

FINANZAS & MERCADOS

La banca tendrá que asumir 150.000 millones en inmuebles en tres años

COMPENSACIÓN DE DEUDA/ Los expertos calculan que se necesitan diez años para dar salida al 'stock' de pisos y suelo. Las entidades han declarado que se han adjudicado 10.000 millones en estos activos.

J.E. Navarro/J.M. Lamet. Madrid
Los bancos y las cajas de ahorros tienen un serio problema encima de la mesa con la financiación concedida a los promotores inmobiliarios. La crisis ha obligado a iniciar procesos de refinanciación con estas compañías y las entidades financieras han terminado por adjudicarse activos inmobiliarios como compensación de una deuda de un promotor e, incluso, a aceptar entrar en su accionariado como solución de emergencia.

Hasta el momento, las entidades han declarado adjudicaciones de inmuebles por valor de 10.000 millones de euros. No obstante, esta cifra podría incrementarse de forma significativa en los próximos años, según las estimaciones -aún provisionales- de Fernando Rodríguez y Rodríguez de Acuña, presidente de RR de Acuña & Asociados. Según sus cálculos, entre 2009 y 2011 las entidades alcanzarán 150.000 millones de euros en activos inmobiliarios adjudicados. Esto significa casi la mitad de la financiación concedida por la banca a los promotores (318.000 millones, según los datos del Banco de España).

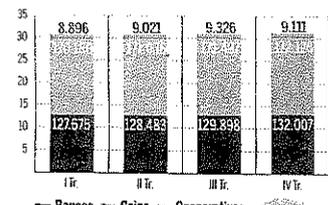
Viviendas sin terminar

Estas conclusiones se dieron a conocer ayer durante las jornadas *Gestión de Activos Inmobiliarios de las Entidades Financieras*, organizadas por Unidad Editorial y patrocinado por GPO. Rodríguez de Acuña también apuntó que de la financiación total concedida por las entidades a la promoción inmobiliaria, el 64% corresponde a viviendas que no están vendidas todavía, que se encuentran en construcción o que, simplemente,

EL PROBLEMA INMOBILIARIO DEL SECTOR FINANCIERO

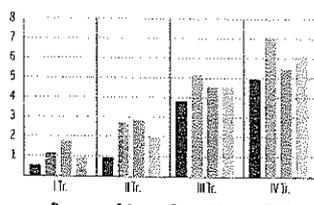
Créditos a los promotores

En millones de euros, por trimestres.



... y su tasa de pagos, al alza

En porcentaje, por trimestres.



Fuente: banco de España

Expansión

están casi paradas o en proyecto. En cifras totales, representa más de 2,3 millones de viviendas, cuando la demanda anual en la actualidad apenas supera las 266.000 viviendas.

El director de Gestión de Activos de Banesto, Pedro Pablo Arechabaleta, dejó claro que los bancos no van a vender a precios muy bajos, poniendo en el mercado "un chollo", fundamentalmente en el caso de los suelos. En su

opinión, las entidades tienen solidez financiera para aguantar este tipo de activos durante un tiempo. Un análisis similar hace Rodríguez de Acuña, quien asegura que la banca en España es fuerte para asumir 150.000 millones en activos inmobiliarios adjudicados.

Según sus cálculos, a cierre de 2008 había más de 54.000 millones concedidos por la banca a suelo residencial, lo que supone la posible construcción de más de un millón de viviendas. Según Rodríguez de Acuña, en un escenario favorable, se podría dar salida a este parque de viviendas y suelo en diez años, lo que pinta un escenario poco halagüeño.

Los principales problemas para las entidades se dan precisamente en el suelo que están adquiriendo. Así lo confirma Arechabaleta, para quien la cartera de viviendas "se absorberá, pero los plazos de venta del suelo van a ser más largos".

Una de las principales dificultades va a ser la financiación para la compra de este activo por futuros adquirentes, debido a la actual regulación sobre estos activos. Según la nueva Ley del Suelo, a efectos de valoración, un activo de este tipo que se ha vendido como urbanizable y cuyo desarrollo, por ejemplo, no se ha finalizado pasará a ser ta-

Las entidades no son inmobiliarias

Los bancos han llegado al mercado inmobiliario por la crisis, pero su objetivo no es sustituir a los promotores. "Las entidades no tienen intención de ser activos en este mercado, aunque se van a ver obligadas a quedarse por un tiempo", apuntó ayer Pedro Pablo Arechabaleta, de Banesto. Este hecho podría implicar que, ocasionalmente, pudiesen realizar en el futuro "alguna actividad similar a la promoción". En este contexto, Enrique Portuondo, subdirector general de Ahorro Corporación Soluciones Inmobiliarias, apuntó que las cajas están trabajando en posibles nuevos proyectos, como la creación de un gran portal inmobiliario conjunto del sector o una sociedad para alquilar la gran cartera de inmuebles de las entidades. No obstante, de momento son sólo ideas.

Caixa Girona devolverá 130.000 euros a sus partícipes

J. Zuloaga, Madrid
Caixagirona Gestió tendrá que devolver 130.000 euros a sus partícipes por haber cobrado comisiones de más. La gestora de la entidad catalana ha tomado esta decisión después de una reciente supervisión de la CNMV. Los fondos involucrados en esta medida son el Caixagirona Monetari, el Caixagirona Patrimoni 1 y el Caixagirona Capital.

"Tras la visita ordinaria de supervisión efectuada por la CNMV, se pusieron de manifiesto operaciones de inversión de partícipes en determinados fondos de renta fija que por su volumen podían haber sido susceptibles de acceso a productos de mejores condiciones económicas", señaló ayer la gestora catalana en un comunicado enviado al regulador español.

De esta forma, la entidad dio entrada en fondos con una comisión elevada a partícipes que podían optar a tasas menores.

Desde Caixagirona Gestió aseguran que "han establecido las medidas oportunas para solucionar las incidencias operativas de comercialización de estos productos y han sido puestas en conocimiento de la CNMV". Además, añaden que hacen pública esta decisión para "reafirmar su compromiso en materia de normas de conducta y principios de transparencia".

Esta firma gestiona once fondos con algo más de cien millones de euros de patrimonio en conjunto.

Durante 2008, la CNMV envió 343 escritos a las gestoras solicitando la adopción de mejoras. Entre los principales fallos destacaron la defectuosa valoración de activos financieros; y las discrepancias entre la información del folleto del fondo y la ofrecida por las redes comerciales.

El 64% de los créditos se ha concedido a viviendas sin vender o a medio terminar

"DON IBERIA, SERVICES, S.L."
(Absorbida)

"PROCRISA SERVICIOS, S.L."
(Absorbida)

FUSIÓN DE LAS SOCIEDADES

Se comunica el acuerdo de fusión de las sociedades citadas mediante la absorción de "PROCRISA SERVICIOS, S.L." por "DON IBERIA, SERVICES, S.L." con obligación de aquella compañía sin liquidación, y traspaso en bloque de su patrimonio social a esta entidad, que quedará por acciones universalmente reconocidas y obligaciones de aquella. Los socios y acreedores de las sociedades tienen derecho a obtener el texto íntegro del acuerdo adoptado y del acta de fusión.

Los interesados de cada una de las sociedades pueden oponerse a la fusión en el plazo de un mes a contar desde el último anuncio, en los términos previstos en la Ley aplicable.

Madrid, 1 de junio de 2009.

Los Administradores de "DON IBERIA, SERVICES, S.L.", DON FRANCISCO-JOSÉ RAIBELLA SOLARÁ y DON CESAR RUIVO RODRÍGUEZ GONZÁLEZ, D Administrador colegiado de la absorción DON MANUEL NAVARRO VARELA.

ANUNCIOS SOCIETARIOS
(JUNTAS, FUSIONES, ETC.) en:

Expansión

BOE-BORME
(Donación Directa Internet)

- Admisión por Fax o E-mail.
- Máxima rapidez.
- Presupuesto previo con las mejores condiciones.

GISBERT
PUBLICIDAD

Tel.: 91 577 43 43
Fax: 91 577 46 57
E-mail: luis.gimenez@gisbert.com

entra en

BEATRIZIA ROTALES .COM

y saldrás ganando

PARA ANUNCIARSE EN **Expansión**

900 878 050
o diríjase a cualquier agencia de publicidad

ANUNCIOS OFICIALES, INMOBILIARIOS Y PARTICULARES

FORTIS L FUND
Sociedad de inversión de capital variable
Domicilio social: 46, avenue J.F. Kennedy, L-1855 Luxembourg
RCS Luxembourg n° B 32.327

NOTA RECTIFICATIVA

Esta publicación con fecha de 23 de mayo de 2009,

- Debe tener "1 de agosto de 2009" en lugar de "1 de julio de 2009" por lo que respecta a la fecha de entrada en vigor de las modificaciones efectuadas en la próxima versión del Folleto de mayo de 2009.
- Debe leerse igualmente "FORTIS PORTFÓY YÖNETİM A.Ş." sociedad de derecho turco filial de FORTIS INVESTMENTS será nombrada gestora de la Sicav Fortis L Fund si bien no se le conferirá gestión de activo alguna por el momento"
- en lugar de "A partir del 1 de agosto de 2009: FORTIS PORTFÓY YÖNETİM A.Ş., sociedad de derecho turco filial de FORTIS INVESTMENTS asegurará la gestión de los activos del compartimento "Equity Turkey" en sustitución de FORTIS INVESTMENT MANAGEMENT UK LTD."

Luxemburgo, 4 de junio de 2009
EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN **FORTIS**