

ARQUITECTURA

AL DÍA

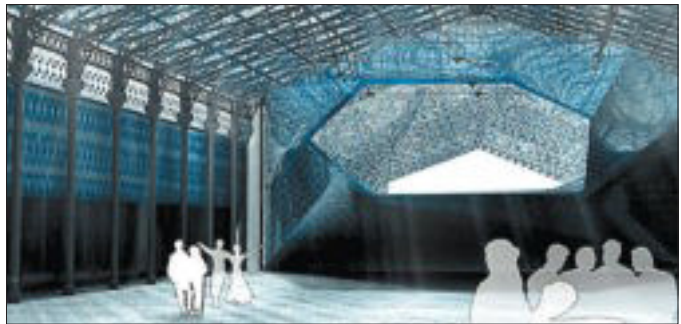
‘Swaps’: la banca al juzgado

Caixa Galicia tendrá que facilitar a Adicae el listado de clientes afectados



Recuperación del Mercado de Atarazanas

Tras dos años de obras financiadas por el Ministerio de Fomento se ha conseguido recuperar el Mercado de Atarazanas de Málaga, de 1879, uno de los mejores ejemplos de la arquitectura industrial de vidrio y acero. La rehabilitación, a cargo de los arquitectos madrileños María José Aranguren y José González Gallegos, ha aportado amplitud y transparencia derribando una entreplanta. En el interior se han instalado 260 puestos.



Futura sede de Casa Mediterráneo

El arquitecto salmantino Manuel Ocaña ha sido elegido para rehabilitar la estación de Banalúa, futura sede de Casa Mediterráneo, ubicada en la entrada sur de Alicante. El inmueble, de 3.000 metros cuadrados, será un espacio versátil para celebrar exposiciones, conciertos y otros eventos.



Iberdrola vende un edificio de Tusquets

Iberdrola Inmobiliaria vende Torre Diagonal Litoral, en Barcelona. Finalizado en 2005, el edificio es obra del arquitecto Oscar Tusquets y cuenta con una superficie bruta alquilable de 18.500 metros cuadrados, que se distribuyen en 14 plantas de oficinas —baja y 13 alturas—, y 244 plazas de aparcamiento para coches y 59 para motocicletas. Se vende por 60 millones de euros.

Casa de Per Bornstein

La casa del arquitecto Per Bornstein, en Gotemburgo (Suecia), está totalmente construida con madera de pino. Aunque a simple vista parece que se distribuye en tres plantas, sólo hay dos. La baja está destinada a estudio y las dependencias familiares se encuentran en la alta. Esto es así porque la cubierta está soportada por cerchas de madera, y justo en esa parte se sitúan las ventanas superiores.



Premios al espacio público

En el marco de la sexta edición del Premio Europeo del Espacio Público Urbano 2010, han recibido una mención especial dos proyectos españoles: el Paseo Marítimo de la Playa de Poniente, en Benidorm, de Office of Architecture in Barcelona (OAB); y las Casetas de pescadores en el puerto de Cangas do Morrazo (Galicia), obra de Irisarri+Piñera.

INMACULADA DE LA VEGA

Aumentan las sentencias favorables a los afectados por los *swaps*, unos contratos de permuta financiera, asociados a las hipotecas que las entidades financieras vendían como un seguro contra la subida de tipos de interés. En realidad se trata de un producto especulativo de alto riesgo dirigido a un perfil inversor diferente del de la mayoría de pymes y particulares. Entre enero y marzo de este año, han fallado a favor los juzgados de primera instancia de León, Burgos, Castropol y Las Palmas de Gran Canaria (recurribles), así como la Audiencia Provincial de Oviedo.

Y a estas se suman dos autos singulares. Por una parte, el del Juzgado de Primera Instancia de A Coruña que obliga a Caixa Galicia a facilitar a la Asociación de Usuarios de Bancos, Cajas y Seguros (Adicae) el listado de las personas físicas que hubiesen contratado estos productos de permuta financiera. “Adicae ha iniciado un proceso judicial colectivo contra la entidad gallega por comercializar de forma indiscriminada

y masiva un producto financiero complejo (derivado financiero) como si fuese un seguro”, indica Agenor Gómez, director jurídico de la asociación.

Adicae va a contactar con los afectados para que se adhieran a la demanda que van a presentar. También ha solicitado el listado de más de 25.000 afectados de Bankinter y demandará a otras entidades. Patricia Suárez, presidenta de la Asociación de Asociaciones de Afectados por Permutas

Un juzgado de Primera Instancia de Tarragona dicta medidas cautelares: una pyme puede dejar de pagar el ‘swap’

y Derivados Financieros (Asuape-defin) califica el auto de muy importante “porque acredita que las demandas colectivas son viables, en contra de lo expresado por el Ministerio de Economía y el Banco de España que han con-

siderado que era un problema individual. Facilitar el listado permitirá saber el alcance real de la comercialización de estos productos y a algunos clientes que no son conscientes de que pueden reclamar, que lo hagan, lo que puede forzar un cambio de criterio en las entidades financieras”.

La segunda medida novedosa partió del Juzgado de Tarragona al decretar medidas cautelares. Una pyme que contrató un *swap* en 2008 no tendrá que seguir pagándolo hasta que haya sentencia firme. Juan Ignacio Navas, del bufete Navas & Cussi, anota que “las medidas cautelares son procedimientos de rapidísima tramitación. Esta resolución es un precedente de gran valor”.

Las sentencias abundan en que para que un contrato no sea nulo la ley exige “buena fe y justo equilibrio, claridad, concreción y sencillez en la redacción”. Es necesario que la entidad financiera aperciba y advierta de forma exhaustiva de los riesgos que corre el ciudadano. Asuape-defin prepara movilizaciones en Madrid, y la Asociación de Pymes contra los Abusos Bancarios (Apymad), en Alicante.

¿Ganar o perder tiempo?

GONZALO BERNARDOS

En 1991, una burbuja inmobiliaria estalló en Japón. En los siguientes años, las ventas de viviendas prácticamente desaparecieron, realizándose las escasas transacciones a un precio notoriamente inferior al observado en la etapa de auge. A pesar de las evidencias, las autoridades económicas infravaloraron la magnitud de la crisis inmobiliaria y minusvaloraron sus repercusiones directas sobre el sistema bancario e indirectas respecto a otros sectores. Estaban convencidas de que en el corto plazo el precio de la vivienda volvería a subir y se acercaría a los niveles de 1990.

Dicha convicción llevó a considerar los agujeros observados en el balance de los bancos, generados por la depreciación de sus activos y el incremento de la morosidad, como meramente temporales. Pensaban que la mayoría desaparecerían por sí solos, siendo la futura y cercana subida del precio de la vivienda su principal yeso tapador. Por tanto, no hacía falta reformar en profundidad el sistema bancario; bastaba con efectuar algún toque cosmético y esperar. Con este propósito, en 1996 el Gobierno japonés promulgó una ley que, al autorizar a contabilizar los activos inmobiliarios por su valor histórico (el observado en plena ebullición de la burbuja), permitía ocultar de forma oficial los agujeros generados por la caída del precio de la vivienda. Había nacido la denominada “ruta Japón”.

El objetivo era ganar tiempo. No obstante, en realidad éste se perdió de forma lastimosa por motivos de índole política e impericia económica. En 1998, el precio de la vivienda continuaba bajando, el crédito seguía sin llegar a familias y empresas, algunos

bancos ya habían quebrado y otros estaban a punto de hacerlo, entrando la economía en una crisis de características similares a la observada en Estados Unidos en la década de los treinta. Casi setenta años después volvía la fatídica combinación: recesión y deflación. Finalmente, el Gobierno se decidió a intervenir: nacionalizó temporalmente algunos bancos y ofreció ayudas para que otros pudieran sobrevivir. Casi una década había pasado desde el estallido de las burbujas bursátil e inmobiliaria.

En 2007 explotó la primera burbuja inmobiliaria mundial. Uno de los países más afectados fue España. El camino a seguir es-

“No sigan la ‘ruta Japón’. Pásenme ya la factura y saneen el sistema bancario”

taba claro: evitar la “ruta Japón”. Es decir, no se debía conceder tiempo extra a las entidades financieras, sino que había que actuar rápidamente para evitar que se convirtieran en insolventes, restringieran el crédito y la economía entrara en una larga fase de estancamiento.

A pesar del precedente, el Ministerio de Economía y el Banco de España optaron por la pasividad. Por tanto, han hecho “la vista gorda” con las tasas de morosidad declaradas, los inmuebles sacados artificialmente de balance y la contabilización de las viviendas adquiridas como dación en pago por su precio histórico o según un valor de tasación notoriamente superior al de mercado.

En los últimos tres años, la mayoría de las entidades financieras españolas no han ganado tiempo, sino que lo han perdido. Su situación ha empeorado, ya que la morosidad ha seguido aumentando, al igual que el número de inmuebles cedidos a bancos y cajas por promotores. Un fenómeno muy similar al que le ocurrió casi veinte años atrás a las entidades japonesas. En la actualidad, el problema no es únicamente el elevado *stock* de viviendas nuevas pendientes de venta (alrededor de siete veces superior al existente en 1993), sino la ubicación de una importante parte de dichos inmuebles.

Según mis cálculos, alrededor de 500.000 viviendas están situadas en localidades donde no existe prácticamente demanda natural (la ciénaga de Shrek) y en las que el precio casi no tiene importancia. Dichas viviendas son un “monumento espontáneo” a la burbuja inmobiliaria y, más pronto o tarde, casi todas ellas pasarán a ser propiedad de las entidades financieras. Si así sucede, las pérdidas generadas serán sufragadas de diversas maneras por el Estado (creación de un banco malo, nacionalización parcial, etcétera), es decir, por los españoles.

Dado mi convencimiento de que me va a tocar pagar, les pido a los políticos que me pasen la factura ya y saneen de una vez el sistema bancario. Sólo si éste vuelve a ser totalmente solvente, la economía española tiene posibilidades de volver a crecer de forma vigorosa. Por favor, no sigan la “ruta Japón”, es el mejor camino para lograr dos décadas de estancamiento económico.

Gonzalo Bernardos es vicerrector de Economía de la Universidad de Barcelona.