



**Expedient: M2412023000003 X2023001144**  
**ACCIÓ DE GOVERN**

## **DICTAMEN AL PLE DE L'AJUNTAMENT**

### **IDENTIFICACIÓ DE L'EXPEDIENT**

**Expedient número:** M2412023000003 Para la conversión de SAREB en un instrumento para garantizar el derecho a la vivienda y los mecanismos de cesión a los ayuntamientos.

**Tràmit relacionat:** Propuesta de resolución presentada por el grupo municipal PSC-Sant Vicenç en Positiu en nombre de la PAH de Sant Vicenç dels Horts, para la conversión de SAREB en un instrumento para garantizar el derecho a la vivienda y los mecanismos de cesión a los ayuntamientos.

La creación de una sociedad de gestión de activos inmobiliarios, popularmente conocida como banco malo, fue una de las condiciones impuestas en el MoU, el Memorándum de Entendimiento firmado con la Unión Europea para el rescate de España en 2012.

La Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria, en adelante SAREB, fue creada con el objetivo de comprar parte de los activos tóxicos y problemáticos que tenía la banca para "limpiar" sus balances y eliminar el lastre que en ellos tenían los activos "improductivos". Viviendas y suelos que estaban en poder de las entidades después de haber sido ejecutadas las garantías e hipotecas de quienes no habían pagado los préstamos firmados, además de créditos fallidos con enormes dificultades de recuperación, fueron traspasados a este "banco malo" para que las entidades dejaran de tener el lastre de tener que provisionar esos activos que no les generaban más que gastos y les obligaban a reservar capital.

Para que no impactase negativamente en las cuentas de las Administraciones Públicas, SAREB se constituyó con mayoría de accionistas privados sin consolidar su balance con las cuentas del Estado. Fue financiada con recursos públicos que suponían un 95,31% del total, pero el porcentaje de propiedad accionarial público solo sería del 45,68%. Al mismo tiempo, los socios privados que solo aportaban solamente el 4,69% de la financiación total, se quedaban con el 54,33% de las acciones.

La notificación de la Unión Europea de abril de 2021 en el contexto del Procedimiento de Déficit Excesivo de 2020 desmontó esta estrategia y supuso la integración contable de SAREB como parte de las Administraciones Públicas.

Como consecuencia de la reclasificación la actividad de la compañía dentro de la actividad del Gobierno, siguiendo las consideraciones de EUROSTAT, esta repercute directamente sobre las cuentas públicas con efectos desde 2020. Ha supuesto un incremento en el déficit público de 2020 de 9.891 millones de euros (0,88% del PIB) y un incremento de la deuda PDE consolidada de las



**Expedient: M2412023000003 X2023001144**  
**ACCIÓ DE GOVERN**

Administraciones Públicas de 34.145 millones de euros en diciembre de 2020 (3,05% del PIB). Del mismo modo, en los sucesivos ejercicios, las operaciones de disposición de su activo por parte de SAREB, así como sus resultados contables afectarán al saldo de las cuentas nacionales del sector de las Administraciones Públicas.

SAREB adquirió por tanto inmuebles, créditos y suelo por valor de 50.781 millones de euros después de aplicar un descuento medio del 52% sobre el que tenían en las entidades. Es decir, activos contabilizados en las entidades bancarias nacionalizadas por 107.121 millones de euros, fueron adquiridos por el “banco malo” por 50.781 millones.

A pesar de esa rebaja aparentemente elevada, se traspasaron mucho más caros de lo que realmente valían. De hecho, la Comisión Europea indicó en diciembre de 2012, que el descuento medio con el que SAREB debería haber adquirido los activos era de un 72%. Es decir, suponía casi 20 puntos porcentuales sobre el valor bruto de traspaso realmente practicado. Se compraron los inmuebles, el suelo y los créditos por 18.000 millones de euros más de lo que valían.

El ministro de Economía, Luis de Guindos, aseguraba en noviembre de 2012, sólo unos meses después de la creación de la SAREB, que la sociedad no sólo no les costaría dinero a los contribuyentes españoles, sino que, a lo largo de su vida, ofrecería una rentabilidad del 15%.

Sin embargo, en junio de 2021 la sociedad había consumido los 1.200 millones aportados de capital y los 3.600 millones de deuda subordinada que habían suscrito los accionistas. En total 4.800 millones. Pero además el patrimonio neto de SAREB era negativo en casi 9.700 millones de euros. En total un quebranto contable que asciende a unos 14.500 millones de los que 12.000 millones son públicos.

El resultado de todo lo anterior ha sido la aprobación de un Real Decreto para eliminar los límites a la participación del Estado en el accionariado de SAREB, permitiendo así la nacionalización de facto.

La aprobación del Real Decreto-ley 1/2022, de 18 de enero, por el que se modifica el régimen jurídico de las sociedades de gestión de activos y en particular el régimen de la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria deja en evidencia la negligente actuación en la gestión de esta sociedad y la necesidad de modificar la forma de actuar.

En este tiempo desde la SAREB se han llevado a cabo prácticas poco éticas y de dudosa legalidad, así como actuaciones que no tienen en cuenta el drama social de las personas que habitan los inmuebles y son víctimas de la especulación, el desahucio de familias vulnerables o cláusulas abusivas en los contratos de alquiler, entre otros. Y para hacer frente a prácticas no deseadas, la Sareb tendría



**Expedient: M2412023000003 X2023001144**  
**ACCIÓ DE GOVERN**

que convertirse en una herramienta social para hacer efectivo el derecho a la vivienda digna en nuestro país.

Se propone al Pleno con el dictamen favorable de la Comissió Informativa General la adopción de lo siguiente:

## **ACUERDOS**

### **I. El pleno del Ayuntamiento de Sant Vicenç dels Horts insta al Gobierno del Estado a:**

1. Promover las modificaciones legales que en su caso sean necesarias con la finalidad que se habilite la cesión, gestión y uso de todas las viviendas de la SAREB al parque público autonómico o municipal, para destinarlas a alquiler social ò asequible, con la consecuente prohibición de su venta a fondos buitres, Socimis, o entidades (GT), que tengan objetivo especulativo.
2. Crear una comisión de investigación parlamentaria que audite y establezca las responsabilidades políticas de unas decisiones que han causado un descomunal coste y quebranto de fondos públicos que asciende, de momento, a 14.500 millones de euros, de los que 12.000 millones son públicos y a la asunción de casi 35.000 millones de deuda. Con especial detalle es preciso conocer lo ocurrido en relación con los precios de traspaso fijados del Banco de España, las operaciones de venta de activos realizadas por SAREB, la contratación de un derivado por valor de 42.000 millones de euros que ha supuesto un quebranto de casi 4.000 millones de euros a SAREB y del que se han beneficiado las entidades bancarias beneficiarias del swap (Santander, Société Générale, Caixa, Barclays, Crédit Agricole, y Cecabank) y la modificación de las condiciones de los bonos emitidos por Sareb para que a partir de 2017 no pudiesen tener rendimientos negativos y que ha originado 483 millones de pérdidas a SAREB y puede causar otros 465 millones en los próximos años.
3. Modificar el objeto social de SAREB para convertir a esta sociedad en una herramienta pública para garantizar el derecho a la vivienda con duración indefinida. Para ello la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria deberá depender del ministerio que tenga las competencias a nivel estatal en materia de vivienda.
4. Crear un organismo que, con el fin de poder fiscalizar y controlar adecuadamente SAREB, permita el seguimiento de la actividad de la sociedad, la comprobación del cumplimiento de sus objetivos, más allá de los órganos de control de la sociedad, y la puesta en marcha de la negociación colectiva para la mejora de sus protocolos de



**Expedient: M2412023000003 X2023001144**  
**ACCIÓ DE GOVERN**

actuación en la gestión (en especial, la regularización y renovación de alquileres, búsqueda de alternativas ante los impagos y ocupaciones de familias vulnerables de buena fe, y mediación en las situaciones de desahucio o demanda judicial). En el Consejo de Administración y en dichos organismos de seguimiento participarán los ministerios que tengan competencias en derechos sociales y vivienda.

5. Elaborar un censo de los activos que tiene en propiedad, así como los cedidos a Ayuntamientos y Comunidad Autónoma. Debe ser subsanado de manera inmediata el hecho de que inmuebles y suelos que hemos pagado con dinero público sigan siendo algo desconocido para los ministerios que tienen competencias relacionadas, como es el caso de Transporte (vivienda) o Derechos Sociales
6. Para defender los intereses públicos, modificar por la SAREB los próximos bonos que emita para que puedan generar rendimientos negativos para la banca, así como desarrollar las acciones legales pertinentes que impidan enriquecimiento de terceros o la recuperación de cantidades que se dejaron de ingresar.
7. Facilitar la gestión social del parque de viviendas actual de Sareb integrando las mismas al parque social para garantizar acceso a la vivienda de todos los inquilinos de los bloques, incluyendo a las familias que están en precario en viviendas de la Sareb para gestionar alquileres sociales y asequibles vinculados al nivel de ingresos, de manera que la renta de sus viviendas no alcance, incluyendo los suministros, más del 25% de los ingresos de la unidad familiar. Ello implica que este parque público sea gestionado por la Comunidad Autónoma y/o los Ayuntamientos.
8. Habilitar los mecanismos legales, con la colaboración de las organizaciones sociales implicadas, que posibiliten la suspensión de forma indefinida los procedimientos de desahucio con objeto de que los servicios sociales puedan ofrecer soluciones a todas las personas que habiten viviendas propiedad de SAREB y no cuenten con alternativa habitacional.
9. Instar a la F.E.M.P. a fomentar el mecanismo para la cesión de viviendas de la SAREB con el fin de que las corporaciones locales puedan gestionar las viviendas en y destinarlas a un parque municipal de vivienda de alquiler social y asequible.
10. Realizar las gestiones pertinentes con la SAREB para que el suelo urbanizable que atesora, (más de 72 millones de metros de suelo en desarrollo) tenga un fin como suelo para vivienda pública destinada a alquiler social y alquiler asequible



Expedient: M2412023000003 X2023001144  
ACCIÓ DE GOVERN

## **II. El pleno del Ayuntamiento de Sant Vicenç dels Horts insta al Govern de la Generalitat a**

1. Designar una Comisión de seguimiento de los casos de desahucio o demanda judicial de viviendas de la SAREB y para la promoción de la mejora de los protocolos de regularización y renovación de alquileres u otras alternativas que posibilite la negociación y alternativas de cada situación. En esta Comisión participará la administración autonómica, la administración local y las organizaciones sociales implicadas.
2. Trabajar con el Ministerio competente para la adscripción de este parque público de viviendas y resto de activos de la Sareb a la Comunidad de Catalunya, ò a las entidades locales, incluyendo el suelo que será destinado a vivienda pública para alquiler social y asequible.

## **III. El pleno del Ayuntamiento de Sant Vicenç dels Horts insta a todos los partidos políticos de ámbito nacional y de ámbito estatal a**

1. Procurar que el contenido de la presente Moción se incluya en la próxima Ley de Vivienda que ahora se tramita en el Parlamento, al objeto de conseguir el adecuado parque público de viviendas que, superando las obvias carencias actuales del 1,15% de viviendas, consiga llegar a la media de los países europeos de nuestro entorno. Garantizar el derecho a la vivienda es, en definitiva, hacer realidad el mandato recogido en nuestro Estatuto de Autonomía, en la Constitución Española, en los Derechos Humanos, en la Carta Social Europea y en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC).

## **IV. El pleno del Ayuntamiento de Sant Vicenç dels Horts dará traslado de estos acuerdos al gobierno del Estado, a la Generalitat de Catalunya, a la ACM y la FMC, así como a todos los grupos parlamentarios del Parlament de Catalunya.**

Sant Vicenç dels Horts, a data de signatura electrònica