



*Sociedad de Gestión de Activos
Procedentes de la Reestructuración
Bancaria, S.A.*

SERIE *IGNORANCIA FISCAL Y LIBERTAD*

EL NEGATIVO APORTE DE VALOR DE LA SAREB

No son sus esperadas pérdidas, sino el impacto que ha provocado en la sociedad y en el mercado su constitución y puesta en marcha.

03.04.17

Joan Aragonés Signes

Es consejero y escritor de pasiones. Ha sido empresario y presidente de Consum. La palabra, cambio y aporte de valor

La cuenta de explotación de la Sareb es el *chocolate con loro* de su *aporte de valor*, porque la Institución es un *instrumento* para retornar al mercado, los inmuebles que acabaron en manos de los bancos, como consecuencia de su ineficaz forma de proceder. Y ese transfer, se debió hacer con las menores pérdidas posibles.

El BBVA no entró en el accionariado de la Sareb, porque no quiso formar parte de la opereta que montaron, para simular que la Institución tenía accionistas que no eran del Estado. Iba a decir *privados*, pero he cambiado el nombre porque los bancos no formando parte de lo Público, pero tampoco son economía privada, dado que tienen un carácter Institucional. Se nutren del impacto que provoca en su cuenta de explotación la ayuda del Estado a través de las normativas bancarias que les ayudan a mejorar sus resultados.

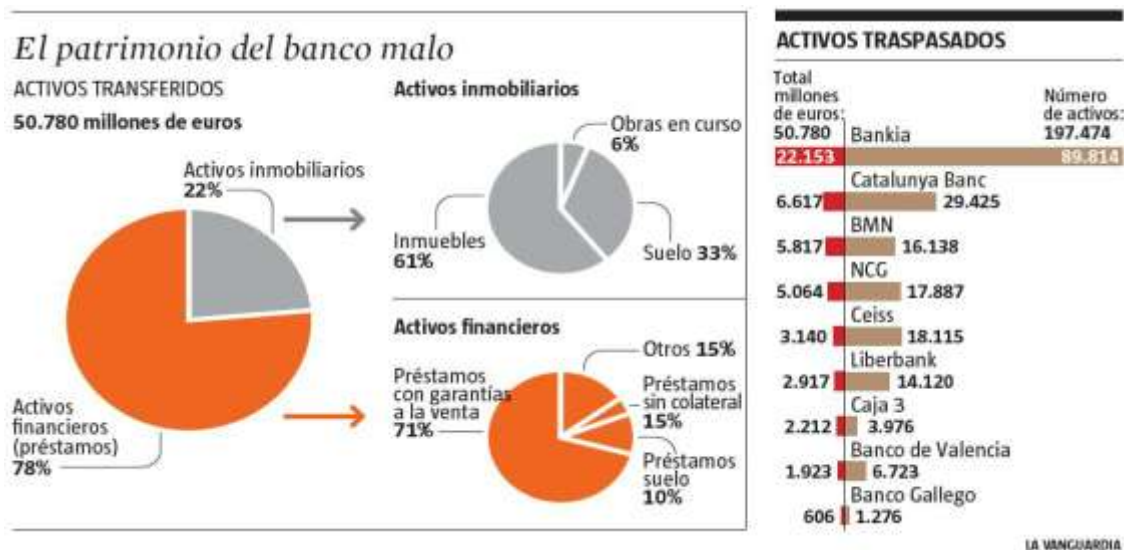
Veamos *el aporte de valor* de la Sareb en todos los frentes y resultados de su brillante actuación...

1º.- EL APORTE DE VALOR DE LA SAREB POR SU CONSTITUCION

La Sareb se constituyó con el patrimonio inmobiliario transferido por las cajas de ahorro y algunos bancos. El monto total que se transfirió fue de 200.000 millones de euros... Esa transferencia se hizo con una quita media del 50%, lo que supone que la Sareb aportó una minusvalía de **100.000 millones de**

euros, que pagamos el resto de los Españoles. *¿Lo pago la Sareb?*, desde luego que no. Lo pago el Estado a través de las operaciones de rescate de nuestro brillante sistema financiero.

Las pérdidas de esta primera fase son elocuentes: el Estado perdió unos 100.000 millones de euros y se estima que los ciudadanos que adquirieron las viviendas perdieron otros 25.000 millones porque sus aportaciones quedaron en el activo que se adjudicó el banco. Pensemos que los activos se valoraron por el saldo hipotecario, no por el valor de mercado, ni por el precio de compra. Si sumamos ambas cantidades, **las pérdidas hasta aquí suman 125.000 millones de euros**.



2º.- EL APORTE DE VALOR DE LA SAREB POR SU GESTION

El Banco de España cambió la normativa para permitir que la Sareb pudiera organizar su contabilidad para maquillar institucionalmente el balance. Sus dirigentes se han formado en prestigiosas escuelas de negocio y sabían que sin una buena ingeniería contable, el asunto les podía costar caro. Por esta razón, acudieron al Banco de España para que les *rescatara* con una normativa que les permitiera contabilizar de forma que las pérdidas impactaran en el largo plazo. Aun así han dado pérdidas por 3.200 millones. Y como el patrimonio es largo y el lápiz corto, estimo que estas pérdidas no serán inferiores a **los 5.000 millones de euros**.

3º.- EL APORTE DE VALOR POSITIVO DE LA SAREB POR LA REACTIVACION DEL SECTOR INMOBILIARIO

Es obvio que la Sareb ha contribuido a dinamizar de nuevo el sector inmobiliario. Qué duda cabe que todas sus operaciones han facilitado la oportuna reactivación del sector.

Sin embargo, por la forma en la que se han desarrollado los acontecimientos, me temo que se trata de una vuelta a lo mismo, pero con nuevas caras y con nuevos operadores. Hemos vuelto a donde juramos que nunca retornaríamos, pero como la memoria es corta y mucho más lo es el camino de la especulación, hemos llegado al mismo lugar, pero con otros actores más modernos, con figuras más estilizadas y, sobre todo, con tecnología digital...

¿Esto es bueno o es malo para el sector?. Tiene de bueno haber favorecido la reactivación del sector pero al tiempo tiene de malo que será la causante de su ineficaz orientación estratégica.

Este capítulo lo dejamos con **un aporte de valor con saldo igual a cero, 0,0**

4º.- EL APORTE DE VALOR NEGATIVO DE LA SAREB POR SUS INACEPTABLES PRACTICAS QUE ORIENTAN LA ACCION HACIA EL PASADO

La Sareb que debió instituirse como un *instrumento* del Estado para facilitar el retorno de los activos sin romper el mercado y, sobre todo, sin provocar una orientación estratégica inadecuada hacia la especulación, ha hecho todo lo contrario de lo que debía hacer.

4.1.- Se ha instituido como una sociedad independiente que debe dar rentabilidad a unos accionistas privados (los bancos) que supuestamente han formado parte de un proyecto en el que no han aportado ni un 1% de su inversión total. Y, además, lo hicieron con instrumentos financieros que les permitían participar *sin poner un duro* en forma de capital sacado del bolsillo. Primer grave error, porque la Sareb es un *instrumento* de una inversión del Estado, cuyo aporte de valor nunca debió ser su rentabilidad directa. Entre otras razones, porque sus socios eran los causantes del problema. No son socios financieros, son socios causantes del problema o cuanto menos, partícipes.



4.2.- Para buscar esa rentabilidad del 14% anual del poco dinero aportado al capital social, han destrozado el legado patrimonial inmobiliario de los españoles vendiéndolo con precios y condiciones inaceptables. O sea, para ganar un 14% se malogra el patrimonio que el Estado ha puesto en sus manos para darle una salida adecuada a una gran parte del patrimonio inmobiliario consecuencia de la crisis... O sea, han hecho algo similar a lo que hacen los *ladrones* cuando revenden por 10 lo que vale 100, porque ellos dicen que 10 es mayor que 0,0, con lo que ganan 10, no pierden 90. La Sareb se ha sustentado con un patrimonio cuyo valor contable hipotecario era de 200.000 millones de euros, que se lo han *adjudicado-regalado* por 100.000 (el Estado ha tenido que soportar una pérdida de 100.000 y los ciudadanos como mínimo 25.000 millones de euros adicionales) y luego ha ido revendiendo esos mismos activos

con quitas temerarias que estoy plenamente convencido que cuando afloren sus números no bajará de un 33%...

Esto supone que este proceso les debe haber provocado **pérdidas reales de no menos de 33.000 millones de euros**, sumadas a las anteriores, ascienden a **155.000 millones de euros**.

5º.- EL APORTE DE VALOR NEGATIVO DE LA SAREB HACIA LA SOCIEDAD QUE HACE INCOMPREENSIBLE LA BONANZA DE SU ACTUACION

Una amiga tenía una vivienda en Gandia. La compró por 180.000 euros y pidió una hipoteca de 150.000 euros. Cuando llegó la crisis se quedó sin trabajo y con una hipoteca que tenía un saldo de 100.000 euros, había pagado 50.000 desde que la compro, lo que supone que había pagado 80.000 euros por la vivienda (diferencial entre la hipoteca y el precio de compra, más la amortización de la hipoteca). Su brillante Caja de Ahorros, se queda con la vivienda por el saldo de la hipoteca, 100.000 euros. Y estos pollos, se la ceden a la Sareb por 50.000 euros y la Sareb se la cede a un intermediario financiero por 40.000 euros, para que cuando la venda por 90.000 le pague la deuda que ha asumido...



¿Pensáis que este escenario que es real lo puede entender esta persona?. La respuesta es obvia, porque si su Caja de Ahorros, con o sin el apoyo del Estado, le hubiera ofertado su vivienda por 75.000 euros se la habría quedado y la habría pagado. Hasta el último céntimo. Sin problemas, porque estaba involucrada con la vivienda.

6º.- EL APORTE DE VALOR NEGATIVO DE LA SAREB QUE HA CONTRIBUIDO A BAJAR EL PRECIO DE LA VIVIENDA

Lo que supone que todos los propietarios de viviendas, o sea casi todos los españoles, hoy estamos un poco más arruinados porque el valor los activos inmobiliarios ha conformado el patrimonio que todo Español ha deseado mantener y preservar para sus descendientes.

Las viviendas en España no tienen valor. Tienen el precio que se deriva de la insuficiencia de recursos y de las ganas de especular por quien ha adquirido un inmueble a un precio de ganga. Hay viviendas que se venden por debajo de la repercusión del coste del proyecto (no pagan ni el solar, ni la construcción del inmueble). Hay viviendas que se venden por 15.000 euros...

El proceso ha comportado una reducción de más del 33% del precio de la vivienda, el asunto aporta pérdidas en el Patrimonio Inmobiliario Español de una cuantía incalculable, porque pueden ser cifras escandalosas...

¿Qué inteligencia ha demostrado tener la Sareb y el Estado para actuar de esta forma? ¿En qué Escuelas de Negocio habrán estudiado para actuar de este modo tan brillante? Deberíamos saberlo para instruirnos y llenar nuestras mentes y corazones con estas formas tan genuinas para arruinar el País, a su economía y a un sector necesario para el desarrollo estratégico de nuestra economía.



.-EL MITO DEL PRECIO DE LA VIVIENDA

Los políticos hicieron disquisiciones teóricas sobre el precio de la vivienda. En su día, haciendo alardes de experiencia acumulada y de sabiduría, confundieron el precio de la vivienda con la capacidad de un joven para adquirirla y continuar *disfrutando de la vida a tope: deseo de vacaciones, de vivienda, de fines de semana y de una vida holgada trabajando poco... ¿Qué pronto olvidamos lo que somos y de dónde venimos?*

Un profesor de una prestigiosa escuela de negocios decía un año antes de la crisis: *“En España nunca se ha tenido más acceso a la vivienda que en estos momentos. Nunca. Porque el acceso se debe medir por la capacidad de pagar las hipotecas en operaciones financieras diseñadas a largo plazo”.* *¿No recordáis lo que tuvisteis que hacer hace 40 años cuando adquiristeis la primera vivienda?. Yo si lo recuerdo: apretarse el cinturón durante los primeros años posteriores a la compra e hipoteca de la vivienda. Y esto suponía renunciar a muchas cosas, como las vacaciones, las escapadas de los*

finde de semana, reducir la frecuencia con los restaurantes, no cambiar el coche, etc.”

Sin embargo, nuestros políticos haciendo un alarde de *sabiduría popular* y con el deseo de ganarse el voto juvenil, entendieron que el precio de la vivienda era alto, porque el joven que deseara comprar una vivienda no podría continuar disfrutando de la vida *a tope* y por ello, practicaron políticas que alentaron a bajar el supuesto elevado precio de una vivienda...

¿Qué ocurre en Europa?, que el precio de la vivienda nada tiene que ver con el de España, que allí se ha mantenido y aquí se ha caído a unos niveles de los que no será nada fácil recuperarnos, de no ser que volvamos a las andadas, al camino puro y duro de la especulación. Creo que es el que andamos, en el que la Sareb a sido uno de sus protagonistas destacables.



3. Principales características de la Sareb (VII)



Plan de negocio provisional

- Se está diseñando un **plan de negocio preliminar** con un horizonte a 15 años vista que contempla la evolución macroeconómica y financiera de la economía española y del mercado inmobiliario en particular.
- Se considera también la capacidad de absorción de mercado de cada **tipo de activo y de la región** en la que esté localizado.
- La sociedad contará con una **rentabilidad esperada sobre el capital (RoE) en torno al 14-15%** en un escenario conservador
- Las características del negocio de la Sareb, la propia evolución del ciclo inmobiliario hacen que la rentabilidad media mencionada sea compatible con resultados modestos en los primeros años.



Estructura financiera

- La sociedad contará con las siguientes **fuentes de financiación**:
 - **Deuda senior avalada por el Estado** que emitirá la Sareb como contrapartida por los activos recibidos por los bancos
 - **Deuda subordinada y capital ordinario** suscritos por inversores privados y por el FROB

29 octubre 2012

12

8º.- EL ASUNTO HUBIERA SIDO ACEPTABLE SI NO HUBIERA HABIDO ESPECULACION CON EL DINERO PROCEDENTE DE LA MISERIA

La Sareb, el Estado y buena parte de la clase política española, han favorecido la especulación con el dinero procedente de la miseria y de la desesperación de miles de ciudadanos que han perdido su vivienda en manos de los bancos. No ha existido una estrategia patrimonial para soslayar el problema y, al tiempo, favorecer el mantenimiento del precio de la vivienda que conforma el mejor patrimonio de millones de españoles, que han perdido ingentes cantidades de dinero por la depreciación del valor de sus activos.

El proceso ha comportado el cierre de miles de empresas, la depauperación del sector inmobiliario y promocional, el cierre de la mayoría de las empresas constructoras pequeñas y medianas, el cierre de miles de empresas proveedoras del sector de la construcción (la mayoría de las empresas del prefabricado de hormigón, cementeras, yesos, el sector del mármol, la cerámica....).

Y lo más complejo de aceptar y de digerir, que el proceso está comportando el enriquecimiento desmedido de inversores españoles e internacionales que han hecho succulentos negocios con el patrimonio proveniente de la desesperación y de la miseria.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Joan Aragones Signes', enclosed within a large, stylized oval shape.

Joan Aragones Signes
Aportar valor con la palabra