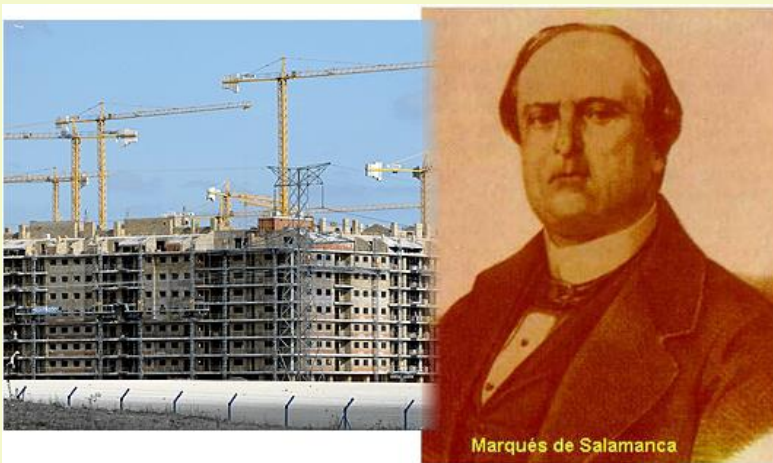


Los Promotores en España. Breve Historia



CUADERNOS PRÁCTICOS DEL PROMOTOR Y GESTOR INMOBILIARIO

2016/32
Edición 1ª

*Antonio Caparros Navarro
Juan Fernández Caparros
(Prayde Gestión, SL)*

www.AnalisisInmobiliario.com

www.prayde.com/wordpress

www.gestinmo.blogspot.com

ÍNDICE

32.1.- LAS PRINCIPALES EMPRESAS INMOBILIARIAS ESPAÑOLAS HASTA LA CRISIS DE 2008	2
32.2.- EMPRESA INMOBILIARIAS EN CONCURSO DE ACREEDORES DESDE 2007	6
32.3.- LAS PRINCIPALES EMPRESAS INMOBILIARIAS QUE HAN SOBREVIVIDO TRAS LA CRISIS DE 2008	7
32.4.- LAS NUEVAS EMPRESAS INMOBILIARIAS Y LAS DEL FUTURO	8
32.5.- LOS PROMOTORES INMOBILIARIOS MÁS SIGNIFICATIVOS DE LA HISTORIA DE ESPAÑA	8
32.5.1.- SIGLO XIX	10
32.5.1.1.- D. JOSÉ MARÍA DE SALAMANCA MAYOL	10
32.5.2.- SIGLO XX: LA POSTGUERRA: 1939 – 1960	12
32.5.2.1.- D. JOSÉ BANÚS MASAVEU	13
32.5.2.2.- D. MANUEL DE LA QUINTANA FERGUSSON	13
32.5.2.3.- D. FRANCISCO GODIA SALES	14
32.5.3.- SIGLO XX: EL DESARROLLO ECONÓMICO 1957-1975	14
32.5.3.1.- D. EUGENIO PEYDRO SALMERON	14
32.5.3.2.- D. JUAN BAUTISTA TORREGROSA ROSSELLÓ	15
32.5.3.3.- D. TOMAS MAESTRE AZNAR	17
32.5.3.4.- JOSÉ DOMINGO RODRÍGUEZ LOSADA	18
32.5.4.- SIGLO XX. TRES DÉCADAS CONVULSAS: AÑOS 70, 80 Y 90	18
32.5.4.1.- D. JOSEP LLUÍS NÚÑEZ CLEMENTE	19
32.5.4.2.- D. RAFAEL ONIEVA	19
32.5.4.3.- D. JESÚS GIL Y GIL	20
32.5.4.4.- D. ANDRÉS BALLESTER	20
32.5.4.5.- D. FRANCISCO HERNANDO CONTRERAS	20
32.5.4.6.- D. LUIS NOZALED A ARENAS Y FAMILIA	23
32.5.4.7.- D. DOMINGO DÍAZ DE MERA	24
32.5.4.8.- D. LORENZO SANZ MANCEBO	24
32.5.4.9.- D. JUAN BAUTISTA SOLER LUJAN	24
32.5.5.- PROTAGONISTAS DEL BOOM INMOBILIARIO 1997 – 2007	25
32.5.5.1.- D. RAFAEL SANTAMARÍA TRIGO	26
32.5.5.2.- D. JUAN MIGUEL VILLAR MIR	27
32.5.5.3.- D., MANUEL JOVE CAPELLÁN	27
32.5.5.4.- D. FERNANDO MARTIN ÁLVAREZ	28
32.5.5.5.- D- JOAQUÍN RIVERO VALCARCE	29
32.5.5.6.- D. LUIS PORTILLO MUÑOZ	30
32.5.5.7.- D. ROMÁN SANAHUJA PONS Y FAMILIA	32
32.5.5.8.- FUNDADORES DE SACYR	33

RELACIÓN ALFABÉTICA DE EMPRESAS PROMOTORAS, CONSTRUCTORAS y PERSONAS NOMBRADAS EN EL TEXTO

PROMOTORAS	CONSTRUCTORAS	PROMOTORES
AZATA	ACCIONA	BALLESTER, Andrés
ASTROC	ACS	BANÚS, José y su hermano Juan
BAMI	AGROMAN	BAÑUELOS, Enrique
BANSA	DRAGADOS	CERECEDA,
CALPISA	CORSAN	DEL RIVERO, Luis Fernando
COLONIAL	CUBIERTAS Y TEJADOS	DE LA QUINTANA, José María
CHAMARTÍN	EDIFICIOS Y OBRAS	DÍAZ MERA, Domingo
LLANERA	ENTRECANALES Y TAVORA	GIL Y GIL, Jesús
METROVACESA	FCC	HERNANDO, Francisco
NOZAR	FERROVIAL	JOVE, Manuel
PARQUESOL	GINÉS NAVARRO	LOUREDA, José Manuel
PRYCONSA	HUARTE	MAESTRE, tomas
SACRESA	LAÍN	MANRIQUE, Manuel
SACYR – VALLEHERMOSO	MZOV	MARTIN, Fernando
TREMÓN	OBRASCON	NOZALEDA, Luis
REALIA	OHL	NÚÑEZ, Josep Luis
REYAL – URBIS	SACYR	ONIEVA, Rafael
URBIS	SACYR – VALLEHERMOSO	OSUNA, Nicolás
VALLEHERMOSO	SACRESA	RIVERO, Joaquín
ZABALBURU		RODRÍGUEZ. Hilario
		SALAMANCA, José
		SANAHUJA, Román
		SANTAMARÍA, Rafael
		SOLER, Juan Bautista
		TORREGROSA, Juan Bautista

32.1.- LAS PRINCIPALES EMPRESAS INMOBILIARIAS ESPAÑOLAS HASTA LA CRISIS DE 2008

En CPI ya publicados explicamos las características de las empresas promotoras y sus tipos que son las que integran el sector inmobiliario.

Asumiendo estos textos podemos señalar como **características** que, en general tiene la mayoría de **empresas del sector**, las siguientes:

- **Muy atomizadas**
- **Pequeño tamaño**
- **Muy poco profesionalizadas**
- **Muy poco capitalizadas**
- **Fuertemente localistas**
- **Con muy poca vocación internacional**

En casi todos los periodos históricos de la vida del sector pero en especialmente **en las épocas alcistas, el sector ofrece pocas “barreras de entrada”**, debido principalmente al escaso capital y fondos propios que se precisan para la entrada de una nueva empresa que, generalmente, procedía de otros sectores que nada tenían que ver, salvo en el caso de una constructora, cuya actividad era mas cercana al sector inmobiliario.

Por ello, en la etapa del boom el sector se vio invadido por empresas de otros sectores tan peregrinos como el del comercio cárnico o el de las panaderías, atraídos por las facilidades

crediticias y los aparentes grandes beneficios que les permitía entrar en el sector no ha crear empresas sino a dedicarse a la simple especulación..

El extraordinario crecimiento del sector inmobiliario ha incentivado la entrada de un número de operadores en el negocio, registrándose **un fuerte ritmo de creación de empresas**, con la consiguiente atomización del sector. **A principios de 1998 el número de empresas inmobiliarias ascendía a 24.414. A finales del 2005 existían aproximadamente 40.200** sociedades inmobiliarias, lo que supone un 8% de las empresas totales. Su facturación unitaria media se ha triplicado en el periodo pasando de unos ingresos anuales medios de 5,14 millones de euros a 17,6.

El resultado después de impuestos se multiplico por cinco y el margen de negocio neto paso del 6,9% al 11,2% debido principalmente a los siguientes factores:

- **El aumento del precio del suelo era compensado por el aumento en el precio final de venta.**
- La puesta en el mercado de solares adquiridos en el pasado a precios inferiores.
- **Reducción de los tipos de interés**
- La generación de **economías de escala en la gestión de un mayor número de promociones**

El activo total medio de las empresas también aumento considerablemente, que se ha financiado con un mayor recurso al endeudamiento externo. El peso de los fondos propios de las empresas en el periodo era muy escaso, rondando el 20%.

CONTINUA HASTA 39 PAG.

Autores

Antonio Caparrós Navarro.



Ingeniero de Caminos. Licenciado en Ciencias Empresariales. Licenciado en Derecho. 42 años de experiencia en el sector Inmobiliario (CALPISA, Telefónica, GESMADISA). Amplia experiencia docente (EOI, Univ.Comillas,...) en temas inmobiliarios

Juan Fernández Caparrós.



Ingeniero de Caminos. Funcionario en excedencia. 32 años de experiencia en los sectores Informático, Inmobiliario y en la Administración del Estado. Director de Prayde Gestión y de Inversiones Urbanas Reunidas

También Co Autores de:

- Blog "[El Análisis de Viabilidad Inmobiliaria](#)"
- Blog "[CUADERNOS PRACTICOS DEL PROMOTOR Y GESTOR INMOBILIARIO](#)"
- [Software de Análisis de Viabilidad](#) económico-financiera: **Gestinmo, InmoSuelo, InmoAlquiler, InmoExterior, InmoFase**, etc., a través de **Prayde Gestión, SL**
- El libro "**Manual de Gestión Inmobiliaria**", 7ª ed. del Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos

[CATALOGO DE CUADERNOS](#), en PDF

SINOPSIS.-

El texto se centra en una muy breve historia de las empresas inmobiliarias y de sus patrones, principalmente desde el final de la Guerra Civil, gestores y accionista mayoritarios que las fundaron y dirigieron a lo largo de toda su vida empresarial.

Es una historia de personas hechas a sí mismas, de sus ambiciones y sus guerras particulares por el poder. Que en muchos casos acabaron destrozados así mismos y por ellos mismos.

Los datos históricos y personales de las empresa y promotores incluidos en el texto diversas publicaciones principalmente periodísticas colgadas en Internet, algunas de ellas con opiniones u datos divergentes, que no hemos tenido tiempo ni medios, para contrastarlas con publicaciones oficiales como son los datos del Registro Mercantil o los autos judiciales, por lo que pedimos disculpas al lector y a las empresas y personas citadas, por si en algún caso de falta a la verdad, lo que nunca fue nuestra intención, sino contextualizar un entorno económico protagonizado por empresas y promotores inmobiliarios para que sirva de reflexión general de cara al futuro.

PRÓXIMOS CUADERNOS DE TEMAS RELACIONADOS.

Cuaderno n° 34.- Sociedades Anónimas y sus características.

Cuaderno n° 36.- Sociedades de Responsabilidad Limitada y sus características

Cuaderno n° 37.- Balance y Cuenta de Resultados de una Empresa Inmobiliaria

[CATALOGO DE CUADERNOS](#), en PDF

Prayde Gestion, S.L. Cuadernos Prácticos

CUADERNOS PRÁCTICOS 2016/32. Promotores en Historia de España