



Jaime Echegoyen, presidente de la sociedad de gestión de activos procedentes de la reestructuración bancaria (Sareb).

EUROPA PRESS

Desde su creación en 2012, la Sareb ha registrado pérdidas en todos los ejercicios menos en 2014, cuando obtuvo un beneficio antes de impuestos de 67 millones. En estos cuatro años, el agujero en las cuentas del *banco malo* asciende a 751 millones, cuando Luis de Guindos llegó a decir que obtendría una rentabilidad del 15%. Lo hizo entonces para convencer a los banqueros y a la

opinión pública –pues el Estado posee un 45% del capital y la banca, el 55% restante– de que, a medio plazo, era un proyecto beneficioso. Pero, por ahora, contribuyentes y entidades sólo obtienen números rojos. La realidad es que, casi cinco años después de su creación, no consigue vender sus activos por encima del precio al que fueron traspasados.

**Pese a reducir su cartera de créditos tóxicos un 20%, acumula pérdidas por 700 millones y sigue saneando activos**

## Sareb, cuatro años después: objetivo incumplido

■ **Esmeralda Gayán**

"Es imposible que nosotros demos un 14% con la composición de balance que hoy por hoy tenemos, salvo que cambie mucho la situación económica. No nos hace falta tampoco dar esa rentabilidad. Es mejor que nos olvidemos de ello", reconoció **Jaime Echegoyen**, presidente de la **Sociedad de gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria (Sareb)**, después de anunciar que perdió 663 millones en 2016, lo que significa multiplicar por seis los números rojos del ejercicio anterior, cuando perdió 103 millones.

A punto de cumplir un tercio de vida, la Sareb sigue sin obtener plusvalías de estos bienes. Desde su

nacimiento en 2012, la sociedad que gestiona los activos de las antiguas Cajas tiene registradas unas pérdidas netas por valor de 751 millones, que serían de 3.186 millones de no ser por los cambios en la normativa contable. Una realidad que deja en mal lugar a **Luis de Guindos**. El ministro de Economía dijo en noviembre de 2012 que el "banco malo" no sólo no les costaría dinero a los contribuyentes españoles, sino que, a lo largo de su vida, ofrecería una rentabilidad del 15%.

Lejos de obtenerla, sus principales accionistas – la banca salvo el **BBVA**, junto al Estado, a través del **Frob** – que inyectaron 4.800 millones de euros en capital y subordinadas, ya han visto cómo se ha consumido el capital y dos tercios de

las subordinadas. Ahora se conforman con no tener que poner más capital, como se ha encargado de aclarar el presidente del Frob en el Congreso, Jaime Ponce. Todo un alivio también para los contribuyentes, que según el Gobierno, no tendremos que poner más dinero aunque las pérdidas continúen en el futuro.

**Los accionistas, un 55% bancos y un 45% el Estado, se conforman a fecha de hoy con no tener que poner más capital encima de la mesa, algo que no sucederá, según el presidente del FROB**

La causa de este balance tan negativo es que, cuatro años después de su creación, este organismo semipúblico, cuya primera presidenta fue Belén Romana, sigue pagando los errores de su pecado original: las prisas con las que fue creado. Esa premura hizo que muchos de los activos se traspasasen a un precio superior al del mercado o incluso sin garantías de cobro. "Era un momento de ayudar al conjunto del país" y "había de todo menos tiempo para discutir mucho", ha razonado Echegoyen.

Bien es cierto que Guindos admitió entonces que el banco malo podría tener pérdidas "en un primer momento", ya que los primeros años serían los más difíciles. El plazo que daba el ministro para obtener esta

rentabilidad fue de 15 años a contar a partir de 2012. Eso significa que mucho deberá mejorar la actividad de Sareb en los próximos diez años, algo que no parece que vaya a suceder.

Para conocer la evolución que la sociedad tendrá en el futuro, el FROB alude al elemento "más prudente, objetivo y cauto" del que se dispone: su plan de negocio a diez años, que se ve afectado por la evolución del mercado inmobiliario y del coste financiero. "Son dos variables que proyectadas a 10 años pueden tener una variación muy profunda. Las sorpresas pueden suceder y hay que ser prudente en las estimaciones", ha dicho Ponce.

**El 'banco malo' ha tenido que cambiar su estrategia hacia la venta a particulares, ya que los fondos exigían rebajas muy grandes en el precio, lo que generaba grandes pérdidas en la sociedad**

Un plan de negocio que todavía no está cerrado, y que Sareb no ha querido facilitar a este periódico, al señalar su carácter privado. Los datos que sí facilita Sareb públicamente de estos cuatro años son los siguientes: ha ingresado 16.864 millones de euros, ha vendido 50.000 viviendas a particulares, reducido su cartera en 10.806 millones de euros, es decir el 21,3%, y ha cancelado deuda por importe de 9.856 millones de euros, un 19,4%.

**De vendedor a promotor**

Unas cifras insuficientes, en todo caso, para enjugar las pérdidas. Para intentar que el agujero no siga aumentando, Sareb quiere aprovechar el resurgir del mercado inmobiliario para "poner en marcha estrategias y operaciones que permitan avanzar en el cumplimiento de su objetivo", explican. Entre otras, está la venta de viviendas a particulares, ya que se ha demostrado que los fondos especulativos exigen rebajas de precio muy grandes en los activos, lo que ha supuesto grandes pérdidas para el banco malo.

Pero no sólo la venta, sino la finalización de obras y suelos que por sí solos no tienen ningún valor. De hecho, el pasado año Sareb puso en marcha 13 promociones inmobiliarias repartidas por toda España, un total de 770 viviendas, y finalizó 19 obras paradas, con 386 viviendas que saldrán en breve a la venta. Echegoyen piensa seguir con esa estrategia de dar prioridad a la cartera inmobiliaria frente a la de otros activos y se fija como objetivo la promoción de 1.500 viviendas nuevas al año hasta el final de su mandato en 2027, mediante la promoción de nuevos suelos y la finalización de obras paradas. Según el presidente de Sareb, la entidad tiene ya unas 4.000 "en vuelo", es decir, en proceso de construcción.

De esta manera, pretende también contrarrestar otras partidas que minan las cuentas, en especial, los altos costes vinculados a la gestión de la cartera, que incluyen desde el pago de tributos e impuestos municipales, que sólo en el último año han supuesto 197 millones de euros, o los gastos de comunidades de vecinos y mantenimiento de los inmuebles, que consumieron 90 millones. Por estos dos conceptos Sareb ha abonado en cuatro años unos 833 millones de euros. Eso sin añadir las jugosas comisiones de los llamados "servicers", que son las compañías encargadas de vender sus activos: Servihabitat, Solvia, Haya y Altamira y que sólo en 2016 se llevaron comisiones de gestión y comercialización por 236,9 millones de euros.

### El papel social del 'banco malo', en duda

■ El Dada por perdida la batalla de la rentabilidad, el "banco malo" pone en valor su papel social. Así, señala que ha desarrollado un canal de colaboración con las administraciones públicas en materia de vivienda social, que le ha permitido crear un parque de 4.000 pisos para destinarlos a alquileres asequibles. Hasta el momento se han suscrito convenios con once comunidades autónomas y cinco ayuntamientos,

entre ellos los de Madrid y Barcelona, lo que ha beneficiado a unas 8.000 personas, según las cifras aprobadas por la sociedad que predice Jaime Echegoyen.

Sin embargo, hay una función social que no cumple, y es que las viviendas en ningún caso se comercializan directamente entre particulares, sino entre intermediarios que son quienes se quedan con una suculenta comisión que en la práctica

encarece el precio del inmueble.

Según ha podido saber este periódico, varios ayuntamientos se han dirigido a la Sareb pidiendo que vendiese directamente unas viviendas a unos vecinos de la localidad con bajos ingresos e interesados en la compra, pero el "banco malo" les ha remitido a las entidades colaboradoras, con la correspondiente subida del precio.

De esta forma, no hace

posible acceder a una vivienda a precios asequibles para los contribuyentes, que al fin y al cabo, son los que han pagado los costes de la Sareb, junto a los bancos accionistas.

Según explican en la sociedad, se está trabajando en el lanzamiento de un nuevo escaparate online de préstamos, dirigido exclusivamente a inversores profesionales. Con esta iniciativa, que estará disponible en junio,

se pretende llegar a un número más amplio de compradores, pero nunca, particulares.

Además, el viernes se dio a conocer el salario del presidente de la Sareb, **Jaime Echegoyen**, que percibió una retribución de 463.791 euros en 2016, un 5,16% más que un año antes, de los que 385.000 euros constituían la parte fija anual y 78.791 euros la parte variable, que también incluye parte de 2014 y 2015.