

Mercados & Finanzas

Cotizaciones, divisas y fondos de inversión en **CincoDias.com**

infraestructuras que funcionan
abertis
Teléfono de atención al accionista 902 301 015
abertis.com



Crisis financiera en España

Los activos del 'banco malo' se dividirán en carteras específicas para captar inversores

Se incluirán los adjudicados, el crédito al promotor moroso y parte del bueno

Todos los activos adjudicados de las entidades que reciban ayudas, el crédito promotor problemático y parte del bueno de este segmento pasarán al *banco malo*. La nueva sociedad estará dividida en carteras específicas con la intención de facilitar la captación de inversores para cada tipo de producto.

CINCO DÍAS Madrid

El ministro de Economía, Luis de Guindos, tiene previsto hoy explicar ante la Comisión correspondiente del Congreso de los Diputados algunos de los detalles pendientes sobre el llamado *banco malo*, la sociedad de gestión de activos a la que será traspasada la carga tóxica de ladrillo que descansa en el balance de las entidades. El Gobierno, que debe poner en marcha este instrumento antes de diciembre, ultima los flecos de esta herramienta con el fin de hacerla lo más atractiva posible de cara a la inversión privada. Un objetivo clave en la pretensión del Ejecutivo de que el *banco malo* se salde sin coste para el contribuyente.

Fuentes cercanas al diseño de la sociedad apuntan a que la intención del Banco de España es configurar distintas

carteras dentro del *banco malo* en función del tipo de producto que alberguen. En concreto, está previsto que se traspasen al *banco malo* el conjunto de los activos adjudicados por las entidades, es decir, tanto pisos, como promociones en curso y solares. En paralelo, iría a parar a la nueva sociedad todo el crédito problemático concedido a promotores inmobiliarios y una parte del que ha priori ha sido etiquetado como "sano".

Estas diferentes partidas se comercializarían de forma independiente, incluyendo incluso subgrupos que distingan por ejemplo entre viviendas terminadas situadas en el litoral o en zonas del interior, o solares urbanizables situados en grandes ciudades frente a otros con finalidad agrícola. Cada división tendrá su propio gestor. La intención es publicitar y comercializar cada tipo de activo según sus circunstancias particulares y público objetivo. Así, un grupo inversor con miras a rentabilizar su actuación a largo plazo podría estar interesado en adquirir participaciones de promociones para desarrollar, mientras que los conocidos como *fondos buitres*, que buscan rentabilizar sus actuaciones de forma inmediata, estarán más interesados en activos que tengan una salida más inmediata en el mercado.



Urbanización de viviendas en construcción.

LAS CIFRAS

15

años es el periodo de vida útil que se le calcula al *banco malo* con la pretensión de reducir en ese plazo la carga para el contribuyente.

50%

es la rebaja media que se espera sea aplicada a todos los activos traspasados.

2

meses le restan al Gobierno de Mariano Rajoy para ultimar el modelo de *banco malo* y ponerlo en marcha para antes de que termine el mes de diciembre.

El precio se basará en las tasaciones realizadas por Wyman

La hoja de ruta dibujada para la sociedad de gestión de activos contempla una vida útil de unos 15 años, en los que se espera dar cabida tanto a las inversiones a corto, como a las de a medio y largo plazo. Para incentivarlas, el Gobierno prepara un *road show* internacional en el que se espera captar la atención de fondos e inversores institucio-

nales, para su participación en la sociedad, así como para la venta de los activos que almacenará.

A "precios de mercado"

La gran incógnita pendiente, la que todos los potenciales inversores están esperando y que el Gobierno deberá aclarar estos días, es la que afecta al precio de los activos. Tanto por el lado de la valoración que se haga como, en consecuencia, a la hora de darles salida. Por el momento, fuentes del sector financiero apuntan a que el precio estará basado en la tasación realizada durante el test de estrés de Oliver Wyman.

Aunque no se ha llegado a especificar, estas mismas fuentes hablan de cálculos basados en "precios de mercado", lo que podría ir un poco más lejos que los descuentos ya aplicados en los saneamientos impuestos por Economía. Estos obligan a provisionar un 35% sobre el valor en libros de la vivienda terminada, un 65% sobre las promociones en curso y un 80% en el caso del suelo. Fuentes de mercado calculan que se traspasen activos por un valor de entre 100.000 y 200.000 millones.

Gestores del ámbito inmobiliario

Otra de las decisiones pendientes en torno a la conformación del *banco malo* es la que afecta a la gestión del ente y de sus distintas carteras. Aunque son múltiples los actores que se han postulado para este fin, fuentes del mercado apuntan que el Gobierno está buscando profesionales "más ligados al mundo inmobiliario que

al financiero". Aunque el proceso de selección sigue abierto, y varias compañías de cazatalentos están analizando los distintos perfiles posibles, cabe la posibilidad de que en un primer momento sean los responsables del área inmobiliaria de cada entidad intervenida quienes sigan desarrollando estas labores. Después de

todo, solo las firmas ya intervenidas -Bankia, Catalunya Caixa, Novagalicia Banco y Banco de Valencia- cuentan con un millar de empleados dedicados a la gestión y comercialización de los activos inmobiliarios que se han venido adjudicando. El traspaso al nuevo equipo gestor podría hacerse de forma paulatina.

Participación de la banca sana

Una de las principales incógnitas que surgió cuando el Gobierno aprobó el diseño esquemático de lo que será la sociedad de gestión de activos fue quién estaría interesado en participar en el capital del *banco malo*. La fórmula ideada por el Ejecutivo exige que, al menos, el 50% del capital social esté en manos privadas, con lo

que el FROB no podría poseer más del 49,9% de la sociedad desde el momento mismo de su nacimiento. Una participación en la que estarían incluidas las entidades intervenidas que traspasen activos a la sociedad y reciban acciones a cambio. Ya desde un inicio, no obstante, se apuntó a la posibilidad de hacer partícipes de

la sociedad a las entidades consideradas como sanas. Fuentes del sector señalan que esta posibilidad no tiene ningún interés para la gran banca, pero asumen que serán las firmas más potentes quienes terminen apoyando la iniciativa del Gobierno de una forma u otra. BBVA ya ha adelantado su intención de hacerlo.