

# Los cinco gigantes inmobiliarios suman concursos con 16.300 millones de deuda

Martinsa Fadesa, Habitat, Sacresa, Nueva Rumasa y Alteco-Mag lideran el 'ranking' de morosos

**Maite Cabrerizo** MADRID.

Ni los bancos se creen a las inmobiliarias ni los señores del ladrillo se creen a sus acreedores. El último en sufrirlo en sus propias *cuentas* ha sido el empresario Joaquín Rivero. El expresidente de Metrovacesa y la familia Soler presentaban el miércoles el concurso de acreedores para sus sociedades Alteco y Mag Import con un pasivo de 1.625 millones.

Con este *ladrillazo*, Rivero se coloca en el quinto puesto del *ranking* de los mayores concursos de acreedores presentados por las grandes inmobiliarias con una deuda total de 19.300 millones de euros. Antes de ellos, en ese particular vía crucis que vive el sector, cayeron —por el peso de la deuda— Martinsa Fadesa (7.156 millones de euros de pasivo), Habitat (2.840 millones), Sacresa (2.600 millones) y Nueva Rumasa y varias sociedades del grupo (2.600 millones de euros).

La quinta suspensión de pagos, tanto cronológica como cuantitativamente, la de Rivero y Soler, ha cogido a todos por sorpresa, ya que "se trata del primer concurso que se declara en España estando al corriente del pago de deuda y con la refinanciación firmada". Según explicaron los protagonistas, la decisión se tomó para blindarse ante una posible ejecución de sus acreedores de sus acciones en Gecina, aportadas como garantía.

Ambas compañías insistieron en que la garantía de los créditos son las acciones que poseen en la inmobiliaria cotizada Gecina, y cuya valoración supera el principal de la deuda: 100 por ciento según la cotización bursátil alcanzada últimamente y 122 por ciento según la valoración oficial auditada que estima la propia Gecina.

A la espera de que el juez decida si admite a trámite la petición de concurso, los apoyos de Rivero tienen cada vez más claro que se trata de una venganza del expresidente de Gecina Antoine Galignani, sospechosamente unido a Natixis, el único banco de los sindicatos que ha dicho no a la prórroga.

## La caída del coloso

Los procesos concursales no respetan ni los grandes nombres ni las grandes empresas. De hecho, el primer *coloso* en pedir el concurso voluntario fue Martinsa Fadesa, el más caro de la historia de nuestro país y el que abrió un camino hasta entonces desconocido.

En julio de 2008 Martinsa Fadesa

## Y en pleno estallido de la burbuja, el suelo se vino abajo

Como dicen en el sector, los bancos malos aguantan; la bolsa y las empresas, no. Ni tampoco las fortunas de quienes un día hicieron historia con sus barcos de 50 metros, aviones privados o mansiones en Madrid, París, Londres o Nueva York. Era el olor del dinero que, en la mayoría de los casos, acabó en los juzgados. Aunque los analistas dicen que pese a que la "suspensión de pagos" suena amenazante, se puede sobrevivir a ella. No obstante, sólo el 5 por ciento de las empresas declaradas en concurso voluntario de acreedores vuelven a retomar su actividad. La crisis pasa factura y los castigos en el parque los sufren los directivos y sus inversores, con caídas de cotización como la sufrida por Gecina. La historia del pinchazo del ladrillo se mide por las visitas a los juz-

gados. En ese sentido, la mayor parte de las inmobiliarias y constructoras se han visto obligadas a pedir el concurso víctimas de una burbuja sin precedentes. Y mientras el banco malo llega (o no llega) y mientras España decide si pide (o no pide) el rescate, las acciones caen día sí día también, el suelo no vale nada y nadie se atreve a ponerle precio. La banca, dicen sin embargo, los analistas, aguantará hasta que llegue el rescate en forma de euros. El presidente del grupo Rayet, Félix Abánades, dijo a principios de año que tenía la esperanza de salir del concurso este mes gracias a una propuesta de convenio que contaba entonces con un 20 por ciento de adhesiones y que representan a cerca del 38 por ciento del pasivo de la sociedad. El mes sólo ha empezado... hay tiempo.

sa acordó instar a un concurso voluntario de acreedores (antigua suspensión de pagos) ante las dificultades de enfrentar su deuda en un momento de recesión inmobiliaria y fuertes restricciones de crédito. La acción de la inmobiliaria, la más expuesta de las cotizadas al negocio de venta de viviendas, había pinchado con una deuda de casi 7.200 millones de euros.

Tres años más tarde, Fernando Martín lograba superar el concurso, aunque nada hay escrito toda-

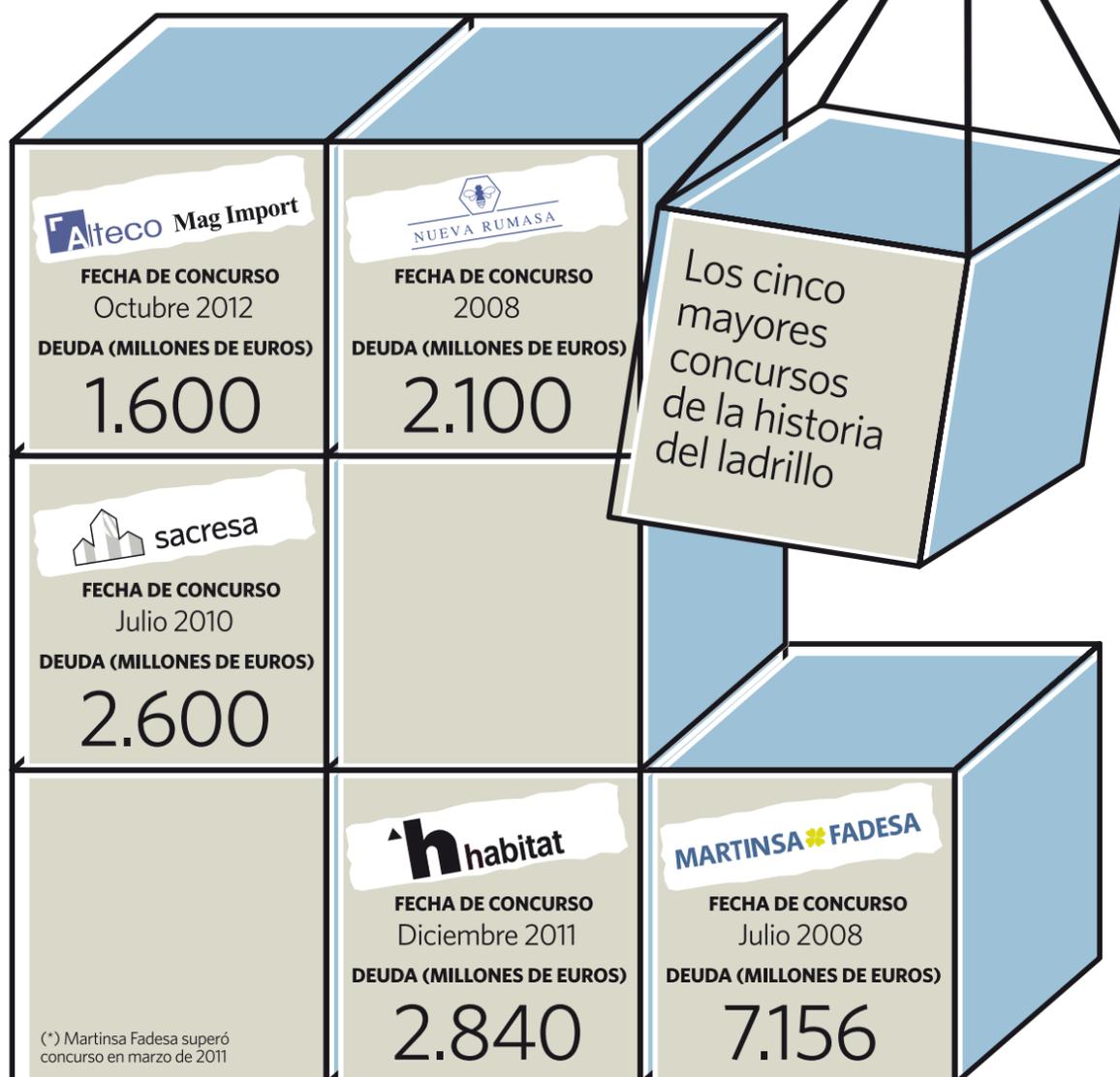
vía. La inmobiliaria Martinsa Fadesa acaba de reconocer que tiene un desfase de tesorería de 15 millones y que ha centrado su actividad en cumplir el convenio de acreedores con el que salió de la suspensión de pagos. Martín negocia con la banca para obtener liquidez a cambio de la venta de activos o de la contratación de nuevas líneas de crédito, y busca mercado para vender patrimonio.

## Nuevos pinchazos

Martinsa se suma así a otras grandes firmas del sector, como Llaneira y Habitat, que también consiguieron superar los concursos a los que se vieron abocadas después de que a finales de 2007 empezara la crisis inmobiliaria y económica.

Precisamente Habitat se sitúa en el puesto número dos con una deuda de 2.840 millones de euros que le obligó a finales de 2008 a pedir ayuda. En abril de 2010 superaba el

Los acreedores de Habitat y Sacresa admitieron quitas de la deuda para facilitar la salida



(\*) Martinsa Fadesa superó concurso en marzo de 2011

proceso concursal con el respaldo de más del 80 por ciento de los acreedores.

Los bancos, que suponían la mayoría del pasivo de Habitat, 2.000 de los 2.800 millones de euros de pasivo total, aceptaron una quita del 20 por ciento y convertir el 30 por ciento de sus préstamos en participativos, lo que facilita la salida contable de la empresa.

También 2008 fue el año maldito de Nueva Rumasa con la petición encadenada del concurso de las sociedades del grupo que hoy sigue en los juzgados. Su aportación a la deuda total es de 2.100 millones.

Tan maldito como para la familia Sanahuja, que en 2010 llevaban Sacresa a concurso con una mora de 2.600 millones de euros. La empresa, que llegó a tener un pasivo de 6.000 millones en su asalto a Metrovacesa, ha logrado que la banca le perdonara deuda por unos 600 millones de euros y que canjeara la mayor parte del resto por activos.

Los bancos hacen cuentas: 7.156 millones más 2.840 más 2.600 más 2.100 más los 1.600 de Rivero suma un total de 16.300 millones de euros... de deuda. Es el *top* cinco de las concursadas, pero hay más.