

Fecha: OCTUBRE 2009

Medio: INMUEBLE

Sección: FINANCIACIÓN

Temática: **“PRESENTE Y FUTURO DE LA CRISIS EMPRESARIAL EN EL SECTOR INMOBILIARIO ¿QUÉ OCURRE SI NO HAY UNA RECUPERACIÓN A CORTO PLAZO?”. DIMAS CUESTA. SOCIO DE LEXLAND ABOGADOS.**

Año XI - octubre 2009

inmueble
revista del sector inmobiliario

Crisis
¿Cuándo saldremos?

Vendedores y Compradores:
cambio de papeles

Arrendamiento de locales: rescisión anticipada
¿Qué pasa con el IVA?



LIBROS24h.com
LIBRERÍA JURÍDICA ON-LINE

Grupo difusión

>>> **95**

Fecha: OCTUBRE 2009

Medio: INMUEBLE

Sección: FINANCIACIÓN

Temática: "PRESENTE Y FUTURO DE LA CRISIS EMPRESARIAL EN EL SECTOR INMOBILIARIO ¿QUÉ OCURRE SI NO HAY UNA RECUPERACIÓN A CORTO PLAZO?". DIMAS CUESTA. SOCIO DE LEXLAND ABOGADOS.

remueble financiación

Presente y futuro de la crisis empresarial en el sector inmobiliario ¿Qué ocurre si no hay una recuperación a corto plazo?

Dimas Cuesta
Socio de Lexland Abogados

Tras los meses de volatilidad de la mayoría de las empresas inmobiliarias, las señales de recuperación como la política económica juegan el todo o nada a una sola carta: la recuperación del mercado para el 2011.

Crisis empresarial en el sector inmobiliario. Estado actual

Tras el primer trimestre de 2009 el número de viviendas contratadas en el sector inmobiliario bajó a niveles mínimos. El 2009, tras el primer trimestre del año, se prevé un descenso de la actividad inmobiliaria.

La regulación y promoción de la vivienda de promoción social en la última reforma constitucional española a través del Real Decreto Ley 3/2008, consiguió atraer un gran número de contratos de adjudicación en el futuro más inmediato pero no suficientemente atractivo el estado futuro de las empresas inmobiliarias.

Las causas de las pérdidas de rentabilidad que se venían a las empresas del sector no se encuentran en una identificación de los parámetros de medición, ni en alguna un deterioro de los mismos, sino en un hecho que es un síntoma de la crisis de ventas actual: en otros sectores se miden numerosas métricas de consumo que si bien se ve bajar permitiendo a bien sea no tener un deterioro a sus clientes.

Ante la situación del sector describe anteriormente los remedios que adoptaron en el fondo de las pérdidas de rentabilidad de las empresas inmobiliarias conexas en abandonar la promoción y convertirse en un mero operador inmobiliario

Esta tendencia tiene efectos devastadores en la actividad de las empresas inmobiliarias y en mayor o menor medida provoca decir que, dada la propia estructura del negocio de promoción inmobiliaria, todas las empresas del sector que sufren una identificación o deterioro de una manera tan aguda y prolongada en el tiempo, en casos aún más dramáticos, un descenso en la cifra de ventas inmobiliarias resultan en falta de actividad económica y diversos riesgos, es decir, una insolvencia técnica y efectiva generalizada.

Plan de viabilidad de las empresas inmobiliarias en la actualidad

Ante la situación del sector describe anteriormente los remedios que adoptaron en el fondo de las pérdidas de rentabilidad de las empresas inmobiliarias conexas en abandonar la promoción y convertirse en un mero operador inmobiliario. Este modelo es el que parece haberse impuesto como plan de viabilidad de las empresas inmobiliarias más significativas del país. La inmobiliaria Urbana-Palacio que es su principal fuente de ingresos hasta diciembre de 2010, sea la venta de suelo, por lo que puede alcanzar un total de 3.800 millones, un 40% de su cifra de negocio prevista. Claramente el plan cuenta con una recuperación de la actividad inmobiliaria para que se abra entonces demanda entre los propietarios.

La última reforma concursal a pesar de las numerosas críticas, ha conseguido algunos de sus objetivos como facilitar las operaciones de refinanciación entre promotores y bancos

Existen un embargo otros grupos empresariales que no abandonan la actividad de promoción inmobiliaria sino que la reorientan con una política de renovación y evolución del modelo. Para empresas como Urbana P2, la promoción inmobiliaria y el urbanismo en la actualidad y en el futuro para tener soluciones de eficiencia energética, sostenibilidad e identificación de las rentabilidad reales y no especulativas de los negocios inmobiliarios, una renovación del modelo de promoción inmobiliaria más sofisticada que el que se ve en el sistema socio económico.

Últimas reformas normativas. Efectos sobre el sector inmobiliario

La gravedad y rapidez con la que se ha desarrollado el mercado inmobiliario y la consiguiente depreciación de los activos de las empresas del sector. Ha provocado la promulgación de regulaciones con carácter de urgencia y temporalidad como el RD 10/2009 de 12 de diciembre, estableciendo una suerte de suspensión de la obligación de distribución por períodos cuatrimestrales, que aunque evita la reducción de la mayoría de las sociedades inmobiliarias ante la pérdida de valor de sus activos con relación a su cifra de patrimonio neto.

Igualmente la última reforma concursal aplicada a través del Real Decreto Ley 3/2009 a pesar de las numerosas críticas, ha conseguido algunos de sus objetivos como facilitar las operaciones de refinanciación entre promotores y bancos. El cambio de los bancos que supone abandonar sus operaciones por períodos mientras se como evitar la declaración de concurso de las empresas, está provocando recientemente operaciones de refinanciación reestructuradoras donde se puede llegar a acordar la cancelación de deuda como el capital por períodos de hasta dos años.

Antes medidas no presentar una solución sino una dilación de los problemas de solvencia con respecto a una recuperación del mercado, un acuerdo de los períodos de multilateral y una suspensión de los activos inmobiliarios a corto plazo.

Es claro, que en primer lugar, la obligación de distribución social por períodos cuatrimestrales de los artículos 164 LRS, y 160 LSA que hace sobre los órganos de administración y que se encuentra entre los supuestos, así como las acciones de reintegración de la masa con obligaciones que generan la situación de insolvencia que afecta a los administradores concursales y la propia declaración de concurso, más que algo a estar de cualquier manera por el legislador como una garantía

Dimas Cuesta



Crisis ¿Cuándo saldremos? Esfuerzo y Voluntades una luz en el horizonte

Dimas Cuesta
Socio de Lexland Abogados

para los agentes que operan en el ámbito empresarial así y como las acciones.

En segundo lugar, cuando así se, se encuentran en el momento de la crisis recuperación no llega a producirse en diciembre 2010. No es en sus momentos de crisis recuperación sino como la mayoría de los períodos de cambio de los sectores de refinanciación, las medidas adoptadas más que ayudar a las situaciones de insolvencia técnica y efectiva generalizada y a apoyar así más con el tiempo y la seguridad de los recursos, lo que produce a la propia consecuencia económica de insolvencia técnica y aún más dramática que las que se venían a las empresas inmobiliarias.

Conclusiones y consideraciones para los órganos de administración

Tras los meses de volatilidad de la mayoría de las empresas inmobiliarias, las señales de recuperación como la política económica juegan el todo o nada a una sola carta: la recuperación del mercado para el 2011. Si esto no llega a producirse pronto a estar a una perspectiva en el momento de todos los problemas de insolvencia generalizada del sector aumentado por el uso de mecanismos no resueltos sino meramente dilatorias y por ende multilaterales hasta finales de diciembre y que pudieran tener el haber un mercado y un comercio.

Con respecto a los órganos de administración de cada empresa inmobiliaria, decir cuál es el mejor plan a seguir por el mejor conocimiento de los datos de la empresa y el sector en el que trabajan. Si existe la posibilidad de adaptarse, encontrar oportunidades de mercado en el corto y mediano plazo, o simplemente de abandonar la actividad de promoción inmobiliaria y, a por el contrario, convertirse en un mero operador inmobiliario y encomendarse a una pronta recuperación del mercado.

En cualquiera de los casos lo que el gerente enfrenta ante este escenario es la necesidad de los órganos de administración de adoptar una estrategia legal concursal de todos los problemas legales técnicos en situaciones de crisis empresarial que afectan al sector y más importante aún, a la propia estructura de gestión de las responsabilidades con respecto a sus numerosas obligaciones en todos los ámbitos y en forma de decisiones de la empresa financiera y a la salvaguarda de su patrimonio personal.

En un momento tan complejo y con tantas incertidumbres para el sector como el presente, parece importante el asesoramiento legal que implica una visión más profunda, imaginativa, sofisticada y preventiva. Un plan basado en la supervivencia de la empresa y la protección legal de los órganos de administración durante todos los escenarios posibles y no sólo la tan ansiada recuperación del mercado a corto plazo.

El propósito de este artículo es proporcionar información de carácter informativo y no constituye un asesoramiento legal. El lector debe consultar con un abogado para obtener asesoramiento legal. Este artículo no constituye un asesoramiento legal. El lector debe consultar con un abogado para obtener asesoramiento legal. Este artículo no constituye un asesoramiento legal. El lector debe consultar con un abogado para obtener asesoramiento legal.

Fecha: OCTUBRE 2009

Medio: INMUEBLE

Sección: FINANCIACIÓN

Temática: **“PRESENTE Y FUTURO DE LA CRISIS EMPRESARIAL EN EL SECTOR INMOBILIARIO ¿QUÉ OCURRE SI NO HAY UNA RECUPERACIÓN A CORTO PLAZO?”. DIMAS CUESTA. SOCIO DE LEXLAND ABOGADOS.**

inmueble financiación

Presente y futuro de la crisis empresarial en el sector inmobiliario ¿Qué ocurre si no hay una recuperación a corto plazo?

financiación

>>> 95 octubre

46



Dimas Cuesta
Socio de Lexland Abogados

Tanto los planes de viabilidad de la mayoría de las empresas inmobiliarias, los acuerdos de refinanciación como la política normativa juegan al todo o nada a una sola carta: la recuperación del mercado para el 2011

Crisis empresarial en el sector inmobiliario. Estado actual

Durante el primer trimestre de 2009 el número de deudores concursados alcanza la cifra de 1.558, lo que supone un incremento del 266,6% respecto al mismo trimestre del año anterior. El 35% de las empresas concursadas tienen como actividad principal la construcción y promoción inmobiliaria.

La regulación y protección de los procesos de refinanciación después de la última reforma concursal operada a través del Real Decreto Ley 3/2009, conseguirá evitar un gran número de concursos de acreedores en el futuro más inmediato pero no solventará en absoluto el estado ruinoso de las empresas inmobiliarias.

Las causas de los problemas de solvencia que caracterizan a las empresas del sector no se encuentran ya en una ralentización de los per-

odos medios de maduración, ni tan siquiera un estancamiento de los mismos, sino en muchos casos un retroceso de la cifra de ventas alcanzada en otros ejercicios al instarse numerosas resoluciones de contratos que o bien ya no pueden permitirse o bien ya no interesan económicamente a sus clientes.

Ante la situación del sector descrita anteriormente los remedios que subyacen en el fondo de los planes de viabilidad de las empresas inmobiliarias consisten en abandonar la promoción y convertirse en un mero operador inmobiliario

Estos fenómenos tienen efectos devastadores en la tesorería de cualquier empresa inmobiliaria y en mayor o menor medida podemos decir que, dada la propia estructura del negocio de promoción inmobiliario, todas las empresas del

Fecha: OCTUBRE 2009

Medio: INMUEBLE

Sección: FINANCIACIÓN

Temática: **“PRESENTE Y FUTURO DE LA CRISIS EMPRESARIAL EN EL SECTOR INMOBILIARIO ¿QUÉ OCURRE SI NO HAY UNA RECUPERACIÓN A CORTO PLAZO?”. DIMAS CUESTA. SOCIO DE LEXLAND ABOGADOS.**

Presente y futuro de la crisis empresarial en el sector inmobiliario

sector que sufran una ralentización o estancamiento de los periodos medios de maduración de una manera tan acentuada y prolongada en el tiempo o, en casos aún más dramáticos, un retroceso en la cifra de ventas, insoslayablemente resultarán en ratios de solvencia estáticos y dinámicos negativos, es decir, una insolvencia técnica y efectiva generalizada.

Plan de viabilidad de las empresas inmobiliarias en la actualidad

Ante la situación del sector descrita anteriormente los remedios que subyacen en el fondo de los planes de viabilidad de las empresas inmobiliarias consisten en abandonar la promoción y convertirse en un mero operador inmobiliario. Este modelo es el que parece haberse impuesto como plan de viabilidad de los concursos de las inmobiliarias más significativos del país. La inmobiliaria Martinsa-Fadesa quiere que su principal fuente de ingresos hasta diciembre de 2016 sea la venta de suelo, por la que prevé facturar un total de 3.699 millones, un 49% de su cifra de negocio prevista. Obviamente el plan cuenta con una recuperación de la actividad inmobiliaria para que tal oferta encuentre demanda entre los promotores.

■ **La última reforma concursal a pesar de las numerosas críticas, ha conseguido alguno de sus objetivos como facilitar las operaciones de refinanciación entre promotores y bancos**

Existen sin embargo otros grupos empresariales que no abandonan la actividad de promoción inmobiliaria sino que la intensifican con una política de renovación y evolución del modelo. Para empresas como Territorios 21, la promoción inmobiliaria y el urbanismo en la actualidad y en el futuro pasa por nuevas soluciones de eficiencia energética, accesibilidad e identificación de las necesidades reales y no especulativas de las regiones donde se edifica; una renovación del modelo de promoción inmobiliaria más coherente con el papel del sector en el sistema socio económico.

Últimas reformas normativas. Efectos sobre el sector inmobiliario

La gravedad y rapidez con la que se ha desplomado el mercado inmobiliario y la consiguiente depreciación de los activos de las empresas del sector, ha provocado la promulgación de regulaciones con carácter de urgencia y temporalidad como el RD 10/2008 de 12 de diciembre, estableciendo una suerte de suspensión de la obligación de disolución por pérdidas cualificadas, que persigue evitar la disolución de la mayoría de las sociedades inmobiliarias ante la pérdida de valor de sus activos con relación a su cifra de patrimonio neto.

Igualmente la última reforma concursal operada a través del Real Decreto Ley 3/2009 a pesar de las numerosas críticas, ha conseguido alguno de sus objetivos como facilitar las operaciones de refinanciación entre promotores y bancos. El interés de los bancos que quieren deshacer sus provisiones por créditos morosos así como evitar la declaración de concurso de sus prestatarios, están propiciando recientemente operaciones de refinanciación extraordinarias donde se puede llegar a acordar la carencia tanto de interés como de capital por periodos de hasta dos años.

Ambas medidas no presentan una solución sino una dilación de los problemas de solvencia confiando en una recuperación del mercado, un acortamiento de los periodos de maduración y una apreciación de los activos inmobiliarios a corto plazo.

Es obvio, que en primer lugar, la obligación de disolución social por pérdidas cualificadas de los artículos 104 LSRL y 260 LSA que recae sobre los órganos de administración y que se encuentra ahora en suspenso, así como las acciones de reintegración de la masa contra operaciones que agravaran la situación de insolvencia que asisten a los administradores concursales y la propia declaración de concurso, más que algo a evitar se constituyo originalmente por el legislador como una garantía

financiación

>>> 95
octubre

47

Fecha: OCTUBRE 2009

Medio: INMUEBLE

Sección: FINANCIACIÓN

Temática: **“PRESENTE Y FUTURO DE LA CRISIS EMPRESARIAL EN EL SECTOR INMOBILIARIO ¿QUÉ OCURRE SI NO HAY UNA RECUPERACIÓN A CORTO PLAZO?”. DIMAS CUESTA. SOCIO DE LEXLAND ABOGADOS.**

Dimas Cuesta



para los agentes que operan en el tráfico mercantil así y como los acreedores.

En segundo lugar, siendo esto así, es igualmente evidente que si la tan ansiada recuperación no llegara a producirse en diciembre 2010, fecha en que expiraría la citada suspensión así y como la mayoría de los períodos de carencia de los acuerdos de refinanciación, las medidas adoptadas más que ayudar a las situaciones de insolvencia habrían coadyuvado a agravarlas y a aportar aún más confusión e inseguridad jurídica al tráfico mercantil, lo que produciría a la postre consecuencias económicas de imprevisible alcance y aún más devastadoras que las que intentaban evitar las anteriores regulaciones.

Conclusiones y consideraciones para los órganos de administración

Tanto los planes de viabilidad de la mayoría de las empresas inmobiliarias, los acuerdos de refinanciación como la política normativa juegan al todo o nada a una sola carta: la recuperación del mercado para el 2011. Si esto no llegara a producirse podríamos a asistir a una precipitación en masa de todos los problemas de insolvencia generalizada del sector aumentado por el uso de mecanismos no resolutivos sino meramente dilatorios y por ende multiplicadores hasta límites desconocidos y que pudieran terminar de fulminar el mercado por completo.

Compete a los órganos de administración de cada empresa inmobiliaria decidir cuál es el

mejor plan a seguir por el mejor conocimiento de su empresa y el sector en el que trabajan. Si existe la posibilidad de adaptarse, encontrar oportunidades de mercado en la crisis y crear nuevos modelos de promoción inmobiliaria o, si por el contrario, conviene seguir la tendencia generalizada de abandonar la actividad de promoción inmobiliaria, convertirse en un mero operador inmobiliario y encomendarse a una pronta recuperación del mercado.

En cualquiera de los casos lo que sí parece evidente ante este escenario, es la necesidad de los órganos de administración de elaborar una estrategia legal omnicompreensiva de todos los problemas legales típicos en situaciones de crisis empresarial que atañen al sector y más importante aún acerca de su completa descarga de responsabilidades con relación a sus numerosas obligaciones en todas las áreas y fases de toma de decisiones de la empresa tendente a la salvaguarda de su patrimonio personal.

En un momento tan complejo y con tantas incertidumbres para el sector como el presente, debiera imponerse un asesoramiento legal que implique una reflexión más profunda, imaginativa, sofisticada y previsor. Un plan tendente a la supervivencia de la empresa y la protección legal de los órganos de administración incluyendo todos los escenarios posibles y no sólo la tan ansiada recuperación del mercado a corto plazo.

financiación

>>> 95
octubre

48