

Compiten con Acuña, Andersen Consulting y Ernst & Young en diseñar la privatización de medio billón de activos

Chase, Arthur Andersen y AB pujan por asesorar a Defensa en la venta de su patrimonio inmobiliario

Arthur Andersen, R.R. Acuña & Ass., Andersen Consulting, The Chase Manhattan Bank, Ernst & Young y AB Asesores han sido preseleccionados en el concurso con-

vocado por el Ministerio de Defensa para diseñar una nueva sociedad que gestione el proceso de venta de parte de su patrimonio inmobiliario, que en conjunto podría mover hasta medio billón de pesetas. Defensa es

propietario de más de 1.500 millones de metros cuadrados (poco menos que la quinta parte de la Comunidad de Madrid), lo que le confiere el título de mayor propietario inmobiliario, mano a mano con Renfe.

Himnos de empresa en el cuartel

El Ministerio de Defensa gestiona su patrimonio inmobiliario a través de la Gerencia de Infraestructuras, departamento que funciona bajo el derecho administrativo, un marco que limita la agilidad de ese organismo en el mercado inmobiliario, restringiendo su éxito en la enajenación de inmuebles. Así, la Gerencia, que sólo puede sacar al mercado inmuebles a través de subastas, obtiene unos ingresos de ocho mil millones de pesetas anuales como media, cifra que sus responsables quieren aumentar con la creación de una sociedad que se cinga al derecho mercantil y que pueda actuar en igualdad de condiciones que una empresa, complementando la labor de la Gerencia. El tiempo apremia, ya que los inmuebles en desuso que podrían salir al mercado (desde polvorines hasta cuarteles abandonados) son cada vez más. Sólo entre 1993 y 1995, más de 23 millones de metros cuadrados recibieron la calificación de desafectados (en desuso), mientras que en ese periodo sólo se consiguieron vender poco más de cinco millones de metros cuadrados.

clida— pueden estar disponibles para la venta a medio plazo”.

El objetivo final de to-



Eduardo Serra, ministro de Defensa.

LO QUE TIENE DEFENSA

	N.º propiedades	M² inscritas	M² construidas
Estacionamiento	1.395	1.158.112,318	8.486.358
Logístico	527	103.318,289	1.861.283
Operativo	489	235.067,998	2.998.518
Varios	360	12.272,975	146.547
Total	2.771	1.508.771,580	13.492.706

DÓNDE LO TIENE

	N.º propiedades	M² inscritas	M² construidas
Ejército de Tierra	1.543	1.191.381,725	7.994.486
Armada	398	110.871,206	1.913.153
Ejército del Aire	303	162.566,625	2.364.525
Órgano central	47	1.341,568	161.185
Gindel	480	42.610,456	1.059.357
Total	2.771	1.508.771,580	13.492.706

LO QUE HACE⁽¹⁾

Año	M² que pasan a desuso	M² que se incorporan al uso	M² que se venden	M² que se adquieren
1993	8.829,257	426,381	759,281,68	79.774,27
1994	10.558,456	25,365	601,790,29	741.967,00
1995	4.425,965	51,694	4.019,838,90	85.207,75
Total	23.813,678	503,440	5.380.910,87	906.949,02

LO QUE SUPONE DE NEGOCIO⁽¹⁾

	1993	1994	1995	Total
Ingresos	4.658,80	9.054,50	7.780,00	21.493,30
Gastos	4.708,70	4.426,50	5.950,00	15.085,20
- Obras y otras adquisiciones	4.160,90	3.859,50	5.400,00	13.430,40
- Adquisición de terrenos	46,00	25,00	19,30	90,30
- Personal y funcionamiento	501,80	532,00	530,70	1.564,50

(1) En millones de pesetas

das las entidades presentadas al concurso es hacerse con una parte del negocio que pueden generar

estas privatizaciones, consideradas como las mayores dentro del sector inmobiliario.

Así, las empresas participantes contemplan, entre otros aspectos, adjudicarse no sólo el diseño de la sociedad gestora de las ventas, sino también participar en los procesos de enajenación, actuando como *brokers* y asesores inmobiliarios cuando éstos se produzcan.

Valor de mercado

El valor en el mercado de esos cincuenta millones de metros cuadrados supera los 122.000 millones de pesetas, según fuentes del sector inmobiliario, que maneja cifras de entorno al tres por ciento como media como comisión por intermediación y asesoramiento.

Algunas empresas consultadas confían en que Defensa llegue a vender hasta cien millones de metros cuadrados más en otras fases posteriores, lo que equivaldría a cerca de quinientos mil millones de pesetas en conjunto. Los responsables de Defensa quieren tener listo el proyecto de la nueva sociedad para diciembre de este año.

Adjudicación

Entre los días 7 y 8 de agosto, el Ministerio de Defensa realizará la adjudicación definitiva, seleccionando a no más de un grupo. Este deberá elaborar un informe que analice la viabilidad, rentabilidad y puesta en funcionamiento de una sociedad inmobiliaria de nueva creación por parte de Defensa.

El objetivo del Ministerio, dirigido por Eduardo Serra, es hacer de esa sociedad un organismo con estructura totalmente empresarial sobre el que pivote el grueso del proceso de enajenación de inmuebles considerados en desuso (desafectados) por Defensa.

Así se conseguirá agilizar la venta de inmuebles que lleva a cabo este Ministerio, considerado como el mayor propietario de inmuebles en España, junto con la compañía ferroviaria Renfe.

Según fuentes internas de Defensa, “de los más de 1.500 millones de metros cuadrados que posee el Ministerio de Defensa en toda España, cincuenta millones de metros cuadrados —el equivalente a cuatro veces el aeropuerto de Barajas, con la ampliación de la tercera pista in-

Prima Inmobiliaria invierte 7.000 millones en naves industriales

Prima Inmobiliaria, durante años con una actividad prácticamente nula y al borde de la liquidación, ha vuelto a dar su segunda sorpresa en lo que va de mes. La compañía, presidida por John Gómez Hall, ha comprado a los grupos Neinver y Parques Empresariales Gran Europa doce naves industriales por valor de 7.093 millones de pesetas. Esta inversión se suma a la que realizó hace unas semanas para adquirir, a Ferrovial Inmobiliaria, un edificio de oficinas en el Campo de las Naciones (Madrid) valorado en 5.400

millones. La sociedad, que en su última junta general recibió el respaldo de sus socios mayoritarios —el grupo kuwaití Kio y el suizo Pirosto— para llevar a cabo una ampliación de capital de diez mil millones de pesetas, extensible hasta otros 15.000 millones, vuelve a recuperar protagonismo dentro del sector, después de que la promoción de las populares Torres de Kio (Puerta de Europa), en Madrid, sumergiera a la compañía en una profunda crisis. Las naves adquiridas, que suman 80.800 metros cuadrados, se encuentran en las localidades ma-

driñas de Coslada, San Sebastián de los Reyes, Alcobendas y Getafe. Están alquiladas a grupos como Volvo, SLI, Kühne & Nagel, Firestone, Pharmacia, Domecq y Komatsu, entre otros, y proporcionarán unos ingresos de 675 millones anuales para la inmobiliaria. Prima suma ya un total de 109.200 metros cuadrados de alquiler de naves industriales, con ingresos conjuntos de 865 millones de pesetas al año. Del valor de las nuevas adquisiciones, 4.900 millones corresponden a Neinver. El resto lo ingresará Gran Europa, grupo vinculado al BBV.