

Visítalo en: <http://www.labolsa.com/foro/mensajes/1210760404/>

Martinsa-Fadesa tasa sus inmuebles con plusvalías de 4.600 millones

- [ABUBILLA] -
- 12:20 14/may/2008

Martinsa-Fadesa tasa sus inmuebles con plusvalías de 4.600 millones

El principal beneficiado fue el anterior dueño de la inmobiliaria, Manuel Jove
MIGUEL JIMÉNEZ / LUIS DONCEL - Madrid - 14/05/2008

Vota Resultado 3 votos

La memoria de Martinsa-Fadesa no es sólo el resumen de un año de la empresa, sino que refleja la situación del sector inmobiliario en su conjunto, inmerso hasta el año pasado en un crecimiento desaforado y al que el desplome de las ventas y las dificultades para encontrar financiación ha puesto con el agua al cuello.

La noticia en otros webs
webs en español
en otros idiomas

El sector que ahora reclama ayudas públicas para reactivar el mercado residencial con el argumento de que su desplome puede arrastrar hasta un millón de empleos y de decenas de empresas es el mismo que se ha beneficiado hasta hace poco de ganancias extraordinarias.

El informe que la empresa acaba de registrar en la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) recoge cómo una tasación de los inmuebles de Fadesa, efectuada tras ser comprada por Martinsa, afloró unas plusvalías de nada más y nada menos que 4.617 millones de euros. Los técnicos de Tasamadrid que analizaron esos activos cifraron su valor razonable en 7.873 millones, es decir, más del doble del valor en libros de esos activos, cifrado en 3.247 millones. La enorme plusvalía lograda por una sola empresa refleja tanto los aumentos de valor derivados del boom, como el efecto de los cambios de calificación urbanística del suelo. El mayor beneficiado por esta revalorización fue Manuel Jove, que se deshizo de su 54% de Fadesa justo antes de que el sector comenzara su caída libre. Jove se embolsó 2.185 millones en la venta. Aunque el precio pagado por Fadesa fue considerado muy alto por la mayoría de los analistas, la valoración de Tasamadrid indica lo contrario. Tanto es así que Martinsa se apuntó directamente como beneficios en su cuenta de resultados 416 millones por lo barata que le había salido la compra. Ese apunte contable fue el que permitió a la empresa fusionada no cerrar el ejercicio con pérdidas.

La inmobiliaria que preside Fernando Martín, sin embargo, se encuentra ahora con que los activos que valoró a precios muy altos en el momento álgido del ciclo pueden haber perdido valor en los últimos meses. Fuentes de la empresa añaden que están pendientes de concluir la nueva tasación, que en breve revelará el valor contable de sus activos. Y añaden que las plusvalías anotadas les benefician fiscalmente. Sin embargo, les perjudica en la cuenta de resultados, pues los activos están ya contabilizados a un valor muy alto, quizá superior al de mercado. El precio pagado por Fadesa también ha disparado la deuda, que la

empresa ha logrado refinanciar tras duras negociaciones.

Defectos constructivos

La memoria puesta a disposición de la CNMV también desvela los litigios a los que se enfrenta Martinsa-Fadesa. El grupo ha recibido "demandas judiciales por defectos constructivos en promociones entregadas" por 15,3 millones. "De acuerdo con los informes periciales analizados, se estima que el importe necesario para atender a las posibles resoluciones judiciales por estos motivos sería de 9,5 millones de euros", señala el documento, en el que se indica que los principales pleitos corresponden a promociones en Málaga, Las Palmas, Sabadell, Madrid, Oviedo y La Coruña.

Martinsa-Fadesa también tiene que hacer frente a litigios por motivos fiscales que ascienden a 23 millones de euros.

.....