



CORTES GENERALES
**DIARIO DE SESIONES DEL
CONGRESO DE LOS DIPUTADOS**

COMISIONES

Año 2014

X LEGISLATURA

Núm. 531

Pág. 1

ECONOMÍA Y COMPETITIVIDAD

PRESIDENCIA DEL EXCMO. SR. D. SANTIAGO LANZUELA MARINA

Sesión núm. 48

celebrada el martes 1 de abril de 2014

Página

ORDEN DEL DÍA:

Comparecencia de la señora presidenta de la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la reestructuración bancaria, Sareb (Romana García), para:

- Informar del balance del ejercicio 2013. A propuesta del Gobierno. (Número de expediente 212/001461) 2**
- Explicar los términos de los trabajos de auditoría sobre el traspaso de activos a la sociedad, y para informar sobre la situación actual y la actividad de la entidad desde su creación. A petición del Grupo Parlamentario Socialista. (Número de expediente 212/001459) 2**

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 531

1 de abril de 2014

Pág. 2

Se abre la sesión a las once de la mañana.

El señor **PRESIDENTE**: Se abre la sesión.

Como sus señorías conocen por el orden del día, hoy se celebra la comparecencia de la presidenta de la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, la Sareb, para informar, en primer lugar, del balance del ejercicio 2013, a petición del Gobierno y, en segundo lugar, para explicar los términos de los trabajos de auditoría sobre el traspaso de activos a la sociedad y para informar sobre la situación actual y la actividad de la entidad desde su creación, a petición del Grupo Parlamentario Socialista. Y en tercer lugar había una petición de comparecencia para explicar la política que está desarrollando la Sareb en materia de vivienda y alquileres sociales. Esta era una petición del Grupo Parlamentario Mixto, pero nos ha solicitado que sea aplazada. Es decir, si los diferentes portavoces estuvieran de acuerdo, el punto 3.º quedaría aplazado. ¿Están de acuerdo? (**Asentimiento**). Muy bien, queda aplazado.

Entonces, para sustanciar la comparecencia tiene, en primer lugar, la palabra la señora presidenta.

La señora **PRESIDENTA DE LA SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, Sareb** (Romana García): Señor presidente de la Comisión de Economía, señoras y señores diputados, quiero que mis primeras palabras sean para transmitirles mi satisfacción al comparecer ante esta Comisión. En esta comparecencia quiero darles cuenta del balance de actuación del primer año de vida de Sareb, una de las iniciativas puestas en marcha por las autoridades económicas nacionales e internacionales para contribuir al saneamiento y reestructuración del sistema financiero español. Deseo además transmitirles mi plena disposición a comparecer ante esta Comisión para darles cumplida información sobre el grado de ejecución del trascendente mandato que se nos ha conferido: diseñar y ejecutar en un plazo de quince años un programa de desinversión de los activos procedentes de las entidades financieras que recibieron ayudas públicas. Todo ello sin mayores costes para el contribuyente y sin que nuestra actuación provoque la activación del aval del Estado sobre la deuda emitida por Sareb para adquirir sus activos. Somos, pues, un instrumento complementario del proceso de saneamiento del sistema financiero español y un agente relevante, cuya actuación debe contribuir igualmente a la progresiva normalización del mercado inmobiliario español. Estructuraré mi intervención en tres bloques: el primero, centrado en ofrecerles una visión general sobre el origen y mandato de Sareb; el segundo, me detendré en ofrecerles un balance de nuestra actuación en este primer año de vida, así como enunciarles algunas de las líneas y retos estratégicos que presidirá nuestra gestión a partir de este segundo año; finalmente y para concluir, les hablaré de las iniciativas que hemos llevado a cabo para cumplir con sus principios de integridad, transparencia y compromiso cívico, así como los principales instrumentos que conforman el sistema de buen gobierno corporativo y de resolución de conflictos de intereses de los que se ha dotado la compañía.

Como todos ustedes saben, Sareb fue constituida formalmente mediante la Ley 9/2012 y el Real Decreto 1559/2012, ambos de noviembre de ese año, si bien su origen hay que remontarlo en el memorándum de entendimiento, el llamado MOU, que el Gobierno español firmó con las autoridades europeas e internacionales en julio de 2012, cuando se solicitó una línea de ayuda financiera para reestructurar parte del sistema financiero español. Fue en el propio MOU donde se recogía la creación de una sociedad de gestión de activos como un instrumento capaz de asumir los activos vinculados a la exposición inmobiliaria de las entidades financieras sometidas a un régimen de ayudas públicas para su saneamiento y reestructuración. Para dar cumplimiento a este requisito el Gobierno y las autoridades económicas europeas promovieron la creación de Sareb. Permítanme decirles que aunque se trata de una iniciativa inédita en España, existen antecedentes en otros países. En los últimos veinte años las autoridades de Estados Unidos, Alemania, Suecia, Irlanda o México, por citarles algunos ejemplos, han promovido en sus países la creación de este tipo de sociedades de gestión de activos con el fin de abordar las crisis financieras e inmobiliarias y en todos ellos con un resultado positivo. En nuestro caso, el mandato recibido fue el de apoyar la reestructuración financiera, sacando de los balances de las entidades que recibieron ayuda préstamos vinculados al sector inmobiliario e inmuebles de distinta naturaleza —no solo vivienda—, y es importante recordar que se excluyeron expresamente los préstamos hipotecarios en manos de particulares. Como dice específicamente la norma, el artículo 17 del Real Decreto 1559/2012, el objeto exclusivo de Sareb será la tenencia, gestión y administración directa o indirecta, así como la adquisición y enajenación de los activos que le transmitan las entidades de crédito. La norma también establece que esta sociedad se constituirá por un periodo limitado, que se determinará reglamentariamente

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 531

1 de abril de 2014

Pág. 3

y que fue fijado en quince años. Otro de los aspectos que se determinó en la norma fue que en ningún caso la participación pública podría ser igual o superior al 50% del capital de la sociedad.

El siguiente paso en nuestra creación fue definir qué tipo de activos debían de ser transmitidos y a qué precio. La Ley 9/2012 puso en manos del Fondo de reestructuración ordenada bancaria, el llamado FROB, la labor de determinar la categoría de activos que de manera obligada debían transmitir las entidades. Debían ser activos especialmente dañados o cuya permanencia en sus balances se considerara perjudicial para su viabilidad. Con este mandato el FROB estableció unos criterios generales en función de la naturaleza del activo, la actividad con la que estaba relacionada, su valor y su ubicación geográfica, entre otros, y se definieron dos categorías: por una parte, los activos adjudicados cuyo valor neto contable fuera superior a 100.000 euros, y por otra, los préstamos y créditos a promotores inmobiliarios con valor neto contable de más de 250.000 euros. Como se señaló anteriormente, las hipotecas de particulares fueron excluidas de la operación. Una vez identificado el perímetro la norma también estableció que el Banco de España determinaría el valor de transmisión de los activos sobre la base de la estimación de su valor económico, mediante informes de valoración encargados a uno o varios expertos independientes. El Banco de España concretó el valor de transferencia basándose en dos componentes. En primer lugar, se determinó el valor económico de los activos utilizando como referencia las pérdidas esperadas en el escenario base del ejercicio realizado por Oliver Wyman para cada una de las entidades que debían transferir los activos. Dicho valor se consideraba muy próximo al valor neto de los activos tras la aplicación de los reales decretos-leyes 2/2012 y 18/2012. En segundo lugar, se ajustó la estimación del valor económico aplicando un descuento por las propias características de la transmisión de activos a Sareb. Para ello, se tuvieron en cuenta aspectos tales como la adquisición en bloque de los activos y la consideración de ciertos gastos que estaban soportados por las cuentas de resultados de las entidades y que a partir de entonces deberían ser asumidos por la compañía. Se incluyen aquí los costes de gestión y administración de los activos, incluidos los financieros. En el cálculo del precio también se tuvieron en cuenta las perspectivas temporales de desinversión y otros factores que podían afectar a la viabilidad y a los riesgos que conllevaba la actividad específica de Sareb.

Como resultado del ejercicio se determinó el traspaso de una cartera total de activos por importe de 50.700 millones de euros. El proceso se realizó en dos fases. La primera tuvo lugar el 31 de diciembre de 2012, cuando las entidades del llamado Grupo 1, Bankia, Catalunya Banc, Novagalicia Banco, Banco Gallego y Banco de Valencia, transfirieron cerca de 36.700 millones de euros. Posteriormente, el 28 de febrero de 2013, fueron las entidades del Grupo 2, Banco Ceiss, Banco Mare Nostrum, Liberbank y Caja3, las que realizaron el traspaso de activos por un importe algo superior a los 14.000 millones de euros. Como contrapartida a este traspaso, Sareb emitió con el aval del Estado un importe de 50.700 millones de euros y lo entregó a las entidades cedentes como pago por estos activos. Los tenedores de los bonos de la deuda emitida por Sareb reciben, por supuesto, los correspondientes intereses. En 2013, como les contaré más adelante, Sareb pagó por este concepto de intereses un importe de 1.200 millones de euros. Sareb cuenta con un volumen suficiente de recursos propios tanto de capital como de deuda subordinada aportado mayoritariamente por entidades privadas. El 55% de nuestro capital está en manos de catorce bancos nacionales, dos entidades financieras extranjeras, diez aseguradoras y una compañía energética; el resto está en manos del FROB.

Durante 2013 —su primer año de vida—, Sareb ha tenido que simultanear su construcción con el inicio de la actividad. En los seis primeros meses de vida, entre otros hitos, se completó el accionariado, se conformó el equipo humano de la compañía, se adquirieron en las dos oleadas descritas los activos de los bancos que recibieron ayuda pública y se emitió la deuda para adquirir dichos activos. Además, se establecieron códigos de conducta internos y protocolos de resolución de conflictos de intereses, se inició una *due diligence* sobre la cartera traspasada y, de forma simultánea, se diseñó una estructura comercial sobre la base de acuerdos con las entidades que generaron nuestro balance y con otros agentes del mercado. Este ingente esfuerzo permitió que en apenas seis meses Sareb comenzara a realizar operaciones tanto de venta mayorista como minorista, que de inmediato atajaron el interés inversor internacional. El inicio de nuestra actividad en pocos meses jugó un indudable papel de reclamo a tales efectos. Quizás es necesario recordar que otras sociedades de gestión de activos diseñadas y creadas para ayudar al saneamiento y reestructuración bancaria —caso de la promovida por el Gobierno irlandés, la National Asset Management Agency, más conocida como NAMA— tardaron casi dos años en comenzar a vender activos. El grueso de actividad comercial de Sareb durante 2013 se concentró, pues, en el segundo semestre del año, lo cual no impidió que nos situáramos entre los primeros agentes del mercado

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 531

1 de abril de 2014

Pág. 4

español por venta de inmuebles, dando salida a una media de veinticinco inmuebles al día. Prácticamente vendimos una vivienda cada hora. En conjunto, a lo largo de 2013, Sareb vendió 9.142 inmuebles propios y 2.343 inmuebles pertenecientes a nuestros acreditados. Aunque me detendré en este punto más adelante, querría explicarles a este respecto que la gestión de nuestra cartera de activos exige no solo vender sino también gestionar activa y rigurosamente créditos y préstamos de promotores, así como inmuebles. Para Sareb es, pues, crucial apoyar las ventas de inmuebles de promotores para que estos puedan seguir al corriente de pago de sus préstamos vendidos a Sareb por las entidades en reestructuración.

Como he comentado anteriormente, la acción comercial se desplegó en 2013 en una doble vía: la venta de carteras mayoristas a inversores cualificados e institucionales y la comercialización minorista de viviendas a través tanto de las redes de oficinas de las nueve entidades financieras que nos vendieron sus activos, como de otras comercializadoras especializadas. La actividad mayorista implicó la venta de una docena de carteras de activos. Dos de ellas, las denominadas carteras Bull y Teide, se formalizaron a través de fondos de activos bancarios, los llamados FAB. Estos vehículos, creados conjuntamente con los grupos inversores compradores, permiten a Sareb mantener una cierta participación y beneficiarse de la gradual recuperación del mercado inmobiliario. La venta de inmuebles y la gestión del resto de los activos en cartera, como préstamos, inmuebles en renta o créditos, generó durante 2013 unos cobros totales de 3.800 millones de euros. De esta cifra, 3.200 millones se destinaron a hacer frente a la deuda, cancelando 2.000 millones de euros y pagando 1.200 millones de euros en intereses.

Señorías, querría detenerme sobre este particular y explicarles brevemente la trascendencia que para nosotros tiene la disciplina en el pago y cancelación de la deuda que emitimos como contrapartida a nuestros activos. En la medida en la que generemos ingresos para pagar dicha deuda y vayamos cancelándola, nuestros costes financieros en términos de intereses serán menores y, lo más importante, evitaremos activar el aval del Estado sobre dicha deuda, lo que asegura que los contribuyentes no tendrán que soportar mayores gastos por la reestructuración financiera. Me gustaría informarles de que tras los 2.000 millones de euros de deuda cancelados en 2013, Sareb se propone amortizar un 50% más en este ejercicio 2014 hasta alcanzar los 3.000 millones de euros. Como les decía, Sareb obtuvo en 2013 un flujo de cobros que ascendió a 3.800 millones de euros; el 41% de esta cifra se obtuvo con la venta de activos financieros e inmobiliarios, el 2% procedió de nuestra cartera de alquileres y el 57% restante vino de la gestión de nuestros créditos mediante amortizaciones, recobros y cobro de intereses de préstamos. Todo ello nos dejó una cifra neta de negocio de 2.861 millones de euros. A lo largo de 2013, Sareb incurrió en unos gastos de gestión, comercialización y mantenimiento de sus activos de 401 millones de euros. Es de destacar que la mitad de esta cifra, 196 millones, correspondió a las comisiones que pagamos a las entidades cedentes, que actúan como nuestros *servicers*. Una vez descontados estos gastos, así como el coste de adquisición de los activos financieros e inmobiliarios, la compañía obtuvo un Ebitda, o resultado operativo, positivo cercano a los 1.200 millones de euros. Tras hacer frente a una carga financiera neta de 1.222 millones de euros —para ser exactos—, Sareb obtuvo unos resultados antes de impuestos de menos 144 millones, en línea con los cálculos realizados en el marco del plan de negocio aprobado en marzo de 2013. El resultado final del ejercicio arrojó unas pérdidas de 261 millones de euros, tras aplicar una provisión de 260 millones de euros a nuestra cartera de activos financieros.

Otro de los grandes retos que abordamos en 2013 fue el análisis de nuestra cartera, lo que denominamos la *due diligence*. Se trató de un ejercicio de revisión masivo y exhaustivo que implicó el trabajo durante casi un año de veinticuatro compañías y de más de mil profesionales, y cuyas conclusiones son claves para la actividad comercial de Sareb. Solo para darles algunas cifras, se revisaron 107.000 inmuebles propiedad de Sareb, 215.000 que aparecían como garantías en los préstamos que adquirimos. Además, lo que parecía inicialmente un trabajo de revisión, se convirtió en muchos casos en una auténtica labor de arqueología documental ante la necesidad de completar información de múltiples expedientes. Señorías, la conclusión que obtuvimos de esta revisión es que Sareb adquirió su cartera en conjunto a precios ajustados a los de mercado de 2013, lo que implica unos márgenes de venta reducidos. Este es el principal motivo que nos ha llevado a poner en marcha en 2014 una visión más avanzada de nuestro modelo de negocio para generar más valor en los activos que forman parte de nuestro balance y permitir así obtener una mayor rentabilidad en el momento de la venta de los mismos. En este sentido, la gestión de los activos que permanecen en nuestro balance exige que, aparte de mantener nuestra actividad vendedora y de gestión —en lo que podríamos calificar una actividad de almacén—, comencemos a adoptar un cierto carácter de fábrica. Como les decía, debemos dotar de mayor valor a una parte de nuestros activos y esto exige, por ejemplo, concluir obra no terminada, apostar en el medio plazo por promover el alquiler e incluso

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 531

1 de abril de 2014

Pág. 5

preparar suelo para su comercialización. A este respecto me gustaría informarles de que Sareb destinará ya en 2014 unos 100 millones de euros a concluir 130 promociones, que representan unas 3.000 viviendas. A este reto se une otro no menos importante de cara a nuestra gestión en este ejercicio: dar un fuerte impulso a nuestra actividad comercial para convertirnos en uno de los cinco primeros operadores del mercado español. Este año Sareb quiere pasar de vender 25 inmuebles al día a 30, y tengo que adelantarles que los dos primeros meses de 2014 nos permiten ser optimistas en la tarea de batir tan ambicioso objetivo. Para afrontar estos retos operativos y financieros, Sareb ha procedido recientemente a dotarse de una nueva estructura operativa, que además se ha reforzado con la incorporación de don Jaime Echegoyen como consejero delegado de la sociedad. El señor Echegoyen posee una dilatada y contrastada trayectoria profesional en el sector financiero. Estamos muy satisfechos por su incorporación y también estamos convencidos de que su experiencia y amplia visión del sector financiero, así como su manifiesta capacidad de innovación, contribuirán a que la compañía afronte con éxito los retos del futuro. Sareb inicia la segunda etapa de actividad con una estructura más ágil y eficiente y una nueva organización orientada a una gestión comercial de sus activos totalmente integrada: la creación de valor en la cartera de activos traspasados y una gestión muy activa del riesgo de crédito. Para ello nos hemos dotado de una única dirección comercial a la que se encomienda la tarea de gestionar la totalidad de nuestras desinversiones, sean de activos financieros o de activos inmobiliarios, con una visión unitaria; se ha creado una dirección de reestructuraciones y recuperaciones y se han diseñado otras tres nuevas áreas: patrimonio, para la gestión de activos inmobiliarios, estrategia y recursos corporativos. Esta organización más madura permitirá sin duda que sigamos cumpliendo con mayor agilidad y eficiencia nuestra misión.

Señorías, me gustaría referirme también en esta intervención a los principios que nos hemos impuesto para desarrollar nuestro mandato de una manera responsable y sostenible para el conjunto de la sociedad española. Se trata de los principios de integridad, transparencia y compromiso cívico. El valor de la integridad tiene su reflejo en las diversas iniciativas de buen gobierno de las que se ha ido dotando la compañía, según lo establecido en la Ley 9/2012 y el Real Decreto 1559/2012. Según estas normas, entre las particularidades de Sareb figuraba la de contar con un régimen de gobierno corporativo más estricto que el aplicable a una sociedad anónima. Es de destacar que en ocasiones el marco que se aplica a Sareb es incluso más exigente que el correspondiente a las sociedades cotizadas, puesto que determinadas reglas, que en el caso de las sociedades cotizadas son meras recomendaciones, son de obligado cumplimiento para nosotros, para Sareb. Señorías, tras este primer año de vida puedo avanzarles que Sareb cumple con el cien por cien de las recomendaciones que le serían aplicables según el código unificado de buen gobierno que formula las recomendaciones en esta materia para las sociedades cotizadas. En nuestra página web se publicará en los próximos días, y previa comunicación a la Comisión Nacional del Mercado de Valores, el informe anual de gobierno corporativo correspondiente a 2013, donde encontrarán una amplia información al respecto. En cualquier caso, sí querría llamar la atención sobre algunas de las políticas de gobierno corporativo de las que nos hemos dotado y que son especialmente estrictas —diferenciales, diría yo—, como es el código de conducta del empleado y la política de resolución de conflictos de intereses y operaciones vinculadas, que afecta a todos los miembros del consejo de administración, así como la política de relación con nuestros proveedores.

Con respecto al primero, el código de conducta, se trata de un exigente código ético que se aplica sobre todo a las personas que trabajamos en Sareb y que regula los compromisos y pautas que debemos seguir en el cumplimiento de nuestra labor. Por otra parte, los miembros del consejo de administración estamos sometidos a un reglamento y a una política específica para aquellas ocasiones en las que se detecta una situación de potencial conflicto de intereses o una operación vinculada. Debo resaltar que esta política es mucho más restrictiva que lo que establece la Ley de Sociedades de Capital, que únicamente obliga a los consejeros a abstenerse de intervenir en los acuerdos o decisiones relativos a la operación sobre la que haya surgido un potencial conflicto. Sareb ha reforzado estas restricciones al establecer además que no se proporcionará información al consejero sobre estos asuntos y que además dicho consejero no solo deberá abstenerse de la deliberación, sino que también deberá ausentarse mientras se discute el asunto. Durante el ejercicio 2013 se han declarado veinticuatro situaciones de potencial conflicto de intereses u operaciones vinculadas en asuntos acordados en el seno del consejo de administración de Sareb. En todos los casos los consejeros que se han encontrado en alguna situación que hubiera podido suscitar alguna forma de conflicto u operación vinculada no han tenido acceso a la información relativa a este asunto, se han ausentado de las deliberaciones del consejo y finalmente no han participado en las correspondientes votaciones.

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 531

1 de abril de 2014

Pág. 6

La última de las políticas a las que haré referencia, aunque no es menos importante, es la de proveedores. Cuando se creó Sareb, tomamos la decisión de contar con un equipo interno altamente cualificado, pero de un número reducido, que ahora está en el entorno de las 200 personas. El motivo de esta decisión era doble: por un lado, garantizaba una estructura lo suficientemente liviana como para que, llegado el año 2015, la compañía pudiera disolverse y liquidarse sin mayor problema, y por otro, permitía tener capacidad de adaptación de gestión una vez que el balance, en su inicio mayoritariamente financiero, fuera adquiriendo un mayor peso inmobiliario. Esta decisión es similar a la adoptada en proyectos equivalentes a nivel internacional. Lógicamente, las 200 personas que integramos Sareb necesitamos contar con profesionales externos en la tarea de gestionar este complejo y ambicioso proyecto. Señorías, quisiera llamar su atención sobre el hecho de que, precisamente porque Sareb es una compañía con una clara vocación de externalización de servicios, nuestro consejo de administración, en una de sus primeras reuniones, en enero de 2013, aprobó una estricta política de relación con proveedores externos. En la misma se establecieron una serie de mecanismos con el objetivo de garantizar la absoluta eficiencia de los procesos de homologación y contratación de proveedores externos a los que, por supuesto, se les exige excelencia en su desempeño. Estos mecanismos se han basado en los principios de transparencia, concurrencia y sana rotación. En solo un año de actividad, Sareb ha licitado 328 proyectos, a los que invitó a 448 proveedores.

Permítanme ligar esta política de relación con proveedores externos con la situación en la que actualmente nos encontramos en cuanto a los servicios que nos prestan las entidades que generan nuestro balance. Cuando compramos los activos a cambio de la deuda avalada por el Estado, Sareb firmó con las cedentes contratos de administración y gestión. El objetivo era que esos activos fueran gestionados hasta que Sareb pudiera tomar decisiones en relación con los mismos. Estos contratos se firmaron por un plazo de un año prorrogable un año más y vencerán el 31 de diciembre de 2014. Como podrán imaginar sus señorías, a lo largo de estos dieciséis meses la dependencia que inicialmente podíamos tener de las entidades que nos vendieron sus activos ha sido cada vez menor y son ya muchas las áreas en las que Sareb, directamente o a través de proveedores alternativos, ha asumido el absoluto control. Dado el vencimiento a finales de 2014 del contrato con las entidades que generaron los activos de nuestro balance, es necesario adoptar las medidas precisas para garantizar que, tras el 1 de enero de 2015, la estrategia, planificación y control en manos de Sareb vaya acompañada de una gestión operativa de calidad, que es lo que garantizan los *servicers*. Sareb aspira a contar con los mejores proveedores de servicios, y por ello en próximas fechas procederemos a seleccionar, con arreglo a estos principios de transparencia y concurrencia a los que aludía anteriormente, a los *servicers* que nos acompañarán en la gestión del proyecto durante los próximos años. Creemos que será la mejor garantía de poder seguir cumpliendo los fines para los que Sareb fue creada y de rentabilizar al máximo nuestros activos.

Permítanme que les hable ahora del segundo de los principios que guían siempre nuestra actuación, el principio de transparencia. Como ustedes saben, la importante misión que tiene por delante Sareb hace que esté sometida a la supervisión y control de numerosos organismos e instituciones a los que les hemos remitido toda la información exigida en los plazos establecidos, como no podía ser de otra forma. Uno de ellos es la comisión de seguimiento, cuya constitución estaba ya contemplada en la normativa que dio vida a Sareb. La comisión de seguimiento está integrada por cuatro miembros: uno en representación del Ministerio de Economía y Competitividad, que preside la comisión, otro nombrado por el Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas, otro nombrado por el Banco de España y otro nombrado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores. Además, el Banco Central Europeo se sienta en este órgano en calidad de observador. Las funciones de esta comisión son las de analizar el plan de negocio de la compañía y sus posibles desviaciones, así como el seguimiento de los planes de desinversión y de amortización de la deuda avalada. Según establece la norma, la comisión de seguimiento debe reunirse al menos trimestralmente, aunque en la práctica su actividad ha sido bastante más intensa, ya que se ha reunido con una periodicidad mensual. Señorías, la norma establece que será la comisión de seguimiento la que informará a las Cortes Generales de la actividad de Sareb a través de un informe semestral elaborado con la información remitida por la compañía y en el que se analizará la evolución de sus actividades, así como los elementos fundamentales de su situación económico-financiera. Además de la información que requiere la comisión de seguimiento, Sareb debe elaborar con carácter semestral un informe de actividad en el que detalle de manera sistemática y comprensible los datos esenciales de su actuación durante el periodo correspondiente, el grado de cumplimiento de los objetivos planteados en su plan de negocio y las razones que explican las posibles desviaciones de dichos objetivos. Este informe se remite al Banco de España y a la comisión de seguimiento, quienes pueden requerir que sea complementado con cuanta información adicional estimen

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 531

1 de abril de 2014

Pág. 7

necesaria. Además, el documento se pone a disposición del público a través de la página web de Sareb, donde ya está disponible el del primer semestre y donde próximamente publicaremos el correspondiente al cierre del ejercicio 2013. Asimismo, con carácter anual un experto independiente elaborará un informe de cumplimiento, que Sareb debe remitir a la comisión de seguimiento y al propio Banco de España. Este informe tendrá como finalidad evaluar la adecuación de las actividades y estrategias de la entidad a los objetivos generales para los que ha sido constituida, sin perjuicio de las competencias atribuidas al Banco de España en materia de supervisión de Sareb. Señores diputados, a lo largo de nuestro primer año de vida Sareb ha cumplido escrupulosamente todas sus obligaciones de información. Además, periódicamente Sareb ha dado cuenta de su actividad al grupo de expertos de la Comisión Europea, al Banco Central Europeo, al Fondo Monetario Internacional y al Mecanismo europeo de estabilidad, que ha realizado misiones periódicas a España para documentar sus informes.

Una vez explicados los mecanismos que nos permiten cumplir con los criterios de transparencia e integridad, me gustaría centrarme en el tercer valor en el que se asienta toda nuestra actuación: el principio de compromiso cívico. Desde prácticamente su fundación, Sareb viene demostrando su compromiso con los grupos de interés, no solo con los ciudadanos, con quienes asumimos nuestra responsabilidad primordial, sino también con inversores, proveedores, promotores inmobiliarios y otros agentes asociados a nuestra actividad. Si me lo permiten, quiero detenerme precisamente en lo referido a nuestra relación con el colectivo de promotores. Durante este primer año de vida la compañía ha demostrado agilidad, flexibilidad y capacidad de diálogo, propiciando no solo renegociaciones, sino también disposiciones de crédito, daciones en pago u otras fórmulas. Ya en 2013 Sareb gestionó unas 8.000 propuestas de promotores. De estas, el 44% correspondió a ventas colaterales de préstamos; el 17% a refinanciaciones; el 16% a daciones en pago y ejecuciones y un porcentaje similar también a disposiciones adicionales de crédito. Con independencia de estas acciones, Sareb también puso en marcha lo que denominamos el Plan oportunidad, dirigido a que pequeños y medianos promotores pudieran cancelar sus préstamos. El saldo nominal de los préstamos cancelados se acercó a los 200 millones de euros.

Otro de los aspectos sobre el que quiero detenerme, y que también refleja nuestro compromiso cívico, es el de los problemas de vivienda que padecen muchas familias españolas. A este respecto, el consejo de administración aprobó, dentro de la política de responsabilidad social corporativa, una iniciativa para ceder temporalmente unas 2.000 viviendas a las comunidades autónomas, que son quienes tienen competencias en la materia. El objetivo es que estas administraciones puedan utilizar los inmuebles en régimen de alquiler asequible como complemento a su política de vivienda social. De esta forma queremos contribuir, en la medida de lo posible, y siempre de acuerdo con nuestro mandato, a las acciones de la propia Administración para paliar el drama de la vivienda al que se enfrentan muchas familias en nuestro país. Si me lo permiten, querría insistir en este punto, Sareb ha buscado la interlocución de aquellas instituciones que disponen de competencias en materia de vivienda y de vivienda social. Como ustedes saben, Sareb no es un banco, no tiene hipotecas ni las concede, ni tampoco es una inmobiliaria, es una sociedad de gestión y comercialización de activos, y debe realizar su actividad buscando el mínimo coste para el contribuyente y sin desviarse de su mandato. En este sentido, me satisface informarles de que Sareb mantiene conversaciones con nueve comunidades autónomas y esperamos que los primeros acuerdos comiencen a concretarse durante la segunda mitad de este año, en los próximos meses.

Señorías, como acabo de anunciarles, los retos operativos de Sareb a partir de este segundo año de vida son muchos. Entre otras actuaciones queremos culminar obra en curso, fomentar el alquiler y seguir apoyando la venta de inmuebles de los promotores; son medidas que entendemos van a aportar su grano de arena a la gradual normalización de la actividad en el mercado. Ahora bien, la flexibilidad y agilidad de la que les hablaba a la hora de buscar soluciones en determinadas situaciones no impide, en modo alguno, que la compañía, siguiendo el principio de integridad que rige su actuación, lleve ante las autoridades judiciales y ante la fiscalía información relevante sobre casos en los que entendemos podría haber existido una mala praxis. Además, Sareb, como no podía ser de otra forma, también está actuando y actuará en los casos en los que entienda que en el marco de la gestión de sus activos pudiera producirse algún tipo de riesgo físico para las personas. Sareb se ha creado y puesto en marcha en un tiempo récord a partir de una gestión administrativa de las autoridades económicas, gracias al compromiso y esfuerzo de un equipo de doscientas personas. En 2013 ha sido capaz de poner en marcha la sociedad, establecer los canales comerciales y cumplir sus objetivos. Además, ha demostrado ser un catalizador de la inversión extranjera en España, lo que está contribuyendo a la mejora de la percepción sobre nuestro país. En 2013

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 531

1 de abril de 2014

Pág. 8

Sareb ha demostrado que está cumpliendo con su misión bajo el marco de un sólido compromiso con sus diferentes grupos de interés (ciudadanos, promotores, proveedores) y que es capaz de resolver satisfactoriamente los conflictos de interés mediante un sistema ejemplar de gobierno corporativo. En 2014 Sareb se ha dotado de una estructura y un modelo empresarial más maduro, lo que le permitirá dotar de mayor valor a su cartera y fortalecer sus ingresos a lo largo de su vida. Sareb va a contribuir a la dinamización de la economía, terminado obra y sentando las bases para el desarrollo de una política industrial de alquiler, entre otras iniciativas. Además, el impulso comercial nos permitirá incrementar el ritmo de venta de inmuebles pasando de 25 a 30 al día. Todo ello con el objetivo de avanzar en nuestro principal compromiso: el pago de la deuda. En 2014 aspiramos a cancelar 3.000 millones de euros de la deuda que avala el Estado, un 50% más que en 2013. Solo de esta forma evitaremos costes adicionales para los contribuyentes y cumpliremos con la misión para la que fuimos creados.

Muchas gracias por escucharme y quedo a su disposición para las preguntas que estimen conveniente formular.

El señor **PRESIDENTE**: En el turno de portavoces tiene la palabra, en primer lugar, el portavoz del Grupo Socialista, señor Gómez.

El señor **GÓMEZ SÁNCHEZ**: Señora presidenta de la Sareb, lo primero que debo hacer en esta intervención es agradecer su presencia en la Comisión. Se lo agradezco, a pesar de que el Grupo Socialista solicitó su comparecencia hace aproximadamente seis meses, si no recuerdo mal. No hemos tenido mucho éxito en cuanto a la velocidad, pero por lo menos se ha producido la comparecencia, y nos alegramos de ello. Ahora bien, si este es el ritmo medio que se tarda en responder a una solicitud de comparecencia, ya anticipo que a finales de este mes de abril volveremos a pedir su comparecencia y así poder tener una sesión informativa y de debate a la vuelta del verano. Nos gustaría que usted compareciera una vez cada trimestre y que fuera a petición propia. Esta es mi petición en esta sesión de la Comisión, y lo hago teniendo en cuenta que el ministerio, digámoslo así, de tutela de la Sareb, no suele ser precisamente parco en comparecencias en la Comisión de Economía.

Cuando solicitamos su comparecencia se habían producido toda una serie de acontecimientos sobre los que creíamos necesaria una explicación en el Parlamento. Queríamos saber —ahora se lo pregunto formalmente— si los ceses, las dimisiones —a estas alturas no sabemos bien cómo calificarlos— que entonces se estaban produciendo son algo más que meros acontecimientos sin importancia. El verano pasado hubo ya una dimisión en el primer nivel de dirección, el director de Procesos y Reporting, si no estoy mal informado. También se habían producido dos dimisiones en el consejo de administración. A lo largo de octubre y de noviembre se hizo pública la noticia del cese del director general, el primer ejecutivo de la entidad tras la presidenta del consejo, usted misma. Como usted bien sabe, se trataba además de un nombramiento que se realizó al mismo tiempo, a la vez, que el de usted como presidenta de la Sareb. Tuvimos entonces que recurrir a la interpelación parlamentaria en Pleno al ministro de Economía para lograr debatir de alguna forma lo que en nuestra opinión era algo obvio: el Parlamento estaba siendo ajeno, en mi opinión en una medida absolutamente incompatible con su papel en una democracia parlamentaria, a todo lo que estaba sucediendo entonces en la Sareb.

Debo subrayar, señorías, que algo que se ha oído en estos meses merece la pena que sea rechazado desde el principio. El hecho de que el capital de nuestro banco malo —entre comillas lo de banco malo— sea mayoritariamente privado no puede ser objetado para eludir ningún tipo de comparecencia en la Cámara. Ha servido, por supuesto —con efectos fundamentalmente estadísticos por cierto—, para no consolidar deuda y déficit público pero no puede tener efectos políticos y muchos menos puede servir para engañarnos a nosotros mismos. La entidad es privada, sí; es privada para que no forme parte del cómputo de la deuda pública española. La Sareb en efecto no tiene mayoría pública, pero los 50.000 millones de deuda pública senior que ha emitido están íntegramente garantizados por el Estado, que sirve, por consiguiente, de garantía para que las emisiones puedan, por ejemplo, financiarse por el propio Banco Central Europeo; algo más de 50.000 millones para comprar activos valorados en algo menos del 50% de su importe en libros. Solo por eso debería usted ser la primera, por supuesto, en mantener informado al Parlamento y en comparecer en él a menudo.

Más allá de la interpelación a la que antes me referí, la única comparecencia específica sobre la Sareb la hizo el propio ministro de Economía hace algo más de un año. La pregunta que entonces se planteaba era precisamente la que hoy todavía algunos nos seguimos haciendo. Acabamos de conocer los resultados de este primer ejercicio, usted misma lo ha señalado aquí; han sido 261 millones de pérdidas. Creo que

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 531

1 de abril de 2014

Pág. 9

la pregunta debe ser mantenida en el día de hoy: ¿Cuánto de malo puede ser un banco malo —decíamos entonces— y todavía querer dar un beneficio para los inversores? Y para los contribuyentes al fin y al cabo. Además, señora presidenta, se comprometía una tasa de media de beneficio del 14%, si no recuerdo mal, a los accionistas privados durante quince años, el periodo de vida que legalmente se estimaba para la sociedad. ¿Cree usted que este objetivo debe ser mantenido en el tiempo como uno de los elementos cruciales para la Sareb? Los únicos accionistas privados, los mismos bancos en los que el Estado ha invertido solo en capital y en garantías para la Sareb —capital para ellos, sin garantías adicionales para la Sareb— casi 100.000 millones se quejaron hace algunos meses a la Sareb diciéndole que tuviera algo más de cuidado con lo que hacía. Esa queja fue pública, en medios públicos; no sé qué grado de formalización tuvo ese tipo de quejas en la relación formal entre la Sareb y las entidades financieras. Venían a decir que no debía perjudicar con su actuación, con sus ventas el valor de los activos inmobiliarios de los propios bancos. Lo que se le pedía a la Sareb era que se quedara algo más quieta, que abandonara ese cierto activismo perjudicial, en su opinión; que las ventas se ordenaran; que no hubiera obstáculos desde el banco malo a los procesos de venta de activos también de los demás bancos privados; que se ordenara; que se racionalara. No que se racionalizara, sino que se racionalara; es decir, que se diera orden y se ordenara el proceso de venta para no perjudicar, en este caso, a la venta de activos inmobiliarios de los demás bancos privados. Alguno incluso llegó a pedir algo así como que las operaciones más adecuadas se hicieran con la propia participación del resto de las entidades financieras. Se planteó entonces con cierta insistencia que financiase incluso las operaciones de venta; que lo hiciera en ocasiones —es algo tan inexplicable como repudiable en mi opinión— con las mismas compañías inmobiliarias que han causado este enorme desaguado en un país que sufre como pocos una crisis que ha sido fundamentalmente creada por los propios excesos de las compañías inmobiliarias y financieras en paralelo; y que, por si fuera poco, la propia Sareb participara como parte de los grupos comparadores en determinadas operaciones, o sea que vuelva a comprar ella misma lo que está vendiendo —parcialmente, sí, pero vuelve a participar ella misma comprando lo que está vendiendo—. Aunque en muchas ocasiones cueste creerlo, además se quiere, por supuesto, que la Sareb termine dando beneficios, porque hay un compromiso de retribución del capital invertido a lo largo de los próximos quince años de vida de la entidad.

Señora presidenta, hace unas semanas, cuando discutíamos con el ministro en la interpelación sobre la Sareb, tuve ocasión de recordarle algo que quiero volver a traer a colación aquí en este debate. Hace casi un año el Grupo Parlamentario Socialista presentó un plan para la reactivación económica. En el proponíamos que se destinaran, de una u otra forma, 10.000 millones de euros a mejorar la posición de las familias más endeudadas frente a las entidades financieras por la compra de sus viviendas, algo muy similar por cierto a lo que se venía aplicando con éxito en Estados Unidos desde que comenzara la crisis. Por supuesto se dijo entonces que esto era prácticamente imposible. ¿Cómo íbamos a dedicar estos fondos que nos presta Europa a estas cosas? No había 10.000 millones para mejorar la deuda de las familias, pero sí 100.000 para capitalizar a bancos y crear la propia Sareb, el banco malo, para las principales entidades afectadas; 100.000 millones para que luego los mismos promotores, los mismos bancos y los mismos grupos especuladores —esta es la palabra— se hagan con pisos y activos ejecutados previamente a los deudores, de una u otra forma, con anterioridad, sí, con el paso intermedio por la entidad financiera, pero así está siendo. Se vuelven a quedar con los activos en ocasiones a un precio muy inferior aquellos que los hicieron y que después los dejaron a deber al banco. Esto debe evitarse, o que terminen en la Sareb tras haber sido ejecutados sus anteriores propietarios por impago de deudas, con el paso previo por el banco correspondiente, sin duda.

Hace unas semanas una de nuestras mejores especialistas en política de vivienda, la profesora Carme Trilla, que cumple una gran labor —en este momento exactamente es la responsable de Acción Social de Cáritas Diocesana de Barcelona—, decía, en mi opinión sin abusar demasiado del lenguaje, que ciertas operaciones del banco malo son fundamentalmente un escándalo. ¿Por qué alguien que pagaba una hipoteca de 100.000 euros pierde su casa porque no puede pagarla y luego ese piso pasa a la Sareb por 30.000 euros y se lo queda después un fondo o un comprador cualquiera o quizá el mismo promotor que la hizo por 35.000? ¿No hubiera sido mejor ayudarle a financiar una quita o nuevos plazos más largos para que pudiera seguir pagando? Esta es la pregunta que nos hacemos muchos. Yo le recuerdo estas cosas sabiendo que no es usted la responsable de este tipo de materias, porque al fin y al cabo son decisiones previas a la propia conformación de la Sareb, pero lo hago precisamente para resaltar la importancia que tiene aquí la transparencia, porque es muy difícil, por no decir imposible, que los ciudadanos digieran todo esto sin más. Hemos pagado entre todos una diferencia de precios en los activos inmobiliarios, recapitalizando a los

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 531

1 de abril de 2014

Pág. 10

bancos por una parte y creando y financiando la propia Sareb, y ahora ni siquiera podemos analizar qué está ocurriendo, porque nadie sabe ni el precio al que se venden estos activos porque según parece eso perjudicaría la actuación de la Sareb y a los propios bancos. La pregunta es: ¿quiere esto decir que la transparencia perjudica al mercado? Como aforismo, señora presidenta, verdaderamente no está mal. Toda la vida pensando que la transparencia era consustancial al buen funcionamiento del mercado para tener que escuchar ahora que es mejor que no se conozcan los precios a los que se vende. En esto, señora presidenta, no es que sea difícil estar de acuerdo; nunca podremos compartir esta forma de contemplar las bondades del mercado. Espero sus reflexiones a este respecto.

Por último, señora presidenta, en este año queda también una estrategia que ha cambiado en alguna medida. Son dos planes de negocios sucesivamente aplicados. También hay una cierta inquietud que se desprende de las perspectivas y de la gestión de la propia Sareb, de su gestión como presidenta, de la actuación de la Sareb en general; no solo lo decimos nosotros sino también la troika, la Comisión Europea, el Banco Central Europeo y el propio Fondo Monetario Internacional. Lo dicen cuando en la agenda plantean seguir durante 2014 el control —ahora entrecomillo— de la actividad de la Sareb para garantizar una disposición adecuada de los activos minimizando el coste para el contribuyente. Según nuestros datos el resultado final del proceso de saneamiento financiero podría llegar a alcanzar una cantidad situada en una banda entre 150.000 y 200.000 millones de euros. Eurostat en su estimación contable ha dado ya por perdidos 43.479 millones de euros, pero el Estado no puede quedarse ahí. El objetivo debe ser devolver por parte del sector en su integridad el conjunto de las ayudas públicas empleadas. Por eso en nuestra opinión es tan importante el resultado de dos de las principales operaciones en las que hay comprometidos fondos públicos: Sareb por una parte y Bankia por otra. En este asunto, efectivamente, hay mucho en juego —usted misma lo ha señalado—, 60.000 millones de euros aproximadamente. Las últimas informaciones, no ya solo sobre las dimisiones en la cúpula directiva y en el consejo sino incluso sobre asuntos tan obvios como el respeto a los compromisos de reserva a clientes que terminan no contemplándose con posterioridad, aconsejan en nuestra opinión una actuación decidida, rápida por parte de los órganos responsables. Por lo primero que hay que comenzar es por la transparencia —como usted ha dicho bien—, por la rendición de cuentas, por la información, por el debate parlamentario, por el respeto que merece el papel del Estado en un asunto que no hubiera sido posible poner en pie, la propia Sareb, sin la actuación pública.

Señora presidenta, le quería traer a colación un debate que se está produciendo en estos momentos en Italia. Hace pocas semanas se hizo público por algunos influyentes medios de comunicación que Italia rechazaba la creación de un banco malo. Las razones que alegaba el Gobierno italiano tienen que ver con el miedo a la degradación del propio *rating* del bono soberano italiano en los próximos meses. Otros, en cambio, decían que por qué no hacerlo, porque al fin y al cabo si no se hace la propia continuidad del sistema financiero se produciría en forma de bancos zombis, bancos incapaces de prestar —decían—, de financiar la economía. Todo esto nos suena; es un debate italiano pero nos suena porque lo hemos tenido aquí en España. Además, serían bancos incapaces de dar salida a la contracción del crédito. En Italia los últimos datos dan una contracción del crédito del 9% a lo largo del último año. Todo esto en España ya lo hemos hecho, y aún así la inmensa mayoría de nuestro sistema financiero todavía sigue sin prestar. El crédito bancario para actividades productivas ha caído el 19% en el último año. Son casi 400.000 millones menos que la financiación anterior a la crisis. Sí, y es lógico, estamos desendeudándonos; además son también 220.000 millones menos que el nivel que había hace solo año y medio. Este es el problema, señora presidenta. Después de todo el esfuerzo realizado en el saneamiento del sistema bancario —al menos en torno a dos centenares de miles de millones de euros—, todavía observamos un nivel de flujo de crédito muy insuficiente. La pregunta surge de inmediato: ¿cree usted que la solución es cambiar de lugar los activos inmobiliarios de los bancos y rezar al mismo tiempo para que aparezca un beneficio en el otro lado del balance? Esta es mi última pregunta. **(Aplausos)**.

El señor **PRESIDENTE**: El señor Gómez al principio de su intervención ha recordado que el ministro de Economía ha venido a petición propia en once ocasiones a la Comisión. Creo que eso ha sido muy bueno, un ejemplo a seguir por quienes dependen parcialmente de ese ministerio. Señora Romana, está usted invitada a venir al Parlamento cuantas veces crea necesario; habitualmente en esta Comisión el comportamiento parlamentario es modélico. En virtud de la transparencia buscada y de una gestión tan importante como la que tiene esta sociedad, está usted invitada a venir —naturalmente, si lo desea a petición propia— cuantas veces lo estime conveniente.

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 531

1 de abril de 2014

Pág. 11

Sin más, le doy la palabra al portavoz de La Izquierda Plural, señor Garzón.

El señor **GARZÓN ESPINOSA**: En primer lugar, quisiera agradecer la comparecencia de la presidenta de la Sareb. Tenemos una serie de preguntas que ahora plantearemos con la esperanza de que puedan ser respondidas. Son preguntas muy concretas a las que no hemos podido obtener respuestas por otros medios —luego haré referencia a ello—. Antes quisiera realizar un breve apunte que tiene que ver con un problema político de fondo, con la Sareb. Aquí estuvo compareciendo hace no mucho tiempo el presidente del FROB y él mismo dejó muy claro —cuestión que de todas formas ya conocíamos— que la Sareb no es un instrumento social —son palabras literales del presidente del FROB—, y ese es el problema. El problema es que exista una institución, es verdad que no fundamentalmente pública —un 45% de capital público, pero ayudada por el Estado con muchos mecanismos económicos y financieros, por tanto por el conjunto de los ciudadanos españoles—, que tenga en su haber una cantidad de activos, como se considera contablemente, que no son otra cosa que viviendas, cuando precisamente la gran problemática social que asola este país es la falta de acceso a la vivienda. Entendemos que existía la oportunidad de utilizar todos estos activos, todas estas viviendas, para resolver un problema social. A nuestro juicio para eso existen el Estado y sus instituciones, para resolver los problemas sociales de los ciudadanos; sin embargo, durante su comparecencia el presidente del FROB —aparte de otro tipo de noticias— se refirió a la Sareb como un instrumento cuyos objetivos son contables, maximizar los beneficios y hacer una serie de actividades financieras con unos activos que se consideran como si fueran de otra naturaleza y no activos con ese anclaje social, particularmente el de la vivienda. No me malinterprete, señora presidenta. No es que no nos interesen las cuestiones contables y los intentos financieros para reducir el coste para el contribuyente, sino que creemos que no sea posible hacerlo, porque en el contexto actual se ha asumido ya y se va a asumir un coste muy importante por los ciudadanos. En cualquier caso, nuestro problema era más de fondo. Este es el apunte que quería hacer.

En segundo lugar, nuestro grupo, a través de diferentes diputados, ha hecho una serie de preguntas al Gobierno sobre acciones concretas de la Sareb, incluso sobre estrategias políticas de dicha sociedad. La respuesta que ha dado sistemáticamente el Gobierno a estos diputados es que la Sareb es un instrumento que no es del Estado. El Gobierno se escuda en que tiene solo un porcentaje de propiedad del 45% y ser fundamentalmente privada para no responder absolutamente a nada de lo que formulamos. En su comparecencia, el presidente del FROB no nos pudo responder a muchas de las preguntas concretas que le formulé —con la intención, como diputado legítimamente elegido, como todos los que estamos aquí, de obtener una respuesta de una entidad totalmente participada en un sentido amplio por el Estado— porque dijo que él no era el presidente de la Sareb. Por eso le agradecemos tanto que esté aquí. Es usted el último recurso que tenemos para que se nos responda a determinadas preguntas en virtud de la función que ejercemos aquí como diputados. Con la esperanza de que pueda hacerlo y de que, si no pudiera hacerlo porque no tuviera usted los datos en este preciso momento, haga todo el esfuerzo posible para hacernos llegar la respuesta a través de otros mecanismos, le voy a formular las preguntas de una forma muy directa y muy sencilla.

Como usted sabrá, nuestro grupo, Izquierda Unida, que participa en la Junta de Andalucía y tiene a su disposición la gestión de la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía, tiene abiertas determinadas polémicas con la Sareb, entre ellas que la Ley antidesahucios, que recurrió el Gobierno ante el Tribunal Constitucional, tuvo un informe a favor de la Sareb; informe que ayudó a legitimar la puesta en marcha de ese recurso y, en cualquier caso, a legitimar la paralización cautelar por parte del Tribunal Constitucional. En ese marco las preguntas que yo le traslado para que pueda responder son las siguientes. En primer lugar, como usted sabe, Sareb tiene 911 viviendas protegidas en Andalucía. Este dato es curioso porque nosotros nos enteramos a colación del recurso interpuesto por el Gobierno, porque aparecía ese dato de la Sareb en aquel informe. Nosotros queremos preguntar —ya sabe que tiene varias sanciones encima de la mesa por parte de la Junta de Andalucía— si la Sareb las ha puesto ya a disposición del registro municipal de demandantes, que era una de las razones por las que se había interpuesto la sanción. En segundo lugar, quisiera hacerle una pregunta más general. Queremos saber si la Sareb sabía que se estaba vulnerando la ley cuando ocultó esas 911 viviendas protegidas al Gobierno andaluz y cuando no las puso a disposición de los registros municipales de vivienda. Insisto en que la sanción está interpuesta precisamente por ese motivo. Hay un dato cuantitativo que también quisiéramos conocer y es cuántas viviendas protegidas tiene en su balance en toda España. Por otra parte, queremos saber también si la Sareb ha vendido viviendas protegidas en ferias y salones inmobiliarios. Queremos conocer ese dato

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 531

1 de abril de 2014

Pág. 12

porque, si así fuera, podríamos saber si ha contravenido —sí o no— la ley. Además queremos saber por qué en la página web no se publican cuáles son las viviendas pero sí cuáles son los suelos. Nos parece una cuestión paradójica porque nosotros creemos que las viviendas al fin y al cabo tienen mayor importancia que los suelos y después de haber sabido lo que ha pasado con las viviendas protegidas podría parecer sospechoso que no apareciera el número de las viviendas, en cambio se señalara el de los suelos. Finalmente queremos saber, señora presidenta, quién le encargó a la Sareb el informe según el cual la Ley de función social de la vivienda de Andalucía era tan perjudicial para su cartera de activos, pese a que la mayor parte de los activos son suelo y no viviendas. Insisto en esta cuestión por una razón fundamental, porque se ha utilizado ese informe de la Sareb para paralizar la Ley antidesahucios del Gobierno de Andalucía que había conseguido paralizar miles de desahucios en Andalucía. Esto nos lleva al principio de mi exposición. La Sareb no solo no se aprovechó para dar respuesta a un problema social, sino que además parece que ha sido instrumentalizada —quisiera conocer su opinión— por el Gobierno para no impedir los desahucios y por lo menos bloquear, obstaculizar el intento legítimo de la Junta de Andalucía de poner algunos parches en la situación tan dramática que están viviendo muchas personas actualmente.

El señor **PRESIDENTE**: Por el Grupo Parlamentario de Unión Progreso y Democracia, tiene la palabra el señor Anchuelo.

El señor **ANCHUELO CREGO**: Quisiera comenzar dando también la bienvenida a la presidenta de la Sareb en esta su primera comparecencia en la Comisión de Economía, aunque no le oculto, como han señalado otros portavoces, que mi grupo también considera que esta comparecencia llega más tarde de lo deseable, bastante después de un año de la creación de la Sareb; una entidad que formalmente será privada pero en la que hay más de 50.000 millones de euros de dinero público y después de que usted haya comparecido previamente en algún parlamento autonómico. Nosotros habríamos deseado que su primera comparecencia fuese aquí, dado que los fondos son del Estado, y que hubiese sido más temprana. En cualquier caso, agradecemos esta posibilidad de analizar y debatir sobre este segundo pilar del rescate bancario, que es la creación de la Sareb. Aunque cara a la opinión pública ha quedado más ignorado que lo que ha sido la recapitalización de las entidades financieras, a nuestro modo de ver tiene una gran importancia porque —insisto— son más de 50.000 millones de euros los que respaldan con dinero público esta sociedad, más allá de su apariencia formalmente privada.

Aparte de noticias coyunturales o detalles en los que luego entraré, hay dos temas de fondo, dos problemas estructurales, si queremos llamarlo así, que a mi grupo le preocupan respecto a la Sareb. El primero es la propia naturaleza de banco malo. Un banco malo esencialmente consiste, como todo el mundo sabe a estas alturas, en que las entidades financieras con problemas, al ser nacionalizadas, cogen sus peores activos, los más dañados y los transfieren a una sociedad pública; es cierto que se hace con un descuento, pero son los peores activos del balance y además se transfieren sin que se sepa muy bien lo que se está transfiriendo. Ha sido posteriormente, en este proceso de *due diligence* que usted nos ha explicado, cuando se ha tenido una idea más clara de lo que allí había. Con estas bases de partida en que se transfieren los peores activos sin saber muy bien lo que hay, aunque tengan descuento, cabe esperar que el riesgo acabe suponiendo unas pérdidas importantes para el contribuyente. Es cierto que puede producirse de manera aplazada en el tiempo, a lo largo de quince años, pero si se compra lo peor sin saber muy bien lo que es, difícilmente ese riesgo no se materializará, aunque vaya aflorando de forma diferida. En este sentido puede ser una forma de ganar tiempo, pero nos preocupa el coste final que esto pueda tener para el contribuyente, y en este ejercicio 2013 hemos tenido una primera muestra. La Sareb ha tenido unas pérdidas de 261 millones de euros, cantidad que quintuplica lo previsto en el plan de negocios revisado. Nos preocupa, insisto, que este coste para el contribuyente se vaya sumando al otro coste que ya se está produciendo por la vía de la recapitalización y los 43.000 millones que Eurostat ya da por perdidos por esa vía.

El segundo problema de fondo, el segundo problema estructural que nos preocupa, es cómo se ha diseñado en concreto este banco malo, porque el balance es de unos 55.000 millones de euros y los recursos que están detrás de ese balance son casi todos, en un 95%, públicos. Hay 50.000 millones de euros de deuda avalada por el Estado y el 45% del pequeño capital, algo más de 2.000 millones de euros; unos 52.000 de los 55.000 millones de euros, son públicos. Una pequeña parte en forma de capital, el 45%; otra inmensa parte en forma de deuda avalada por el Estado. Los recursos privados, aunque supongan el 55% de ese pequeño capital, no llegan a los 3.000 millones de euros. Entendemos que la

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 531

1 de abril de 2014

Pág. 13

finalidad de este diseño es que esa deuda no compute como pública, pero esa ventaja lleva aparejados importantes inconvenientes, y el primero y más evidente es que siendo los recursos públicos el control está en manos privadas. Los accionistas privados, que han puesto una pequeña parte de los recursos, tienen el control de esa sociedad. Y no son cualquier accionista privado, son bancos no nacionalizados; es decir, son competidores directos con la Sareb en la medida en que ellos tienen sus propias carteras de activos inmobiliarios que también desean vender. Hay un conflicto clarísimo de intereses. Usted nos puede decir que ese conflicto se está intentando gestionar, pero por mucho que se intente gestionar o se minimice, ahí está. Los dueños de esta sociedad esencialmente pública por el origen de los recursos son competidores directos suyos, con sus propias carteras inmobiliarias que vender y que preferirán vender antes. Por otro lado, las personas que han elegido estas entidades financieras para estar en el consejo de la Sareb son personas muy directamente vinculadas a la actividad de los bancos de origen, algo que parece contradecir lo dispuesto por el artículo 21 del real decreto de creación de la Sareb, que prohibía esas vinculaciones tan estrechas entre los consejeros de la Sareb y las entidades de origen. Insisto, usted nos ha explicado cómo eso se está intentando minimizar, pero el conflicto de fondo es grave: una entidad formalmente privada pero realmente pública, cuyos dueños son, con pocos recursos, competidores directos suyos. Esas son nuestras dos preocupaciones de fondo: la propia filosofía del banco malo y el coste que puede suponer para el contribuyente, y cómo se ha diseñado en concreto este banco malo en el caso español.

Después hay otra serie de preocupaciones más específicas, más concretas, en las que querría hacer de intermediario de la sociedad respecto a usted. Hay toda una serie de polémicas que han ido surgiendo en los medios de comunicación desde que la Sareb ha nacido y creemos que merecen una respuesta. La merecerían siempre, dado que son inquietudes sociales, pero más respecto a una entidad con tantos miles de millones de dinero público detrás, así que me voy a limitar a recordar y citar estas polémicas como intermediario, insisto, para darle la oportunidad, si lo estima conveniente, de explicarlas en la medida de lo posible. La primera polémica que surgió tras la creación de la sociedad fue el sueldo que se pagaba a sus dirigentes. Existe un tope de 500.000 euros anuales, que no es el de un banco nacionalizado sino el de un banco con ayuda pública, y por las informaciones que han aparecido parece que buena parte de los sueldos de los altos dirigentes se acercan a ese límite máximo de 500.000 euros, lo cual ha generado cierta polémica social porque, insisto, aunque formalmente es una sociedad privada, esencialmente es pública por el origen de sus recursos. ¿Es esto así? ¿Cree que son sueldos razonables o sueldos que están en una gama excesivamente alta teniendo en cuenta el tipo de sociedad de la que estamos hablando?

Una segunda polémica que también recogieron los medios de comunicación fue el coste de la propia sede de la Sareb. Veían paradójico que una sociedad con tantos miles de inmuebles tuviese que alquilar un inmueble en una de las zonas más caras de Madrid para situar allí su sede. ¿No había alguna alternativa? ¿No se podía haber utilizado el propio stock de inmuebles? ¿Era preciso ese alquiler y en una zona tan costosa? Esta polémica también se desató en su momento en los medios de comunicación.

En tercer lugar, como han señalado otros portavoces, la oleada de ceses y dimisiones que ha habido en la sociedad desde su creación y que da cierta sensación de inestabilidad o tal vez de conflictos internos: dos consejeros independientes, el director de activos financieros e incluso el número dos de la institución, el director general. ¿Esa sensación desde fuera de conflicto interno y de inestabilidad es adecuada? ¿Cuál sería la explicación de estos ceses y dimisiones tan relevantes?

Un cuarto asunto que también ha generado polémica tiene que ver con la externalización de actividades, tan numerosa. En el año 2013 se hicieron más de 300 —he creído entenderle a usted que del orden de 400— contratos externos a consultoras, auditoras, bufetes de abogados, con el coste que eso conlleva.

En quinto lugar un tema que puede parecer que no es el más relevante pero que a nosotros nos preocupa también: las quejas que ha habido en comunidades de vecinos en las que hay inmuebles de la Sareb respecto al impago de cuotas de la comunidad o de las derramas correspondientes, o en cuanto al retraso en informar del cambio de titularidad cuando un inmueble pasa a ser propiedad de la Sareb y los consiguientes inconvenientes que esto provoca para esas comunidades de vecinos.

En último lugar, aunque usted ha presumido de la transparencia de la institución, la percepción pública es más bien la contraria: de falta de transparencia. Insisto en que esta es su primera comparecencia en el Congreso y que su sociedad es formalmente privada pero, dado que el 95% de los recursos tienen un origen público, creo que es mi deber como diputado hacer de intermediario entre estas inquietudes sociales y usted para darle la oportunidad de responder en la medida que considere conveniente.

El señor **PRESIDENTE**: Tiene la palabra el portavoz del Grupo Mixto, el señor Larreina.

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 531

1 de abril de 2014

Pág. 14

El señor **LARREINA VALDERRAMA**: En primer lugar también quiero agradecer la comparecencia de la presidenta de la Sareb, aunque en el caso de Amaiur la relación de mi país con los activos es más bien reducida —según creo solo hay tres activos en Euskal Herria, dos en Navarra y uno en Bizkaia— y por tanto no tendría demasiada trascendencia. Pero sí tiene trascendencia en un segundo plano, porque al fin y al cabo la Sareb es fruto de todo el proceso de reconversión del sector financiero, que ha supuesto una carga importante para la deuda del Estado y en ese sentido supone un coste importante —a través de lo establecido en el cupo— para las arcas y la ciudadanía de mi país. Por eso quiero insistir en dos aspectos fundamentales. En primer lugar, en el elemento de transparencia en el que usted insistía, que me parece importante y vital. Desde ese punto de vista sería importante que, aunque legalmente no tenga ninguna obligación, remitan periódicamente a esta Comisión del Parlamento toda la información referida a la Sareb y a su funcionamiento económico, igual que la remiten a otros agentes económicos o a los propios socios de la Sareb. Creo que ese es un importante ejercicio de transparencia. Y, en segundo lugar, quiero referirme a otro de los principios generales a los que se refería usted de la Sareb: el compromiso cívico. Creo que tendrían que hacer un esfuerzo a la hora de facilitar a las instituciones públicas la promoción —por ejemplo, en el caso de la vivienda, del alquiler social— de objetivos sociales, tendrían que cumplir un objetivo social. Ya que detrás del proceso de reconversión del sector financiero ha estado la Administración pública y han estado fondos públicos del conjunto de la ciudadanía, que tengan un beneficio social. Ahí queremos, tanto en el elemento de vivienda como de activos industriales o de suelo agrario —fincas agrarias o agropecuarias, etcétera— que tengan una especial sensibilidad para facilitar que ámbitos de la economía social puedan acceder, bien en régimen de alquiler o bien en régimen de propiedad, a la explotación o a la utilización de esos recursos. Sería un buen elemento de responsabilidad social corporativa y de ejercicio de ese compromiso cívico. Porque, insisto, aunque legalmente no tenga ninguna obligación, sí hay una obligación moral, dado todo el proceso de la Sareb: de dónde procede, qué es lo que ha supuesto el proceso de reconversión del sector financiero y sobre todo el coste que ha soportado la mayoría de la ciudadanía.

Esas eran mis reflexiones, que le quería hacer llegar, y vuelvo al principio, a agradecerle su comparecencia y la información que nos ha trasladado.

El señor **PRESIDENTE**: Por último, en nombre del Grupo Popular, tiene la palabra el señor Abad.

El señor **ABAD PÉREZ**: Muchas gracias, señora presidenta, por su comparecencia y su exposición sobre la trayectoria de este organismo recientemente creado, como también queremos que agradezca a su equipo el esfuerzo que está haciendo para llevar esto a cabo.

Somos conscientes de que la Sareb es el resultado de un problema que había en el sistema financiero español y que este ha sido el instrumento para su solución. Por tanto, y como primera e importante observación, la Sareb no es el problema, sino que es la solución a un grave problema que teníamos en España. Esta grave situación es el resultado de una mala gestión y de una muy mala supervisión. Señorías, a nosotros, al grupo del Partido Popular, nos hubiera gustado que no hubiera existido el problema —como les hubiera gustado al resto de españoles, que es para quienes estamos aquí intentando hacer las cosas—, que no hubiera que haber aparcado los activos inmobiliarios en un instrumento que, por otra parte, ha sido pieza clave de la reestructuración en materia financiera. Por tanto, solución a un problema.

Tomada la decisión de crear la Sareb, somos conscientes de que es un proceso difícil, muy difícil; permítanme la expresión, pero de una tacada nadie compra activos a un precio. Ha habido que pensar en un proceso de transformación, de enajenación de forma diferente: no se va a ver y a comprobar el activo in situ, como es lo habitual; son muchos los inmuebles a la venta y son paquetes de activos. Las antiguas oficinas bancarias de las que proceden los activos son las propias oficinas de venta, con una observación: con personal de la Sareb. Exigen y han exigido ajustes, auditorías, estudios de mercado, toda una serie de medidas y en poco tiempo para la puesta en marcha de este instrumento, que no ha sido, repito, fácil. Por otra parte, la entidad constituida —Sareb— es privada, como hemos indicado, y no consolida con el sector público, pero el mayor accionista minoritario es el FROB —por eso es buena la comparecencia del presidente FROB que aquí tuvimos— y además tiene el aval del Estado —por eso también es bueno que usted comparezca hoy y le agradecemos su intervención—. En un proceso de esta magnitud, la transparencia es esencial, incluso más que en cualquier otra sociedad con sus socios, y así lo ha manifestado en su exposición, indicando los organismos que participan y los medios con los que se hacen públicas todas sus informaciones, aunque no podemos olvidarnos de la confidencialidad lógica para no afectar a las propias operaciones comerciales, y más habiendo tanta competencia en el mercado y teniendo en cuenta el momento de la oferta y la demanda que, por otra parte, parece evolucionar de forma

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 531

1 de abril de 2014

Pág. 15

positiva. Durante este primer año —de los quince que tiene por delante la Sareb— ha tenido que hacer frente, además de lo mencionado hasta ahora, a cifras muy concretas de su balance, como es el hecho de haber tenido que provisionar 260 millones por sus créditos, amortizar 2.000 millones de deuda o pagar 1.200 millones en concepto de intereses, cifras todas que salen de las gestiones que se están llevando a cabo por esta sociedad. A nuestro entender, y dentro de este primer año de gestión, la Sareb ha cumplido en 2013 todos los objetivos que tiene mandatados por el artículo 3 del real decreto de 2012: contribuir al saneamiento del sistema financiero con el pago periódico de intereses y principal de su deuda a las entidades cedentes —acabo de indicar que en 2013 ha sido por un valor de 3.200 millones de euros—; minimizar los apoyos financieros públicos, que eliminan el riesgo para los contribuyentes, como demuestra liberar también el aval del Estado por valor de esos 3.200 millones precisamente, y usted anunciaba que en 2014 habrá otros 1.000 más, ya que el aval cubre tanto el principal como los intereses de la deuda; satisfacer las deudas y obligaciones que contraiga en el curso de sus operaciones —Sareb ha conseguido generar un excedente de caja suficiente como para amortizar un 4% de su deuda senior—; minimizar las posibles distorsiones en los mercados, asegurando que se estén vendiendo estrictamente a precios de mercado. En este apartado nos ha explicado en su intervención cómo la Sareb está actuando de reclamo para la inversión internacional, pero ¿podría detallar el perfil del inversor institucional que está acercándose a ustedes? Asimismo, en lo que llevan de año no se ha cerrado ninguna operación mayorista. ¿Podría indicarnos el detalle de cómo está funcionando este canal ahora?

Las buenas perspectivas de la economía española a través de las peticiones de los inversores en nuestro mercado ponen delante un horizonte positivo, también para la Sareb: su segundo año de funcionamiento, todo más definido y unos objetivos claros de recuperación. Como ha indicado usted, uno de los principales compromisos que tiene la Sareb con los españoles es devolver la deuda, y así lo justifican los datos que acaba de aportarnos sobre este comienzo de 2014 y sus expectativas para el resto del año. Nos satisfacen especialmente estas reuniones con las comunidades autónomas para aprovechar al máximo la cesión de viviendas con carácter social, de lo que no se ha olvidado y ha hecho un apartado especial, como también tenemos que recordar que, a pesar de que no es el cometido principal, la Sareb ha hecho esa mención y ha invitado a las comunidades autónomas a participar. No es solo, por tanto, una labor de la Sareb, sino también de las comunidades autónomas. Es necesario destacar en todo caso que el desempeño de la Sareb no ha de juzgarse atendiendo exclusivamente a su resultado neto, al que parece que muchas personas se han ajustado. Sus cifras de Ebitda, con 1.195 millones de euros al margen operativo positivo, o de cobros totales, con 3.800 millones de euros de caja generada, reflejan de forma mucho más directa el enorme esfuerzo realizado por la sociedad y su sólido equipo humano para exprimir el valor de la cartera de los activos tóxicos recibida. La fuerte carga financiera que está en el origen del diseño de la Sareb y el criterio del supervisor sobre la dotación de provisiones por deterioro son razones principales del resultado neto negativo de esta sociedad. Yo le preguntaría en qué medida ha afectado este criterio del supervisor sobre las previsiones del deterioro de los resultados del ejercicio 2013, o si puede esperarse algún impacto en el plan de negocio futuro de esta compañía de la circular contable que deberá aprobar próximamente el Banco de España. Nuestro grupo confía plenamente en esta recuperación para llevar a cabo el compromiso con todos los españoles de resolver el enorme desajuste que nos supuso el mal gestionado tema inmobiliario de algunas entidades financieras y su falta de control por los órganos de la Administración del Estado, lo que llevó a la difícil situación que nos encontramos cuando se tomó el relevo en el Gobierno, como ya hemos dicho. La Sareb es solución y creemos que desde su puesta en marcha lo está demostrando.

Para terminar, señor presidente, entendemos que en su primer año la Sareb ha demostrado ser un instrumento eficaz, una sociedad centrada y dedicada exclusivamente a resolver los problemas generados por entidades cedentes durante el *boom* inmobiliario español y que es capaz por vocación, estructura y equipo de gestionar préstamos y activos relacionados con el sector inmobiliario de forma más eficaz, eficiente y rápida que las cajas de ahorros de las que se traspasaron. Quiero recordar que, de no haber sido así, el rescate financiero habría sido de 20.000 millones más de los que ya hemos tenido. **(Aplausos)**.

El señor **PRESIDENTE**: Señora presidenta, puede usted responder a los distintos portavoces.

La señora **PRESIDENTA DE LA SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, Sareb** (Romana García): Si les parece, como hay algunas preguntas comunes, voy a agrupar las respuestas en función de los temas para intentar hacer una exposición un poco más sistemática por mi parte.

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 531

1 de abril de 2014

Pág. 16

Hay una cuestión que se ha repetido en varias intervenciones respecto a la propia naturaleza de Sareb y la plausibilidad del proyecto. Para responder a esa cuestión cabe hacer varios comentarios. Primero, aunque muchas veces aparece definido en otros términos, Sareb adquiere toda la exposición inmobiliaria, la buena y la mala. O sea, que hay préstamos en condiciones peores, pero los hay en condiciones mejores. Es decir, adquiere toda la exposición inmobiliaria de las entidades que generaron el balance, con las únicas salvedades que he citado: activos inmobiliarios por encima de los 100.000 euros en términos de valor neto activos financieros por encima de los 250.000 euros y las hipotecas de particulares, de manera que la composición de Sareb es toda la exposición inmobiliaria, no necesariamente los activos dañados, sino toda la exposición inmobiliaria.

Segundo. Respecto a la plausibilidad, el plan de negocio es el argumento más sólido que tenemos para afirmar esa plausibilidad. Sareb tiene la obligación de revisar el plan de negocio una vez al año. Es una obligación legal que está en nuestros contratos y así lo seguiremos haciendo. De manera que todos los años revisamos nuestro plan de negocio. Acabamos de hacer la revisión correspondiente a 2014 y esta revisión se ha basado en una información mucho más granular, básicamente porque hemos tenido información de dos fuentes de las que carecíamos cuando el año pasado hicimos la revisión correspondiente a 2013. Primero, la más importante es la due diligence. Ya he hablado de la tarea que ha supuesto el desarrollo de esta auditoría general de todos los activos que posee Sareb. Además, he hablado desde dos puntos de vista: primero, algunas cifras que les repito porque creo que son muy reveladoras, hemos revisado 100.000 activos inmobiliarios, 215.000 activos financieros y hemos obtenido más de 335.000 notas simples, y, segundo —y volveré a esta cuestión en el futuro—, un elemento muy importante para nosotros ha sido la documentación. La documentación de los activos y la caracterización de los activos por parte de las entidades que nos los vendieron era manifiestamente mejorable. Esa es una de las claves de información adicional a la que ha dedicado Sareb un enorme esfuerzo. Es muy importante: primero, porque eso permite un conocimiento de los activos; segundo, porque permite ponerlos en condiciones relativas al mercado en el momento en que se hace la revisión y, tercero, porque uno de los elementos clave para los precios de los activos inmobiliarios y los activos financieros es la completitud de la documentación. El comprador —y lo sabrán si han realizado cualquier operación a lo largo de su vida— exige, y es razonable, una plena información documental de las características del activo. Para nosotros esta es una de las claves. Pues bien, decía que hemos hecho la revisión que nos toca todos los años del business plan con dos fuentes de información adicionales: la primera, la due diligence; la segunda, muy importante también, nuestra propia experiencia. Ya somos un agente en el mercado y eso nos ha permitido conocer bien el balance y cómo se comportaba ese balance. Con esta información adicional hemos procedido a una revisión del business plan y es una revisión que nos ha permitido llegar a varias conclusiones: la primera, tenemos capacidad para generar valor. Hemos tomado medidas para generar valor a lo largo de la vida de la sociedad en 7.000 millones de euros, un incremento de cobros por 7.000 millones de euros a lo largo de toda la vida de la sociedad. Esta capacidad se pone de manifiesto en dos líneas de negocio: la primera es el desarrollo de una visión industrial del alquiler —me detendré un poco en esta cuestión— y la segunda es la creación de valor a través del desarrollo de productos inmobiliarios, ya sea el desarrollo de suelo, la terminación de obra en curso o el desarrollo íntegro de todo el ciclo inmobiliario —desde el suelo hasta los inmuebles terminados—. El planteamiento que nos permite afirmar que además de vender, que es nuestra obligación primigenia, podemos generar valor, también quiere decir que tenemos una solidez de recursos propios. Sareb en estas condiciones no va a necesitar recurrir a capital adicional. Pero es que además el business plan da una imagen de enorme solidez en términos de generación de caja, el otro elemento muy importante para Sareb: nuestra capacidad de repago íntegro de la deuda y de los intereses avalada por el Estado, de manera que Sareb no implique un incremento del coste para los contribuyentes. Decía que en este business plan se observa que vamos a ser capaces de generar más de 70.000 millones de euros y con ello podremos dar cumplida respuesta a nuestras obligaciones, tanto de pago de cerca de 10.000 millones de euros en términos de intereses de la deuda como de los 50.500 millones de euros de deuda avalada. Es decir, Sareb tiene plena capacidad de hacer frente a su obligación primordial.

Esta revisión que, como digo, nos permite afirmar que cumplimos objetivos, nos permite responder también a otra de las cuestiones que ha sido planteada: si el resultado de Sareb en 2013 es superior a lo que se esperaba. Pues, no. Probablemente esa interpretación se deriva del hecho de que el plan de negocio en su revisión de 2013 se centró en el conocimiento somero que teníamos de los activos procedentes del Grupo 1 y del hecho de que todavía estábamos adquiriendo el 40% del balance, es

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 531

1 de abril de 2014

Pág. 17

decir, los activos procedentes del Grupo 2. Cuando se analizan las cifras con todo el balance, y no solo los del Grupo 1, se observa que las pérdidas proyectadas antes de impuestos y provisiones son de 140 millones de euros, una cifra muy similar a los 144 millones de euros de resultado negativo antes de impuestos y provisiones.

La situación que pone de manifiesto el plan de negocio podría quedar afectada por la circular del Banco de España, que establecerá un marco contable específico para Sareb en desarrollo de la ley aprobada en 2012. De manera que cuando la circular se publique y tengamos conocimiento de la misma, veremos si es preciso hacer la revisión correspondiente del plan de negocio.

Otro de los elementos muy importantes para nosotros en el plan de negocio es nuestra propia experiencia. El objetivo de Sareb es tener una enorme potencia comercial, es muy importante para nosotros, es una de las claves de nuestro desarrollo. A lo largo de 2013, además de constituir la sociedad, crear los equipos, crear procesos y adquirir los activos, creamos tres canales comerciales. En una sociedad cuyo objetivo final es vender todo su balance a lo largo de sus quince años de vida, queda claro que un elemento muy importante para ella es ser capaz de atraer a la taxonomía más amplia de potenciales inversores. Nosotros tenemos que tener vías diferentes de comercialización; es decir, muchas vías para llegar a muchos inversores de perfiles muy distintos. En ese sentido, lo que hemos hecho ha sido desarrollar tres grandes canales. Definimos los canales de acuerdo con tres elementos: qué se vende a través del canal, a quién se vende —cuál es el objetivo en términos del inversor al otro lado de la operación— y cuál es el proceso. En el canal minorista se venden básicamente activos residenciales de pequeño tamaño a través de nuestros servicers —las entidades cedentes, que son las que gestionan esa comercialización— y normalmente se vende a familias. Este canal minorista, y contesto a alguna de las preguntas, conduce a que en las páginas web de las nueve entidades cedentes estén los activos minoristas residenciales que tenemos a la venta. En estas nueve web están todos los activos que estamos en disposición de vender perfectamente documentados. Tenemos un segundo canal, lo que nosotros llamamos el canal directo, que se caracteriza por tres cosas. La primera es que el tipo de activos que se vende por este canal es distinto, bien por su naturaleza —son activos más complejos, pongo por caso un hotel—, bien por su tamaño —son activos mayores—. Eso conduce a que el inversor también sea de una naturaleza distinta; en general, son inversores de mediano tamaño. Y la vía a través de la cual hacemos la venta es directamente Sareb, por eso le llamamos canal directo. Tenemos una web que está centrada en estos activos distintos, que normalmente no se destinan a las familias. Es una web que está en nuestra propia página y en la que están básicamente suelos y activos terciarios, porque es un canal distinto. La forma de vender es diferente y el inversor último también lo es. Luego tenemos el canal mayorista. De manera que los precios en el minorista están en las distintas páginas web; el canal mayorista es un canal distinto en los tres elementos. Primero porque, ¿qué se vende a través de ese canal? Se venden grandes carteras; son carteras de elevado tamaño que pueden ser carteras de activos financieros o de activos inmobiliarios o una combinación de ambos. Son procesos muy complejos, procesos que tardan meses en ponerse en marcha, exigen una ingente labor de documentación y además, por el tercer elemento —clave para nosotros— se dirige a grandes fondos internacionales y para nosotros es muy importante que el precio sea un precio de mercado. Lo que hacemos son procesos que siempre tienen una concurrencia competitiva, es decir, hay una competencia entre aquellos inversores que están interesados en esas carteras de activos. Cuando vendemos una cartera de activos siempre publicamos quién la ha comprado y cuál es el volumen de la operación. Este es nuestro esquema comercial y sobre el que vamos a seguir trabajando a lo largo de este año.

Tenemos el objetivo, como comentaba, en el canal minorista de incrementar nuestra capacidad, situarnos entre los cinco primeros agentes del mercado inmobiliario español en el canal minorista y vender, en vez de veinticinco viviendas al día, treinta viviendas al día. Los meses que llevamos de 2014 nos permiten mirar con optimismo estos objetivos. En el caso del canal mayorista —es un canal de larga preparación—, hemos cerrado algunas operaciones de tamaño medio a lo largo de los primeros meses del año que habíamos empezado a preparar en los últimos meses de 2013. Ahora mismo estamos también preparando nuevas operaciones. El volumen y el tiempo de esas operaciones no lo determina la Sareb, lo determinará el mercado. Pensamos que el mercado mayorista en 2014 va a tener un comportamiento algo diferente al de 2013, por varias razones. Primero porque, en parte gracias a nuestra actividad, se ha producido una recuperación clara del interés por parte de los inversores internacionales; parece que los inversores institucionales extranjeros que a principios del 2013 estaban solo oteando, empezaron a operar pero seguían oteando y pensamos que ahora en 2014 van a operar más que otear. Además desde el

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 531

1 de abril de 2014

Pág. 18

punto de vista de la oferta pensamos que puede haber cambios en ese mercado. Ha habido varias grandes instituciones españolas y muchas europeas que han anunciado procesos de venta de grandes carteras de activos. Hay ahora mismo en el mercado español una gran cartera de otro agente que está siendo en este momento negociada. Vamos a ver cuál es el resultado y vamos a ir viendo cómo va evolucionando el mercado mayorista para que Sareb, en el momento, salga con los volúmenes y tiempos que le parecen convenientes para el cumplimiento de sus objetivos.

He hablado mucho de la capacidad de generación de ingresos por la vía comercial. Además, les decía, que para nosotros es muy importante la creación de valor; la creación de valor no solo descansa sobre nuestra capacidad comercial, sino sobre nuestra capacidad de mejorar el valor de los activos mientras estén en nuestro balance. Esto quiere decir varias cosas. La primera es que vamos a terminar todo el ciclo a lo largo de los años de la vida de la sociedad; cuando pensemos que la situación comercial es razonable para cada uno de los proyectos los pondremos en marcha y, en segundo lugar, vamos a poner las bases para lo que nosotros llamamos una concepción industrial del alquiler. Me explico: en la cartera que adquirió Sareb hay una parte de activos que están alquilados; hay unos 6.000 activos alquilados de muy diferente naturaleza; hay activos residenciales y activos terciarios alquilados. Pues bien, estos activos en general fueron alquilados, no con el objeto de alquilarlos sino con el objeto de resolver otro problema, normalmente resolver un problema de una hipoteca que había dado la caja de ahorros en cuestión y que no tenía la evolución que se esperaba. Lo cual quiere decir que no se alquila para alquilar sino que se alquila para resolver otro problema. Nosotros, como comentábamos, no damos hipotecas ni tenemos hipotecas de particulares; pensamos que el papel de Sareb puede ser una visión mucho más industrial, mucho más europea del alquiler. Esto quiere decir que generaremos la vías por la cuales podamos alquilar, pongo por caso, inmuebles enteros, y no alquilar hasta que se venda cada uno de los pisos sino que sea una fuente permanente de oferta del mercado de alquiler, es decir, que todo el inmueble esté siempre en alquiler y que cuando lo vendamos sea un inmueble para el alquiler. Esa es una visión que no nos hemos inventado nosotros; es una visión que uno encuentra con frecuencia en mercados muy desarrollados en el mercado de alquiler, por ejemplo, el alemán o el holandés, y ya empieza a haber otros operadores en España que también han mostrado interés en este mismo sentido; parece que esa es una de vías por la cual nosotros podemos desarrollarnos.

He hablado, por tanto, de diferentes formas de generación de ingresos, tanto por la venta como por otras maneras de generación de valor, pero también merece la pena pararse en el balance desde el punto de vista de los gastos, ya que algunas de las preguntas han estado asociadas a esto. La primera cuestión es explicar la estrategia de externalización. ¿Por qué Sareb tiene esta estrategia? Quizá merezca la pena detenerse brevemente. Sareb es muy especial en ese sentido, es muy especial por dos razones: primero, porque tiene una vida finita, no hay muchas organizaciones humanas con una vida finita, en general todo lo contrario, o por lo menos con una vocación eterna; no es el caso de Sareb, ya que tiene una vida finita, y así ha sido concebida; en segundo lugar, porque tampoco es muy habitual que el objetivo de una empresa, que es lo que es Sareb, una sociedad de capital, sea reducir su balance; normalmente las empresas lo que quieren es mantenerse, es el mínimo, normalmente crecer, quieren que crezca su balance, quieren estar en nuevos mercados, quieren estar en nuevas actividades, en otros países, y eso determina una forma de estructurarse completamente diferente a la nuestra. Nosotros hemos nacido para vivir solo un tiempo y además nuestro objetivo fundamental es reducir el balance, dado que la reducción de balance es lo que nos permitirá hacer frente al pago de la deuda avalada por el Estado y, por tanto, no incurrir en costes para los contribuyentes.

Esta doble característica, tanto la vida finita como el objetivo de reducción de balance, conduce a que para nosotros no tenga demasiado sentido elevar el apalancamiento operativo, es decir, generar una estructura de Sareb que sea incompatible con estas dos cuestiones y con una tercera, que ahora les detallo: que sea incompatible con terminar en el tiempo que tenemos que terminar; en segundo lugar, con reducir nuestro volumen en el tiempo, lo tenemos que reducir, no tiene sentido tener la misma estructura en el año 2013 que en el año 2025; y tercero, muy importante, con que la composición de nuestro balance va a cambiar, va a cambiar en todo caso, porque nosotros tenemos un balance cerrado, donde no entran más operaciones de ninguna naturaleza, pero sí salen, y eso quiere decir varias cosas: primera, ¿por qué puede cambiar la composición del balance de Sareb? Por la vida natural de los activos financieros; los activos financieros son finitos, porque son préstamos o créditos, y hay un porcentaje de activos que se va amortizando y, por tanto, desaparecen del balance de Sareb por su propia vida natural. Además, tenemos

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 531

1 de abril de 2014

Pág. 19

una actividad constante de comercialización, lo cual también va cambiando la proporción; es evidente que si nuestra proporción inicial es el 80% de activos financieros y el 20% de activos inmobiliarios, nuestra actividad de venta tiene que tener que ver con esa composición, tenemos que vender más activos financieros que activos inmobiliarios para reducir el balance que es nuestro objetivo. Y hay una tercera razón por la que el balance de Sareb puede cambiar la composición, porque puede haber activos financieros que acaben convirtiéndose en activos inmobiliarios. De manera que nuestra estructura operativa tiene que tener en cuenta estas especificidades: el tiempo, nuestra vocación de reducción de tamaño, la reducción del balance es una reducción del tamaño, y tercero, el cambio de composición. Estas especificidades son las que conducen a que Sareb deba asentarse en un modelo de externalización que le permite: primero, ser muy ágil; y segundo, adaptarse con enorme rapidez a los cambios del mercado y a los cambios de su propia composición.

Por eso estamos asentados en un modelo de esas características. Tampoco en eso somos especialmente originales. Como comentaba en mi intervención inicial, en otros países se han creado sociedades de gestión de activos y estas sociedades tienen ese mismo modelo. También tienen vidas finitas, también cambian su composición y normalmente están basadas en estructuras ágiles, livianas y soportadas por una externalización. Pero precisamente porque esta era la manera más eficiente de conseguir el objetivo de Sareb es por lo que llevamos a uno de los primeros consejos de la sociedad la política de proveedores. Normalmente las sociedades de capital no ven en su consejo la política de proveedores, probablemente porque no tiene tanta importancia como para nosotros. Esa política lo que hace es garantizar varias cosas. La primera, la competencia. Siempre tiene que haber competencia entre proveedores potenciales de Sareb. Y la segunda, que es una consecuencia de la primera, siempre buscamos la maximización del bienio calidad y precio en nuestros proveedores. Por eso tenemos una política de relación con proveedores muy específica y muy exigente.

Dentro de los gastos de Sareb dedicados a ejercer su actividad, la mitad son gastos de gestión y comercialización de los activos; son gastos que van a remunerar la actividad de las entidades que nos apoyan en la gestión, en este caso las entidades cedentes. Para que se hagan una idea, los gastos de personal son el 0,4% de los ingresos; es, por tanto, una sociedad verdaderamente parca en términos de recursos humanos. Dicho esto, es una sociedad con una enorme calidad de los recursos humanos. A lo largo de 2013 teníamos una estructura centrada básicamente en conocer nuestro balance; por eso teníamos una estructura que distinguía entre activos financieros y activos inmobiliarios, y teníamos una dirección de *reporting* basada en conocer bien el balance que acabábamos de adquirir.

Una vez que la sociedad ha ido madurando hemos ido ajustando nuestra estructura interna a la realidad de la sociedad. La sociedad, como les pasa a otras muchas empresas, es un órgano vivo que va teniendo fases distintas y que ha de ir ajustando tanto los perfiles como la propia organización interna a esa evolución natural. Hemos pasado del periodo constituyente de 2013 —si permiten la expresión— de adquirir el balance, generar los procesos, el capital, la emisión de deuda y conocer bien el balance, a una sociedad algo más madura, centrada básicamente en tres unidades muy diferentes: una, de comercialización —es muy importante para nosotros, es evidente—; otra de maximización del valor de los activos inmobiliarios en tanto estos están en el balance y son patrimonio, y otra dirección, de maximización del valor de los activos financieros mientras estos están en el balance. Lo que hemos hecho ha sido concentrar la actividad comercial porque al final el mercado es el mismo. Aunque vendamos activos financieros y activos inmobiliarios, los activos financieros —los nuestros— normalmente tienen garantías inmobiliarias, de manera que el mercado es el mismo y por ello hemos concentrado esa potencia comercial.

Además hay una norma, que está en tramitación en el Parlamento, por la que el Banco de España establecerá la obligación de distinguir entre presidente y consejero delegado. Eso también lo hemos hecho rápidamente, como casi todo, y ahora mismo Sareb ya cuenta con un consejero delegado. Se han producido salidas dentro de la sociedad asociadas a dos fenómenos: uno, los cambios de perfiles necesarios para adaptarse a los cambios de la vida de la sociedad, y dos —muy importante— los cambios en el mercado. Decía que para Sareb unos de los objetivos no explícitos pero sí implícitos, y muy importante, era recuperar el interés de los inversores internacionales. Hemos ayudado en ese sentido, de hecho las operaciones mayoristas en el mercado español empiezan cuando Sareb cierra la primera, en el verano de 2013, pero eso ha generado también una recuperación de otro mercado, que es el mercado de perfiles asociados a este tipo de actividad. Sabrán por los medios de comunicación que han aparecido muchos inversores internacionales que se han asentado en España y que están contratando a personas de ese perfil, cosa que no sucedía hace catorce meses. De manera que está asociado a esos dos elementos.

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 531

1 de abril de 2014

Pág. 20

Dicho esto, hay resaltar que el equipo de Sareb es un equipo muy compacto, muy sólido. Hay varias razones: primera, porque hemos trabajado juntos con una enorme intensidad, solo un año pero muy intensamente, y eso ha generado una gran capacidad de compactar los equipos y de colaboración. Segunda, porque hay un espíritu general de compromiso cívico y de compromiso con la actividad de Sareb, y eso también ayuda a generar equipos muy compactos. Es un equipo muy sólido, de profesionales de primer nivel, con una capacidad de trabajo verdaderamente extraordinaria, de lo que deberíamos sentirnos todos muy orgullosos.

Respecto a la política de remuneraciones, en próximos días, una vez que lo hayamos comunicado a la Comisión Nacional del Mercado de Valores, publicaremos nuestro informe anual de gobierno corporativo. En todo caso, me gustaría destacar que Sareb, que no es una entidad financiera, decidió libremente, para la remuneración de sus consejeros ejecutivos y no ejecutivos, someterse a las restricciones de la norma asociadas a entidades financieras que hubieran recibido alguna forma de apoyo público. En esta norma se establecen varias cosas. La primera es que la remuneración por concepto fijo es de 500.000 euros. No puede haber una variable adicional mayor del 60%, es decir, que los consejeros ejecutivos en estas sociedades pueden llegar a tener una remuneración de 800.000 euros, y los consejeros no ejecutivos estarán por debajo de los 100.000 euros. Pues bien, en el caso de Sareb nos hemos restringido más allá de lo que dice esta norma. En nuestro caso, los consejeros ejecutivos no pueden recibir remuneración íntegra, es decir, fija más variable, por encima de 500.000 euros; hemos eliminado, por tanto, el 60% de variable adicional de los 500.000 euros que establece la norma. En el caso de los consejeros no ejecutivos también estamos por debajo de la norma, por debajo de los 100.000 euros. En mi caso personal, y lo verán cuando se publique el informe de gobierno corporativo, estoy claramente por debajo de los límites que nosotros mismos nos hemos establecido.

Se ha hablado mucho a lo largo de esta comparecencia de la transparencia. Para nosotros es un elemento muy importante. Como decía, tenemos tres principios que se aplican a la sociedad: transparencia, integridad y compromiso cívico. Estos son tres principios que no nos ha dado ninguna norma, y me gustaría destacarlo; son principios que nos hemos dado las personas que trabajamos en Sareb. A mitad de año, hicimos una encuesta interna para determinar cuáles eran los principios que los que trabajamos en Sareb considerábamos debían guiar nuestra actividad, y son estos tres: transparencia, integridad y compromiso cívico. Se ha dicho que, aunque es una sociedad de capital, que lo es, con mayoría privada, que lo es, tiene un apoyo público manifiesto a través de la garantía de la deuda. Es absolutamente cierto, y por eso tenemos unos niveles de transparencia bastante superiores a los de cualquier sociedad de capital.

Aquí hay varios elementos. En primer término, como ya comentaba, nosotros cumplimos el cien por cien de los principios y de las recomendaciones del código de buen gobierno. En segundo lugar, tenemos una comisión de seguimiento —no sucede así en otras sociedades— presidida por el secretario general del Tesoro e integrada por el Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas, Banco de España, CNMV y Banco Central Europeo. Hemos tenido reuniones permanentes con la troika a lo largo del año 2013, y así lo han reflejado en sus informes. Además tenemos obligación de publicar un informe semestral, que está colgado en nuestra web, y hacérselo llegar a la comisión de seguimiento. A su vez, la comisión de seguimiento tiene la obligación de elaborar un informe semestral sobre nuestra actividad que remite a las cámaras. De manera que hay toda una serie de elementos que incrementan la transparencia de manera diferencial en nuestro caso. Además a nosotros nos parece que la transparencia requiere una serie de elementos adicionales, de los que también he hablado, así como lo han hecho ustedes a lo largo de sus manifestaciones. El primero se refiere a la política de resolución de conflictos de interés. El problema no es que existan conflictos de interés, ya que los conflictos de interés existen en muchos colectivos humanos; el problema es que no se resuelvan y no se pongan de manifiesto. Desde ese punto de vista, tenemos una política muy ambiciosa, muy estricta, que no existe me atrevería a decir en ninguna otra sociedad europea, en la que se requiere la ausencia de los administradores tanto para la votación de los asuntos en los que haya un potencial conflicto de interés como para el debate de dichos asuntos, y adicionalmente —esto es muy diferencial— no reciben ninguna información sobre la operación que se va a debatir en el consejo. Esta política ha sido aplicada en veinticuatro ocasiones en 2013.

Asimismo, hay un elemento adicional que me gustaría explicar al respecto, ya que en algún momento también se ha hablado del conflicto estructural. Esa aproximación no considera la lógica de mercado. Para el mercado inmobiliario, como cualquier otro mercado, es muy importante el volumen. Hace poco La Caixa lo denominaba en uno de sus informes como el reloj inmobiliario. El mercado inmobiliario tiene fases

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 531

1 de abril de 2014

Pág. 21

distintas y la combinación de las fases se determina por dos elementos: el volumen y el precio en el mercado. En un mercado en el que no hay volúmenes, no hay ninguna estabilidad de precios porque lo que te está diciendo el mercado es que no se cree que los precios hayan llegado a una situación de estabilidad y, por tanto, no le informan respecto a la razonabilidad de las operaciones que se pueden cerrar. Por eso no hay un conflicto estructural, ya que todos los operadores que están en un mercado desean que ese mercado fluya y genere volúmenes, porque esa es la manera en la que el mercado puede evolucionar razonablemente. En ausencia de volúmenes los mercados se estancan, de manera que en ese sentido somos un operador con cierto volumen. Se ha planteado una cuestión respecto a la ordenación de las operaciones. Las operaciones de Sareb se realizan a través de estos tres canales comerciales y considerando un elemento muy importante que es nuestro objetivo último: pagar la deuda. Para pagar la deuda en el plazo en el que debemos hacerlo, se requiere generar volúmenes elevados. Por eso, porque este es nuestro objetivo, hemos generado 3.800 millones de euros de ingresos en el primer año de vida de la sociedad. En Sareb el volumen es relevante, dado que nuestro objetivo no es crecer de balance ni internacionalizarnos o diversificarnos, sino pagar la deuda. Por eso, para nosotros era importante crear tres canales porque atienden a principios y a volúmenes diferentes: el minorista, el directo y el mayorista.

En cuanto al perfil de los operadores mayoristas, son grandes inversores institucionales normalmente internacionales, es decir, que son operadores que están activos en muchos mercados distintos, no solo en el mercado español, donde los volúmenes son relevantes. Para nosotros es muy importante establecer criterios de enorme competencia, para que esas operaciones se cierren a precios de mercado, de ese segmento del mercado, que es el mercado mayorista. Dentro de la política de venta en el canal mayorista, uno de los elementos importantes para nosotros es que el adquiriente cumpla todos los compromisos. Cuando tuvimos el problema que se produjo hace unos meses, Sareb inmediatamente garantizó el estricto cumplimiento de los compromisos previos asignados a esa operación.

Respecto a la vivienda y a la política de vivienda, decían en algunas de sus intervenciones que se había puesto de manifiesto que Sareb no es un instrumento de la política de vivienda. Sareb no es una agencia social, sino una sociedad de gestión de activos cuyo objeto está fijado en una norma de rango legal y que, como no puede ser de otra forma, Sareb cumple de manera estricta. Ese es nuestro marco de actuación y en el que tomamos nuestras decisiones. Dicho esto, también comentaba que al final Sareb vive en España, tanto en 2013 como en 2014, y no puede permanecer ajena al drama de muchas familias que viven en nuestro país respecto a la vivienda. Nosotros, dentro del marco que nos impone nuestro mandato legal, hemos pensado que debíamos contribuir para ayudar a aquellas autoridades que sí tienen competencias en materia de vivienda social. Por esa razón hemos abierto estos diálogos que estamos manteniendo a lo largo de estos meses con estas autoridades, que son autonómicas, para en la medida de nuestras posibilidades poner a su disposición estas 2.000 viviendas y ayudarles en su cometido, que en ese caso sí es el de instrumento de política de vivienda y de política de vivienda social.

Por lo que se refiere a la pregunta sobre las VPO, decía que hemos adquirido los activos, en primer lugar, porque es un mandato legal, pero nuestra situación es muy diferente a la de otros operadores que han adquirido los activos por otras vías. Nosotros no hemos elegido; Sareb no decidió ni a quién le compraba ni cuánto pagaba ni cuándo compraba. Lo que hizo fue cumplir un mandato legal, y eso incluye la adquisición de todos nuestros activos, donde hay vivienda pero también hay suelo, locales comerciales, naves industriales, centros comerciales, hoteles; tenemos toda la panoplia de activos asociados a la actividad inmobiliaria. Por eso decía al principio que hemos adquirido activos de toda la exposición inmobiliaria de las entidades cedentes. Decía que para nosotros una de las claves fue emprender una labor de conocimiento de los activos, porque la documentación de los activos, cuando nos fueron transmitidos, era manifiestamente mejorable. En ese sentido, en el caso de la VOP de Andalucía hemos optado por pedir esa información directamente a los registradores de la propiedad, que son los que tienen una información de mejor calidad. De ellos, 40 nos han contestado en el sentido de que tenemos 96 titularidades; 138 nos han dicho que no tenemos ninguna y estamos todavía pendientes de más de 17 registros. Precisamente, por la experiencia de la documentación, hemos pensado que la mejor manera de contestar al requerimiento de la Junta de Andalucía era acudir a la mejor fuente de información posible en el mercado de la propiedad inmobiliaria, que son los registradores de la propiedad.

Hay una pregunta que no he contestado, la relativa a la sede de la Sareb. Señorías, Sareb alquiló su sede cuando todavía no había adquirido los activos, y lo hizo para ponerse en funcionamiento. Nosotros adquirimos el 60% de los activos el 31 de diciembre de 2013 y, sin embargo, empezamos a trabajar el 1 de diciembre de 2012, dado que en ese momento teníamos que, por ejemplo, adquirir los 36.000 millones

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 531

1 de abril de 2014

Pág. 22

de euros de activos del Grupo 1, emitir deuda subordinada y emitir la deuda senior avalada por el Estado. Eso quería decir que necesitábamos una sede antes de tener ningún activo. Por eso estamos en una sede de esas características. Además, fuimos bastante cuidadosos en la elección de la sede, desde dos puntos de vista. En primer lugar, dado que el alquiler de la sede se produce cuando la sociedad todavía no está totalmente formada, un elemento muy importante —no habíamos adquirido nuestros activos— era asegurarnos de que la sede no fuera de ningún accionista potencial ni de ningún deudor potencial para no generar algún problema adicional. Por eso alquilamos la sede a alguien, primero, que no podía ser uno de nuestros accionistas potenciales —dadas las limitaciones en la transmisión de las acciones de la Sareb— y, segundo, que tampoco tenía una situación de préstamos como para acabar en nuestro balance. Por eso estamos en el edificio en el que estamos. Y en segundo lugar, el otro elemento al que prestamos atención, por supuesto, fue el precio. Es un precio notablemente inferior al precio medio de mercado de la zona, que era uno de los elementos muy importantes para nosotros.

Con esto creo que he contestado a todas sus preguntas. Desde luego, volveré a esta Comisión siempre que tenga resultados que explicarles o cambios sustanciales en la actividad de la Sareb. **(El señor Garzón Espinosa pide la palabra).**

El señor **PRESIDENTE**: Señor Garzón.

El señor **GARZÓN ESPINOSA**: Quiero intervenir un momento porque —me imagino que se le ha olvidado— en realidad no ha respondido a todas las preguntas de nuestro grupo y, como le avisé en nuestra intervención inicial, usted es nuestro último recurso porque si no responde, nadie va a responder, teniendo en cuenta que el Gobierno ya se ha negado a hacerlo. Son preguntas muy rápidas. Una de las preguntas es si se han vendido viviendas protegidas en ferias y salones inmobiliarios. La respuesta consiste prácticamente en decir sí o no. También me gustaría saber quién fue el que recomendó, pidió o instó a la Sareb a hacer el informe para adjuntarlo al recurso contra la Ley Antidesahucios en Andalucía. Por otro lado, como no he sabido si usted se estaba refiriendo directa o indirectamente a ello, me gustaría saber si ha puesto ya las 911 viviendas protegidas a disposición del registro municipal. Son tres preguntas que se contestan con un sí o un no. He entendido que parcialmente las estaba contestando pero no con la suficiente claridad, a mi entender, y espero que pueda responder a estas tres preguntas con un sí o un no.

El señor **PRESIDENTE**: Señora Romana.

La señora **PRESIDENTA DE LA SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, Sareb** (Romana García): Si le parece, a alguna le contesto por escrito porque no tengo los datos en la cabeza.

Respecto a lo que estamos haciendo, lo que decía es que queremos asegurarnos de la información que tenemos que comunicarle a la Junta de Andalucía y por eso iniciamos hace tiempo un proceso de información con los registradores de la propiedad, que son los que tienen mejor información, normalmente mejor que la de las entidades que generan el balance. Por eso utilizaremos esa información que es más definitiva.

Respecto a las tres preguntas, si le parece, le contesté por escrito porque, como le digo, no tengo la respuesta en la cabeza. **(El señor Gómez Sánchez pide la palabra).**

El señor **PRESIDENTE**: Señor Gómez.

El señor **GÓMEZ SÁNCHEZ**: Muy brevemente.

Quería insistir en el procedimiento, en buscar una manera de regularizar este tipo de comparecencias.

Este es un informe que remite la Sareb al presidente del Congreso de los Diputados **(Muestra un documento)** y su entrada aquí está registrada el 16 de diciembre de 2013. Se refiere a las actividades de la Sareb correspondientes al primer semestre del año 2013; por consiguiente, entra aproximadamente seis meses después del periodo al que se refiere esa información. Es, por cierto, el informe que yo he utilizado para poder preparar mi intervención aquí y en algún otro momento después de recibirlo. He planteado, en nombre de mi grupo, que se produzcan comparecencias periódicas en este caso y he hablado del término trimestral. Usted ha dicho en su respuesta que vendrá aquí cada vez que lo considere oportuno, cuando haya cambios o aspectos importantes que resaltar. Lo que digo es que si no se quiere fijar o no se plantea fijar un tipo de comparecencia trimestral, pero hay la obligación de elaborar un informe semestral, qué mejor ocasión para poder hacerlo que esta. Cuando el Congreso dispone de una suerte de

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 531

1 de abril de 2014

Pág. 23

balance y de información respecto de la actuación durante el semestre, es un buen momento para llevar a cabo una comparecencia en la Comisión, incluso para hacerlo público; este también es un lugar que favorece la transparencia, la información pública y el debate público. ¿Por qué no utilizar este momento para poder hacerlo? Lo que quiero decir es que, si se busca, siempre hay momentos para hacer posible esta labor, que es también informativa y de transmisión de lo que se hace en cada momento.

El señor **PRESIDENTE**: ¿Quiere responder, señora presidenta?

La señora **PRESIDENTA DE LA SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, Sareb** (Romana García): Creo que hace referencia no a un informe de Sareb sino de la comisión de seguimiento de Sareb. Hay dos planos distintos. Sareb tiene la obligación de hacer un informe semestral, que hace público porque lo pone en su web semestralmente. Ahora estamos terminando el del cierre del año 2013, dado que una de las claves para el informe del segundo semestre y del anual de 2013 es la formulación de cuentas. La aprobación de las cuentas se producirá cuando haya una junta general de accionistas que apruebe esas cuentas, que tendrá lugar en próximas fechas. Una vez que se produzca este hecho, es decir, que los accionistas aprueben las cuentas como cualquier otra sociedad, Sareb hará público —y lo hace en su web, es decir, de la manera más transparente posible— su informe semestral. Ese es un informe que hace semestralmente la comisión de seguimiento, que también tiene la obligación de hacer un informe semestral a las Cortes Generales. Es un informe que nosotros no conocemos, no debemos conocerlo. En ese sentido, somos un supervisado. Nosotros sí conocemos el informe que hacemos público, obviamente, y lo ponemos en nuestra web. Y decía que volveré —quizá no me he expresado bien— no siempre que lo estime oportuno, sino cuando haya resultados que contarles.

El señor **PRESIDENTE**: Muchas gracias, señora presidenta.
Se levanta la sesión.

Era la una y diez minutos de la tarde.