



## ANÁLISIS

## Un nuevo escenario

Antonio Nudi

Socio de Urbe Asesores Jurídicos

Cada día que pasa el escenario del mercado inmobiliario cambia radicalmente. Si hace escasamente unos días la tendencia de opinión era la de que las empresas inmobiliarias con dificultades estaban abocadas a un procedimiento concursal, ahora resulta más recomendable la implantación de fórmulas que eviten ese traumático procedimiento que, en una gran mayoría de los casos, conduce a la liquidación. Y estas medidas pasan por materializar acuerdos con las entidades financieras, principales acreedores de las promotoras y constructoras, bien mediante la refinanciación de la deuda, bien mediante la adquisición de activos.

Efectivamente, puede parecer que las entidades financieras al adquirir bienes inmuebles hipotecados a empresas con dificultades hacen un ejercicio de racionalidad y de buena administración, ya que, primero, sanean sus cuentas y, segundo, evitan verse inmersas en el farragoso procedimiento concursal y, en su caso, la ejecución hipotecaria. Y en ambos casos se terminaría con la adjudicación del bien hipotecado.

Ahora bien, dependiendo del tipo de bien adjudicado la implicación en la gestión será mayor o menor. Las entidades están más acostumbradas a gestionar las viviendas y los solares aptos para la edificar, pero no así las promociones en distintas fases de ejecución. La no continuidad de la obra haría que ésta perdiese valor hasta un valor negativo, incluso, por lo que se deberán poner los medios humanos y económicos para finalizarla.

En el tercer escalón se sitúan los suelos inmersos en procesos urbanísticos. Será necesario un análisis que determine las obligaciones y derechos del nuevo propietario en función de tipo de suelo, fórmula de gestión y estado de la ejecución del planeamiento. Un incumplimiento podría llegar a provocar, incluso, la desclasificación del suelo.

Así, la cuestión a resolver es cómo van las entidades financieras a atender estas necesidades, porque no cabe duda de que se convertirán en las principales empresas inmobiliarias.

SOLICITA TRANSPARENCIA Y QUE NO SE DISTORSIONE LA COMPETENCIA ENTRE ENTIDADES

# El Banco de España teme que las ayudas a la banca puedan ser nocivas

El supervisor sostiene que, bajo un caso extremo, el sistema financiero español podría soportar una morosidad del 9%. Advierte de los mayores impagos hipotecarios de los extranjeros.

JAIME E. NAVARRO, Madrid

El Banco de España ha lanzado un mensaje de alerta sobre los planes de ayuda estatal a la banca puestos en marcha en Europa, incluido el del Gobierno español. La principal preocupación del supervisor pasa por las distorsiones en el campo de la competencia que pueden acarrear estas medidas si no existe la suficiente transparencia y planificación en su puesta en práctica. En este sentido, advierte que podrían ser nocivos para una vuelta a la normalidad de los mercados. En el caso de las aportaciones de capital por parte del Estado, aboga por explicar con claridad cuáles son los motivos que hacen necesaria esta medida.

De esta manera, subraya en la última edición del Informe de Estabilidad Financiera que estas actuaciones, en la medida que "no estén cuidadosamente diseñadas y explicadas al mercado", podrían hacer "más compleja la tarea de discriminación [entre entidades con problemas de solvencia y sin problemas] por parte de los agentes que participan en los mercados financieros".

## Alertas

Siguiendo este razonamiento, alerta sobre los posibles "efectos contraproducentes" de las medidas, que incluso "dificultarían" la ansiada vuelta a la normalidad de los mercados.

El organismo presidido por Miguel Ángel Fernández Ordóñez confía, no obstante, en que estas actuaciones alivien las tensiones del sector financiero, siempre que se pongan en marcha con "transparencia" y sin distorsionar la competencia. Aún así, constata

## RADIOGRAFÍA DEL SISTEMA

## Ayudas a las entidades en el mundo

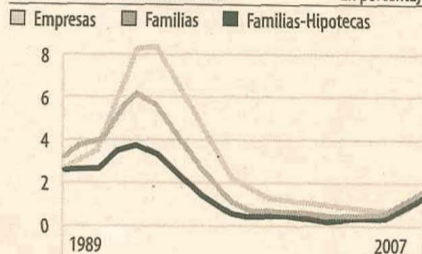
Como porcentaje del PIB y cuantía máxima\*.



\*El término cuantía máxima refleja el máximo valor que podrían alcanzar las medidas, pero no necesariamente su valor efectivo, que posiblemente será inferior.

## Evolución de la morosidad

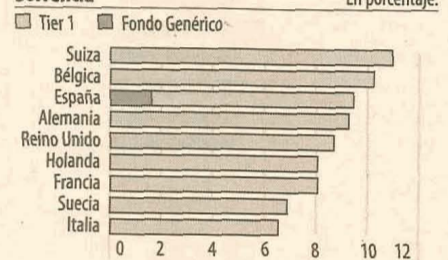
En porcentaje.



FUENTE: Banco de España

## Solvencia

En porcentaje.



EXPANSIÓN

que los planes no están teniendo "un impacto inmediato en la normalización de los mercados"

También pone de relieve que ante el actual "entorno operativo más complejo" para las entidades, se ha iniciado un proceso de recomposición de los balances de la banca. Por un lado, certifica la tendencia de desaceleración del de crédito debido a dos factores: una menor demanda y un mayor cautela en su concesión. Además, advierte que del lado del pasivo, la falta de liquidez está dificultando este proceso de recomposición del balance, pese al esfuerzo de las entidades en la captación de depósitos.

En cuanto a la morosidad, confirma que mantendrá su tendencia al alza, hasta converger con la registrada en otros países de nuestro entor-

## En breve

- En el caso de las aportaciones de capital por parte del Estado, aboga por explicar claramente cuáles son las razones por la que cada entidad acude a esta solución.
- Considera que una cobertura del 50% de los créditos dudosos es suficiente para hacer frente a las pérdidas efectivas.
- El fondo de insolvencias cubre una mora del 4%.

no, con tasas históricamente más altas. En sus análisis de estrés (métodos para estudiar la resistencia de un sistema ante una circunstancia extrema), concluye que el actual fondo de insolvencias cubriría un ratio de impagos del 4% (en agosto se situó en el

2,44%). Además, si se amplía esta cobertura con el beneficio de las entidades de un año, se podría llegar a cubrir una mora del 7%. Bajo un contexto más complejo que el actual, el Banco de España concluye que acompañando tres cuartas partes de las ganancias de dos años consecutivos de las entidades a esta cobertura, el sistema financiero podría soportar unos impagos del 9%.

Asimismo, sostiene que una cobertura del 50% de los créditos dudosos es suficiente para hacer frente a las "pérdidas efectivas". Además, vuelve a recalcar que en España no hay un segmento hipotecario asimilable al *subprime* en EEUU y apunta que aunque la mora de los extranjeros en España es mayor que la del conjunto de la cartera, su peso es "reducido" en el conjunto del crédito.

## CREA UNA COMISIÓN EXTERNA PARA ESTUDIAR CASO POR CASO

## Bankinter podría cubrir las pérdidas por Lehman

J. ZULOAGA, Madrid

Bankinter estudiará caso por caso las pérdidas de sus clientes con productos estructurados ligados a Lehman Brothers para determinar si hubo errores por su parte en la distribución de estos productos. En el caso de que así fuera, "restituiremos el dinero", asegura Jaime Echegoyen, consejero delegado de Bankinter.

Después de los anuncios de Banif y de Fibanc de cu-

brir las pérdidas de sus clientes, Bankinter ha sido la última en sumarse a esta fórmula, aunque sólo de forma parcial o "excepcional", como asegura su consejero delegado. "Hemos hecho las cosas bien. No vamos a asumir riesgos que no nos corresponden. ¿Cómo se lo explicaríamos a nuestros accionistas", se pregunta Echegoyen.

Para evaluar cada caso, Bankinter ha creado una comisión

externa formada por dos reputados juristas, Cándido Paz Ares, de Uría y Menéndez, y Fernando Vives, de Garrigues, que dictaminarán si hubo errores en la distribución de los productos estructurados.

Los clientes que quieran que se evalúe su caso deben solicitarlo a Bankinter. Este estudio no excluye en ningún caso las reclamaciones o medidas legales que quieran emprender los inversores.

Desde Bankinter definen además que los productos estructurados se emitieron con bonos de entidades "de primer nivel, con ratings de prestigio emitidos por las agencias de calificación, la máxima autoridad para evaluar la solvencia financiera", afirma Echegoyen. Además, justifica que "no todo el mundo tiene 50.000 euros para invertir en algo que no entiende".