

PROGRAMA PARA LA PUESTA EN VALOR DE LOS ACTIVOS INMOBILIARIOS DEL ESTADO

I. ENCUADRAMIENTO

A) El Plan de Racionalización del Patrimonio Inmobiliario de la Administración General del Estado

En la reunión del Pleno de la Comisión de Coordinación Financiera de Actuaciones Inmobiliarias y Patrimoniales de 8 de mayo de 2012, se aprobó el Plan de Racionalización del Patrimonio Inmobiliario de la Administración General del Estado, integrado por cinco líneas de acción:

- 1.- **Realizar un diagnóstico preciso de la situación inmobiliaria**, a través de un proceso global de recogida de información de los inmuebles del patrimonio del Estado.
- 2.- **Reducir el gasto en arrendamientos**, obteniendo un recorte de un 20 por 100 de su importe global en un plazo de dos años.
- 3.- **Optimizar la ocupación de espacios**, reduciendo la *ratio* de espacio ocupado por efectivo, y disminuyendo los gastos de mantenimiento.
- 4.- **Incrementar los ingresos públicos**, impulsando los procesos de enajenación.
- 5.- **Plantear la construcción de nuevos equipamientos desde el presupuesto de su carácter autofinanciable a medio plazo**, partiendo de que la construcción de nuevos espacios deberá estar justificada en la amortización de arrendamientos o en la liberación de espacios para su enajenación.

Una de las ideas centrales sobre las que se articula el Plan es la de la necesidad de poner en valor los bienes integrados en el patrimonio estatal, procurando la movilización de los inmuebles ociosos a través de su utilización o de su enajenación.

Esta directriz es especialmente relevante desde una doble perspectiva:

- En primer término, y como criterio de gestión inmobiliaria, puede afirmarse que el patrimonio público debe tender a encontrarse en un estado de “pleno uso”. Dentro del patrimonio público, el porcentaje de inmuebles no destinados efectivamente un uso o servicio público debe, idealmente, tender a tener un valor nulo.
- En segundo lugar, desde la perspectiva del presupuesto, la movilización de los inmuebles constituye una vía para reducir gastos –evitando tener que recurrir a la adquisición externa de superficies, a través de arrendamiento o compra-, o incrementar los ingresos -vía enajenación o venta de los inmuebles innecesarios-.

B) Extensión de las directrices de movilización a la gestión inmobiliaria del sector público estatal.

El Pleno de la Comisión de Coordinación Financiera de Actuaciones Inmobiliarias y Patrimoniales, en su reunión de 8 de abril de 2013, partiendo de la conveniencia de proyectar el anterior criterio de gestión –circunscrito, en su formulación inicial, al patrimonio de la Administración General del Estado- sobre el conjunto de los grupos patrimoniales del sector público estatal, acordó la elaboración de un *Programa para la puesta en valor de los activos inmobiliarios del Estado* que debe integrar en un único documento las estrategias de movilización inmobiliaria de los principales centros gestores de patrimonio del sector estatal.

II. EL PROGRAMA PARA LA PUESTA EN VALOR DE LOS ACTIVOS INMOBILIARIOS DEL ESTADO.

A) Centros Gestores incluidos en el Programa.

De acuerdo con la decisión adoptada por la Comisión de Coordinación Financiera de Actuaciones Inmobiliarias y Patrimoniales, el programa recoge los planes correspondientes a los siguientes centros gestores:

- Dirección General del Patrimonio del Estado
- Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa
- Gerencia de Infraestructuras y Equipamiento de la Seguridad
- Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF)
- Tesorería General de la Seguridad Social
- Sociedades del Grupo SEPI: Correos y SEPIDES

No se han comunicado previsiones de operaciones de venta de inmuebles por parte de Organismos públicos cuyo valor unitario supere diez millones de euros.

B) Planes de movilización. Estructura

El plan de enajenaciones de cada Centro gestor se estructura en torno a una memoria introductoria en la que se describe la composición general de su patrimonio y se exponen los condicionantes legales para su gestión y se exponen las grandes líneas que informan las estrategias de puesta en valor de los bienes innecesarios.

Esta memoria se completa con unos anexos en los que se recogen, singularmente identificados y agrupados por tipologías homogéneas, los bienes que se prevé enajenar.

C) Tipologías de bienes

Los planes de los Centros gestores agrupan los inmuebles de acuerdo con su tipología.

La distinción primaria es la que diferencia los inmuebles urbanos de los rústicos, de relevancia especial en el caso de la Dirección General del Patrimonio del Estado, cuya cartera inmobiliaria

presenta, desde el punto de vista numérico, una acusada preponderancia de **fincas rústicas**. A fin de reducir el peso relativo en el inventario de este tipo de inmuebles, la Dirección General del Patrimonio del Estado está implementando un programa específico de enajenación de fincas rústicas. INVIED, sin aproximarse a las cifras de la Dirección General del Patrimonio del Estado, también tiene un número significativo de inmuebles que responden a esta tipología

Dentro de los inmuebles urbanos, destacan, en primer término, las **oficinas** (ya sea en régimen de propiedad por pisos o en edificios completos). La Dirección General del Patrimonio del Estado, la Tesorería General de la Seguridad Social y las sociedades del Grupo SEPI son los centros que disponen de más inmuebles de este tipo para su puesta en el mercado. La principal dificultad que puede encontrarse para su comercialización radica en la calificación urbanística de los mismos que, por lo general, no permite aprovechamientos lucrativos y exige realizar antes de su puesta en el mercado un trabajo previo de cambio de calificación -largo, costoso, y en el que la decisión final depende de terceros- a fin de que sean deseables para los inversores privados.

Igual problema, aunque con menor intensidad, se presenta en los **solares**. El INVIED y la Dirección General del Patrimonio del Estado son los centros que prevén poner en mercado más inmuebles de este tipo. También es destacable, por la importancia o entidad de los solares que gestiona, la posición del ADIF. La comercialización de estos activos (al igual que la de las cuotas indivisas en solares, derivadas de la participación en procesos urbanísticos), en todo caso, se verá fuertemente condicionada por la situación desfavorable del mercado inmobiliario y la escasa demanda de suelo.

ADIF, INVIED y la Dirección General del Patrimonio del Estado son titulares de un número considerable de **viviendas**, en situaciones diversas de ocupación. INVIED, el mayor tenedor de inmuebles de esta naturaleza, está condicionado en sus posibilidades de disposición de los mismos por la necesidad de que las viviendas provenientes de INVIFAS -sujetas al régimen especial de la Ley de Movilidad de la Fuerzas Armadas-, aún cuando tengan la condición de enajenables, deben ser ofertadas, en primer término, dentro del colectivo de las Fuerzas Armadas; esta limitación afecta a 6.900 viviendas, dejando libres para su oferta al público, en el momento actual a 133. Por otra parte, GIESE, la Dirección General del Patrimonio del Estado, la Tesorería General de la Seguridad Social y el Grupo Correos deben enajenar diversos **edificios de viviendas que no tienen constituido el régimen de propiedad horizontal**.

INVIED dispone de un amplio parque de **locales comerciales** que se pondrán en venta. Las sociedades del Grupo SEPI y la Dirección General del Patrimonio del Estado son, asimismo, titulares de algunos inmuebles de esta naturaleza.

La Dirección General del Patrimonio del Estado y el Grupo Correos disponen de diversos **edificios industriales**, que se pondrán en venta.

La Tesorería General de la Seguridad Social y la Dirección General del Patrimonio del Estado pondrán a la venta algunas **plazas de garaje**

Se recogen, por último dos categorías de cierre, para recoger los **edificios singulares** no reconducibles a otras categorías y los inmuebles de la Tesorería General de la Seguridad Social que se califican de **edificios asistenciales**. Las especiales características de estos bienes plantean problemas específicos a la hora de localizar posibles interesados en su adquisición.

D) Carácter abierto del Programa

El *Programa para la puesta en valor de los activos inmobiliarios del Estado* tiene el valor de una reflexión general y previa que debe servir para orientar y coordinar la puesta en el mercado de los activos no necesarios por parte de los diferentes Centros gestores que tienen encomendadas responsabilidades de gestión inmobiliaria en el ámbito estatal.

Tiene, por tanto, un carácter eminentemente abierto y dinámico, siendo susceptible de ampliación, mediante la incorporación de nuevos inmuebles a las operaciones de venta, o reducción, si se decide la reutilización de inmuebles inicialmente destinados a la venta.

Por otra parte, las concretas y actuales operaciones de puesta en mercado de los inmuebles incluidos en las relaciones se decidirán por los Centros gestores de acuerdo con su planificación propia, teniendo en cuenta la necesidad de que la comercialización se realice con el inmueble cercano a una posición próxima al óptimo, tanto desde el punto de vista urbanístico, como jurídico y físico.

III. PLANES DE LOS CENTROS GESTORES

Pueden consultarse en las siguientes ubicaciones:

- Dirección General del Patrimonio del Estado
- Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa
- Gerencia de Infraestructuras y Equipamiento de la Seguridad
- Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF)
- Tesorería General de la Seguridad Social
- Sociedades del Grupo SEPI: Correos y SEPIDES

- Cuadro resumen por Centros Gestores y tipología