

**A LA COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES**  
**C/ Miguel Ángel, 11. Madrid 28010**

La **ASOCIACIÓN DE USUARIOS DE BANCOS, CAJAS Y SEGUROS, ADICAE**, con domicilio en Zaragoza (50.001) C/ Gavín, 12 Local, con CIF número G-50464932, Inscrita en el Registro de Asociaciones del Ministerio del Interior número 96.700 y en el Registro del Ministerio de Sanidad y Consumo como asociación de consumidores con el número 5; y en su nombre Don **MANUEL PARDOS VICENTE**, mayor de edad, con DNI número 17.091.529, presidente de dicha Asociación, en virtud del principio de defensa de los consumidores y usuarios en relación con productos o servicios determinados que recoge el art. 20.01 de la Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, comparece ante esta Comisión y expone los siguientes:

**HECHOS**

**PRIMERO.-** Esta Asociación ha tenido conocimiento que CATALUNYACAIXA INVERSIÓ S.G.I.I.C., S.A.U., en unión con CATALUNYA BANC, S.A. en su calidad de Sociedad Gestora y Entidad Depositaria, respectivamente, han acordado, con fecha 30 de septiembre de 2013, la disolución del fondo CX PROPIETAT FII (el "Fondo"), inscrito en el registro de la CNMV con el número 10, y la ha trasladado mediante "Hecho Relevante" a la CNMV para recibir la autorización para la suspensión de los derechos de suscripción y del reembolso de participaciones del Fondo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 35.2 del Real Decreto 1082/2012, de 13 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de instituciones de inversión colectiva ("RIIC"). Esta solicitud conlleva la indisponibilidad de los fondos depositados por los partícipes (mediante la suspensión de los reembolsos) y la enajenación de los valores y activos del Fondo, en concepto de liquidaciones a cuenta. Este planteamiento afecta a miles de partícipes.

**SEGUNDO.-** A juicio de ADICAE, como Asociación de Consumidores y Usuarios legalmente inscrita y especializada en temas financieros, cuyo presidente es miembro a su vez del Comité Consultivo de la CNMV, la trayectoria y operativa del Fondo ofrece algunas dudas en cuanto a transparencia se refiere y adolece de diversos aspectos no suficientemente claros que exigen ser analizados por la CNMV por poder guardar relación con cuestiones relativas a la información a ofrecer al partícipe, con una posible existencia de información privilegiada en determinados reembolsos formalizados durante el último año (en el primer semestre de 2013 **contaba con 3.336 partícipes frente a los 4.420 que tenía al cierre de 2012**, y la diferencia es todavía más elevada si se tienen en cuenta los registros a un año vista, tiempo en el que **ha perdido un 40% de sus inversores**) o con irregularidades en las tasaciones del patrimonio o en la aplicación de las mismas.

**TERCERO.-** Entendemos competente a la Comisión Nacional del Mercado de Valores para conocer y resolver las peticiones que ADICAE presenta por mediación de este escrito, como el organismo encargado de la supervisión e inspección de los mercados de valores españoles y de la actividad de cuantos intervienen en los mismos; en base al artículo 13 de la Ley 24/1988, de 28 de julio del Mercado de Valores: *"La Comisión Nacional del Mercado de Valores velará por la transparencia de los mercados de valores, la correcta formación de los precios en los mismos y la protección de los inversores, promoviendo la difusión de cuanta información sea necesaria para asegurar la consecución de esos fines"*. Por su parte, la propia Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva establece en su Artículo 70 lo siguiente:

*"Competencias.*

- 1. Corresponde a la CNMV la inspección de las personas físicas y entidades previstas en el artículo 69 y la vigilancia del cumplimiento de sus obligaciones, en cuanto no esté expresamente atribuida a otros organismos.*
- 2. Para el ejercicio de las funciones previstas en este título, la CNMV podrá recabar de las referidas personas físicas y entidades cuantas informaciones estime necesarias sobre los extremos que interese, relacionados con las materias objeto de esta Ley. Con el fin de recabar dicha información o de confirmar su veracidad, la CNMV podrá realizar cuantas inspecciones considere necesarias.*
- 3. Los sujetos inspeccionados quedan obligados a poner a disposición de la CNMV cuántos libros, registros y documentos ésta considere precisos sea cual sea el formato en que se hallen.*
- 4. La inspección prevista en el presente artículo podrá versar sobre la situación legal, técnica y económico-financiera, así como sobre las condiciones en que ejercen su actividad, ya sea con carácter general o referidas a cuestiones concretas.*
- 5. Las disposiciones contenidas en el artículo 90 de la Ley del Mercado de Valores, con las necesarias*

*adaptaciones referentes a las IIC sometidas al ámbito de esta Ley, resultarán de aplicación a las funciones de supervisión de la CNMV recogidas en este texto legal."*

**CUARTO.-** Los auditores ya expresaron en el **Informe de Auditoría de 2012 que se adjunta** su sorpresa respecto a las últimas tasaciones elaboradas: *"Las mencionadas tasaciones están basadas en estimaciones sobre los flujos de caja futuros que se espera obtener por el arrendamiento de los inmuebles, y en el contexto de incertidumbre actual del sector inmobiliario, se pueden producir diferencias significativas entre el valor por el que finalmente dichas inversiones inmobiliarias tuvieran que ser realizadas en caso de producirse reembolsos significativos y el valor razonable registrado al cierre del ejercicio 2012."*

**QUINTO.-** Respecto a la información periódica el Folleto dice que el *"Régimen de información periódica La Gestora o el Depositario debe remitir a cada partícipe, con una periodicidad no superior a un mes, un estado de su posición en el Fondo. Si en un periodo no existiera movimiento por suscripciones y reembolsos, podrá posponerse el envío (...)"*

**SEXTO.-** El folleto dice respecto a los reembolsos que *"El reembolso de las participaciones, en aquellos casos en que las mismas se hubiesen suscrito mediante aportación del 100% en inmuebles, no podrá realizarse hasta transcurridos 3 años a contar desde la fecha de la aportación."*

**SÉPTIMO.-** Dado que **Catalunya Banc poseía a 31 de diciembre de 2012 el 55,73% de las participaciones del Fondo**, la estrategia de la entidad con la suspensión y liquidación puede que no sea otra que conseguir liquidez pasando los activos inmobiliarios tóxicos del mismo directamente a la Sareb (o banco malo) y sanear su balance a costa de los partícipes. De hecho, los auditores también advirtieron que debido a la ostentación por parte de Catalunya Banc de más de la mitad de participaciones *"la capacidad del Fondo para cumplir con el coeficiente de liquidez exigido por el artículo 60.2 del Real Decreto 1.309/2005 de 4 de Noviembre, así como poder atender las necesidades de tesorería que se deriven de las siguientes ventanas de liquidez, dependerá de los reembolsos que se soliciten y de las decisiones que pueda tomar Catalunya Banc como entidad comercializadora del Fondo"*. Esto pone de manifiesto el riesgo de que la gestora hubiese venido incumpliendo las obligaciones que en relación a la liquidez establece el artículo 60 del Real Decreto 1309/2005, y la necesidad de que dicho cumplimiento sea investigado. Ante los evidentes perjuicios y riesgos que la petición de Catalunya Banc y la situación que el Fondo genera para los partícipes, **por parte de ADICAE se**

#### **SOLICITA:**

1. **La inmediata y urgente paralización en la tramitación de la solicitud de suspensión de los reembolsos** de dicho fondo, solicitud que viene motivada por la existencia de aspectos diversos en la trayectoria y operativa del fondo que requieren adecuada evaluación y clarificación previa a cualquier medida como la requerida por la gestora del Fondo.

2. De acuerdo a lo anterior, se solicita igualmente por ADICAE de la CNMV las siguientes actuaciones:

a) La **investigación de las diversas tasaciones** del patrimonio del Fondo y las circunstancias que concurrieran en las mismas, así como su curva evolutiva justificada;

b) La **evaluación de las contradicciones que la investigación anterior pudiese poner de manifiesto**, y las causas de las mismas;

c) La **investigación de la información que hayan venido recibiendo los partícipes** tanto inicialmente en la suscripción de participaciones como sobre todo a lo largo de la vigencia de las mismas, y en especial de la información facilitada a los partícipes sobre sus bajadas de posiciones a partir del año 2009, ya que se empiezan a registrar pérdidas en prácticamente todos los trimestres, y de la facilitada en el último año, mes a mes, ya que el movimiento de reembolsos así lo exigía.

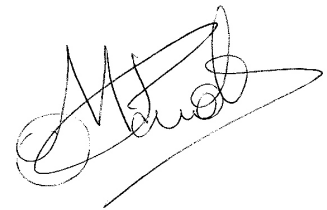
d) La **investigación y clarificación de los reembolsos** formalizados durante el último año para verificar:

d,1) la **posible existencia y empleo de información privilegiada**, expresándose las personas, entidades, cantidades reembolsadas y circunstancias que rodearon el reembolso en cada caso, dado que según datos de Inverco en 2013 se han realizado reembolsos por importe de 12.102.000 euros, y se han realizado nuevas suscripciones por importe de 12.000.000 euros. Todo ello dirigido también a aclarar que no se han producido desinversiones por parte de Catalunya Caixa provocando la liquidación.

d.2) si entre los reembolsos realizados se encuentran partícipes que hicieran aportaciones en inmuebles, ya que para ellos habría sido una jugada redonda aportar inmuebles en 2007, 2008 o 2009 y recuperar dinero al precio de tasación en 2012 y 2013 (después de esperar los 3 años preceptivos para practicar reembolsos). Sería una **venta encubierta que beneficiaría a determinados partícipes con aportaciones en inmuebles**.

3. Se solicita igualmente que de las informaciones que se deriven de las actuaciones previamente solicitadas por ADICAE **se dé traslado a esta Asociación**, que está recibiendo multitud de consultas por parte de los partícipes del Fondo, y que en caso de ser necesario, se opte por parte de la CNMV por las posibilidades de intervención o sustitución previstas en el artículo 72 del Real Decreto 1309/2005, más garantista y protectora de los derechos e intereses de los partícipes que la suspensión de reembolsos.

En Madrid, a 3 de Octubre de 2013

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Manuel Pardos', written in a cursive style.

Manuel Pardos  
Presidente de ADICAE