

NB0000 7484270

07/04/10



**PLATAFORMA AFECTADOS SANTANDER INMOBILIARIO**



**Oficina del defensor del Cliente**  
**D. José Luis Gómez Degano y Ceballos-Zuñiga**  
**Apartado de correos 14.019**  
**28080 – MADRID**

D. JOSE MARIA MONEDERO MOSLARES, con DNI 36.949.852-F, en representación de la PLATAFORMA DE AFECTADOS SANTANDER INMOBILIARIO con NIF G-65129116 y con domicilio a efectos de notificaciones en el apartado de correos 133 de Sant Vicenç dels Horts (08620), y correo electrónico [plataformapasi@hotmail.com](mailto:plataformapasi@hotmail.com), [plataformapasi@orange.es](mailto:plataformapasi@orange.es)

**EXPONE:**

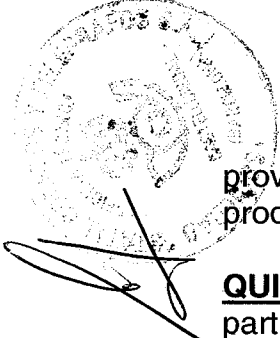
**PRIMERO.-** Que esta plataforma fue constituida en fecha 9.6.2010, y esta inscrita en el Registro Nacional de Asociaciones núm. 593445.

**SEGUNDO.-** Que esta plataforma tiene como único objetivo defender los intereses de los partícipes del Fondo Santander Banif Inmobiliario FII, ante la suspensión de los reembolsos a los partícipes anunciada por la Gestora según carta de fecha 16 de febrero de 2009.

**TERCERO.-** Que dicho Fondo venia catalogado como “CONSERVADOR Y DE BAJO RIESGO” y que la propia CNMV define a los inversores de perfil de riesgo bajo de la siguiente forma:

**“Los inversores de perfil de riesgo bajo, tienen poca tolerancia a las pérdidas y pueden preferir obtener menores rentabilidades a cambio de asegurar la preservación el capital. Con este enfoque, en general resultarían más aconsejables algunos tipos de renta fija o fondos monetarios.”**

**CUARTO.-** Del análisis de las cuentas generales auditadas y depositadas en la CNMV se desprende que este Fondo Inmobiliario tenia unos ingresos por alquileres que no cubrían tan siquiera las comisiones de gestión y depositario del mismo, mientras por parte de los directores o responsables comerciales de la entidad bancaria se nos indicaba que era un producto cuya rentabilidad



provenía precisamente de las rentas de alquileres y por esa razón era un producto muy estable, seguro y fiable.

**QUINTO.** - Que en el mes de octubre de 2008, un número reducido de partícipes solicitaron y obtuvieron el desembolso de unas participaciones que significaban más del 10 % del valor del Fondo.

**SEXTO.** Que ante la falta de liquidez del Fondo, la Gestora optó por contraer un préstamo de 170 millones de euros con un tipo de interés fijado en el Euribor + 300 pb para atender dichas peticiones de reembolso. Es decir que en esta ocasión la gestora no solicitó el cierre del fondo por iliquidez y prefirió que el fondo y los partícipes restantes, asumieran unos gastos adicionales derivados de la contratación de un préstamo a un tipo de interés abusivo para poder pagar los reembolsos solicitados en octubre de 2008.

**SÉPTIMO.-** En diciembre de 2008 la Gestora anuncia una retasación extraordinaria de los inmuebles del Fondo sin ningún argumento de peso que la justificara, provocando en la ventana de salida de febrero de 2009 un aluvión de peticiones que superaron el 10 % del total del Fondo. La gestora a diferencia de otros fondos similares del mercado (BBVA) no da ninguna alternativa a los partícipes y solicita a la CNMV, la suspensión de reembolsos durante el periodo de dos años.

**OCTAVO.-** Ante dos hechos similares de recibir peticiones de reembolso superiores al 10 % del patrimonio en los meses de octubre de 2008 y febrero de 2009, la Gestora actúa de forma diferente y discriminatoria, dado que en el primer caso efectúa los desembolsos solicitados y en el segundo suspende los mismos.

**NOVENO.-** Cuando se suspenden los reembolsos, el Banco en la circular de 15 de febrero de 2009, anuncia que atenderá un 10 % de los mismos y que si es necesario realizará compras de participaciones del mismo. Sin embargo el banco prefiere vender por un importe notablemente inferior al de su tasación, inmuebles de excelente ubicación y con notables ingresos por alquileres como son los edificios de Castellana 13, Edificio Las Rozas y el Centro Comercial Plenilunio. Dichas ventas son realizadas a sociedades de nueva creación y con ridículo capital social, lo que nos hace pensar que las ventas se han realizado de forma irregular y perjudicando seriamente los intereses de los partícipes.

**DÉCIMO.-** Que en fecha 29 de septiembre y 6 de noviembre del 2009, solicitamos de la Gestora de dicho Fondo, información adicional sobre la gestión y tasaciones de los edificios de Plaza España, Centro Plenilunio y Castellana 13, así como determinada información sobre la gestión del Fondo, negándose a darnos ningún tipo de información adicional que no fuera la contenida estrictamente en los informes trimestrales.

**UNDÉCIMO.-** Así pues se han producido una serie de hechos que perjudican directamente a los partícipes del Fondo:

**1.- Rentabilidades negativas.-** Una vez consumados los reembolsos de octubre de 2008, el Fondo experimento una disminución del valor de la participación. Incluso generando rentas por alquileres importantes, (126 millones de euros anuales), estas son absorbidas por las comisiones de gestión (3 %) y depositaria (0,4%) y los gastos de administración y financieros del fondo

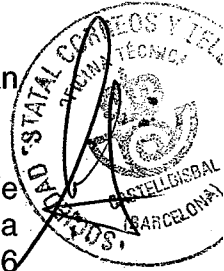
Es decir, a menos que haya ventas con beneficio, si las tasaciones de los inmuebles no determinan un incremento de valor del patrimonio del fondo, el incremento de valor de la participación no se elevara. Es decir el valor de la participación y la percepción de rentabilidades para el partícipe quedan estrictamente supeditadas al mercado inmobiliario y sus oscilaciones, mientras que el Grupo Santander se queda con todos los beneficios reales generados por el Fondo.

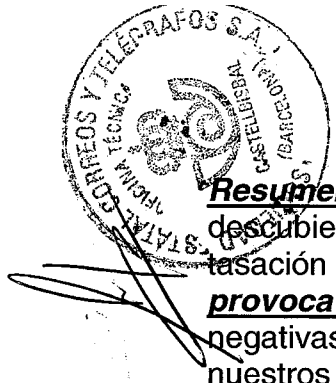
Ante esta perspectiva, los ahorradores nos hicimos cargo de la realidad. **El Grupo Santander, que hace bandera en su publicidad de no cobrar comisiones se había estado quedando prácticamente con todos los rendimientos reales de los inmuebles de nuestra cartera a base de cargar comisiones de gestión y de depósito durante años y sólo la entrada de nuevos partícipes posibilitaba la gestión del Fondo con resultados positivos.**

**2.- Tasación extraordinaria.** Entonces, sin estar prevista por la normativa, ni por el reglamento del fondo, ni haber sido práctica habitual, la Gestora anuncia que va a realizar una tasación extraordinaria de los activos de nuestro común patrimonio cuyo resultado no se conocería hasta el mes de marzo, es decir, tras la finalización del plazo ordinario para solicitar el próximo reembolso. Ello agrava nuestros temores y decide al indeciso a solicitar el reintegro sin saber el resultado de esa tasación extraordinaria.

**3.- Suspensión de reembolsos.** La Gestora nos advierte además, por carta, de un periodo de suspensión de reembolsos que afectaría de forma absoluta a todos los que no solicitasen el reembolso antes del 28 de febrero de 2009 pero no en la misma forma a los que lo hiciesen antes de tal plazo. Es decir, si alguien no pensaba solicitar por ahora el reintegro, tendría que hacerlo de inmediato, so pena de verse impedido por plazo mínimo de 2 años no ya de obtener el reembolso sino, además, de poderlo siquiera solicitar y añadir su petición a las pendientes de cumplimiento. Por tanto **la medida de suspensión de reembolsos adoptada no evita la salida de partícipes sino que la incita.**

**4.- Ampliación de plazo y exención de comisiones.** Para dar más facilidades a los partícipes que desearan solicitar el reembolso se amplía el plazo 15 días, hasta el 28 de febrero y, por haber modificado el folleto del fondo, se permite la salida sin comisión de reembolso.





**Resumen:** Alarmado ya el colectivo de los partícipes por la crisis inmobiliaria, descubierto ya que el Fondo no es anticíclico ni tiene ningún colchón de tasación que amortigüe los efectos de la bajada del valor de los inmuebles, **se provoca una estampida de ahorradores**, ahuyentándonos con rentabilidades negativas y tasación extraordinaria, amenazándonos con el apresamiento de nuestros ahorros y facilitando las peticiones de reembolso con exención de comisiones y ampliación de plazo para solicitar el reintegro del valor de la participación, sin advertir en ningún momento que la Gestora podría cerrar el Fondo.

**DUODÉCIMO.-** El fondo adquirió en el ejercicio 2005 el Edificio de la Plaza España con un valor de adquisición de 396 millones de euros. Dicho edificio no ha generado ningún ingresos por contra la gestora y el depositario han estado percibiendo las comisiones anuales (cerca de 47 millones de euros). además de todos los gastos e impuestos que conlleva. Esta operación esta fuera de toda lógica económica. Nuestra plataforma ha solicitado la relación de los ingresos y los gastos de los últimos cinco años de este inmueble sin que por el momento se nos haya facilitado esta elemental información. En las cuentas anuales del fondo se ha obviado esta situación a pesar de contravenir el principio básico de correlación de ingresos y gastos. Analizando la información facilitada por la gestora se observa la existencia de otros inmuebles en idéntica situación y que nos permite llegar a la conclusión que durante los últimos 5 años la gestora ha cobrado comisiones por un importe aproximado de 112 millones de euros, por la gestión y administración de edificios que estaban vacíos y sin alquilar.

**TRECEAVO.-** La evolución de los valores asignados a inmuebles con alto nivel de ocupación presenta dudas razonables acerca de la correcta aplicación de los métodos de valoración exigidos legalmente. La Gestora en el ejercicio 2003 incluía en los informes trimestrales los ingresos y los gastos de cada uno de los inmuebles que componían su cartera. A partir de este ejercicio contraviniendo las normas de transparencia dejo de facilitar dicha información.

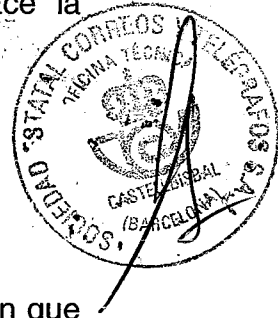
**CATORCEAVO.-** En las cuentas anuales del ejercicio 2006 se detallan la relación operaciones de venta de inmuebles realizadas en el ejercicio. Dicha información no coincide con la contenida en los informes trimestrales y no es coherente con otros apartados de las mismas cuentas anuales. Además existen incoherencias en si misma por los valores de amortización asignados a algunos inmuebles.

**QUINCEAVO.-** En las cuentas anuales se omite el detalle de los inmuebles incluidos en la partida de compromisos de compra y los adquiridos en contrato privado a pesar de su importancia valorativa.

**DECIMOSEXTO.-** En los ejercicios 2006 y 2007 en las cuentas anuales falta justificar 8.473 y 10.418 miles de euros de la partida de gastos por servicios exterior.

**DECIMOSÉPTIMO.-** El valor de los inmuebles del ejercicio 2006 que figura en las cuentas anuales de 2.600.538 miles de euros no coincide con el importe

que figura en las cuentas anuales del ejercicio 2007 cuando se hace la comparación con el ejercicio anterior de 2.478.557 miles de euros.



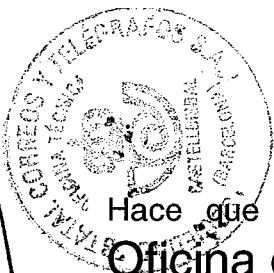
**DECIMOCTAVO.-** creemos firmemente que el producto se colocó:

- 1.- A personas que no deseaban correr ningún riesgo con sus ahorros.
- 2.- A personas que no eran inversores sino pequeños ahorradores.
- 3.- A personas de edad avanzada que desconocían el tipo de producto en que invertían ni poseían una cultura bancaria suficiente para saber si este producto llevaba riesgos inherentes a el.
- 4.- Se contrato el producto a indicación de los directores o comerciales de las sucursales sin advertir a los contratantes de los riesgos que contraían, alabando el producto y catalogándolo como anticíclico y refugio seguro para los ahorros.
- 5.- Se contrato sin advertir a los contratantes de que se debía de invertir como máximo el 15 % de su patrimonio, invirtiendo en muchos casos más del 75 % del patrimonio de la familia
- 6.- Se contrato sin entregar a la mayoría de los partícipes el folleto informativo.

**DECIMONOVENO.-** Que los partícipes que forman parte de nuestra plataforma se sienten engañados y estafados por el banco, pues en primer lugar ha habido un trato claramente diferenciador con respecto al primer grupo de partícipes que solicito sus reembolsos en octubre del 2008 y que cuando contrataron este producto, lo hicieron a raíz de unas indicaciones y explicaciones de los directores y responsables comerciales del Banco que distan mucho de la realidad en la que se encuentran ahora inmersos

**DUODÉCIMO.-** Así púes y en conclusión ante:

- El perfil de los partícipes, en su mayoría pequeños ahorradores y de edad avanzada,
- La cantidad de los ahorros depositados en el Fondo, en muchas ocasiones suponen entre un 75 y un 100 % del total del patrimonio de los partícipes, lo que no se corresponde en ninguna manera con un inversor profesional, que evidentemente diversificaría sus riesgos
- La necesidad de disponer con urgencia de ese dinero.
- El total convencimiento de que habían solicitado un producto sin RIESGO y de que no fueron informados en el momento de la contratación de todos los riesgos que conllevaba esta inversión, más al contrario que fueron informados como si fuera un producto estrella dentro del banco y con una rentabilidad asegurada,



Hace que presentemos esta reclamación SOLICITANDO de la Oficina del defensor del cliente lo siguiente:

I.- Que se atiendan los reembolsos solicitados el mes de febrero de 2009 a todos aquellos partícipes que lo solicitaron.

II.- Que el Banco de Santander, asuma los gastos derivados de las contrataciones de préstamos para pagar el reembolso de los partícipes que dejaron el Fondo en octubre del 2008.

III.- Que se nos facilite la información solicitada sobre la gestión y tasación de los edificios vendidos desde la suspensión de los reembolsos, así como de las compras y ventas realizadas en el ejercicio 2006, incluyéndose las tasaciones extraordinarias efectuadas en los meses de enero y febrero de 2009 de todas las fincas del Fondo .

IV.- Que se nos permita como plataforma de afectados participar legítimamente en la gestión del Fondo.

V.- Que por la Gestora se supriman todas las comisiones, ya sean de de gestión o de depositaria.

VI.- Que no se realice ninguna venta ni compra de inmuebles sin previa información y consulta a esta plataforma, dando derecho de tanteo a los partícipes que lo soliciten.

VII.- Que se retrotraigan las ventas efectuadas desde la suspensión de los reembolsos, pues han sido claramente lesivas para los intereses del Fondo y de los partícipes.

VIII.- Que la Gestora devuelva las comisiones de gestión y depositaria cobradas a aquellos edificios que no estando alquilados no generaban ningún beneficio ni al Fondo ni los partícipes.

IX.- Que se nos aclare debidamente las contradicciones contables detalladas en los puntos anteriores

Atentamente,

PLATAFORMA DE AFECTADOS SANTANDER INMOBILIARIO (PASI)

  
Fdo: Jose Maria Monedero Moslares  
Barcelona, 31 de marzo de 2010.