

'Efecto boomerang': Los bancos rescatan a los gestores inmobiliarios que los hicieron ricos

[inmobiliarias](#), [banca enladrillada](#), [gestión de activos inmobiliarios](#), [efecto boomerang](#)



Calculadora de Hipotecas

Efecto boomerang en la banca española. En una cruel pirueta del destino, la exuberancia irracional exhibida por el sistema financiero español a la hora de expender créditos a ladrilleros de todo pelaje -de **Luis Portillo** a **El Pocero**- amenaza con golpear sus balances con toda la dureza del ladrillo. El enésimo caso es el de **Metrovacesa**, cuyos acreedores están a un paso de tomar el control de la compañía. Curiosamente, los bancarios que inflaron la burbuja de inmobiliarias como Astroc (hoy **Afirma**), **Colonial** o **Reyal Urbis**, son ahora requeridos por las entidades para gestionar la avalancha de activos inmobiliarios que apilan en sus cavernas. Y que suponen un grave problema para "el mejor sistema financiero de la comunidad internacional", según **ZP**. Nótese que inmobiliarias y constructoras deben a la banca la friolera de casi medio billón de euros, prácticamente la mitad del PIB español en 2007.

"La banca está literalmente apilando activos inmobiliarios", asegura el sector. "Las entidades ya no tienen sitio ni para guardar las llaves", comenta. Acumulación ingente que si no se gestiona bien produce efectos nocivos tales como ocupaciones ilegales, apropiaciones de fincas e inmuebles, penalizaciones administrativas, multas y sanciones por incumplimiento de contratos, convenios u otras obligaciones, así como deterioro físico e inmobiliario en general.

Un ejemplo de actual desenladrillador de la banca es **Salvador Grané**. El que fuera director general de Landscape, la filial inmobiliaria de **Grupo Banco Sabadell**, hizo el negocio de su vida al vender la compañía en 2006 a un ambicioso **Enrique Bañuelos** por el módico precio de 900 millones de euros. Astroc, el buque insignia de Bañuelos, naufragó en las procelosas aguas de la bolsa y de él nunca más se supo. Pero Grané fue rescatado este verano por Sabadell para dar salida a los ladrillos acumulados. El puesto concreto es subdirector general de gestión inmobiliaria.

Algo parecido ha sucedido con **Juan José Bruguera**, consejero delegado de Colonial cuando la inmobiliaria era controlada por **La Caixa**. Bruguera cesó de su cargo apenas comenzó el plazo de aceptación de la OPA que la Inmocaral de **Luis Portillo** lanzó en el verano de 2006 sobre el cien por cien de la compañía. El proyecto de Portillo fracasó y, casualidad o no, Bruguera volvió dos años más tarde a Colonial, una vez que los acreedores, con La Caixa a la cabeza, se hicieron con la inmobiliaria, pero esta vez como presidente.

En cualquier caso, La Caixa anunció el pasado mes de septiembre una inyección de 500 millones en su filial Servihabitat -no confundir con la atribulada Habitat de **Bruno Figueras**- para financiar a promotores con los que tiene contraídos riesgos y para gestionar las viviendas que pasen a sus manos en este 'efecto boomerang' masivo.

Las cajas están cambiando a sus directivos por mandato del Banco de España

El caso de Martinsa-Fadesa es el más sangrante. **Carlos Vela**, ex director general de banca de empresas de Caja Madrid, dejó su cargo en la entidad madrileña en la primavera de 2007 para unirse a la inmobiliaria como consejero delegado en pleno proceso de fusión entre la inmobiliaria de **Fernando Martín** y el gigante de **Manuel Jove**. Una semana antes de protagonizar el mayor concurso de acreedores de la historia, Vela anunciaba su vuelta a Caja Madrid para hacerse cargo de Cibeles Corporación, el grupo financiero que Caja Madrid tenía previsto sacar a Bolsa. El fiasco de Martinsa-Fadesa fue tan grande que, aparte de disparar la morosidad de las cajas de ahorros, motivó el abandono de Vela de Caja Madrid para no provocar problemas en el *holding* de participadas. Ahora, al frente de la gestión de los activos adjudicados de la entidad está **Agustín Pascual**, que ha sido rescatado desde la gestión de los créditos al promotor para responsabilizarse de los activos adjudicados.

Banesto, por su parte, tal y como adelantó *El Confidencial*, gestiona activos inmobiliarios por un valor mínimo reconocido de 400 millones de euros con Reyal Urbis a través de Promodomus, cuenta con el ex Vizcaya **Pedro Pablo Peño Arechabaleta**, quien ya ejerciera como consejero antes de que Banesto le vendiera Urbis a **Rafael Santamaría**. "Banesto es de las entidades mejor organizadas, porque mantuvieron latente el departamento desde la crisis anterior y ahora les está resultando muy útil. Van muy por delante de los demás", declaran fuentes del sector. En efecto, su división inmobiliaria está dividida en suelo, promoción en curso (Promodomus) y promoción terminada (Montigala).

Santander, que desde este verano ha confesado haberse quedado con 2.700 millones de euros en activos inmobiliarios, y subiendo, ya está buscando profesionales para gestionar toda esa avalancha de ladrillos. Todo esto, después de haberse desprendido de todo su patrimonio inmobiliario, oficinas y Ciudad Financiera de Boadilla incluidas, el año pasado.

Las cajas de ahorros, excluyendo La Caixa y Caja Madrid, son otro cantar. "Están ahora sumidas en un gran desconcierto, porque les está entrando mucha metralla y no saben muy bien cómo afrontarla. Por un lado tienen el problema de las fusiones: las más dañadas están cambiando los equipos directivos por recomendación del Banco de España, con lo que están partiendo de cero y su prioridad ahora mismo no es precisamente gestionar los activos inmobiliarios", explican las fuentes consultadas.

Coctizan al alza los profesionales con experiencia en crisis anteriores

En estos momentos, la gran necesidad del mercado inmobiliario pasa por la gestión eficaz de los activos de la banca enladrillada. Es por ello que las entidades están acudiendo a consultoras inmobiliarias como **CB Richard Ellis**, **Knight Frank**, **Jones Lang Lasalle** o **Irea**. En esta misma línea, acaba de ver la luz un proyecto denominado **Magnum** que cuenta con profesionales de dilatada trayectoria en la gestión de activos inmobiliarios. La competencia promete ser feroz. Varios agentes del sector inmobiliario planean constituir una plataforma de gestión de activos urbanísticos denominada Admentum, según *Expansión*.

En estas circunstancias, la experiencia en crisis inmobiliarias anteriores es un grado. "Uno de los grandes problemas actuales de la banca es que los equipos actuales son muy jóvenes y no han vivido crisis anteriores, sólo conocen el *boom*. Se está intentando repescar a antiguos jubilados de la propia banca, que cometió el error en su momento de jubilar a gente muy joven y muy válida", aseguran fuentes del sector financiero.

"Más que fichajes estrella, lo que se demanda son técnicos medios con experiencia y serios que entran en sociedades de entidades financieras. Son sobre todo gente desconocida. De momento están tirando de personal propio, pero ya le están echando el ojo a aparejadores o comerciales de fuera. Ahora mismo, coctiza más la confianza del banco en una persona que el haber desempeñado un puesto relevante en una inmobiliaria. Esto más bien juega en su contra, ya que sus gestores están bajo sospecha", añaden. También se está dando el caso de que ciertas inmobiliarias se están acercando a bancos para ofrecer sus servicios. Se trata de empresas que son capaces que aportar constructoras para finalizar sobre todo promoción en curso, "la peor pesadilla de los bancos".