

## REPORTAJE

# Oportunidades en la liquidación bancaria

Avant Group Consultoría muestra en París algunos de los mejores activos en la Costa del Sol.



Julio Alberto Gutiérrez Casado, durante la celebración del Salón.

**E**spaña ya no es el problema de Europa, España ya es parte de la solución". Estas declaraciones fueron realizadas por el ministro de economía español y así lo destacó **Julio Alberto Gutiérrez Casado**, director-gerente de la consultora inmobiliaria **Avant Group Consultoría**, promotora de la web [www.liquidacionbancaria.com](http://www.liquidacionbancaria.com), en el *Salón Inmobiliario y del Turismo Español en París (Sitep 2014)*. "Los españoles nos hemos pasado desmedidamente construyendo viviendas y pidiendo préstamos pensando que los podríamos pagar", reconoce. La gran facilidad de la gente en obtener préstamos de los bancos trajo "una gran demanda en el sector de la vivienda y también un espectacular crecimiento del sector de la construcción. El ritmo frenético llevó a levantar hasta un millón de casas al año, muchas de las cuales forman ahora mismo el stock sin vender en manos de la banca". El retroceso de la economía mundial paralizó este mercado de la vivienda cayendo la demanda de forma "fulminante". Otro efecto que sorprendió a España son los productos financieros, tales como los "bonos basura", así como la caída del valor de las acciones en la bolsa, sobre todo de los bancos intervenidos, relata **Gutiérrez**.

## LIQUIDACIONES BANCARIAS

La situación llevó a algunos bancos españoles a la "banca rota", sigue explicando. El **Banco de España** intervino los bancos en crisis y acudió a la ayuda que Europa ofrecía para las entidades financieras. "Una de las condiciones es la de deshacerse de estos activos, generados por los impagos de préstamos. Bastantes bancos españoles los están liquidando tanto por dicha imposición, como por

la necesidad de desamortizar los apalancamientos de carácter contable, obligatorios por ley, para cubrir lo impagado".

Ha sido necesario que el mercado de la oferta y demanda sitúe de nuevo los precios. Por ello hay bancos que optan por una ordenada "liquidación bancaria que se inicia por una nueva tasación, la cual, en muchos casos, es un 50% inferior a la hipoteca que lleva adosada".

Con estas oportunidades, **Avant Business & Consultoría** se ha presentado a *Sitep 2014*, iniciativa de la asociación franco-española de cámaras de comercio. La firma, integrada en **Avant Group**, tiene como objetivo la gestión y liquidación de activos inmobiliarios procedentes de promotoras o entidades bancarias. La especialidad es la gestión integral de urbanizaciones y promociones en situación de especial riesgo. **Gutiérrez** ha destacado que las diferentes liquidaciones de viviendas situadas en la Costa del Sol "han sido consideradas como la gran oportunidad de inversión en 2014, en España, en viviendas de costa".

Está en la red con la web [www.liquidacionbancaria.com](http://www.liquidacionbancaria.com) y [www.ventebancaire.com](http://www.ventebancaire.com). Con regularidad sube las nuevas promociones. En

la web no se insertan activos inmobiliarios que hayan pasado por el proceso de embargo y lanzamiento, sin haber sido realizado por la entidad financiera un proceso de acuerdo o mediación. Sólo trabaja con inmuebles de promotoras sometidos a un acuerdo con la entidad hipotecante y nuevamente tasados.

Otra de las premisas es practicar toda la seguridad jurídica necesaria en la transmisión del bien. Se han reforzado los protocolos en la venta especialmente de viviendas, al ser objeto de especial atención en la leyes españolas. "Para que estas liquidaciones sean oportunas se debe congeniar el precio de las viviendas con el del mercado local, tasando o utilizando criterios lógicos de situación geográfica, calidades o cercanía a la costa", explica.

## SEGURIDAD EN LA TRANSACCIÓN

Una vez aceptado el nuevo precio por el comprador, la entidad financiera certifica la nueva deuda hipotecaria, comenzando el proceso de la transferencia del bien por el contrato de arras que pone de manifiesto, para la dos partes, el acuerdo de venta y su posterior proceso de tramitación con el acto de firma en notaría. Este es el paso más importante, donde la propiedad cambia su titular. **Avant Group Consultoría**, en colaboración con la gestoría **Andaluza de Tramitaciones**, proporciona asesoramiento en las fases previas y posteriores al otorgamiento de la escritura pública, realizando la tramitación posterior de la misma hasta su inscripción en el **Registro de la Propiedad**, aconsejando al cliente sobre la normativa fiscal y el respeto a la misma.

El cliente conoce en todo momento el estado de su documento, que comprende desde la información preliminar sobre los requisitos legales para poder formalizar una escritura ante notario, hasta las operaciones posteriores de elaboración de liquidaciones y pago de impuestos, presentación de la escritura y cumplimiento de formularios.

**Julio Gutiérrez** participará en nuevas conferencias en Melilla, el 6 de noviembre, Córdoba, Jaén, Granada, Moscú y Londres.



Avant estuvo presente con un stand donde se han mostrado oportunidades en la Costa del Sol.