

«EL CRECIMIENTO PRUDENTE DEL SECTOR ALEJA EL FANTASMA DE LA BURBUJA INMOBILIARIA»

M. PEÑA VALÈNCIA

Durante todo ese tiempo, a diario gestionaron y dirigieron las empresas mano a mano con sus directivos, participando directamente en la toma de decisiones de sus compañías en los momentos más difíciles para el mercado inmobiliario. Ahora que éste se encuentra en plena recuperación, ese bagaje acumulado les ha aportado una ventaja de partida y un enorme valor añadido en su función como asesoras en derecho inmobiliario porque, como apunta Sonia Gimeno, «nuestro mejor activo es que hemos vivido en persona los problemas del día a día de estas empresas, conocemos perfectamente su estructura y funcionamiento y, sobre todo, aquellos factores económicos que más les afectan».

Pero esa misma experiencia les ha alzado también como observadoras autorizadas de la nueva marcha del sector y, a pesar de las ci-

fras récord de compraventa de vivienda y del ritmo alcista de los precios, no consideran que la situación sea comparable a la que desencadenó la burbuja inmobiliaria años atrás.

No lo es porque, a su juicio, las primeras que han aprendido de los errores del pasado son las propias empresas y hoy la estrategia del sector no es ya tanto «la búsqueda de altísimas rentabilidades como la de un crecimiento sostenido y mucho más prudente», afirma Beatriz Carbonell, quien añade que la especulación de entonces pensando en grandes plusvalías, «ya fuera de las empresas con la compra de grandes bolsas de suelo o de los propios particulares que adquirirían una vivienda para dar el pase rápido, no se está dando hoy». A ello añade también que las entidades bancarias son más rigurosas ahora en la concesión de créditos hipotecarios y que hay un mayor control de los organismos públicos en las condiciones de compraventa.

Por su parte, Antonia Magdaleno, socia directora de SUE Abogados, destaca también el



A. Magdaleno,
B. Carbonell y
S. Gimeno.
LEVANTE-EMV

Toda una década resolviendo los concursos de algunas de las más importantes constructoras y promotoras de España durante la pasada crisis convirtieron a las tres socias de SUE Abogados y Economistas, Antonia Magdaleno, Beatriz Carbonell y Sonia Gimeno, no ya en asesoras legales, sino en auténticas agentes dentro del sector.

cambio de actores en el sector, un cambio que ha contribuido a que ya no esté tan atomizado como en el pasado. «Aunque las pequeñas y medianas promotoras siguen siendo protagonistas, ahora también han entrado en juego fondos nacionales y extranjeros que invierten estratégicamente en todos los segmentos: vivienda, ya sea para venta o alquiler, oficinas, suelo industrial y logístico, o centros comerciales. No hay más que ver el auge de las *socimis* en los últimos meses», enfatiza.

A éstas les atribuye, además, un papel dinamizador en el sector y una contribución importante a la profesionalización y diversificación de éste. En este sentido puntualiza que si aquella especulación del pasado «derivó en activos que terminaron por ser tóxicos, hoy los activos en los que se invierte son puramente estratégicos».

Por último, y para terminar de despejar el fantasma del pasado, las tres socias enumeran una serie de recomendaciones a las empresas del sector entre las que priorizan adaptar las estructuras laborales a las cargas de trabajo de cada momento, huir de las compras masivas de suelos no urbanos a la espera de una recalificación y olvidar la fórmula de crear una sociedad filial por cada proyecto construido o promovido.

No obstante, reconocen también que, dado que las circunstancias han cambiado hoy, a esas recomendaciones generales hay que añadir «trajes a medida de cada empresa, minimizando riesgos al máximo y potenciando la rentabilidad y la seguridad jurídica», concluye Carbonell.

Más de 10 años de experiencia en **derecho inmobiliario**

- Defendiendo los intereses de compañías dedicadas a la construcción, promoción y venta de inmuebles.
- Participando en multitud de operaciones del sector.
- Gestionando problemas y avanzando soluciones.

SUE
somos un equipo



ABOGADOS & ECONOMISTAS

Oficina central

C | Roger de Lauria 24, 1º 46002 Valencia Tel. 963 215 740
www.sueabogados.com info@sueabogados.com

SUE Abogados y Economistas.
Un despacho donde la reconocida especialización nos distingue.

VALENCIA
MADRID
BILBAO