

ECONOMÍA

El último rey de la era del ladrillo sucumbe a los excesos de la deuda

La liquidación se cierne sobre Martinsa-Fadesa, símbolo de la burbuja inmobiliaria

LUIS GÓMEZ | Madrid | 6 DIC 2014 - 16:41 CET

50

Archivado en: Concurso acreedores Martinsa Crisis económica Suspensión pagos Recesión económica Coyuntura económica Vivienda Empresas España Economía Urbanismo Política Finanzas



Fernando Martín, presidente de Martinsa-Fadesa, en 2007 / LUIS MAGÁN

En el lenguaje coloquial de los ejecutivos de los 14 bancos que deben decidir antes de final de año si ponen punto final a una de las principales inmobiliarias españolas de los años dorados, [Fernando Martín](#) "lleva seis años flotando". Martín es el presidente de [Martinsa-Fadesa](#), la empresa que en julio de 2008 protagonizó la mayor suspensión de pagos conocida en España (7.000 millones). Los 14 bancos parecen de la misma opinión, según todas las fuentes consultadas. "Martín propone una quita del 80% para quedarse con activos valorados en 1.400 millones y una deuda

de 450", dice uno de sus representantes. "No tiene liquidez. Apenas tiene empleados. Pretende que hagamos un acto de fe porque no hemos podido mirar los libros. Su oferta es una pasada que no ha gustado a nadie. Más vale que proponga otra cosa, se quede con algo más pequeño y se ponga a currar". Llegados a cierto punto, los bancos pierden su tradicional moderación en el vocabulario.

Martinsa-Fadesa tenía que haber devuelto 32 millones de euros en 2013 a los bancos y no lo hizo. Es una minucia, porque representa el 1% de la deuda. Pero antes de que acabe 2014 debería pagar 384 millones porque así reza el acuerdo que le permitió salir del concurso de acreedores en 2011. Y la ley es muy clara al respecto: dos años sin pagar obligarían a proceder a la liquidación de la compañía. Es un final que puede producirse en las próximas semanas si los 14 bancos acreedores no se apiadan de [Fernando Martín](#).

Y en estos días, se les ve cara de pocos amigos.

Martinsa-Fadesa representó en su momento una de las joyas del sector inmobiliario español. Nadie tenía más suelo urbanizable, ni mayor número de promociones de viviendas habiéndose extendido por los países del Este, por el continente americano y por el norte de África. Su propietario, Fernando Martín, había dejado de ser un discreto empresario para gozar de una efímera notoriedad como presidente del Real Madrid sucediendo temporalmente a Florentino Pérez. Desde ese momento, participó como un personaje más de la borrachera de la burbuja: dueño de Martinsa, compró Fadesa por 4.000 millones. Fue una etapa irreverente en la que el pez chico se comía al grande.

No fue el único. Lo hizo Luis Portillo, otro de los señores del ladrillo, quien manifestó hace un tiempo, durante uno de los tres juicios civiles que tiene en curso que, en aquellos años "los bancos te metían miles de millones por debajo de la puerta". Portillo, enriquecido a la sombra de la Expo de Sevilla, se gastó 7.000 millones en comprar empresas y paquetes de acciones. Era otro pez chico con mucha hambre. Dueño de Inmocaral compró Colonial, que era tres veces más grande; luego Riofisa, por



Fernando Martín, el día en el que presentó la suspensión de pagos de Martinsa-Fadesa en julio de 2008, al salir de su oficina / ÁLVARO GARCÍA

2.000 millones cuando no valía más de 500; más tarde el 15% de FCC.

Y la espuma siguió creciendo: Rafael Santamaría, propietario de Reyal compró Urbis, que tenía el doble de tamaño. O los Sanahuja, familia catalana que había hecho dinero con una pequeña sociedad (Sacresa): empezaron teniendo el 4% de Metrovacesa para alcanzar el 80%. Salieron de compras, adquirieron hasta la sede del HSBC en Londres. A finales de 2007, la deuda financiera de Metrovacesa era de 7.000 millones, 14 veces su beneficio bruto de explotación.

Los bancos hacían el doble juego: lograban ingresos por las compras y además las financiaban. Un ejemplo: a La Caixa le había costado Colonial 11 euros la acción y la vendió por 69. "Esas operaciones arreglaban la cuenta de resultados", recuerda un ejecutivo de la casa.

Los Sanahuja ya no están en Metrovacesa, Rafael Santamaría vio como Reyal Urbis entraba en concurso de acreedores en 2013 y como se le reconocían unos activos de 2.420 millones con un pasivo de casi 4.200, momento a partir del cual los bancos le iban desposeyendo de sus activos estrella, el ABC de

“Martinsa no tiene liquidez, apenas tiene empleados”, señala la banca

Serrano, el edificio de Castellana 200... Una muerte lenta. Reyal Urbis es una empresa zombi. Todas son empresas zombis, que pierden valor cada año que pasa. Un dato, en 2013, el patrimonio de Reyal Urbis disminuyó en 232 millones por ventas y nada menos que en 689 millones por la depreciación de sus activos.

De aquellos imperios, quedan las cenizas. De las grandes, Colonial es la única que ha salvado el pellejo. "Sus principales acreedores eran bancos extranjeros e hicieron algo que los españoles no han hecho: reconocer enseguida la verdad y provisionar las deudas. Los bancos españoles no lo han hecho hasta que el ministro De Guindos les obligó", explica un alto ejecutivo. En Colonial, echaron a Portillo de la presidencia y le pusieron tres denuncias civiles. Hoy Portillo es técnicamente insolvente: vendió su avión privado, su mansión en Dos Hermanas y vive en un piso en Sevilla. No tiene una sola sociedad a su nombre. Su mujer conserva la propiedad del colegio que compró su marido para despedir al director que había puesto pegas a sus hijas.

Más de 1.800 inmobiliarias han caído en España en siete años de crisis. "Si analizamos el sector, tenía una morosidad superior al 60%", dice el economista José García Montalvo. Fernando Martín era hasta ahora el superviviente de aquella hornada de emperadores del ladrillo, pero es posible que no llegue al 2015. "Hay trampas en el activo y trampas en el pasivo, tiene unos costes de estructura al año de 15 millones, entre otras cosas porque se puso un sueldo de 2,5 millones. Las tres patas de ese banco están cojas", dice uno de los asesores que ha estudiado la última oferta de Martín.

Los empresarios del 'boom' viven horas bajas: Luis Portillo ahora es insolvente

Una de las posibilidades que se contempla es la de arrebatarle la gestión de su empresa. Un abogado que asesora a los bancos compara la resistencia de Fernando Martín con la dignidad de un empresario modesto al poner punto final a su inmobiliaria: "Vino con su Mercedes acompañado de su mujer. Lo llevó a lavar, llenó el depósito de gasolina y lo entregó". Martín huye de los focos. La telefonista de Martinsa-Fadesa atiende personalmente las llamadas de los periodistas. No hay servicio de prensa. Ella misma toma nota de la petición de entrevista y no asegura ningún resultado. Así debe ser una empresa zombi.