

# La crisis desploma el precio del suelo urbano un 80%

## Promotores y bancos rechazan los fondos oportunistas

**ROSA SALVADOR**  
Barcelona

El suelo, el activo más dañado por la crisis inmobiliaria, está muy lejos de ver brotes verdes e incluso en grandes ciudades como Barcelona acumula una caída de precios de más del 60% respecto a los niveles previos a la crisis, que en alguna operación ha llegado incluso al 80%.

Fuentes inmobiliarias destacan que la venta, a mediados del año pasado, de la parcela del Parc Central, situada en la zona de la Diagonal del 22@, propiedad de la familia Ricart, a Alza Real Estate, marcó el mínimo del mercado: la parcela, para construir 51.000 metros cuadrados de oficinas, fue vendida a 443 euros/m<sup>2</sup>, un 80% menos de los 2.178 euros que pagó en la misma zona, pero a finales del 2006, la aragonesa Inbisa a Ser-vihabitat. Según Oriol Barrachina, director de la consultora Cushman & Wakefield en Barcelona, este precio está, por lo bajo, fuera del mercado. "Hay inversores dispuestos a comprar suelo urbano, bien situado, alrededor de los 700 euros m<sup>2</sup>". Un precio, pese a todo, un 68% inferior a los máximos del boom.

El problema del suelo es la ausencia casi absoluta de transacciones: los compradores naturales de suelo —los promotores nacionales— o han entrado en concurso, o han firmado refinanciaciones con las entidades financieras que limitan su capacidad de inversión o tienen ya una importante cartera de suelo disponible para nuevas obras. Entre los compradores internacionales, por otra parte, apenas hay grupos inmobiliarios, y sólo estudian operaciones los inversores oportunistas (los llamados fondos buitres), que buscan precios de derribo, lo que imposibilita en la mayoría de los casos el cierre de operaciones.

Los mayores propietarios de



XAVIER GÓMEZ / ARCHIVO

### Promoción de vivienda en el área metropolitana

suelo son ahora las entidades financieras: se estima que alrededor del 70% de los activos que se han adjudicado corresponde a suelo, en sus diversas fases de desarrollo, y a obras en curso. Y se niegan a vender con unas minusvalías que consideran "inasumibles". Por ello, todas las entidades financieras han creado

### Los suelos y las obras en curso representan el 70% de los activos que se ha adjudicado la banca

sus propias inmobiliarias con el propósito de mantenerlas "en el medio plazo": los cerca de ocho años que necesitan hasta que los más de 10.000 millones de euros que tienen invertidos en suelos puedan convertirlos en viviendas acabadas que puedan sacar al mercado. Algunas entidades ya han empezado este proce-

so: es el caso de Altamira, la inmobiliaria de Banco Santander, que ha anunciado la puesta en marcha de diez promociones (una de ellas, de viviendas protegidas, en Sant Cugat), o de Solvia, la inmobiliaria de Banc Sabadell, que ha anunciado que invertirá entre 90 y 100 millones de euros en la promoción de unas 500 viviendas protegidas que explotará en alquiler en toda España. Los bancos se benefician también de promover viviendas u oficinas en sus suelos porque tienen que dotar menores provisiones, según la normativa del Banco de España.

Los bancos están estudiando también agresivas fórmulas de financiación para vender suelo: crear una nueva generación de promotores, financiando al 110% la compra de suelo a empresarios que quieran asumir el riesgo de promover en la actual situación de mercado. "La banca va a crear a los nuevos Bañuelos y Portillos para deshacerse de sus suelos", lamentan los promotores catalanes.●

## TRIBUNA

**Modest Guinjoan**

Barcelona Economía y UPF

## En caída libre

El sector manufacturero catalán sufre el embate de la crisis actual de manera muy acentuada. Unos datos: entre 2000 y 2007 contabilizaba una constante de alrededor de 750.000 puestos de trabajo, y a final de 2009 no llegaba a 600.000 (un 20% menos); entre 2007 y 2009 han desaparecido 2.411 empresas, y los expedientes de regulación de empleo han pasado de 200 en 2006 y 2007 (unos 6.000 trabajadores afectados), a 491 en 2008 (25.000 trabajadores) y a 2.291 en 2009 (117.000 trabajadores), acumulando (en 2008 y 2009) el 82% de los trabajadores afectados por regulaciones.

Para valorar el impacto de tanta destrucción real y latente del tejido productivo, hay que pensar en lo que cuesta crear y mantener una empresa manufacturera, la gran capacidad de arrastre que tiene respecto al resto de actividades industriales y de servicios y, finalmente, que el capital humano y la capacidad técnica es un activo de primer orden en este tipo de empresas. O sea que su cierre va bastante más allá de sus cuatro paredes y representa una descapitalización costosísima de crear. Si no, que se lo pregunten a los empresarios.

Está claro que una parte de la caída libre en que está el sector va a remolque del menor consumo interior y exterior y de la reducción de la inversión, con la ayuda del pinchazo inmobiliario. Pero no hay que olvidar que hay en curso un cambio estructural que se viene produciendo de hace bastantes años y que la crisis parece haber acelerado de forma irreversible. Puede que deje a salvo solamente a aquellas industrias con ventajas de proximidad a los mercados y/o con ventajas tecnológicas. En cambio, las manufacturas con menor capacidad de resistencia y de respuesta han sido (están siendo) víctimas de la competencia imbatible de nuevos fabricantes, la relocalización

### El sector público cree muy poco en la manufactura, a la vista de su inacción

en países con bajos costes, el progreso de la logística, la falta de grandes empresas de control local y la exigencia de tamaño. En este contexto es fácil entender la falta de nuevas vocaciones empresariales en un sector que se presenta muy duro. Puede haber otros ingredientes alejados de la decisión empresarial. Por ejemplo, que el sector público ha creído muy poco en la manufactura a tenor de su inacción en campos que le son propios (formación de base y continua, flexibilidad laboral, captación y retención de talento, normativa sobre plazos de cobro, compra pública, entre otros). Tampoco la sociedad ha ayudado, en la medida en que no ha prestigiado el trabajo manufacturero, sino todo lo contrario.

Mucho me temo que llegamos tarde para reaccionar. A estas alturas, lo mejor es actuar para facilitar la regeneración del tejido productivo, que sume a la manufactura excelente y competitiva (que también la hay), nueva industria y muchos servicios. Capacidad emprendedora la hay. Lástima que se vaya a desperdiciar tanto capital humano y empresarial que habría servido para el tejido de nuevo cuño y en cambio ahora, muy probablemente, ya no recuperaremos.

## AVISOS OFICIALES

### Club de Golf Terramar

**POR ACUERDO DE LA JUNTA DIRECTIVA SE CONVOCA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA SOCIOS DEL CLUB**

A celebrar en el domicilio del mismo el próximo día 24 de Abril las 17:30 en primera convocatoria y a las 18:00 en segunda convocatoria, para tratar y resolver sobre el siguiente Orden del día:

- 1.- Nombramiento de interventores para la redacción del Acta de la Asamblea.
- 2.- Informe del presidente de la gestión del ejercicio.
- 3.- Examen y aprobación, en su caso, de la memoria de actividades del ejercicio 2.009, liquidación del presupuesto, Balance del cierre del ejercicio y cuentas del mismo.
- 4.- Examen y aprobación, en su caso, del presupuesto para el ejercicio de 2.010.
- 5.- Actuaciones en aspectos urbanísticos y jurídicos.
- 6.- Estudio y en su caso, aprobación, de la propuesta de convenio con el Ayuntamiento de Sitges, relativo a la transmisión de terrenos para vial de acceso a la Urb. Can Girona y adjudicación concesión de terrenos públicos ubicados en dicha urbanización, para uso como hoyos del campo de golf.
- 7.- Obras.
- 8.- Campo.

- 9.- Funcionamiento de las nuevas zonas.
  - 10.- Escuela de golf.
  - 11.- Área social; propuestas y aprobaciones en su caso.
  - 12.- Ruegos y preguntas.
- La información sobre las materias sujetas a aprobación en esta Asamblea estará a disposición de los socios en el domicilio del Club a partir del 14 de abril de 2010.
- En Sitges, a 25 de Marzo del 2.010.- José María Gassó Vilafranca, Presidente

## JUDICIALES

### Juzgado Primera Instancia N.º 1 de Martorell

EDICTO

Se Hace Saber:  
Que en este Juzgado se tramitan bajo núm. 729/2008 actuaciones de Exp. dominio reanudación del tracto a instancia de Montserrat Albas Morte representado por el Procurador/a Sr/a Jorge Ribe Rubi sobre Expediente de Dominio y Solicitud del Tracto Sucesivo Interrumpido al Registro de la Propiedad sobre la Finca N.º 5083, en los

que en resolución dictada el día de la fecha se ha acordado Citar por edictos a Legales Herederos de Francisco Estruch Ballus y Palmira Mura Despi y a los Ignorados Herederos de Antonio Guevara Artero, para que dentro de los Diez Días siguientes a la publicación del presente, puedan comparecer ante el Juzgado para alegar lo que a su derecho convenga sobre si tienen algun derecho real sobre la referida finca por ignorarse su paradero.

Y para que sirva de notificación y citación libro del presente, en Martorell, a veintitres de febrero de dos mil diez.

La Secretaria Judicial, Adela Moreno Blanco.

### Juzgado Mercantil 2 Barcelona

EDICTO

D. Miguel Angel Chamorro Gonzalez. Secretario Judicial del Juzgado Mercantil 2. Barcelona. Hago Saber:  
Que en el proceso de Concurso Voluntario seguido en dicho Juzgado con el nº 207/05 a instancia de "AEG Electric Motors S.A.", Se ha acordado sacar a pública subasta, por un plazo de veinte días, los bienes que, con su precio de tasación se enumeran a continuación:  
Nave Industrial sita en el término municipal de Terrassa, Camí Font de les Canyes s/n. Polígono Industrial "Can Petil", finca registral nº 8051 Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 2 de Terrassa.  
La subasta tendrá lugar el próximo día 5 de

mayo de dos mil diez a las 11.30 horas en la sala de Audiencias de este Juzgado en Gran Vía de les Corts Catalanes 111, edificio C, planta 12 de Barcelona, conforme a las siguientes condiciones:

- 1ª.- La finca ha sido valorada a efectos de subasta en 11.966.519,86 Euros.
- 2ª.- La certificación registral y, en su caso, la titulación del inmueble que se subasta estará de manifiesto en la Secretaría de este Juzgado.
- 3ª.- Se entenderá que todo licitador acepta como bastante la titulación existente o que no existan títulos.
- 4ª.- Las cargas o gravámenes anteriores, si los hubiere, al crédito del actor continuarán subsistentes, entendiéndose, por el solo hecho de participar en la subasta, que el licitador los admite y queda subrogado en la responsabilidad derivada de aquellos, si el remate se adjudicase a su favor.
- 5ª.- Para tomar parte en la subasta los postores deberán consignar en la cuenta de consignaciones de este Juzgado en la Entidad Banesto nº 2240.0000.52.0207 05 una fianza de al menos 300.000 euros o presentar aval bancario por el mismo importe, a excepción de los acreedores hipotecarios.
- 6ª.- Sólo el ejecutante podrá hacer posturas reservándose la facultad de ceder el remate a un tercero.
- 7ª.- Desde el anuncio de la subasta hasta su celebración podrán hacerse posturas por escrito en sobre cerrado y con las condiciones expresadas anteriormente.

8ª.- Cuando la mejor postura sea igual o superior al 70 por ciento del avalúo, se aprobará el remate a favor del mejor postor. Si resulta inferior al 70 por ciento de su valor la tasación se dará traslado de la mejor postura al ejecutante conforme a los previstos en la LEC; del mismo modo si la mejor postura ofrecida no alcanza los requisitos previstos en el último párrafo del artículo 670.4 el Tribunal decidirá la aprobación del remate conforme a los criterios que en el mismo se establezcan.

9ª.- Si por fuerza mayor, causas ajenas al Juzgado o por error se hubiera señalado un domingo o día festivo y no pudiera celebrarse la subasta en el día y hora señalados, se entenderá que se celebrará el día siguiente hábil, a la misma hora, exceptuando los sábados.

10ª.- El presente edicto estará expuesto en el tablón de anuncios de este juzgado hasta la fecha de celebración de la subasta, en el Boletín Oficial de la Provincia y en el diario La Vanguardia y se publicará en la web: www.subastaspublicas.com

En Barcelona a quince de marzo de dos mil diez. El Secretario Judicial.

**LA VANGUARDIA DIGITAL**  
[www.lavanguardia.es](http://www.lavanguardia.es)