

SE BUSCA 'INMOFINANCIERO' PARA GESTIONAR 'BANCO MALO'

POR ANTONIO ÑUDI

La gestión de los activos inmobiliarios que se ha realizado desde las entidades financieras ha sido en la mayoría de los casos una gestión más financiera que inmobiliaria, con el principal objetivo de minimizar el impacto en el balance con los menores recursos posibles, buscando vías de liquidación de activos en un mercado inexistente por la falta de financiación, con una gran brecha entre la oferta y la demanda y sin ideas que permitieran una mínima reactivación del mercado inmobiliario.

La reestructuración del sistema bancario nos presenta una realidad en el sector inmobiliario diferente a la tradicional, no ya sólo por la hegemonía del sector financiero frente al sector promotor –prácticamente desaparecido– sino por el enorme peso del papel del Estado, como consecuencia de la intervención de importantes entidades financieras y la creación del *banco malo*. Hoy podemos hablar de un sector cuasi regulado.

Son varias las incógnitas pendientes de despejar por el Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria (Frob) en cuanto al funcionamiento del *banco malo*: designación del equipo que lo va a dirigir y gestionar; personal con el que va a contar para la gestión de la cartera; fondos destinados para su funcionamiento; capital privado que entrará en el accionariado...

Tras lo visto en los últimos años, consi-

dero importante que la dirección del *banco malo* se haga desde directrices inmobiliarias por varias razones. En primer lugar, la toma de decisiones desde un punto de vista exclusivamente financiero no ha conseguido, hasta ahora, reactivar el sector. Por otro lado, aunque todos hablemos de *banco malo*, es más una empresa inmobiliaria que un banco. Además, su éxito o fracaso dependerá de la gestión de una cartera inmobiliaria. La política que se aplique tendrá una influencia crucial en todo el sector inmobiliario. Y, por último, el RDL 18/2012 obliga a que sean expertos inmobiliarios.

El equipo seleccionado deberá crear una estructura capaz de atender la gestión de activos inmobiliarios de un volumen enorme, con características muy singulares y con gran dispersión geográfica, que no han sido adquiridos con una determinada política de empresa, como haría una inmobiliaria bien gestionada, sino que son asumidos por imperativo legal.

Hay que ser selectivo –porque la gestión requiere una cierta inversión– e imaginativo. Decidir qué tipos de activos pueden tener una salida al mercado –con las consiguientes operaciones de reforma urbanística necesarias–, cuáles son las zonas que van a tener un déficit de producto en los próximos años, en qué momento se deben poner en cartera y, por fin, determinar si es posible su venta adecuando



LUIS PAREJO

el precio al mercado, es crucial. Todo ello requiere capacidad de decisión basada en el conocimiento del sector.

Para tomar estas decisiones de manera correcta el *banco malo* deberá contar con *inmoфинancieros*, que deberán tener una visión amplia de cómo debe gestionarse un activo inmobiliario desde una entidad financiera, que no es lo mismo que gestionar un activo financiero ni lo mismo que gestionar un activo inmobiliario de manera independiente.

El reto del *banco malo* no debe ser sólo sanear las entidades financieras intervenidas descargándolas de sus activos y créditos inmobiliarios. Desde su atalaya de institución pública, con el componente

«SE DEBE CREAR UNA ESTRUCTURA CAPAZ DE ATENDER LA GESTIÓN DE ACTIVOS INMOBILIARIOS DE ENORME VOLUMEN»

añadido de seguridad jurídica que ello supone, debe ayudar en los próximos años a la reactivación del sector inmobiliario, del que tradicionalmente ha dependido gran parte de nuestro crecimiento, ofertando un producto que satisfaga a la demanda real y sea atractivo a la inversión.

Antonio Ñudi es abogado-socio de Urbe Asesores Jurídicos.