

Reflexions sobre una CRISI BANCÀRIA.

Joaquim Ribalta i Puig

Sabadell, 10 d'octubre del 2011

(pàgines 4 a 15)

Presentació d'un amic, promotor immobiliari, i d'un text seu sobre la crisi immobiliària del 2008- 2015 (setembre del 2022) (pàgines 1-3)

En Joaquim Ribalta i Puig, que va nèixer l'any 1944, ha treballat en el sector de la promoció immobiliària des dels 20 anys. Ara en té 78. Va començar com a venedor de l'empresa del seu germà gran, des del 1964, i va vendre uns 2.000 pisos. El 1984 va fundar l'empresa *Central de l'Habitatge* i, fins el 2011, va promocionar la construcció d'uns 2.500 habitatges i locals, que venen a ser d'uns 70 pisos cada any, de mitjana.

A l'any 2011 tenia 11 promocions en marxa i la crisi immobiliària que va començar a finals del 2007, no va permetre poder vendre la totalitat del pisos, i els bancs les van embargar. Joaquim Ribalta, com totes les persones que hi havia invertit, dissortadament, no van poder recuperar les seves aportacions, i els beneficis esperats, com havia passat en totes les promocions anteriors. Va ser el mateix cas de milers de promocions immobiliàries, arreu de Catalunya i Espanya, com a conseqüència de la crisi que va produir un impagament d'hipoteques, i una desfeta econòmica en cadena.

Com a conseqüència d'això, una persona que havia aportat un terreny en permuta en una promoció nova, que no es va poder acabar i vendre, li va posar una denúncia pel delictes d'estafa. El mes de juny del 2022, 11 anys després, l'Audiència de Barcelona, va absoldre a Joaquim Ribalta, amb tots els pronunciaments favorables, perquè la pèrdua de la inversió havia sigut per una causa sobrevinguda (la crisi immobiliària) i la gestió havia estat, empresarialment, correcte. L'advocada d'ofici, Sra. Díaz, va fer una defensa molt professional i la fiscalia també va demanar l'absolució. El 2 de setembre d'enguany, l'Audiència de Barcelona va *Declarar FIRME la sentència absolutòria*, perquè la part acusadora no ha presentat cap recurs en els terminis establerts, i que vol dir que no han pogut provar cap suposada estafa o males pràctiques, tot i entenent el seu enuig per la pèrdua de la inversió. Queda així net el record del treball professional de Joaquim Ribalta, que mai, abans, s'havia trobat en aquesta situació.

L'escrit d'12 pàgines, que va fer a l'any 2011, de *Reflexions sobre la crisi bancària* (i *immobiliària*), el va escriure en els moments que els bancs li començaven a embargar les promocions. Inclou uns diagnòstics precisos i unes propostes raonables de repartiment de pèrdues. Lamentablement el govern de l'estat va ajudar als bancs comprant-los (i per tant, finançant-los) fins a 30.000 milions d'€ de pisos no venuts, i que majoritàriament no han estat retornats, i no va ajudar als promotors immobiliaris solvents, com el cas del Joaquim Ribalta, qui en el seu escrit proposava, amb bon criteri, una forma de alleugerar les conseqüències de la crisi a promotors, especialment mitjans i petits, i als compradors, amb unes pèrdues repartides entre les diferents parts.

L'escrit que segueix porta uns subratllats, en trama groga (els pocs inicials del col·lega economista) i en trama blava (els meus addicionals, segurament excessius), que vam considerar com a més rellevants, el 2011, quan vam llegir el text. Les lletres en vermell i negretes són del text inicial. No obstant, el text cal llegir-lo complert, pel seu interès

innegable d'una persona que ha estat prop de 50 anys en el sector immobiliari de Sabadell, i ha viscut tots els períodes de vaques grasses i vaques primers, i que del darrer dels quals, dissortadament, no n'ha pogut sobreviure, com en els anteriors.

L'escrit comença amb un recordatori de les bombolles (com a períodes alcistes de creixements de preus dels solars) i les crisis immobiliàries (com a contracció del mercat, amb promocions sense vendre), anteriors a la del 2007, a partir de la del 1974, 1984 i 1993, definint-les com *crisis normals* de pujades i baixades de preus. Defineix com a *mercat estable*, aquell en els quals els solars representen fins un 25% als habitatges del *centre* i del 17% als barris no centrals, així com una producció d'uns 750 habitatges nous a Sabadell, equivalent a uns 5-6 habitatges per 1000 habitants i any, encara que en aquell moment Sabadell tenia uns 180.000 residents empadronats.

Situa el 1999, el començament del període d'alça de preus, que ja era difícil d'explicar, i que portarà a la crisi del 2007, pel paper que fa la banca amb les valoracions inflades, crèdits promotors novells, hipoteques a 40 anys i l'oferiment de fer hipoteques pel 130% del preu dels pisos. Entén que aquest comportament va produir una espiral d'escalfament del mercat que obliga a la promoció immobiliària a dedicar tots els beneficis de les promocions a finançar el preu del solar de les promocions següents.

I que a l'any 2005 la situació ja era insostenible, i que els solars no es compraven per construir sinó per especular, revenent-los (l'anomenat *passing*), perquè els preus dels solars havien assolit el 50% del valor de mercat. I que les *comissions d'estudi i apertura* eren un font de guanys de la banca i dels directors de sucursals, esperonats per les comissions que rebien. A Sabadell es van arribar a demanar llicències per 3.000 habitatges nous, equivalent a uns 15 habitatges per 1000 habitants i any. Els preus dels habitatges de segona ma ja es calculava per quotes d'hipoteques que arribaven al 50% dels ingressos dels compradors, amb especial perjudici de les famílies immigrants, i tothom *escanyats per la hipoteca*, com explica comentant un bon reportatge de la nostra TV3.

Amb bons arguments intenta rebatre l'argument de la crítica que rebien els promotors immobiliaris ja entrats en la crisi de *les reserves que haurien hagut de fer en temps de vaques grasses*, posant de relleu com les accions dels bancs arriben a perdre més del 50%, i que per tant no poden donar lliçons de bona gestió empresarial, perquè es movien pels *bonus* dels directius i les comissions o les pre-jubilacions oneroses, i perquè van enganyar als petits estalviadors, que no sabien què signaven per falta d'explicacions, amb les *swaps*, i perquè els excedents empresarials es tenien de reinvertir.

I amb tota sinceritat explica, perquè, a diferència de la prudència en la compra de solars que va fer durant el cicle expansiu anterior a la crisi del 1993, es pregunta *per què vaig iniciar obres malgrat el mercat ja marcava unes lleugeres contraccions de vendes?. I respon que *per una qüestió ben senzilla: estudiant els emplaçaments on vaig actuar, el públic expectant, i que els preus resultants estaven per sota de les ofertes de la competència directa i relacionada en cada promoció*, que vol dir que, tot i la situació del mercat, va creure honradament que les promocions es podrien vendre, però que amb els embargaments tan ràpids, els bancs van tallar les possibilitats de refer el mercat després del 2007. També explica la prudència en la contractació d'hipoteques que no passessin del *50% del cost real*. I, finalment, que aquest document el fa *agraïnt a les persones que han provocat que jo em poses a escriure aquestes reflexions i que han provocat la última reflexió*.

Va fer, també, la premonició que els governs ajudaran als bancs abans que als promotors immobiliaris. I efectivament, als cap de pocs mesos de l'escrit del Joaquim Ribalta, es va crear al SAREB o *banc dolent* (vegis article del 2022 a l'annex 1), amb 50.000 milions de fons públics, que va aprofitar la banca per treure dels seus balanços els actius immobiliaris no venuts (rebaixant el preu i acceptant pèrdues), però que, després de 10 anys, només s'han recuperat 15.000 M€, malgrat les promeses inicials que el SAREB no costaria res al contribuent.

I finalment, citant textos dels economistes premis Nobel, Krugman i Stiglitz, planteja possibles solucions a la crisi (pisos venuts, pisos no venuts, promocions iniciades i no iniciades), re-estructurant el deute, reduint els tipus d'interès i acceptant pèrdues per totes les parts implicades (bancs, promotors, venedors i compradors), sense necessitat tot recordant el dret humà a l'habitatge digne i a la pau social que la crisi va trencar. Un text que certament cal llegir i estudiar per entendre què va passar

Joaquim Ribalta no només va ser un promotor d'èxit a Sabadell, fins a la crisi del 2008, sinó que també va participar activament a la societat civil, perquè va ser president de l'Orfeó de Sabadell i de Sabadell Sardanista, a més a més de co-fundador i vicepresident de l'Agrupació Astronòmica de Sabadell). El seu estat de salut i la seva situació econòmica, avui, és molt deficient. Per això, ha sigut una satisfacció haver-lo pogut acompanyar, durant aquest any, a totes les gestions amb l'advocada d'ofici, Sra. Díaz, i assistir personalment al Palau de la Justícia de Barcelona, en qualitat d'amic, en el judici que el va absoldre i va restituir el seu bon nom professional. Tot un honor; com el d'ara, de presentar el seu escrit del 2011.

Joaquim Clusa i Oriach (1946), economista
Sabadell, setembre 2022

Annexos afegits, el 2022

Annex 1.

Article a *El Salto Diario* (pàgines 16- 19):

<https://www.elsaltodiario.com/sareb/diez-anos-creacion-banco-malo-no-suponer-ningun-coste-para-contribuyente>

Annex 2.

Informe de l'empresa *Central de l'Habitatge S.A.*, constituïda el 1984, obtinguda d'internet (pàgina 19)

Reflexions sobre una CRISI BANCÀRIA.

Joaquim Ribalta i Puig

Sabadell, 10 d'octubre del 2011

L'origen de la crisi econòmica actual ve de lluny. Ja en el període 1990-93 varen succeir uns fets difícils de justificar i d'entendre. La inflació del sòl durant el 1990 feia dubtar de com es comportaria en el futur el ram immobiliari, de tal manera que, la decisió d'adquirir un determinat sòl per emprendre promocions immobiliàries a uns preus que creixien massa ràpid s'havia de prendre amb prudència. És per això que no em va semblar oportú apostar per un creixement de la empresa i vaig preferir una política de sosteniment, evitant la temptació de créixer. En aquells moments va ser un encert i esperar fins l'any 1993 la millor de les mesures, ja que el preu del sòl va baixar el que havia pujat durant el període 1991-92. En aquells temps no es va percebre cap mena d'influència per part de la banca. Per una banda els crèdits estaven en consonància amb l'economia del moment i per l'altra els crèdits al comerç i a la indústria estaven en un bon equilibri entre les necessitats i la demanda. Arribat el 1993 els preus en general no estaven descompensats i l'economia es movia en paral·lel al mateix ritme. El temps va anar passant fins l'esmentat any 1993, i no es percebia cap moviment anòmal. Es podria dir que tothom es dedicava a fer el seu ofici. Va ser una crisi com qualsevol altra de les que cíclicament han afectat la nostra economia, com per exemple les iniciades els anys 1974 i 1981 respectivament.

1993- 1998. El mercat immobiliari es desenvolupava amb moderació i els preus dels solars es situaven a l'entorn del 16-18% en els barris i en 23-25% en les localitzacions centrals dels preus de venda. A Sabadell es produïen uns 750 habitatges, equivalents als (5- 6- ó 7) habitatges per 1000 habitants i any

El 1999 va començar un cicle que, tot i una aparença de normalitat, començava a fer-se difícil explicar, ja que no acabava d'encaixar dins les pautes dels períodes anteriors. En el període 2000-03, moderadament, i en el 2003- 2006 de manera accentuada, els preus del sòl continuaven amunt i no hi veiem el final.

Començava a ser preocupant que la banca estès completament oberta a donar crèdits a promotors novells sense cap restricció provocant una alça de preus descontrolada i injustificable.

A principis del 2006 vaig ser consultat per una entitat bancària per tal que opinés sobre la situació d'aquells moments, una gran oportunitat per a expressar el meu descontent, i per a poder comentar i argumentar com preveia el que ara és el catastròfic present. Doncs bé, un cop expressada la meva opinió només un dels representants de l'entitat compartia el meu criteri. La resta dels directius, asseguraven que el "totxo" mai havia retrocedit. Vaig comentar que haurien de fer memòria del període 1991-93, quan per primera vegada, de manera lleugera però inequívoca, hi va haver un retrocés d'un 5%

equivalent a un retrocés del 35% si es tenia en compte l'alta inflació en aquell període.

Després de les devaluacions que el sòl va patir durant l'any 1993 el mercat es va recuperar de forma pausada fins el 1995 i, després d'uns anys de tranquil·litat, el 1999 la banca va començar a intervenir en la gestió immobiliària i, a causa d'aquesta intervenció, els preus del sòl augmentaren molt per sobre de l'IPC. Això ens obligava com a promotors a reinvertir tots els beneficis en l'adquisició dels propers solars edificables. Es feia difícil entendre què succeïa i, la veritat, hom creia que formava part d'un reajustament dels preus de venda. Ningú podia pensar que era el començament d'una explosió dels valors immobiliaris per arribar finalment a una implosió ruïnosa, que tot seguit exposaré.

Posant el punt de sortida l'any 1999, ja es detectaven anòmals augments del preu del sòl, però això provocava que la demanda seguís augmentant i, per tant, no era preocupant ja que si tens demanda i les vendes van en un progrés proporcionat amb la producció i aquestes vendes no s'aturen, de fet no passa res.

Els anys següents et trobaves que quan acabaves una promoció i estava venuda, resultava que els beneficis obtinguts els havies d'enterrar a la següent promoció si no volies endeutar-te en excés degut a l'augment del preu del sòl. Per tant, tenies la necessitat de cercar nous inversors per a fer un creixement racional, sense quedar excessivament endeutat, fent hipoteques que no passessin del 50% del preu real del cost del sòl, que certament, no tenia res a veure amb els preus de les valoracions del moment, que sempre eren de l'ordre d'un 15% de més del preu que realment es pagava. Per tant sense fer cas del que succeïa, "ja que el col·lectiu dels valoradors començava a posar uns preus que anaven augmentant sense cap sentit", et veies en la obligació d'adaptar-te al mercat del teu entorn i això propiciava que algunes empreses creixien més del 100% anualment. La veritat costava d'entendre què succeïa: l'any 2005 el mercat del sòl era inexplicable; entràvem en un laberint que no tenia cap sortida.

Arribat l'any 2006, ja res era sostenible. Si t'arribava un solar, venia de mans de purs especuladors, uns l'havien adquirit pagant un 10% del seu valor a compte i, per acabar-ho de refinar, si el volies comprar, havies de pagar tu la comissió com a comprador que, per altra banda, era de doble import: un 5% al corredor, així com un altre 5% que abonava el venedor, l'escàndol estava a punt d'entrar a la cuina, la vergonya per terra, i les dificultats per els professionals de la promoció encunyades, i com es veu ara, encadenats per molts anys.

Moltes empreses novelles, i algunes amb experiència, de forma totalment imprudent, varen decidir sortir, dels mercats que els eren propers i coneguts, per anar a cercar fortuna a llocs fora dels àmbits que coneixien, fent la mes gran de les imprudències,

(Lleida, Manresa, Tàrraga, la costa, i mes enllà, inclús fora de les nostres fronteres,) la banca semblava que era conscient de com anava l'economia, no ho sabíem explicar, això si, **cobrant Comissions d'estudi i d'obertura que, de cap manera es justificaven, concedint tota classe de crèdits imprudents,** ja que interessaven més les dites comissions "en alguns cassos la d'estudi i el diferencial del crèdit, que i no es entreveia la tradicional prudència i cura que es habitual a la banca en les inversions creditícies. **Personalment vaig expressar a les entitats amb les que em relacionava com veia la situació injustificable el perquè es desequilibrava el mercat del sòl. Els meus arguments no varen servir per res, i com si parles amb el Mur de les Lamentacions o prediqués al bell mig del desert, ningú em feu cas. Estava predicant al mig d'aquest esmentat desert on hi mancava si mes no, una mica de seny.**

Per donar crèdit al que he esmentat en el punt anterior, cal explicar **què succeeix quan el preu del sòl ultrapassa el 25% del preu de venda.** Hi ha una relació que acostuma a ser certa, - exceptuant els cassos de una zona comercial, fet que en aquest moment no es necessari analitzar -. Be doncs quan s'ultrapassa aquest límit, el promotor ha de disfressar el preu final, adornant la construcció amb uns acabats més costosos, per tant començant a encarir el producte. Això funciona cada cop més precàriament però en els anys del 2000 al 2007, els interessos anaven ajustant-se i feien possible tenir compradors. Però si tenim en consideració que **els preus de cost del sòl s'arribaren a pagar, al 50% del possible preu de venda,** ja tenim servida una crisi impensable. A més **les entitats de crèdit eixamplaven fins a 40 anys el finançaments al comprador i, per mes inri, arribaven a donar el 130% del preu de valoració,** ja de per si, molt per sobre dels valors de venda establerts entre comprador i promotor.

Els pisos però no es venien tots tan ràpid ...no vam ser prou conscients que estàvem augmentant la producció fins a dues o tres vegades. **A Sabadell vam arribar a demanar llicències per a prop de 3000 habitatges anuals (a l'entorn dels 15 habitatges per 1000 habitants i any),** per una demanda que si bé estava incentivada per el crèdit barat i a llarg termini (àdhuc fins a 40 anys), havia de tenir un sostre.

A partir d'aquest punt **al 2006- 2007 es compraven solars per revendre. Pisos per a fer el que en deien, "el passing", i tots es feien rics, sense arriscar res,** o, això es creien, ja que en aquesta ruleta hi perdía fins i tot la banca, que de fet es qui tirava la bola i que, un cop roda ja no s'atura, avançant a cada volta cap a la ruïna. Aquest fet ens va situar a tots jugant a la "Ruleta Russa", però amb el tambor del revòlver ple, per tant, segur que jugaves a perdre, ja que a cada tret que es dispara un cap que es queda esbotzat, o dit mes clar, empresa que s'ensorra.

Continuant amb la crònica, **les notícies es van començar a fer ressò de les dificultats del mercat, però ho van fer de manera tendenciosa, mirant d'exculpar la Banca, i varen aconseguir que tothom creies que la culpa era del món immobiliari** que, en el

territori espanyol, es va anomenar la bombolla immobiliària i que era responsabilitat dels promotors, i fins hi tot, crec que la gent es creia, i ens creiem, el que es deia. Semblava impossible que la prudent i acurada banca amb els seus sapientíssims membres, pogués haver estat tan imprudent. Però en transcórrer el temps, descobries que les valoracions immobiliàries fetes per els professionals del ram eren desproporcionades i tan inflades, que perdies les referències dels preus. De fet, s'estava servint la catàstrofe econòmica, la desorientació del mercat era absoluta. Promotors i usuaris no sabien el que feien, la informació publicada, enganyosa i dirigida, no ajudava gens a tenir un bon criteri sobre com actuar. També cal no perdre de vista les innumbrables agències immobiliàries que apareixerien en poc temps i que estaven en conxorxa amb perits i bancs per a acordar uns preus que estaven vinculats a una fórmula molt perversa, ja que fixaven els preus d'habitatges usats en proporció al 50% dels ingressos dels compradors com a futures quotes mensuals, generalment els més afectats foren els immigrants, fent augmentar així els preus de la perifèria el que tot seguit repercutia en els preus del centre de les ciutats.

Després d'aquests fets esmentats, i d'aquest últim punt, va arribar el que en diré l'actualitat.

Sentir frases directament dirigides als promotors com ara: "si haguessin guardat el que varen guanyar anteriorment ara tindrien fons propis", i altres bajanades semblants que dites per persones de les qui fins llavors vares ser addicte i fidel client, feien que aquesta afirmació resultés fora de to, totalment inadmissible, per que si el que hauríem d'haver guardat ho haguéssim invertit en accions bancàries ara tindríem en el millor dels cassos un 40% de la inversió, aquesta afirmació resultava insultant. Sobretot perquè els qui les diuen saben sobradament que tot el diner es reinvertia obligatòriament per a compensar l'encariment del sòl que la mateixa banca produïa. Per a mi és impensable que semblants personatges ocupin càrrecs responsables dins del món bancari, o dit d'altra manera, que alguns directius assenyats, que n'hi ha i molts, no els paressin els peus i els fessin callar.

També cal exposar perquè ara ja només els resta perseguir als bons pagadors amb unes exigències que només donen proves de les necessitats més bàsiques, entre elles, les de poder cobrar cada final de mes, mentre els professionals reconeguts per la seva trajectòria ens sacrifiquem. Total, quan vencin els crèdits internacionals, ells tindran cobertes les espatlles i pot ser que els governs, forçats per les circumstàncies, hi tornin a posar els nostres diners a la seva disposició. Això es tradueix en una forta impotència dels actualment afeblits per aquesta injustificable situació que, malgrat tot, seguim fent esforços, uns esforços que ja no sabem si ens portaran enlloc i, naturalment, els empresaris cada cop més empobrits.

Resulta hilarant que siguin els empresaris els qui han de salvar al país, ja que la banca no sap què és dirigir una empresa, malgrat pontifiqui sobre que han de fer els seus clients. Quant, si mirem les cotitzacions de Borsa, resulta que els bancs cotitzaven a:

SANTANDER					
Fecha	Apertura	Máximo	Mínimo	Cerrar	
11 de dic de 2007	15,04	15,08	14,9	15	15
7 de jun de 2011	7,96	8	7,91	7,97	7,97
				Diferencia	7,03
				% Perdida	46,87

BBVA					
Fecha	Apertura	Máximo	Mínimo	Cerrar	
15 de feb de 2007	26,3	26,33	26,21	26,23	26,23
7 de jun de 2011	11,38	11,53	11,37	11,42	11,42
				Diferencia	14,81
				% Perdida	56,46

BANESTO					
Fecha	Apertura	Máximo	Mínimo	Cerrar	
31 de ene de 2007	19,08	19,22	18,86	19,14	19,14
7 de jun de 2011	5,71	5,75	5,62	5,68	5,68
				Diferencia	13,46
				% Perdida	70,32

IBEX					
Fecha	Apertura	Máximo	Mínimo	Cerrar	
8 de nov de 2007	15.647,20	15.968,40	15.612,60	15.945,70	15.945,70
7 de Juny de 2011				10081,00	10081,00
					5864,70
					36,78

I ara que algú ens expliqui que tenim de fer, si ells, malgrat els ajuts estatals, han perdut més que tots el pencaires i empresaris junts. Arribats aquí, podria ser que algú qüestionés els “BONS- Bonus” dels directius?

Llavors, un nou capítol: es va començar a parlar de les SWAP, una enredada que es va fer des del coneixement més profund per part de les altes esferes de la banca, i amb el més gran desconeixement per part de qui ho venia als clients: els directors de sucursal no sabien el que feien, (però gaudien de la corresponent comissió). I sempre amb

obligada vinculació als crèdits que feien. Malgrat lo exposat, la dita comissió els seguia enlluernant, sense mostrar cap interès per saber quin producte estaven aconsellant i venent.

Actualment comencen a aparèixer sentències que posen en qüestió el coneixement de les assessories jurídiques de la banca, ja que es creu que es varen extralimitar de la justa forma en que s'haurien d'haver comportat i es va fent palès que la gent desconeixia el que signava. Cal destacar que les empreses que varen confiar en els seus gestors bancaris, ja han començat a ser conscients del molt que varen abusar d'ells, dels seus nomenats clients i amics.

Seguint amb l'història, diré que els qui han complert fins l'últim moment abonant les quotes, han estat els que, en el passat, posaren molt capital inicial, i per por de no perdre'l seguien pagant, essent aquests els qui han mantingut viva bona part de la banca, també per sobre de tot perquè han estat i segueixen estant els qui més hi perden. Quina vergonya saber que ara són els més perseguits, mentre que els que arriscaven poc o gens, pogueren arrambar amb tot el que havien arreplegat, i han sortit del ram amb saldos positius, mentre la banca contemplava impotent com els no professionals en sortiren més beneficiats que ningú.

La caiguda dels preus ha estat tan important que en aquests moments és quasi impossible fer una construcció nova que resulti rendible, exceptuant llocs concrets, on es justifica pel seu creixement natural. "Alguns d'aquests llocs estan ubicats al Vallès i al Barcelonès de forma destacada, tot i que dins d'aquest àmbit hi ha illes que no fan possible aquest creixement, com ara Sant Cugat. Aquest fenomen el produeix la necessitat del creixement de les zones poblades que en el seu moment resultaven tan oneroses en el preu del sòl i, degut a que les empreses tenien pocs recursos per a destinar a l'adquisició del sòl no han crescut, i se la varen jugar com he dit en sortir d'aquest àmbits, aquests mai mes faran cap mena de competència a ningú.

El resultat com ja he exposat és que actualment romanen arruïnades i la banca ha tingut de quedar-se amb construccions invendibles i uns solars que no podran entrar al mercat fins d'aquí uns vint anys, tot per una excessiva oferta, com ja he dit. Manresa, Tàrraga, i llocs semblants, i també més lluny com la Comunidad Murciana, zones de Castelló, i en fi espais on és millor enderrocar el que hi ha, i dedicar-se a l'agricultura, aprofitant que, si més no, actualment hi tenen tots els serveis: aigua, accessos viaris i energia elèctrica.

En tota aquesta història, hem sentit una frase que es repetia constantment, i és: "actualment els de risc no veuen bé aquesta inversió", ni tant sols quan la teva petició portava inclosa la total venda de la promoció. No creieu que és millor dir la veritat i reconèixer el magne suïcidi econòmic i assumir que no tenen un Euro?.

També cal fer esment que els dirigents i tot l'escalat laboral que intervé en la banca, segueix cobrant uns sous, del cent per cent dels anteriors honoraris. També hi podem afegir unes prejubilacions que alguns de forma imprudent justifiquen que no costen res a la societat, mentre la resta del poble ens hem hagut d'ajustar el cinyell.

Altres “el poble ras” estan a l'atur, i molts ja passen gana. En aquest procés ja ha mort l'esperit emprenedor de molta gent extraordinàriament vàlida, empresaris, autònoms i directius. Pot ser que en la futura societat no els recuperem mai. Avui la desfeta ja és total i els polítics es miren amb perplexitat els fets sense reaccionar, “algú es pot explicar racionalment aquest fenomen?”

De fet hi ha una pregunta que té una única resposta. Si no posem mitjans per a continuar l'activitat promotora i industrial, de on pensa cobrar la banca els diners que els hi deuen?, ja que de fet, en economia, que jo conegui, de miracles no n'hi ha?

La desesperança està provocant que a algunes persones afectades, ja no els importi ni estar entre reixes. De tant en tant, de forma discreta, els mitjans de comunicació es fan ressò de que famílies que han treballat tota la vida per a tenir un futur acceptable, han quedat al carrer, endeutats per sempre i sense cap manera de recuperar mai més la seva economia, i és que tenim una llei que permet que subhastin el teu habitatge i deguis per sempre el diferencial entre el deute i el valor subhastat, que actualment acostuma a estar per la meitat del valor hipotecat i no és perquè no valgui molt més, sinó perquè ningú assisteix a les dites subhastes, permetent-se així un abús desmesuradament injust, ja que després i amb el temps es vendrà per molt més.

Aquí cal aturar-se a pensar que; tenim una Constitució que fa esment al dret a l'habitatge de tots els ciutadans, per tant caldria que les autoritats polítiques es posessin a revisar les lleis tan i tan abusives, per tal de protegir als ciutadans econòmicament dèbils, com es la seva obligació, ja que ha quedat ben clar que mai es va informar a fons als signants de les hipoteques a què es comprometien i quines serien les conseqüències en cas de no poder fer front al deute. Tot i que es diu que el desconeixement de la llei no eximeix de complir-la, abusar de la ignorància de qui confia en els seus suposats assessors, si que hauria de ser motiu per penalitzar als responsables. Actualment, les lleis protegeixen tant a les institucions de crèdit, que hom cau en pensar que les autoritats polítiques, obliguen al poble a jugar al pòquer amb uns prepotents jugadors d'avantatge.

Arribat aquest punt és extremadament preocupant el futur de la nostra societat, que fins avui anomenàvem del benestar, i a la que en el futur, ningú sap com l'anomenarem, però de ben segur que a la fi l'anomenarem, del desencís.

Arribat aquí no em puc estar d'incloure un retall d'un article que ha arribat a les meves mans i que expressa millor que ningú una part dels fets que ja he explicat:

Y entonces, estalló la burbuja

Todavía se oye a la gente hablar de la crisis económica mundial de 2008 como si fuese algo fabricado en Estados Unidos. Pero Europa merece cargar con la misma responsabilidad. Nosotros teníamos nuestros prestatarios de alto riesgo, que decidieron firmar hipotecas demasiado elevadas para sus ingresos o fueron engañados para que lo hicieran; LOS EUROPEOS TENÍAN SUS ECONOMÍAS PERIFÉRICAS QUE, DE FORMA SIMILAR, TOMARON PRESTADO MUCHO MÁS DINERO DEL QUE REALMENTE PODÍAN PERMITIRSE DEVOLVER.

***Paul Krugman** es profesor de Economía en Princeton y premio Nobel de Economía de 2008. Su último libro es *El retorno de la economía de la depresión y la crisis de 2008*. © The New York Times Magazine 2011. Distributed by The New York Times Syndicate. Traducción de News Clips.*

Encetant de nou la historia, el futur immediat esta ple d'incerteses. Posar remei a tota la desfeta és feina de tots, si més no això diuen banquers i bancaris, empresaris i economistes, i tots els que d'una manera o altra, intervenim en l'economia, i si bé el que dic és cert, cal pensar que polítics, empresaris i banca, tenen el deure moral vers la societat de no posar els seus propis interessos per davant del deure que tenim de protegir els més desvalguts, doncs tot el que tenen i tenim, es deu a l'esforç comú de l'entorn social proper, i també de la humanitat, en forma global, perquè si no, acabarem com el Rei Midas, i com sabem tots, l'or no és comestible. Aquí cal afegir-hi, que de tots els que hi fet esment, els banquers hi bancaris son els únics que malgrat insistir que els culpables som tots, a ells encara no ha arribat l'hora de que els hi retoquin els sous, i si som responsables tots, com es que els seus honoraris no han estat adaptats a les actuals circumstancies? Tristament si tots som responsables, per que hi ha qui no té ingressos?

Dit això, res em complauria més, que algú portes proves que el que jo dic no és cert i que he caigut en greus errors. Tot agraïnt a la bestreta si aquesta que he explicat no és la realitat, quins han estat realment els fets?.

Reiterant tot el que he dit anteriorment, ara seria inadmissible que no fes un esforç per aportar algunes solucions.

Començaré per la part senzilla: Seria raonable que les entitats creditores aportessin al **mercat ja construït** baixades dels preus del que els deuen, així com finançaments de baix interès i llarg termini, ja que en cas contrari, no serà possible estabilitzar l'oferta, romanent sense sortida a curt i mitja termini el producte que tenim al mercat.

També caldrà que la pèrdua no perjudiqui en la seva totalitat als promotors que, com ja he dit, i fins el present, han atès les seves quotes ja que no fer-ho seria un escarni que en el futur es jutjarà amb severitat per la gent corrent que són, al cap i a la fi, els que prenen les últimes decisions en el pla econòmic i polític, sobretot en el polític, ja que ningú oblida les grans lliçons que dona la historia. D'això que esmento en tenim

una prova mol recent, i parlo de la desfeta de les últimes eleccions autonòmiques, fent-se palès que el poble es deixa tallar el cabell quan i com vol, però mai a caprici dels polítics.

Per a les construccions no acabades no hi ha cap més remei que, a mig termini es dotin les quantitats que permetin dur-les a bon termini. Aquí sí que s'ha d'entendre que per part dels promotors, sense arribar a la pèrdua total dels capitals invertits, sí que tindrem de realitzar un major sacrifici que, com a màxim, hauria de ser una forta restricció del possible benefici, però sense arribar a pèrdues, ja que, havent estat prou castigats per la situació, si es queden amb els recursos molt restringits, les que no cobraran seran les entitats financeres i és que on no en hi ha no en raja, "ja seria bo tenir la Bota de Sant Farriol". Aquí es veurà si ho fem entre tots, o es segueix pretenent que l'esforç el facin els que ja han estat fent-lo fins avui.

Quan als solars no construïts, serà necessari sacrificar-se les dues parts, ja que executar els crèdits, per després haver de revendre a baix preu, portarà a més despeses, per acabar obtenint-ne el mateix rendiment o bé un de pitjor. De fet el que la banca ha executat, ja no té remei, malgrat que ara està en el mercat com ofertes de gener. Però seria un bon criteri a aplicar que promotors i creditors arribessin a acords que perjudiquin mínimament el mercat futur, ja que en cas contrari, no aportarà cap benefici a ningú, o possiblement només als lletrats i jutjats i, com es sabut per tothom, és millor uns aparents mals acords que unes bones sentències, que mai sabem per endavant qui en sortirà més afavorit, ja que es comencen a veure sentències a favor dels promotors.

¿Y en el caso de Grecia?

Repito: sin crecimiento no puedes pagar tus deudas. Una reestructuración ordenada es posible. No es el fin del mundo. Es grave para los accionistas y los inversores en deuda soberana. Pierden dinero pero no lo pierden todo. Se trata de poner a los contribuyentes, a los trabajadores, a los propietarios hipotecados, por encima de los banqueros. Y, en el peor de los casos, siempre queda la posibilidad de una salida del euro para ganar competitividad

Joseph Stiglitz: "Reestructurar la deuda no es el fin del mundo"

"Las políticas de ajuste condenan a EE.UU. y la zona euro al estancamiento" dice el premio Nobel de Economía

Economía | 04/06/2011 - 00:00h

Ja ha passat bastants dies, des de que vaig parar d'escriure aquestes reflexions, justament el 14 de Gener, i sembla que hi ha una certa moguda política i econòmica, que fa que algunes coses dites anteriorment vagin produint-se, i en altres se senten repics de campanes, malgrat no sabem si estan només tocant a morts, millor seria a Gloria, ara la banca defensa que si es fa la donació en pagament, canviarà a l'alça el mercat hipotecari, i això no és cert, doncs els preus actuals permeten crèdits en el que el valor de l'immoble ja està a preus de mercat, i la dació en pagament ja no estaria en risc de perjudicar a ningú. Però el que comença a semblar un estira i afluixa entre Govern i Banca està escalfant el poble, i això que està últimament d'actualitat, tal com

es sortir al carrer amb mes o menys bones formes, malgrat que perillós pot ser una realitat que ja ha començat el seu compta enrere, penso que em fer el possible per que la nostra societat no es irriți extremament, això ha de ser feina de tots i cal que ens hi posem.

CONTINUACIO

El diumenge dia 10-d'Abril del 2011, en un programa de TV3 un "30 minuts", el varen dedicar a les víctimes de la Banca, el titularen "ESCANYATS PER L'HIPOTECA", una obra mestra, que de forma intel·ligible explicaven la actual situació d'aquesta fatal processó de víctimes innocents, on el descarnament del planteig va ferir a tants televidents, que a les persones alienes al nostre ram, (però amb humanitat sensibilitat i coherència), tot i no estar afectades em reitero, "ESCANYATS PER L'HIPOTECA" ningú no en va romandre de cap forma indiferent.

Si les autoritats i la banca, no posen remei immediat, es farà difícil controlar els afectats per l'extrema i penosa situació econòmica, ja que el *despreci * amb que es tractava a la gent humil ultrapassava la més extrema i intolerable repugnància, si això ho veiem al cinema, pensem que el guionista no tenia be les seves facultats mentals, però allò tristament era cert!!!

Quant una societat permet que es ultrapassi la prima delicada i sensible **ratlla vermella**, genera un monstre que de ben segur ningú el controlarà; que farem llavors?. Pot ser que correm tots esporuguits sens control, ja que el poble ara es esta adonant de qui son els veritables responsables i amb tota justícia, reclamin comptes als artífexs de la gran desfeta, pot ser que amb unes formes mes que contundents, i que també si es convenient ultrapassin la dita fina. **ratlla vermella**, lamentar-se llavors, ja no servirà de res. I que actualment i en paraules del Sr. President de la Generalitat, ja ha estat creuada.

Agraint a les persones que han provocat que jo em poses a escriure aquestes reflexions, tinc de confessar que han provocat una ultima reflexió, i es: **per que vaig iniciar obres malgrat l mercat ja marcava unes lleugeres contraccions de vendes?** Doncs be l'explicació es senzilla, estudiant els emplaçaments on vaig actuar, el públic expectant, i que els preus resultants estaven per sota de les ofertes de la competència directa i relacionada en cada promoció. Això venia motivat per els preus de compra del sol, ja que em constava que en el moments d'iniciar les obres els preus foren en cada cas competitius, i això ho tinc ben clar, ja que tinc solars en cartera dormint un son immesurable. **De fet actualment dispo de un solar que per mor de sis llogaters no estarà lliure fins el 2012 a una repercussió de 570 € per m2 i no he**

trobat cap entitat que financi-hi la promoció, i de fet si continua caient els preus, es convertirà en inviable.

Per donar fi a les meves reflexions em queda una sola pregunta que només poden contestar els usuaris hipotecats per la banca i és: si han tingut alguna dificultat a resoldre en els pagaments mensuals, quin grau de satisfacció han sentit amb el tracte que han rebut dels empleats i de les entitats en que han operat en els seus crèdits?.

Per ara. Res mes.

Joaquim Ribalta i Puig

ANNEX 1 (J.CLUSA)

SAREB

Diez años de la creación del Banco Malo que no iba a suponer ningún coste para el contribuyente”

<https://www.elsaltodiario.com/sareb/diez-anos-creacion-banco-malo-no-suponer-ningun-coste-para-contribuyente>

El 31 de agosto de 2012, el Partido Popular aprobó la base legal para la constitución de un banco malo. ¿Qué queda y quiénes son los responsables de esta estafa a la ciudadanía?



Un anuncio de venta de vivienda de la SAREB considerada el banco malo del estado. **DAVID F.**

SABADELL

Yago Álvarez Barba

[@EconoCabreado](#)

Coordinador de la sección de economía

31 AGO 2022 06:20

Ya se había pedido ese “préstamo en condiciones ventajosas” que no iba “a cortar ni un euro a la ciudadanía”, según el que en aquel entonces se sentaba en la silla de ministro de Economía y que luego se ganó un ascenso al Banco Central Europeo (BCE), Luís de Guindos. Aquel préstamo era un rescate y el “ni un euro” ya ha superado los 60.000 millones de quebranto que el Banco de España ya da por perdidos. Y la cifra todavía no se ha cerrado.

Pero a Europa no le valía con que el PP y el PSOE pactaran un año antes un cambio en la Constitución Española para poner la deuda externa por delante de cualquier otro gasto, ni que se creara un nuevo marco legislativo para la “reestructuración y resolución de entidades”, ese bonito eufemismo para decir “rescatar, sanear y regalar esas entidades a bancos más grandes”. Desde la Unión Europea se llevaba nombrando mucho, para que nos sonara, un concepto que hasta el momento era nuevo para la mayoría: banco malo.

“No soy partidario del banco malo”, dijo Mariano Rajoy en repetidas ocasiones durante los meses previos a ese agosto de hace una década, muchas veces al unísono con su vicepresidenta Soraya Saez de Santamaría, que también lo repitió en varias ocasiones, mientras De Guindos repetía que no habría “la más mínima ayuda pública para un banco malo”.

“Esta operación nunca tendrá coste alguno para los ciudadanos”, dijo De Guindos ese 31 de agosto tras el Consejo de Ministros que anunciaba la creación del Banco Malo

Pero el verano de 2012 cambió la canción. “Esta operación nunca tendrá coste alguno para los ciudadanos”, dijo De Guindos ese 31 de agosto tras el Consejo de Ministros que anunciaba lo que llevaban meses negando: el Gobierno del Partido Popular aprobó la base legal para la constitución de un banco malo. Arrancaba la creación de la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB). El resultado tras diez años: más de 50.000 millones dilapidados, un balance de propiedades totalmente opaco, ni un solo año que no haya dado pérdidas y 35.000 millones de deuda que el Eurostat nos obligó a contabilizar como deuda pública en lo más duro de la pandemia.



EL SAQUEO DE LA SAREB

Las puertas giratorias de la Sareb y las cajas quebradas

MARTÍN CÚNEO

Opacidad e incógnitas del Banco Malo

Tras esos diez años, varios directores, puertas giratorias, fondos de inversión que han hecho su agosto y de la toma de control por parte del Gobierno tras tener que asumir su deuda, ¿qué ha supuesto para la ciudadanía? ¿Qué queda del Banco Malo? ¿Quién debería responsabilizarse de semejante agujero que ha recaído sobre las cuentas públicas y, por lo tanto, sobre la ciudadanía?

Más allá del agujero económico, el Banco Malo fue la oportunidad que nunca se aprovechó para desarrollar un amplio parque de vivienda pública en alquiler social, según explica a El Salto Manuel Gabarre, investigador del Observatorio CODE y autor del libro Tocar fondo. La mano invisible detrás de la subida del alquiler (Traficantes de Sueños, 2019), que además señala como agravante que “las viviendas que se deberían haber destinado a este fin han sido malvendidas por el Estado a través de la Sareb”.

“El Banco Malo ha supuesto un expolio público de una magnitud jamás vista hasta ahora que nos ha costado hasta el momento 15.000 millones, aunque lo peor está por llegar”, afirma Sánchez Mato

Por la parte económica, “el Banco Malo ha supuesto un expolio público de una magnitud jamás vista hasta ahora que nos ha costado hasta el momento 15.000 millones, aunque lo peor está por llegar”, afirma a El Salto el responsable del área económica y de elaboración programática de Izquierda Unida, Carlos Sánchez Mato. Aunque, al igual que Gabarre, insiste en que “lo peor no ha sido el coste en términos de dinero público sino la oportunidad perdida que supone no haber dedicado las viviendas y el suelo a garantizar el derecho constitucional y en vez de eso haber participado en el proceso de acumulación entregando de nuevo a los más ricos ese patrimonio”.

La abogada especializada en vivienda y diputada de Unidas Podemos en la Asamblea de Madrid, Alejandra Jacinto, coincide en que se perdió esa oportunidad, pero apunta a la “humillación” que ha supuesto para aquellas personas que “viven al día, tratando de llegar a fin de mes y sin mucho más horizonte que no empezar el mes en números rojos”. Para Jacinto, “la SAREB no solo se ha comportado, hasta hace tan solo unos meses, como el peor de los fondos buitres que tengamos en la retina, sino que contribuyó a alimentar la cultura del ladrillo poniendo las mejores viviendas a la venta en un momento en el que los bancos solo daban dinero a quien no lo necesitaba porque ya lo tenía”.

“La SAREB no solo se ha comportado, hasta hace tan solo unos meses, como el peor de los fondos buitres, sino que contribuyó a alimentar la cultura del ladrillo”, dice Alejandra Jacinto

Al preguntar a las distintas fuentes consultadas, varias coinciden en que el peor movimiento de la entidad “la constitución de Sareb como empresa privada cuando todos los implicados sabían que era una sociedad pública y que el Estado acabaría asumiéndola”, explica Gabarre en referencia a los 35.000 millones de deuda de la entidad que el Estado tuvo que contabilizar finalmente como deuda pública. Pero Gabarre también apunta a la opacidad de la Sareb: “Nadie sabe cuáles eran los bienes de la Sareb, por qué precio se han vendido o quién los ha comprado”.

Sánchez Mato fue una de esas voces que siempre criticaron y vigilaron la constitución del Banco Malo desde su creación, pero al preguntarle por cuál sería uno de los hechos que demuestren que todo lo que concierne a la Sareb ha sido una estafa a la ciudadanía, señala la contratación del producto derivado “que nos costará 4.000 millones” o, como lo llama Gabarre coincidiendo con Mato, “el SWAP de Belén Romana”, directora de la entidad desde su creación en noviembre de 2012 hasta enero de 2015, para luego fichar por el Banco Santander, uno de los beneficiados directa e indirectamente por las ventas del Banco Malo. “Cuando los tipos de interés bajaban, blindaron un mínimo disparatado”, lamenta Sánchez Mato en referencia al funcionamiento del SWAP que actúa como cláusula suelo.

“Se debería hacer una auditoría de todo lo que ha vendido la Sareb, a quién y por cuánto dinero”, dice el investigador Manuel Gabarre

La palabra más repetida cuando preguntamos qué se debería hacer con el banco malo es “auditoría”. “Se debería hacer una auditoría de todo lo que ha vendido la Sareb, a quién y por cuánto dinero”, dice Gabarre, “pero también de qué es lo que tiene ahora, porque es público y están obligados a hacerlo”.

“El nivel de transparencia de la Sareb ha sido, y sigue siendo, tan bueno como el de la CIA”, afirma Jacinto, “así que abrir las puertas y las ventanas de la Sareb de par en par, sería el gesto mínimo que habría que hacer para demostrar que se ha acabado un ciclo”, apunta la diputada.

Una vez tengamos esa auditoría que aclare qué queda en la Sareb, “se debe paralizar cualquier venta y, en colaboración con las comunidades autónomas y los ayuntamientos, empezar esa política de vivienda”, añade Gabarre.

¿Quién es responsable?

Tras abrir dichas puertas y ventanas del Banco Malo, faltaría conocer quiénes son los responsables de que “lo que no iba a costar ni un euro al contribuyente” haya acabado convirtiéndose en la mayor estafa al contribuyente de este país. Gabarre vuelve a señalar a ese proceso de abrir ventanas como la principal herramienta: “Los informes de auditoría deberían identificar a los responsables del desfalco de la Sareb”.

Jacinto cree que “os actores responsables no son difíciles de identificar, “vamos, están más que identificados”, exclama. Pero cree que las responsabilidades judiciales para hacer pagar por estos desmanes a sus responsables “tiene las patas muy cortas en un país donde los poderes no están tan separados como deberían, incluido el poder económico que lo saco de la ecuación”, poniendo el ejemplo del caso de Ana Botella con el caso del Ayuntamiento de Madrid.

“Urge una comisión de investigación”, afirma con rotundidad Sánchez Mato. “¿De verdad alguien cree que los mismos que han comprado mascarillas al triple de precio en plena pandemia y pagado comisiones millonarias no han vendido a precio inferior el patrimonio de la Sareb?”, se pregunta con retórica el economista de IU. Aunque él tiene claro quién tiene la responsabilidad: “Todo el consejo de administración de la Sareb y el FROB”.

ANNEX 2

<https://www.einforma.com/informacion-empresa/central-habitatge>

Inmobiliaria es el propósito final de la empresa CENTRAL DE L'HABITATGE SL, dada de alta el día 06/12/1984. Su CNAE correspondiente es 6831 - Agentes de la propiedad inmobiliaria. Los dígitos correspondientes al número SIC de CENTRAL DE L'HABITATGE SL son 6531. CENTRAL DE L'HABITATGE SL se compone de un total de 5 empleados. La consulta más reciente de la ficha de esta empresa ha sido el 12/12/2019. Acumula un total de 199 consultas. Esta empresa y las similares de su sector pueden pedir algunas subvenciones. Si desea saber cuales son puede hacer la consulta en esta página. El capital social de la empresa se encuentra dentro del rango De 0 a 3.100 €. CENTRAL DE L'HABITATGE SL está dada de alta en el Registro Mercantil de Barcelona y tiene 31 actos publicados en el BORME.

La última actualización del informe de empresa se ha realizado el 04/10/2021.
