

15 de Septiembre de 2006

La comisión del Fondo de Pensiones llega a un preacuerdo para la venta del edificio Sorolla a Bancaixa.



Las últimas reformas legislativas contenidas en el RD.L. 1/2002 y el R.D. 304/2004 afectan a los fondos de pensiones en diversos aspectos, obligando a la adaptación de los estatutos de nuestro fondo. Una de las normas que más nos atañe es la prohibición genérica que hace la reglamentación de que los fondos no pueden tener su patrimonio invertido en más de un 20% en inmuebles, y que ninguno de ellos pueda superar individualmente el 5% del valor de ese patrimonio total.

En la medida en que nuestro fondo tiene entre sus activos el edificio Pintor Sorolla 8, que suponía por sí solo alrededor de un 16 % del patrimonio del mismo, nos vemos obligados a vender este activo del fondo, ya que esta situación chocaba frontalmente con la mencionada norma.

Después de dos años de tensas negociaciones con los directivos de Bancaixa y con los de otras empresas (posibles compradores), **parece que hemos llegado a una solución positiva para todas las partes, concretándose la venta del Edificio Sorolla a Bancaixa por un importe de 57 millones de euros.**

Hagamos un poco de historia:

1.- Bancaja, cuando se constituyó el fondo de pensiones externo de los empleados, aportó una gran parte del importe inicial de nuestros derechos consolidados en inmuebles de su propiedad, entre ellos el Edificio Sorolla, cuyo valor de tasación en ese momento fue de 8.030 millones de pesetas (unos 48.261.000 euros), reservándose un contrato indefinido de alquiler del inmueble (con condiciones de rescisión leoninas). Con esta medida, Bancaixa salvó la difícil situación que estaba atravesando, actualizando valores de inmuebles (abonando directamente a beneficios) y realizando la desinversión de inmuebles tal y como le obligaba el Banco de España; **a la vez los empleados conseguimos externalizar el fondo de pensiones e individualizar nuestros derechos consolidados por servicios pasados.**

2.- La siguiente tasación en 1995 bajó el valor de Sorolla casi un 44%, a 4.500 millones de ptas. Hay que reconocer que esto no afectaba a las pensiones directamente porque su cálculo seguía siendo mediante la misma fórmula de diferencias (fondo de prestación definida).

3.- Debido a la evolución al alza de las bases de cotización a la Seguridad Social, las pensiones (derivadas del fondo) de los empleados tendían a disminuir, aproximándose a cero en el momento en que se cotizaba por salario real, por lo que el año 97 se cambió el sistema para garantizar las pensiones, transformándose en un fondo de aportación definida, donde cada uno cobrará el total de las aportaciones realizadas por la empresa, más la revalorización obtenida de su fondo. A partir de este momento sí que influye directamente la valoración de los activos del fondo en la pensión de cada partícipe.

4.- Ante la obligación de vender el edificio (por el cambio legislativo), la Comisión de Control del Fondo siempre ha defendido que el valor de venta del edificio tenía que ser superior al de tasación original, incrementado en una plusvalía razonable. Bancaja se ofreció a comprarlo, pero siempre por el valor de tasación. Nos parece impresentable (e injustificable delante de los partícipes del fondo) que después de 15 años quisieran comprarlo por debajo del valor con que lo aportaron al fondo. En el año 2005, la tasación sube por encima de 8.500 millones de ptas. (51 millones de euros).

5.- La comisión de control (algunos miembros más que otros) realizó múltiples gestiones, estudios de mercado y búsqueda de posibles empresas compradoras, llegando al convencimiento de que el precio de Sorolla en el mercado podía ser muy superior, sobre todo si se conseguía rescindir el contrato de alquiler con Bancaixa, llegando a obtener ofertas importantes si el inquilino desalojaba el edificio.

Pese a las duras discusiones en la comisión de control, se ha mantenido una posición de respeto hacia la empresa, puesto que siempre se ha querido evitar tener que ir a un litigio de impugnación de alquiler, subasta pública, anuncios masivos en prensa de la venta del edificio, u otras medidas que pudieran afectar negativamente la imagen de Bancaixa.

6.- Al final se ha impuesto la cordura y Bancaixa ha reconocido el verdadero valor que tiene este edificio, llegándose a un acuerdo de venta del inmueble. Este pacto está supeditado a que la Dirección General de Seguros, organismo supervisor de los Fondos de Pensiones, dé su aprobación o nos indique la fórmula legal de transmisión que evite las posibles incompatibilidades de compra por Bancaja al coincidir en ella la condición de promotor y de depositaria del Fondo. Próximamente miembros de la Comisión de Control del Fondo se desplazarán a Madrid al objeto de explicar el acuerdo que debe zanjarse con la solución del problema.

El beneficio neto de la venta (precio de venta menos tasación, menos gastos), se considera rentabilidad del fondo y pasará a incrementar los derechos consolidados de los partícipes.

Confiamos en que nos darán luz verde a la operación, cerrando definitivamente esta cuestión y quedando regularizada la situación de adaptación de nuestro Fondo de Pensiones a la nueva legislación.

Salud(2)