

La reestructuración del sector financiero

El 'banco malo' podrá asumir más carga en el futuro hasta los 90.000 millones

Absorberá participaciones societarias y podría integrar crédito al consumo

El *banco malo* acogerá un máximo de 90.000 millones de euros en activos de la banca a un valor de traspaso aún por definir. La sociedad, en todo caso, absorberá participaciones societarias, además de adjudicados y créditos a promotor, y podría integrar préstamos morosos de otros sectores si el FROB lo decide. Las entidades podrán traspasar carga adicional en el futuro, si bien esto podría elevar la factura de sanear el sector.

JUANDE PORTILLO *Madrid*

Como un cuerpo sin alma, el embrión del *banco malo* va tomando forma sin que su corazón, el precio al que se traspasará la carga tóxica de las entidades con problemas, termine de definirse. Tras constituir el esqueleto de la sociedad de gestión de activos apurando el plazo previsto, que expiraba con agosto, el Gobierno se ha marcado un nuevo calendario para reglamentarlo con la laxitud suficiente como para cumplir con los tiempos sin ahogar la dura negociación que mantiene con la troika para moderar los descuentos bajo los que se comprarán los activos de la banca. La decisión clave no tendrá que hacerse oficial hasta el 26 de noviembre, apenas unos días antes de que el *banco malo* eche a andar.

El precio de traspaso de los activos sigue sin definirse y deberá fijarse el 27 de noviembre

Con todo, fuentes de Economía admiten que la sociedad podrá absorber en el futuro nuevos activos problemáticos, con lo que la factura para sanear el sector podría engordar más allá de lo previsto. El reglamento que ultima Economía limita a unos 85.000 o 90.000 millones de euros la carga máxima que podrá absorber el *banco malo*, siempre al indeterminado precio de traspaso (que se prevé considerablemente inferior al valor en libros al que están registrados los activos). Un tope que desde el Ministerio califican como "colchón" en previsión de que el montante traspasado sea "mucho menor". Aunque está por ver a qué precio, a la sociedad pasarán los inmuebles adjudicados por las entidades con problemas (vivienda terminada, promociones en curso y solares) de más de 100.000 euros, los paquetes de créditos relacionados con el ladrillo (inmobiliarias, promotoras y constructoras) que superen los 250.000 euros por acreedor, así como las acciones o participaciones de control que posea la entidad. Esta última acepción, según fuentes de Economía, está diseñada pensando no tanto en la cartera industrial de la banca sino en las sociedades inmobiliarias que poseen.

Estos traspasos serán obligatorios



Un solar en venta, a las afueras de Madrid. PABLO MONGE

La UE dará financiación inicialmente

La **Sareb**, el nombre provisional con el que se prepara el *banco malo* (suerte de acrónimo de sociedad de gestión de activos procedentes de la reestructuración bancaria) nacerá de forma inminente como una sociedad puente que irá armándose hasta constituirse oficialmente a finales de noviembre. Para entonces, la sociedad debe contar con una participación privada mayoritaria –el FROB y las entidades intervenidas

no podrán controlar más del 49,9% de capital– con lo que la captación de inversores se ha convertido en un auténtico reto.

La participación en el *banco malo* se ha limitado al público general, y se centran fundamentalmente en entidades bancarias, aseguradoras y fondos de inversión de distinto tipo. Pese a que el Gobierno trabaja en la atracción de inversores internacionales y a que aseguradoras como

Mapfre apoyen la iniciativa (aunque esté participada por Bankia), todo parece indicar que será la gran banca "sana" española quien corra con el grueso de la inversión inicial.

El capital, según ha adelantado el ministro, supondrá un 10% de sus activos, es decir, 9.000 millones de euros como máximo (el tope está en 90.000 millones). Así, los socios privados deberían aportar, al menos, 4.500

millones ya sea en inversión directa o activos inmobiliarios. El 90% restante serán emisiones de la sociedad avaladas por el Estado pero sin repercusión en la deuda pública española. Fuentes de Economía admiten, no obstante, que está previsto que el fondo de rescate europeo financie a la sociedad en un inicio utilizando parte de los 100.000 millones de euros reservados para el rescate de la banca española.

paso, la gran incógnita que condicionará el impacto que tendrá la figura del *banco malo* sobre las entidades, el interés que despierte entre los inversores y las posibilidades de éxito con que parte el instrumento.

Beneficios a los 10 años

Aun en el mejor de los casos, desde Economía asumen que el instrumento no arrojará más beneficios que pérdidas hasta "el último tercio", o cuanto menos la segunda parte, de su vida útil prevista en 15 años. Para lograrlo, la sociedad tratará de promocionar su *stock* y darle salida. Desde el Ministerio advierten que la mayor parte de la carga serán promociones en curso y solares a desarrollar, con lo que las familias no serán el gran público objetivo del ente. Estas, no obstante, podrán adquirir las viviendas traspasadas y hacerlo mediante créditos hipotecarios, que no necesariamente tendría que concederles la entidad que haya traspasado dicho activo concreto.

Bankia subasta 1.100 inmuebles con descuentos hasta del 60%

J. P. *Madrid*

Bankia Habitat, la filial inmobiliaria de Bankia, lanzará mañana una subasta de 1.100 inmuebles, la mayor que realiza hasta la fecha, en la que incluirá tanto pisos propios como 440 de promotoras. La estrategia, que se impulsa a la espera del *banco malo*, busca dar apoyo a las empresas acreedoras del grupo.

El grupo, aprovechando su condición de primera inmobiliaria de España, se ha propuesto utilizar sus canales de comercialización de inmuebles no solo para dar salida a su amplio stock de vivienda, sino para apoyar que lo hagan las promotoras inmobiliarias a las que financia.

La subasta es la de mayor volumen de activos que el grupo ha organizado hasta la fecha. Se trata de una iniciativa con la que se ponen en oferta más de 1.100 inmuebles de obra nueva en toda España: Madrid, Comunidad Valenciana, Castilla y León, La Rioja, Castilla-La Mancha, Canarias, Andalucía o Aragón.

Del total de los activos, 677 proceden de la cartera de Ban-

CONDICIONES

● **Bankia se ofrece a financiar la compra de inmuebles de su propiedad por hasta el 100% del importe de la compraventa, con el máximo del 80% del valor de tasación, con un plazo máximo de amortización de 40 años y un tipo de interés de euríbor más 0,90 puntos.**

kia Habitat y más de 440 provienen de 16 promotores. Los inmuebles tendrán un descuento que se situará entre el 30% y el 60%. Los precios de los inmuebles parten desde los 40.000 euros, anuncia la entidad, poniendo como ejemplo la oferta de una vivienda de un dormitorio en Moncófar (Castellón).

Entre los inmuebles figuran, asimismo, un apartamento en El Campello (Alicante), con un valor de salida de 90.000 euros. Se trata de activos, en los casos citados, que no superan los 100.000 euros con lo que no podrán ser traspasados al *banco malo*. La subasta incluye, no obstante, inmuebles de mayor valor, como un piso con plaza de garaje y trastero en Alcalá de Henares (Madrid) por 143.000 euros.

La subasta estará abierta hasta el 13 de noviembre, a través de la web: www.bankiahabitat.es.

LAS CIFRAS

15

como máximo, y cinco como mínimo, será el número de miembros del consejo de administración del 'banco malo'. Un tercio serán independientes.

4.500

millones en capital tendrán que aportar los socios privados si la sociedad alcanza su tope de 90.000 millones en activos.