

La Ley del Suelo pasa factura a los bancos

28/01/2008

Expansión.com.- La norma afecta a todo el suelo urbanizable bajo la denominación de rústico y exige valorar estos activos conforme a su actual estado, sin tener en cuenta las expectativas de rendimiento futuro, lo que reduce su valor.

En medio de la crisis de liquidez de los mercados financieros, la fuerte caída en bolsa en los últimos días de todas las entidades bancarias y la ralentización del mercado inmobiliario en España, los bancos y cajas españoles van a tener que hacer frente a un contratiempo que se va a dejar sentir en sus balances: la Ley del Suelo.

La nueva norma, que entró en vigor en julio del año pasado, ha eliminado una de las tres categorías en las que la Administración divide el suelo, el tipo urbanizable, limitando su calificación a urbano o rústico. Bajo el nuevo contexto, todos los terrenos que las promotoras han comprado como urbanizable –que cuentan con licencia para llevar a cabo desarrollos urbanísticos pasan a considerarse rústicos.

Este cambio tiene una incidencia a la baja en la valoración de estos activos. “Con la categoría de urbanizable, jurídicamente se podían introducir en el valor del terreno las expectativas futuras de los mismos (construcción de casas, de naves industriales, etc.), cuando ahora la norma sólo permite su tasación según su estado actual. Si una promotora ha comprado un campo de patatas urbanizable, bajo los focos de esta ley ahora sólo tiene en su balance un patatal”, apuntan fuentes jurídicas.

Sin embargo, en los últimos años las promotoras y constructoras han comprado estos terrenos a precios altos, alentados por el boom inmobiliario, pagando por este suelo cantidades hasta cinco veces más altas que el valor que ahora van a tener que reflejar en sus cuentas. “Asesoramos a clientes que han adquirido fincas urbanizables por 200 millones de euros, financiando un 80% de la operación, y ahora se encuentran que jurídicamente su terreno sólo vale 40 millones de euros y tienen una deuda contraída de 160 millones”, apuntan en otro bufete de abogados.

Este nuevo escenario no sólo compromete a las constructoras y promotoras, sino también a los bancos y cajas que han financiado estas compras. Los auditores ya han comenzado a advertir a las entidades que ante “el deterioro de las financiaciones otorgadas exista, en algunos casos, la necesidad de registrar pérdidas”. De esta forma, apuntan las mismas fuentes, “los bancos y cajas van a tener que hacer provisiones por riesgo de dudoso cobro de estos activos”.

La nueva ley también va a tener efectos en el futuro de las financiaciones de compra de suelo rústico. El valor jurídico de los activos es una variable importante en las operaciones de titulización de créditos que han llevado a cabo los bancos en los últimos años, como medio de financiación. “Teniendo en cuenta que los sistemas de valoración que impone la norma fuerzan al activo a la baja, la financiación de operaciones como las

que se han llevado a cabo hasta ahora van a ser difícilmente justificables”, señalan fuentes jurídicas.

Además, para las entidades bancarias que hayan realizado inversiones inmobiliarias, la Ley del Suelo también dejará notar sus efectos secundarios. Los auditores sostienen que también en este caso, los bancos y cajas tendrán que registrar pérdidas. En los últimos meses, el sector bancario español ha restringido el crédito a promotores de manera significativa, siendo el recorte más pronunciado en el capítulo de adquisición de suelo.

Al cierre de septiembre, la financiación que recibían los promotores ascendía a 292.588 millones de euros, un 35% más en tasa interanual, lejos del alza de un 50% registrada en diciembre de 2006.

La nueva regulación impulsada por el Gobierno ha agravado la ya de por sí delicada situación del mercado inmobiliario nacional. Y es que, los nuevos criterios que introduce la Ley hace que las tasadoras estimen los terrenos muy por debajo del precio de mercado. En el nuevo contexto normativo, tanto el suelo rural como urbanizable pasa a valorarse en función de los rendimientos agrícolas del terreno, y no en base a sus expectativas futuras. De hecho, según señalan fuentes del sector inmobiliario, los solares rústicos “simplemente no se tasan”.

Todo ello ha derivado en la acumulación de un stock de suelo que apenas cuenta con salida en el mercado. Las ventas de este tipo de activos se han paralizado, incluso, aplicando rebajas sustanciales –ver EXPANSIÓN del pasado 26 de diciembre–. Por ello, según los auditores, la falta de liquidez o cash flow de este tipo de activos repercutirá también negativamente en los balances de las entidades financieras implicadas en la compra de solares.

Efectos

- Las firmas de auditoría están advirtiendo a las cajas y bancos de la necesidad de “registrar pérdidas, en algunos casos, por el deterioro de las financiaciones otorgadas” por efecto de la nueva Ley del Suelo.
- La nueva norma también condiciona la concesión de nuevos créditos para la adquisición de suelo, ya que el valor jurídico de los activos es una variable fundamental de las titulizaciones bancarias.

El valor de los solares está hoy a ras de suelo

“La coyuntura económica que se vive actualmente está marcada por la política de las entidades financieras a la hora de conceder préstamos al colectivo de promotores o inversores del mercado inmobiliario”, apunta el director de Suelo y Urbanismo de Knight Frank, Ernesto Tarazona. Para él, “la elevada oferta actual de suelo en el mercado, propiciada por las estrategias de desinversión de las principales inmobiliarias españolas, ha provocado una contracción de la demanda de inversiones de este tipo de activos”.

El problema radica en que “todas las carteras de suelo” que fueron adquiridas con

anterioridad a la entrada en vigor de la nueva Ley del Suelo –julio del pasado año– no han contemplado el nuevo régimen de valoraciones que establece la normativa y, como consecuencia “puede existir una pérdida de valor de estos activos”.

Pese a ello, según Tarazona, el actual “enfriamiento que viven las operaciones de inversión en estos activos”, tras su pérdida de valor, puede contraer la oferta de solares y, por lo tanto, impulsar una “tendencia estable de precios en determinados productos inmobiliarios”. Incluso, “una tendencia alcista” en las mejores localizaciones de los inmuebles, añade.