

"Los bancos gestionarán el suelo pero no lo promocionarán desde cero"

Publicado el 22-05-2009 , por Sara Martínez

Las entidades financieras, como consecuencia del avance de la crisis y el aumento de la morosidad, están acumulando en sus balances activos inmobiliarios de particulares y, sobre todo, de promotoras que no pueden hacer frente a sus deudas. Bancos y cajas han tenido que comprar suelo, edificios y adquirir directamente acciones de las promotoras en apuros, además de dotar ingentes provisiones por aquellas que han presentado concurso de acreedores.



Este proceso de compra y adjudicación de activos inmobiliarios no ha hecho más que empezar, y muchas entidades ya están reforzando los equipos que se hagan cargo de su gestión. Sin embargo, no todas disponen de profesionales inmobiliarios especializados para gestionar el gran volumen de activos que se están adquiriendo y su nivel de complejidad.

Ante esta situación y con el objetivo de conocer las distintas claves de gestión de esta creciente tendencia, Unidad Editorial **Conferencias y Formación** organiza en Madrid el encuentro '**Gestión de activos inmobiliarios de las entidades financieras**'. Patrocinado por **GPO**, se celebrará el próximo **3 de junio** de 2009 y acudirán los máximos representantes del sector.

Como **novedades legislativas** aplicadas a la gestión del patrimonio inmobiliario de las entidades financieras encontramos la regularización de las Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (**SOCIMI**) y la adaptación a la normativa española del Nuevo Acuerdo de Capital de **Basilea II**, con la publicación de la Circular 3/2008 del Banco de España. **Mikel Echevarren**, consejero delegado de **IREA**, señala que a parte de estas dos variaciones, "el marco normativo que afecta a la relación entre entidades financieras e inmobiliarias actualmente es la **Ley Concursal**".

"Su aplicación es realmente compleja en el sector inmobiliario, incluso con la reciente reforma introducida por el Gobierno a través de un Real Decreto Ley. La Ley Concursal iguala, en determinadas circunstancias, a las entidades financieras y a los acreedores comerciales en situación de suspensión de pagos", explica Echevarren. Sin embargo, **Carlos Martínez**, coordinador general de la **Plataforma Admentum**, señala que el Decreto Ley de 27 de Marzo "quiere proteger los riesgos y permitir que las entidades financieras puedan tomar decisiones de refinanciación con más garantías", de modo que "la consecución del objetivo pretendido dependerá finalmente de la interpretación que hagan los jueces a partir de ahora en cada caso".

"Las entidades están implantando la prudencia para los activos que están en proceso de producción, creando estructuras no demasiado grandes que permitan el control de esa gestión y que no conlleven ineficiencias", apunta Martínez.

En cuanto a las **problemáticas que se encuentran las entidades financieras a la hora de gestionar su patrimonio inmobiliario**, Echevarren apunta a "la adjudicación y compra de activos que desborda la capacidad de gestión". Carlos Martínez, aclara sobre este tema que "las entidades financieras están implantando una estrategia de prudencia para los activos que están en proceso de producción, creando estructuras no demasiado grandes que permitan el control de esa gestión y que no conlleven ineficiencias".

Así, Martínez explica que han desaparecido "las superestructuras creadas por algunas entidades financieras en la crisis anterior, que no consiguieron avances significativos", para dejar paso a "un control exhaustivo de la gestión técnica, jurídica y administrativa por empresas especialistas que permiten el gobierno integral de los activos inmobiliarios, y en donde el factor local influye decisivamente".

Si el futuro de la promoción inmobiliaria está en manos de los bancos resulta un tema controvertido. Mientras Echevarren se muestra rotundo con un "no lo creo", Carlos Martínez responde que "así va a ser, y en un alto porcentaje".

Para Martínez, las estrategias generalizadas de fuerte apalancamiento financiero en un entorno difícil durante un tiempo prolongado "llevan a que una gran mayoría de los activos inmobiliarios terminen en manos de las entidades financieras". Y las refinanciaciones, dice, "no son más que pan para hoy y hambre para mañana".

"La promoción inmobiliaria tiene un futuro predecible a medio plazo: acabar las promociones en curso por parte de los promotores que las iniciaron y no iniciar ninguna nueva hasta bien entrado el 2011 por la imposibilidad de acceder al crédito promotor", señala Echevarren

Echevarren, sin embargo, opina que "la promoción inmobiliaria tiene un futuro bastante predecible a medio plazo: la terminación de la mayoría de las promociones en curso por parte de los promotores inmobiliarios que las iniciaron y el hecho de que el sector no va a iniciar ninguna promoción nueva hasta bien entrado el 2011 por la imposibilidad de acceder al crédito promotor". Entre tanto, "los bancos terminarán las pocas promociones que se queden y gestionarán el suelo, pero no lo promocionarán desde cero", asegura.

La **subasta inmobiliaria como método de desinversión** y alternativa de comercialización de las carteras de activos de las entidades financieras "es una vía adicional de comercialización, pero no es la panacea", sentencia Echevarren. "Su mayor o menor efectividad no depende de la metodología de la subasta, sino del precio al que el vendedor esté dispuesto a vender. Si de verdad está dispuesto a una fuerte reducción de precio, el método será efectivo. Si no lo está, la subasta no añade gran cosa a la venta tradicional", añade.