

Una subasta con dos caras

La adjudicación de cuatro promociones, con 630 pisos de VPO, por parte de la empresa pública de vivienda de Madrid desata el interés de los inversores privados. Los inquilinos, sin embargo, temen verse perjudicados.

Rocío Ruiz. Madrid

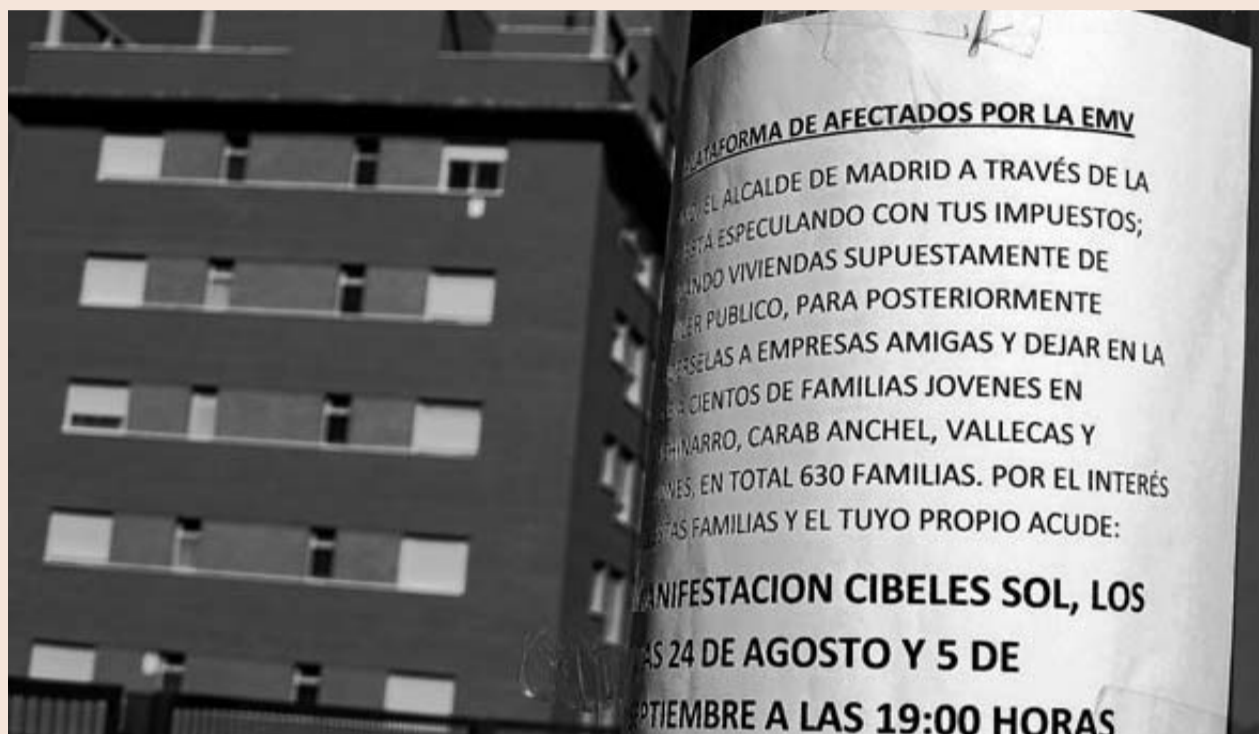
El Ayuntamiento de Madrid ha puesto en marcha una iniciativa que busca lograr financiación para su próximo plan de vivienda. El Gobierno presidido por Alberto Ruiz Gallardón subastará el próximo 13 de septiembre cuatro lotes con 630 viviendas protegidas en régimen de alquiler. Con este proceso, espera obtener unos 68 millones de euros, que destinará a comprar suelo y crear un nuevo parque de viviendas en alquiler.

Correspondientes a cuatro promociones situadas en nuevos desarrollos residenciales, como Sanchinarro y los

PAU de Vallecas y Carabanchel, estas viviendas, gestionadas hasta la fecha por la empresa pública de la vivien-

da de Madrid (Emvs), pasarán a manos privadas a través de una subasta.

Las promociones están adjudicadas en régimen de alquiler de protección oficial desde 2005 y, a pesar del cambio de propiedad, los inquilinos mantendrán las condiciones de su contrato vigente. Sin embargo, una vez expirado el plazo del contrato –el último piso pierde la protección es mayo de 2015, según el coordinador general de Vivienda del Ayuntamiento de Madrid, Juan José de Gracia–, los futuros propietarios tendrán que renegociar un nuevo contrato bajo los parámetros de



Cartel de protesta contra la próxima subasta de EMVS junto a la promoción de viviendas Sanchinarro X. / JMCadenas.

vivienda de protección pública establecidos por la Comunidad de Madrid.

“Una vez extinguido el plazo legal de vinculación al régimen de protección oficial establecido de cada promoción, y hasta el 31 de diciembre de 2020, en los contratos de arrendamiento que se formalicen el adjudicatario podrá fijar libremente las condiciones, plazo y renta”, señala el pliego de condiciones. Esto permitirá fijar unas nuevas rentas de alquiler a los más de seiscientos arrendadores de estas viviendas.

Los actuales inquilinos no han dudado en mostrar su re-

Entre los posibles candidatos, suena con fuerza el nombre de Lazora, firma especializada en VPO

chazo ante la venta de sus viviendas, ya que consideran que esta decisión les perjudica gravemente y no les permite optar a la compra del inmueble.

Por su parte, el sector ha recibido la noticia se ha recibido con optimismo, en un momento de parón en el negocio. Así, son muchas las compañías y fondos de inversión interesados en pujar por la ges-

ción de estas viviendas en alquiler. “Es una oportunidad muy interesante porque son activos que ofrecen una rentabilidad fija, casi inmediata al momento de la compra y eso permite una entrada de *cash-flow* continua”, subrayan fuentes del sector.

Además, el precio de salida de los inmuebles cuenta con un importante descuento, gracias a su condición de vivienda protegida. Por ejemplo, los 300 pisos de Sanchinarro X inician la subasta por unos 96.800 euros cada uno, un precio muy por debajo del valor de la zona. En el caso de los 30 inmuebles de Pavones

EBA 26, su precio es de uno 151.660 euros.

Éstos podrán ser vendidos en 10 años, cuando expira la condición de vivienda protegida.

La puja

La iniciativa, que, según fuentes del Ayuntamiento, no se repetirá próximamente, ha despertado el interés de fondos –aunque no suelen tener interés por el negocio residencial– e inmobiliarias.

A la subasta, podrán acudir una compañía o varias unidas “si se obligan solidariamente” sobre las condiciones que exige la Emvs. Los requisitos in-

La oferta

CARABANCHEL 2

El ayuntamiento subasta una promoción con 80 viviendas desde 6,68 millones de euros.

PAVONES EBA 26

Al sureste de la capital, la EMVS ofrece 30 pisos a partir de 4,55 millones de euros.

SANCHINARRO X

En el barrio de Sanchinarro, al noreste de la capital, el Consistorio comercializa 300 unidades, distribuidas en 10 bloques, a partir de 29,05 millones de euros.

VALLECAS 6

En el nuevo PAU de Vallecas, el próximo 13 de septiembre, saldrán a la venta 220 viviendas desde 24,1 millones.

cluyen acreditar solvencia financiera. Para presentarse, deberán ofrecer una fianza provisional que apenas supone el 2% del total a pagar.

Entre las firmas mejor posicionadas, destaca la inmobiliaria Lazora.

Especializada en la promoción y gestión de vivienda protegida en régimen de venta y alquiler, sería la compañía mejor posicionada para hacerse con una de las promociones, según fuentes del sector. De adjudicarse la promoción de Sanchinarro X, la más numerosa, sería la segunda que Lazora tiene en la zona.

LA FACTURACIÓN DE LA PROMOTORA CAE UN 20% AUNQUE AUMENTAN LAS PREVENTAS

Quabit Inmobiliaria reduce las pérdidas tras recortar la deuda

R.R. Madrid

La inmobiliaria Quabit (denominada anteriormente Afirm y fruto de la unión de Rayet, Astroc y Landscape) presentó *in extremis* los resultados del primer semestre de 2010, cuando la firma obtuvo unas pérdidas de 45,05 millones de euros.

La compañía ha logrado recortar los más de 66 millones de pérdidas que obtuvo en el mismo periodo de 2009, gracias a la reducción de la carga

financiera. La inmobiliaria, que logró reestructurar su pasivo a finales del verano pasado, ha logrado disminuir un 46,9% su endeudamiento bancario gracias, en parte, al “buen ritmo de escrituración de viviendas”. Actualmente, la deuda de Quabit asciende a 1.449,46 millones de euros.

Durante los seis primeros meses de 2010, el grupo aumentó en un 111% el número de preventas cerradas, hasta las 219 transacciones. Asimismo,

la compañía entregó 297 viviendas, un 194% más que en el mismo periodo del año anterior. El *stock* con el que cuenta la inmobiliaria asciende a 1.235 unidades.

A pesar de este incremento de ventas, la facturación de la compañía ha caído un 20%, hasta 58,8 millones de euros. Esta disminución se debe a que la casi totalidad (54,4 millones) de los ingresos de la inmobiliaria proceden de la promoción residencial.

Tras la presentación de resultados de Quabit y Martinsa Fadesa, las grandes inmobiliarias cotizadas (Colonial, Metrovacesa, Realia, Renta Rey al Urbis y Testa) registran unas pérdidas de más de 533 millones de euros. Colonial, con 221 millones, y Rey al Urbis, con 204 millones, son las que más han perdido este semestre.

La deuda acumulada por estas compañías asciende a 22.986 millones de euros.



El presidente y máximo accionista de Quabit, Félix Abánades. / Efe

Las noticias de los agentes de la propiedad inmobiliaria

PUNTO DE VISTA

La CAM apoya la mejora de pequeños municipios

El director general de Vivienda de la Comunidad de Madrid inauguró la remodelada Plaza Mayor de Los Santos de la Humosa, llevada a cabo por el Gobierno regional.

La Comunidad de Madrid (CAM) ha invertido 3,5 millones de euros en diferentes municipios del corredor del Henares durante las dos últimas legislaturas, desde 2004, en actuaciones en materia de arquitectura para renovar edificios y espacios públicos singulares en estas localidades de la región.

Así lo detalló el director general de Vivienda y Rehabilitación de la Comunidad de Madrid, Juan Van Halen, que visitó Los Santos de la Humosa para inaugurar la nueva Plaza Mayor, que ha sido recientemente remodelada. Para llevar a cabo la transformación del lugar, referente en la vida cultural y social del municipio, se han invertido 290.000 euros.

Van Halen, acompañado por el alcalde de Los Santos de la Humosa, Francisco Javier López, destacó que "estas inversiones responden al apoyo que presta la Comunidad de Madrid a los pequeños municipios para proteger su patrimonio arquitectónico. Con ello, se pretende también mejorar su entorno urbano y su edificación institucional y dotacional para ponerlo al servicio de sus ciudadanos, actuando también como palanca del desarrollo económico y el empleo".

Esta plaza, donde se ubica el ayuntamiento y donde se desarrollan buena parte de las fiestas populares, contaba con un

pavimento de baja calidad y en muy mal estado. Asimismo, estaba sometida a un uso habitual como zona de aparcamiento, lo que la inutilizaba como zona de ocio y recreo.

Tras su remodelación, en la que se ha acotado a mínimos las plazas de aparcamiento, la Plaza Mayor ha visto sustituido todo su pavimento, además de complementarse con árboles, bancos y otros mobiliarios urbanos. También se han mejorado las instalaciones de saneamiento, la red de riego, el alumbrado público y las redes de telefonía y electricidad, así como el pavimento de las zonas adyacentes.

Actuaciones

Como recordó el director general, no es la primera actuación en materia de arquitectura que la Comunidad de Madrid ha llevado a cabo en el Corredor del Henares. Desde 2004, el Gobierno de Esperanza Aguirre ha destinado en este concepto 3,5 millones de euros a distintos municipios de la zona. Pequeñas localidades como Camarma de Esteruelas, Mejorada del Campo, Santorcaz y Torres de la Alameda se están viendo beneficiadas del esfuerzo del Ejecutivo regional.

Alcalá de Henares centra también buena parte de este trabajo. A lo largo de estas últi-

mas legislaturas, la localidad ha visto mejorada la arquitectura de sus plazas y edificios públicos, sino también de sus propias viviendas. En concreto, se han realizado trabajos de mejora en plazas como la de San Diego, en el entorno de la Puerta de Madrid y en calles Damas e Infanta Catalina. La inversión total ha sido de algo más 2,7 millones.

Por otro lado, los habitantes alcalaínos se han beneficiado de la decidida apuesta de la Comunidad por la recuperación de las viviendas antiguas como mecanismo para lograr unas ciudades más agradables y con mejor calidad de vida para sus habitantes.

Así, en 2009 el Ejecutivo regional aprobó un Plan de Rehabilitación (por primera vez independiente al de Vivienda) dotado con 350 millones de euros de presupuesto para mejorar la accesibilidad, la seguridad, la estética y la eficiencia energética de los edificios beneficiando a toda la sociedad madrileña.

Gracias a esta apuesta por la rehabilitación y a las ayudas de la Comunidad de Madrid, sólo en Alcalá de Henares unos 11.500 ciudadanos han visto mejorada su vivienda. A ellas, hay que sumar las casi 3.500 personas que han eliminado barreras arquitectónicas para acceder a su piso en altura, gra-

cias a la instalación de los 66 ascensores subvencionados en dicha localidad, de cuyo importe, en un 70% y hasta un máximo de 50.000 euros, se hace cargo el Gobierno regional.

La inversión total destinada a la rehabilitación de viviendas en Alcalá de Henares por parte de la Comunidad de Madrid fue de 9,4 millones, a los que hay que sumar casi 2,5 millones en instalaciones de los ascensores, lo que elevaría la cifra a casi 12 millones.

Los trabajos de rehabilitación, llevados a cabo desde finales de 2003 hasta la actualidad, se han centrado en la rehabilitación de fachadas, cubiertas de los edificios, ampliación de infraestructuras y mejora de la accesibilidad.

Apoyos

Otro ejemplo del apoyo a los pequeños municipios es la firma del acuerdo por el que la Comunidad de Madrid va a promover 120 viviendas públicas a través del Ivima en 16 municipios de la Sierra Norte.

Este acuerdo pionero está enfocado a permitir a los vecinos de estas poblaciones contar con más vivienda asequible fortaleciendo su arraigo en estos núcleos rurales amenazados por la despoblación, e impulsando también su desarrollo económico.

A LA ÚLTIMA

El Ministerio explica la supresión de las ayudas al alquiler

El Ministerio de Vivienda ha enviado una carta y un SMS a 8.000 beneficiarios de la Renta Básica de Emancipación (RBE) comunicándoles que, según la información facilitada por la Agencia Tributaria a este departamento, superaron en 2008 los 22.000 euros de ingresos anuales brutos, requisito fundamental para percibir esta ayuda de 210 euros para el pago del alquiler.

Al mismo tiempo, el ministerio se lo ha comunicado a las comunidades autónomas, encargadas de la gestión de la RBE -y, por tanto, de reconocer y retirar el derecho a cobrarla-, para que den trámite de audiencia a los afectados y verifiquen cuál fue su nivel de ingresos. Mientras culminan las comprobaciones necesarias, el Ministerio ha suspendido cautelarmente el pago de la ayuda a los jóvenes (en los casos en que aún estuviera activo el derecho pues otros casos están ya extinguidos) y asegurar así que sólo reciben la RBE quienes tienen derecho a ella.

El Real Decreto 1472/2007, que regula la RBE, establece que para tener derecho a recibir esta ayuda el joven ha de disponer de una fuente regular de ingresos que le reporte unos ingresos brutos anuales inferiores a 22.000 euros. Además, señala que el beneficiario tiene la obligación de comunicar inmediatamente ante su Comunidad Autónoma cualquier modificación de los requisitos por los que se le reconoció el derecho a la ayuda, entre ellos, el nivel de ingresos, y que el incumplimiento de esta obligación supone la devolución de las ayudas percibidas.

En la carta enviada por el Ministerio, sólo se avisa a los jóvenes afectados de su situación y se les anuncia que su comunidad autónoma se pondrá en contacto con ellos para que aporten la documentación necesaria para aclarar si dejaron de cumplir con el requisito de ingresos que fija el Real Decreto de la RBE.

Tras citar a los afectados, cada comunidad autónoma tendrá ahora que comprobar quiénes superaron efectivamente el límite de 22.000 euros, y en caso positivo, emitir una resolución retirándoles el derecho a las ayudas. En los casos en que el beneficiario no comunicó en su momento que dejaba de cumplir este requisito, y por tanto, incumplió la obligación establecida en el Real Decreto, la comunidad autónoma iniciará el expediente de reintegro de las ayudas correspondientes, al que caben alegaciones.

Los ingresos de la declaración de la renta, el baremo de la ayuda

Según los convenios de colaboración firmados con todas las comunidades autónomas para la puesta en marcha de la RBE, es la Administración regional, como órgano competente para el reconocimiento del derecho, la que ha de realizar todas las comprobaciones necesarias para asegurar que los solicitantes de esta ayuda cumplen todos los requisitos para la percepción de la ayuda (nivel de ingresos, tener un contrato de alquiler, no superar los 30 años de edad, etc.). Así, cada Comunidad Autónoma fija qué documentación solicitar al joven para comprobar el requisito de ingresos.

Ahora bien, los datos que comprueban las comunidades autónomas, como en cualquier subsidio o prestación que reconoce todo organismo del Estado, son estimaciones que posteriormente deben ser comprobadas, tal como se establece en el RD 1472/07 de la RBE.

Por ello, a partir del momento en que al joven se le reconoce el derecho a percibir la ayuda y empieza a cobrarla, el Ministerio de Vivienda realiza, cada mes, comprobaciones para ver que esté al día en el pago de su alquiler y que está al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social, "con la única perspectiva de garantizar el bienestar de los ciudadanos, a los que nos debemos".

Para comprobar que siguen cumpliendo con el requisito legal y objetivo de no superar los 22.000 euros de ingresos brutos anuales, el Ministerio ha consultado a la Agencia Tributaria cuántos beneficiarios superaron ese límite según su declaración de la Renta de 2008. Este control tributario se repetirá para los ingresos percibidos en 2009 y sucesivos años.

Para calcular el nivel de ingresos, sólo se han tenido en cuenta los ingresos por rendimientos del trabajo, no por incrementos de patrimonio ni otros.

EL API INFORMA

El retracto entre fincas colindantes no es posible si una de las fincas es rústica

Según la sentencia de 26 de febrero de 2010. Se ha ejercitado en el presente caso acción de retracto de colindantes que proclama el art. 1523 del Código Civil, por la sociedad H.R. S.L. frente a la adquirente de una determinada finca D³ C. Retracto legal que, es el derecho que por ministerio de la ley tienen ciertas personas y en determinadas situaciones para adquirir la cosa que fue objeto de un contrato de compraventa, subrogándose en el lugar del comprador; no tanto es una subrogación, como se define habitualmente, sino una venta forzosa por el comprador al retrayente. Este retracto es una limitación impuesta a la propiedad rústica que, aunque redundante en provecho de un particular, está motivada por interés general. La sociedad retrayente, formula recurso basado en dos motivos que se refieren, precisamente, al plazo de caducidad, que defiende que no ha

transcurrido porque el día a quo no es la inscripción, sino el conocimiento y al carácter de finca rústica de la finca. La sentencia de la Audiencia Provincial declara, literalmente: "La finca retraída, a pesar de tener la consideración de rústica en el Registro de la Propiedad, realmente no tiene tal carácter a los efectos del retracto, pues su destino no es el cultivo agrícola como ha quedado demostrado, sino el servir de vivienda al anterior titular y a la demandada que en ella ha situado su residencia y sabido es que la calificación de la finca a los efectos del retracto es una cuestión de hecho que ha de deducirse no sólo por el lugar en que está situada la finca sino por el destino que se le dé y la prueba ha puesto de relieve -con independencia de otras circunstancias de menor entidad- que la finca retraída no está destinada al cultivo, por lo que mal puede conseguirse la finalidad pretendida por el legislador en una finca de tal naturaleza".

Al no ser la finca en cuestión rústica "resulta imposible admitir el retracto de colindantes propugnado por el recurrente" y recoge la doctrina de esta Sala, que ha sido reiterada posteriormente: "El predio rústico se distingue fundamentalmente del urbano: a) Por su situación o emplazamiento en el campo o en la población. b) Por el aprovechamiento o destino -explotación agrícola, pecuaria o forestal, frente a vivienda, industria o comercio-. c) Por la preponderancia de uno de estos elementos, si ambos concurren en un mismo predio, o por relación de dependencia que entre ellos exista, como principal el uno y accesorio el otro". Cuya doctrina se aplica al caso presente, en que se ha probado que la finca no tiene el destino correspondiente a finca rústica, sino que, como hecho probado, sirve de vivienda a la adquirente, como le sirvió igualmente a la transmitente. Lo que implica la falta de un presupuesto esencial del retracto de colindantes.

El beneficio neto cae un 61% hasta junio y la mora se sitúa en el 5,4%

CAIXA GIRONA Últimas cuentas semestrales de Caixa Girona como entidad independiente. La caja de ahorros, en proceso de fusión con La Caixa, redujo en un 61,2% su beneficio neto consolidado en el primer semestre, con unas ganancias de 4,2 millones de euros. El margen de intereses ha retrocedido un 25%, hasta 53,37 millones. La caída es consecuencia del descenso de los tipos de interés y de la menor inversión crediticia. Concretamente, los créditos a clientes han caído un 2,7%, hasta 5.571 millones. El margen bruto ha descendido a 81 millones –un 18,7% menos– y la morosidad a 30 de junio se situaba en el 5,4%, con una ratio de cobertura del 38,9%.

Nuevo edificio de oficinas en Mataró

MUSSAP La aseguradora Mussap, a través de su sociedad de gestión de inversiones SGI-Mussap, ha construido un edificio de oficinas en Mataró (Maresme). La superficie del inmueble es de 3.000 metros cuadrados en los que se ubican 29 oficinas. La inversión ha sido de tres millones de euros.

Zapatero y Hereu, en Shanghai

EXPOSICIÓN UNIVERSAL El presidente del Gobierno, José Luis Rodríguez Zapatero, y el alcalde de Barcelona, Jordi Hereu, visitaron ayer el pabellón de Barcelona en la Exposición Universal de Shanghai. El espacio ocupa 1.200 metros cuadrados y publicita las posibilidades de invertir en la capital catalana.

La tuneladora del AVE ya perfora a dos calles de la Sagrada Familia

ADIF La tuneladora de Adif *Barcino*, encargada de perforar el túnel del tramo de Sants-La Sagrera de la Línea de Alta Velocidad (AVE), ha llegado al pozo de mantenimiento situado en la confluencia de las calles Mallorca y Padilla, a dos calles del templo de la Sagrada Familia. Una vez alcanzado este punto, la máquina se someterá a la segunda revisión completa de sus instalaciones y equipos de forma previa a la reanudación de sus trabajos. La perforación que está realizando la tuneladora *Barcino* supone un nuevo avance hacia el desarrollo del AVE, que permitirá a España integrarse en la futura red transeuropea de alta velocidad.

Inverfiatc se vuelca en el sector de la atención a la tercera edad

J.O. Barcelona

Inverfiatc, la filial cotizada del grupo asegurador Fiatc, ratifica su apuesta por el negocio de la atención a la tercera edad, en el que busca nuevas oportunidades para crecer.

Así lo señala la compañía en la información semestral remitida a la CNMV. La empresa ha cumplido cuatro años de actividad en el sector de servicios a personas mayores en situación de dependencia, considera que su modelo ya está “consolidado” y afirma que sus resultados son superiores a los previstos en el plan de negocio y a la media del sector.

En este segmento, Inverfiatc facturó 1,57 millones de euros entre enero y junio, un 5% más que en el mismo periodo de 2009. Su residencia de Cornellà de Llobregat tiene un nivel de ocupación media del 94% y la firma avanza en la construcción del centro de Sant Cugat del Vallès.

La “madurez” lograda en este negocio y la “posición de liquidez del grupo” llevan a Inverfiatc a trabajar “intensamente”, según la empresa, en la “búsqueda de oportunidades que permitan incrementar paulatinamente la presencia en el sector de la atención a la tercera edad”.

Pese al crecimiento en esta actividad, Inverfiatc redujo un 21% su facturación global en el semestre, hasta 3,62 millones. El descenso es consecuencia de la caída de los ingresos de la agencia de viajes Vistarama y de la firma de servicios de salud y prevención de riesgos laborales Genars.

El beneficio atribuido, de 316.000 euros, casi se triplicó. El alza se debe al pago, en 2009, de una prima de asistencia a la junta de accionistas, que este año la empresa no ha abonado.

Fiatc ha elevado su participación en la filial, de la que controla ahora el 74,96%.

Abantia redujo ventas y beneficios en 2009

LA EMPRESA REESTRUCTURA SU FILIAL DE CONTRATAS

J.O. Barcelona

Abantia, el grupo de ingeniería e instalaciones que preside Francesc Boada, registró el pasado año una facturación consolidada de 246 millones de euros, un 16% menos que en 2008, cuando la cifra de negocio se quedó cerca del umbral de los 300 millones de euros. Junto al entorno de crisis económica, en este descenso influyó, según la empresa, la ausencia de ingresos en el sector fotovoltaico, una actividad que en el anterior ejercicio aportó más de 60 millones de euros.

Por tipo de negocios, el 71,2% de la facturación correspondió al área de contratatas; el 30% a mantenimiento y el 2,8%, a proyectos llave en mano.

El beneficio atribuido se situó en 3,47 millones de euros, un 34% menos que en 2008, y el ebitda se redujo un 26%, hasta 10,38 millones de euros. En estas caídas pesaron las pérdidas de 4,4 millones de euros de la filial Abantia Contratatas, la constructora del grupo –la antigua Preufet–, donde se redujo plantilla y se saneó el balance.



Francesc Boada, presidente de Abantia Empresarial. / Elena Ramón

El grupo registró un beneficio de 3,47 millones de euros, un 34% menos que en el ejercicio anterior

Para afrontar el desfavorable entorno económico, Abantia concentró el pasado año sus esfuerzos en cinco grandes líneas de actuación: reducción de costes, reorganización del organigrama, crecimiento en los negocios

recurrentes, búsqueda de nuevos mercados y optimización del balance para maximizar la caja disponible.

Abantia cerró 2009 con una plantilla de 1.873 personas, a las que hay que sumar 52 empleados en Polonia, Grecia e Italia.

La compañía, con sede en Sant Boi de Llobregat, se ha presentado con la madrileña Itaca Wind Power al concurso convocado por la Generalitat para el desarrollo de la energía eólica en Catalunya.

El auditor mantiene la salvedad sobre el futuro de la textil Dogi

VUELVE A LOS BENEFICIOS POR EL CONVENIO DE ACREEDORES

J.O. Barcelona

El 19 de julio, Dogi superó definitivamente el concurso de acreedores que la textil presentó en mayo de 2009. Pero persiste la incertidumbre sobre la continuidad de la firma catalana, a juzgar por el informe del auditor correspondiente al primer semestre.

La auditora mantiene la salvedad sobre el futuro de Dogi al considerar que, pese a los avances en el recorte de costes o en la venta de activos, existen interrogantes deriva-

dos de la crisis, la lenta recuperación del mercado de tejidos para ropa interior y baño, y el impacto negativo sobre la imagen que ha tenido el retraso en la salida del concurso. Estos factores se han traducido en unos resultados inferiores a los previstos.

De enero a junio, la cifra de negocio fue de 33,94 millones de euros, un 2% más que en el primer semestre de 2009, y regresó a los beneficios, con 19,38 millones –frente a unas pérdidas de 25,61 millones–,

al contabilizar como ingresos financieros las quitas pactadas en el convenio de acreedores. El ebitda sigue en números rojos, con 36.000 euros, por debajo de los 5,14 millones de hace un año.

A la espera de la información que la empresa remitirá a la CNMV, la cotización de Dogi continúa suspendida.

El consejo de la textil podría aprobar en septiembre una ampliación de capital para reequilibrar los fondos propios.

El precio de la vivienda nueva se estanca en Barcelona

SE ENCARECE 15 EUROS EN SEIS MESES

Expansión. Barcelona

El precio de la vivienda de nueva planta en Barcelona se mantuvo en el primer semestre de 2010, y el precio del metro cuadrado se situó en 5.457 euros, sólo 15 euros más que el precio medio a principios de año. Así lo señala un informe de la revista *Barcelona Economía*, que edita el Ayuntamiento de Barcelona.

Según el documento, en los primeros seis meses de 2010 el precio del metro cuadrado de vivienda nueva se mantuvo prácticamente igual que a finales del pasado año. No obstante, decreció un 6,8% frente a junio del año pasado, un 2,9% en el caso de la vivienda de segunda mano, donde los precios se situaron un 1,1% por encima del nivel de 2009.

El estudio destaca que las cifras “parecen apuntar a un ajuste más dilatado en el tiempo y quizás más acentuado de lo que se esperaba” ya que “el mercado se adentra en su cuarto año de ajuste y no se avista un cambio significativo” en el acceso al crédito ni en la “incertidumbre en la que se mueve el mercado”.

A pesar de los datos negativos en los precios, el volumen de viviendas hipotecadas en Barcelona se ha recuperado notablemente, pasando de 3.338 en el último trimestre de 2009 a 4.553 en los primeros tres meses de 2010, casi

El número de hipotecas en Barcelona crece un 40% más en el primer trimestre

un 40% más, informa *Efe*.

El estudio destaca que esta cifra todavía está más cerca “de los mínimos registrados en 2009 que del valor medio del quinquenio 2003-2007”, cuando el mercado registró altos históricos. Este incremento se debe, según el informe, a “un indicio de flexibilización del acceso al crédito” que ha permitido “revitalizar un mercado últimamente bastante deprimido”.

Otra explicación a esta subida es el final anunciado de la desgravación de las hipotecas en la declaración de la renta, que ha animado a algunos consumidores a pedir créditos para comprar una vivienda para poder deducirlos de su declaración en el futuro, un privilegio que perderán si suscriben su hipoteca a partir de diciembre de 2010.

De hecho, a finales del año 2009 y en los primeros meses de 2010 el total de transacciones efectuadas en el mercado de vivienda de segunda mano en la provincia de Barcelona sufrió un ligero repunte, aunque volvió a caer por debajo de las 2.000 compraventas, cuando en 2007 fue de casi 6.000 operaciones.



La vivienda usada se ha encarecido un 1,1%.

* La filial de Fiatc triplicó su beneficio atribuido hasta junio.

FINANZAS & MERCADOS

La banca no podrá liberar provisiones al canjear créditos dudosos por pisos

REGULACIÓN/ El sistema de provisiones impide rescatar las coberturas previamente constituidas por las deudas impagadas que se intercambian por inmuebles y busca desincentivar los canjes por pisos.

María Martínez. Madrid.

La entidades financieras tendrán a partir del 1 de octubre, momento en el que se pondrá en marcha el nuevo sistema de provisiones, un hándicap más en el caso de que decidan canjear un crédito dudoso por un inmueble. La nueva normativa, reformada en julio, no sólo incrementa la carga de dotaciones asociada a los activos adjudicados (ver gráfico), sino que también impide rescatar las coberturas previamente constituidas por el deterioro de los créditos impagados que se canjean por inmuebles.

“Salvo en muy raras circunstancias y con clara evidencia, la recepción de activos en pago de deudas no dará lugar al reconocimiento de ganancias ni, en su caso, a la liberación de coberturas de los activos financieros, cuando previamente estos hubiesen sido calificados como activos dudosos”, dice la circular.

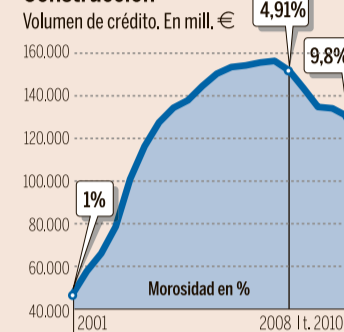
Licencia estética

La redacción es, con todo, un poco más laxa de lo contemplado en la propuesta inicial que el supervisor sometió a la consulta de las patronales. El anteproyecto indicaba que “en ningún caso” se podrían reconocer ganancias o liberar coberturas. Aunque fuentes financieras matizan que este cambio es una licencia estética más que otra cosa. “No se van a poder liberar provisiones y sólo se hará si el Banco de España quiere. Va en línea con su política de rigor”, dicen en el sector.

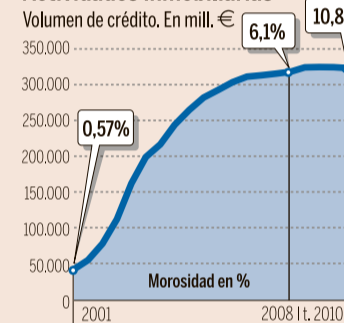
La nueva circular da aún más protagonismo al supervisor que la antigua norma. Ésta, aunque rígida, era menos discrecional y definía criterios objetivos que, llegado

MENOS INCENTIVOS

> Construcción



> Actividades inmobiliarias



Fuente: Banco de España y entidades

> Inmuebles adjudicados y adquiridos por las entidades

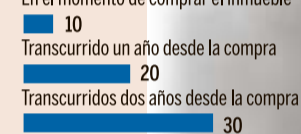
Datos a junio de 2010. En millones de euros.



> Más carga de provisiones

Porcentaje a provisionar. Calculado sobre el valor del inmueble.

En el momento de comprar el inmueble



* Cartera neta. La cartera bruta (sin descontar las provisiones) asciende a 6.600 millones de euros.
** Cartera neta, el único dato disponible, al cierre de 2009.
Nota: Los datos no son directamente comparables debido a la falta de homogeneidad en las cifras facilitadas por las entidades.

La antigua norma fijaba una criterios objetivos que permitían liberar dotaciones

el caso, abrían la puerta para que bancos y cajas rescataran las provisiones de los créditos dudosos. “Si finalmente la entidad adquiere las viviendas, se liberarán las coberturas por riesgo de crédito previamente constituidas (...) si su valor de adquisición menos los costes estimados de venta, que serán al menos el 30% de dicho valor, es superior al importe de la deuda (...)”, detallaba la antigua regulación.

El cambio incorporado y, en general, el nuevo trata-

miento que la circular da a los activos adjudicados persigue desincentivar los canjes de deuda por inmuebles.

La compra por parte de la banca de viviendas y suelo como contraprestación de créditos impagados, especialmente de promotores, ha sido una práctica tan recurrente como criticada desde el inicio de la crisis. Desde dentro, pero especialmente desde fuera, a los bancos y cajas españolas se les ha apuntado con el dedo, acusándoles de estar ocultando morosidad y pérdidas con estas prácticas. Un dardo que, aunque más soterradamente, también se ha lanzado al regulador.

“Otra de las ideas que vienen circulando es la relativa

El sector acumula inmuebles por 60.000 millones, con una cobertura de 13.000 millones

ocultación de pérdidas latentes en las carteras de crédito a construcción y promoción por parte de las entidades, con la aquiescencia, más o menos explícita, del Banco de España (...). Se exige que deje de tolerar el retraso en el reconocimiento de la realidad. Estas afirmaciones suelen reflejar un desconocimiento de la relación entre el supervisado y el supervisor”, respondió en marzo José María Roldán, director general de regulación de la institución.

Gastos registrales e impuestos

Las entidades han logrado que se les permita que el importe de los gastos de registro y de los impuestos ligados al proceso de adquisición de los inmuebles puedan añadirse a la valoración del activo. Según fuentes financieras, es un aspecto contemplado en las normas generales de contabilidad que el anteproyecto de la circular no recogía. La norma precisa, en cualquier caso, que estos gastos sólo podrán añadirse al valor de la vivienda si, tras sumárselos, la valoración no supera el importe de tasación menos los costes estimados de venta. Los gastos ligados a la transmisión de un inmueble pueden suponer entre un 8% y un 10% del precio de liquidación.

Ante estos ataques, el supervisor ha respaldado a las entidades, pero también les ha advertido que las vigila con lupa y que no va a admitir desmanes. “Las adquisiciones de activos en pago de deudas constituyen una opción legítima de paliar los problemas derivados de los créditos dañados. No obstante, su elevado volumen en circunstancias de tensión de la mora aconseja establecer algunos principios básicos para la estimación de su deterioro”, razona la nueva circular.

La banca acumulaba a cierre del pasado año una cartera de inmuebles de 60.000 millones de euros. Está cubierta con provisiones por 13.000 millones.

Las quejas contra aseguradoras crecen un 24% a junio

E.P.D. Madrid.

Las reclamaciones contra aseguradoras crecieron un 24% en el primer semestre del año, hasta alcanzar 3.014 expedientes, según datos de la Dirección General de Seguros. Las quejas contra gestoras de planes de pensiones han registrado una tendencia contraria y han disminuido un 29% en este periodo si se compara con el primer semestre de 2009 y se han colocado en 110. La misma evolución han seguido las reclamaciones presentadas contra las entidades de crédito, bancos y cajas de ahorros, por la distribución de productos, ya que no se ha producido ninguna, frente a las 24 que se registraron en el primer semestre de 2009.

Los particulares pueden dirigir sus reclamaciones a la Dirección General de Seguros, que emite un informe de conclusiones que no tiene carácter vinculante. Estas resoluciones han sido favorables a la compañía en el 41% de los casos cerrados entre enero y junio pasados, mientras que el 31% ha dado la razón a los asegurados. El 28% de los expedientes restantes se han concluido, principalmente, con su remisión a los peritos o a los tribunales.

Multirriesgos

Los seguros denominados de multirriesgos, que incluyen los de hogar, comercios e incendios, acaparan treinta de cada cien reclamaciones iniciadas en el primer semestre del año. Le siguen las coberturas de salud (15%), vida (12%) y automóviles (12%).

La divergencia en la aplicación e interpretación de la póliza contratada es con diferencia el principal motivo que lleva a los asegurados a presentar una reclamación contra su compañía.

coleccionos
otoño-invierno 2010-11

LA MEJOR
GUÍA DE MODA
+ de 240 págs + de 700 looks + de 1.000 fotos

ESTE MES CON TELVA

LA GUÍA DE MODA MÁS ÚTIL PARA ESTE OTOÑO-INVIERNO

- + PÁGINAS
- + IDEAS
- + TRUCOS DE ESTILISMO

REGALO
DVD MAQUILLAJE
L'ORÉAL PARIS
Aprende a maquillarte como una top

PASO A PASO
AFRONTA A
MAQUILLARTE
COMO LAS TOP

CADA MES LO ÚLTIMO Y NO SÓLO EN MODA.