EL PAIS (MADRID DOMINGO)
MADRID
03/03/13
Prensa: Semanal (Domingo)
Tirada: 425.694 Ejemplares
Difusión: 345.243 Ejemplares
Cód: 67692576

Sección: MADRID Valor: 9.110,00 € Área (cm2): 888,1 Ocupación: 93,23 % Documento: 1/2 Autor: PILAR ÁLVAREZ Madrid Núm. Lectores: 2399000



Tejados de uno de los inmuebles del solar de Metro en Cuatro Caminos. / SAMUEL SÁNCHEZ

Metro busca su tesoro en el suelo

La empresa pública quiere sacar 120 millones de vender sus cuatro mayores parcelas pese al mal momento del mercado inmobiliario

PILAR ÁLVAREZ
Madrid

Como suele ocurrir en la mayoría de los casos, el tesoro no está a la vista. Tras la verja azulona y la fachada gris sucio por el paso del tiempo, se abre un escenario de color caldera que evoca tiempos mejores. *Subestación Cuatro Ca-inos*, reza el cartel mellado de letras situado a pocos metros de un colegio. Esconde pasadizos, edificios que aspiran a ser monumentos intocables, viejas vías con el nombre de la estación de Sol pintado a mano en amarillo, semáforos arrumbados, baterías amontonadas, raíles, máquinas, cables alineados... En 1919, el solar ahora sombrío era uno de los epicentros de Metro y de la capital: Cuatro Caminos, estación cabecera de la primera línea de la red de Madrid, la línea 1 (celeste) que se prolongaba en ocho estaciones hasta la Puerta del sol. Era un tesoro. Apenas un siglo después, la empresa pública tiene las arcas semivacías y pretende sacarle oro de nuevo en uno de los peores momentos para los buscadores de fortunas.

Con un mercado inmobiliario en estado comatoso, Metro ha decidido iniciar a lo grande la desamortización de sus propiedades. El consejero de Transportes, Pablo Cavero, y el consejero delegado de la empresa pública, Ignacio González Velayos, se han repetido en los últimos meses: hay que ahorrar y, para eso, también hay que vender. Metro ya ha subido el precio del billete del viajero, ajustó costes de la energía, forró estaciones de publicidad y ha gestionado colaboraciones con otras redes de varios rincones del mundo. Pero, en plena crisis, la empresa pública da ahora otra vuelta de tuerca y pone las bases para sacar al mercado las principales propiedades que posee aparte de la propia red. Metro vende sus cuatro mayores solares: Cuatro Caminos, Cavanilles (Pacífico), Ventas y Plaza de Castilla. Juntos suman más de 95.000 metros cuadrados de superficie (a dividir entre zonas residenciales, suelo para oficinas, espacios verdes y vías y equipamientos públicos) y hasta 100.000 edificables en altura, según las primeras estimaciones del plan, que circula por los despachos del suburbano desde hace lustros.

Hace cuatro años, con la sombra de una crisis económica e inmobiliaria apenas asomando por la esquina, la pretensión era alcanzar los 150.000 metros cuadrados en nuevas manzanas de casas, oficinas y comercios situadas en el corazón de Madrid. A imagen y semejanza de otras empresas y Administraciones Públicas, el suburbano intenta soltar lastre, deshacerse de su patrimonio y reubicar sus oficinas. Entre otros motivos, airea una deuda de 521 millones de euros a la que se aferra en la negociación del nuevo convenio colectivo, para el que ha puesto dos polémicas medidas encima de la mesa: o la plantilla se baja el sueldo un 10% o 720 personas (de un total que ronda los 7.600 trabajadores) se van a la calle. Lo que quizá no han ponderado las distintas instituciones que colocan el cartel de *Se vende* en el patrimonio público es si es un buen momento para salir al mercado. Metro ha calculado *a priori* que alcanzará 120 millones de euros netos con esta operación, pero no las tiene todas consigo.

"El mercado de suelo está muerto", señala Fernando Encinar, jefe de estudios del portal inmobiliario Idealista, que echa

El Ayuntamiento ultima (de nuevo) la venta del edificio Apot

Enajenar patrimonio ha sido la maniobra financiera preferida del Ayuntamiento de Madrid en el último cuarto de siglo. Entre 1991 y 2008, no hubo presupuesto que no engordara con la venta de solares. Las inmobiliarias llegaban a ofrecer el doble del precio al que se ofertaban. Pero estalló la burbuja inmobiliaria, y el suelo se convirtió en mortaja para los bancos y confeti para los Ayuntamientos. Lo que no significa que no intentarán seguir haciendo caja con él. Al menos sobre el papel. El presupuesto de la capital para 2008 preveía 470 millones de ingresos; no se vendió ni un metro cuadrado. En 2009, colocó a El Corte Inglés una parcela en Vicálvaro por 13 millones, que dos años antes había intentado vender por 19. La crisis alimentó el ingenio de los contables, que optaron por venderse inmuebles a sí mismos a través de empresas municipales, para lograr liquidez. Finalmente, las cuentas de 2012 aceptaron la realidad. Pero el Ayuntamiento no cejó en sus planes. Una vez más, sin mucho éxito. Puso a la venta siete edificios, que sumaban más de 10.000 metros cuadrados, y cinco solares. Logró colocar el principal inmueble, la antigua sede de Medio Ambiente en la calle de Recoletos: pedía 27,7 millones y obtuvo 21,8. De los solares, el principal, la sede del área de Urbanismo en la calle Guatemala, sigue sin novia. De los 79 millones que quería sacar en total, esta parcela de 9.190 metros de superficie sumaba 65 millones. Urbanismo se ha trasladado al edificio Apot, en el Campo de las Naciones, que también trató de vender el año pasado sin éxito por 35 millones. Tras obtener las licencias necesarias para cerrar el pacto, ahora vuelve a estar en un tris de conseguirlo. En 2013, el Gobierno municipal aspira a conseguir 33,8 millones de euros por la venta de suelo. La mayor parte provendría de la antigua sede de Urbanismo (por prudencia contable, sólo ha contabilizado el 25%, 16 millones) y de la parcela del antiguo mercado de frutas y verduras de Legazpi (5,7 millones). Además, contabiliza 4,8 millones por locales comerciales.— BRUNO G. GALLO



Semáforos viejos amontonados en Cuatro Caminos. / S. S.

EL PAIS (MADRID DOMINGO)
MADRID
03/03/13
Prensa: Semanal (Domingo)
Tirada: 425.694 Ejemplares
Difusión: 345.243 Ejemplares
Cód: 67692576
Página: 3
Sección: MADRID Valor: 6.538,00 € Área (cm2): 637,4 Ocupación: 66,91 % Documento: 2/2 Autor: PILAR ÁLVAREZ Madrid Núm. Lectores: 2399000

mano de las grandes cifras para avalar su valoración. Las cajas y bancos intervenidos han dejado 89.000 viviendas construidas y 13 millones de metros cuadrados de suelo disponible en toda España para que el Sareb, el llamado *banco malo*, intente colocarlos al mejor postor. Cuatro parcelas en zonas residenciales son más fáciles de publicitar que otro tipo de propiedades. "Esos suelos dentro de la M-30 siguen teniendo un valor", considera Encinar, "aunque puede que se haya rebajado hasta un 80% en los últimos años".

Como punto de partida y a pesar de las inclemencias, Metro está dispuesta a pagar 1,2 millones de euros a la consultora que le ayude a sacar beneficio de esos terrenos en un plazo de tres años. La empresa dispone de su propia asesoría jurídica y de dos servicios internos de gestión patrimonial, una unidad y una gerencia. Sin embargo, ha sacado una oferta pública, abierta hasta el 3 de abril, en la que busca un socio externo, que percibirá hasta 380.000 euros fijos en asesoramiento jurídico e inmobiliario y otros 815.000 variables si se cierra la operación con éxito. "Esto no es como vender un edificio, hace falta tener un conocimiento urbanístico muy amplio", justifica Miguel Nieto, secretario general de Metro, que explica que el futuro asistente ayudará a "valorar y terminar la tramitación" para obtener rentabilidad "a medio plazo, no ahora mismo".

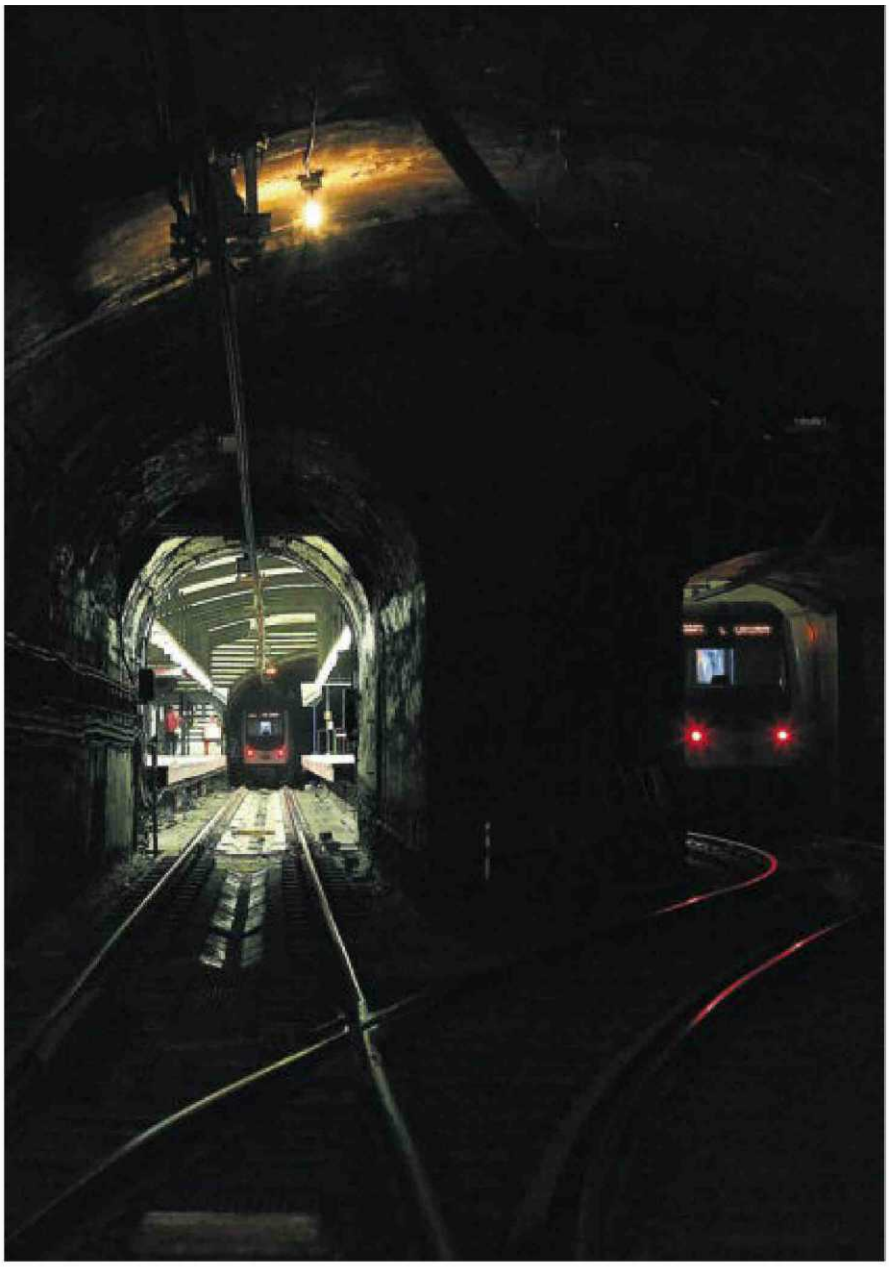
La operación lleva meses enredada en los vericuetos de los trámites urbanísticos. Dos de las cuatro parcelas (Cuatro Caminos y Granada-Cavanilles) están casi a punto de caramelo, según fuentes municipales, que aseguran que solo falta solventar unos flecos y lograr la aprobación definitiva de la Comunidad de Madrid, la más interesada. El secretario general de Metro sostiene, sin embargo, que el proyecto va algo más atrasado. "Todos los ámbitos están ya en el Ayuntamiento pero la tramitación urbanística es dificultosa, faltan documentos y estamos en un vaivén", describe de forma gráfica.

Cuatro Caminos sigue anclada en el Ayuntamiento por "defectos de forma en el expediente", según el responsable de Metro. Son más de 37.600 metros cuadrados de superficie, de los que 10.000 están reservados a obra —casi 9.200 de suelo residencial y otros 858 de uso terciario, es decir, comercios y oficinas principalmente—. La tramitación de Cavanilles está pendiente del Pleno municipal, asegura Miguel Nieto. El dibujo actual de la parcela incluye 3.662 metros de suelo residencial, otros 1.839 de uso terciario y más de 8.000 para zonas verdes.

Los trámites de los otros dos solares van más retrasados. Según fuentes municipales, ni siquiera ha comenzado su procelosa tramitación urbanística. En el caso de Plaza de Castilla, Metro llegó a barajar el traslado de la mayoría de sus dependencias a estos terrenos con más de 18.000 metros cuadrados de superficie. Se bautizó la Ciudad del Transporte y quedó en la memoria como otro de los grandes proyectos regionales cocinado al calor de la burbuja inmobiliaria, la Ciudad de la Justicia.

Metro prevé afianzar la venta en el plazo de tres años, los mismos para los que ha contratado la ayuda de la asesora externa. Entonces, si todo se ha cerrado como la empresa espera, comenzará el cambio de esos terrenos, de esos barrios y de las vidas de sus vecinos. Además de construir bloques hacia el cielo, tendrán que cimentar y soterrar instalaciones de Metro que convivirán con los parques y sus moradores. En tres de los cuatro solares habrá que enterrar las cocheras y las vías. Y en el que alberga el grueso de oficinas, Granada-Cavanilles, comenzará una nueva operación: el traslado de los trabajadores a otra de las sedes de la empresa, las instalaciones de Canillejas.

Claro que, antes de llegar a esa mudanza, falta ver si Metro encuentra el tesoro que ha empezado a buscar en el suelo.



Interior de dos túneles del solar de Metro de Madrid situado en Cuatro Caminos, una de las primeras estaciones de la red inaugurada en 1919 dentro de la línea 1, que acababa en la estación situada en la Puerta del Sol. / S. S.

Cuatro solares en el corazón de Madrid

- Los cuatro espacios que Metro de Madrid quiere vender de su patrimonio están ubicados dentro de los límites de la M-30.
- La parcela de Granada-Cavanilles, en Pacífico, mide casi 20.000 metros cuadrados. Alberga una de las oficinas principales de la compañía pública.
- El solar situado en Ventas, junto a la plaza de toros, mide 20.312 metros cuadrados.
- En los terrenos de Cuatro Caminos (37.714 metros cuadrados) hay un edificio pendiente de catalogación —una asociación reclama que sea proclamado Bien de Interés Cultural—. Alberga además una cochera, como las dependencias de la plaza de Castilla, con 18.030 metros cuadrados.