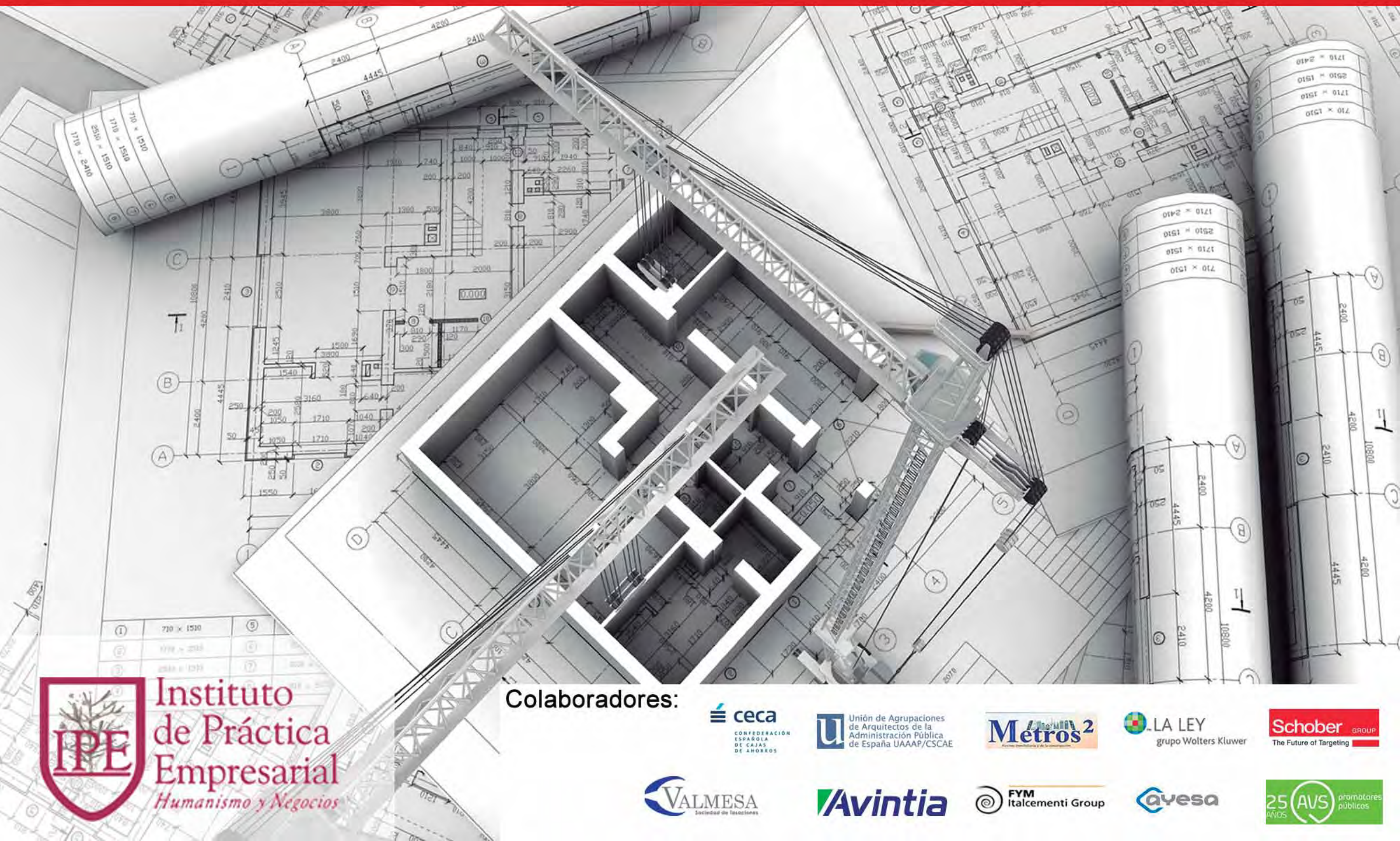


SEMINARIO

PATRIMONIOS PÚBLICOS INMOBILIARIOS

Metodología para una liquidación eficiente



**Instituto
de Práctica
Empresarial**
Humanismo y Negocios

Colaboradores:



PATRIMONIOS PÚBLICOS INMOBILIARIOS

Las Cifras son elocuentes, en el período 2005 – 2013, los ingresos públicos derivados de la actividad inmobiliaria se han visto reducidos en un cincuenta por ciento. Si analizamos cual es la incidencia de esos ingresos en los presupuesto de las corporaciones locales, no es difícil entender la quiebra financiera en que muchas de ellas se encuentran, y en todos los casos las dificultades que han de superar para hacer frente a sus gastos corrientes y más aún a sus compromisos electorales.

Los **Patrimonios Públicos Inmobiliarios**, especialmente los de Suelo, otra fuente de recursos líquidos y recurrentes, se ven anclados en los balances de las corporaciones afectando a la liquidez de las mismas y de alguna forma también a su solvencia, toda vez que no sólo no se realizan, sino que su valor de inventario ajustado no plantea más que quebrantos.

Movilizar esos **Patrimonios Públicos Inmobiliarios** es la causa, y habrá de ser la solución frente a una previsible muy lenta recuperación de la actividad promotora residencial.

Sin duda, puede surgir una aparente contradicción en la anterior reflexión: si se prevé lenta la recuperación de la actividad promotora, esa velocidad debería afectar en igual medida para la movilización de los suelos, sean de carácter público o privado.

Efectivamente, así habrá de ser y lo será en tanto que el nuevo orden, surgido a raíz de la reconversión del Sistema Financiero Español y sus instrumentos derivados (especialmente SAREB) no definan políticas y estrategias y desde luego finalicen la clasificación y valoración de un inventario que no para de crecer.

Sin embargo, la capacidad de promover y alentar alianzas desde la Administración Local, preconiza la aparición de ideas y soluciones que habrán de marcar un camino que diferenciará nítidamente a unas instituciones de otras.



Instituto
de Práctica
Empresarial
Humanismo y Negocios

PATRIMONIOS PÚBLICOS INMOBILIARIOS

Inventario técnico de los Patrimonios Públicos, de sus usos alternativos y restricciones

Selección de los segmentos de demanda en base a los usos y destinos de los inmuebles

Diseño de productos/servicios con los que movilizar y hacer líquidos los Patrimonios Públicos

Cerrar las alianzas con proveedores de la cadena de valor

En este seminario abordaremos esa realidad y con ella y muy especialmente, el diseño de una metodología única que permitirá a cada ente público definir, diseñar y aplicar estrategias exclusivas y por tanto diferenciadas de sus "competidores".

Cuatro serán las claves para ese diseño:



Instituto
de Práctica
Empresarial
Humanismo y Negocios

PATRIMONIOS PÚBLICOS INMOBILIARIOS

Una metodología en la que **IPE** viene trabajando en los últimos cuatro años, que se ha documentado en la Teoría de la Triangulación y que está dando excelentes resultados a nivel tanto público como privado. Todo ello como consecuencia de un giro radical en la situación y por ello en las claves y en las estrategias. Una revolución que rentabilizarán aquellas instituciones capaces de evolucionar, de adaptarse, incluso renunciando a lo sabido.

En este seminario abordaremos conceptualmente la búsqueda de esas estrategias, de esas soluciones y también plantearemos una guía práctica en la que cada corporación u organismo público pueda basar la búsqueda de salidas rentables y viables a los patrimonios inmobiliarios que condicionan sus balances y fundamentalmente sus compromisos y responsabilidades sociales.

Hasta pronto.



Marcial Bellido Muñoz
Presidente de IPE y de la Fundación Humanismo y Negocios.

PATRIMONIOS PÚBLICOS INMOBILIARIOS



Instituto
de Práctica
Empresarial
Humanismo y Negocios

DESTINATARIOS

Este es un Seminario diseñado específicamente para atender la problemática derivada de la caída en la actividad inmobiliaria en lo que la misma afecta a corporaciones locales, empresas públicas de vivienda y suelo, nacionales, autonómicas y locales.

Por tanto los destinatarios del mismo son los responsables políticos de las áreas que más directamente se ven afectadas como son Hacienda, Economía, Urbanismo y Vivienda.

Junto a ellos, los responsables ejecutivos de las sociedades, organismos, consorcios, etc., de titularidad pública entre cuyos activos los inmobiliarios representen una parte sustantiva de ellos.

El Confidencial

EL DIARIO DE LOS LECTORES INFLUYENTES

A LA FIRMA ESTADOUNIDENSE BLACKSTONE

Ana Botella vende las VPO de Madrid por 130 millones a un fondo de inversión

Confirmación oficial. A sólo unos días del inicio oficial de las vacaciones institucionales, el Ayuntamiento de Madrid informó en el pleno municipal de este miércoles de que la Empresa Municipal de la Vivienda y el Suelo (EMVS) ha vendido un lote de 1.800 viviendas de protección oficial (VPO) al fondo de inversión Blackstone, que asume un coste total de 128 millones de euros por hacerse con estos activos inmobiliarios en régimen de alquiler, tal como adelantó este diario el pasado mes de junio.

La decisión se ha formalizado después de que el proceso de valoración (due diligence) realizado por el fondo estadounidense, último requisito pendiente, haya concluido sin objeciones. Así, tras nueve meses de concurso, la alcaldesa Ana Botella saca adelante la iniciativa urdida por las necesidades de liquidez de EMVS, cuya viabilidad financiera estaba comprometida, como señala una auditoría de PWC, por su incapacidad para asumir compromisos de pago y por un volumen de deuda insostenible.

Tras un primer intento fallido, a finales de febrero el consistorio regido por Ana Botella recibió las primeras muestras de interés para comprar las 1.800 viviendas. Como ya explicamos hace meses, el proceso se realizó inicialmente sin concurso público, al no tratarse de bienes patrimoniales. En esa primera fase, la EMVS mantuvo una negociación individual con el fondo Lone Star, que realizó un proceso de due diligence y valoración de los activos para presentar una oferta.

Con esa referencia de precio, el Ayuntamiento de Madrid inició posteriormente un proceso de venta competitivo, esperando en obtener un importe mayor, momento en el cual entraron en la puja los fondos inmobiliarios gestionados por Morgan Stanley o Blackstone, que presentaron sus ofertas vinculantes en el mes de mayo. A pesar del importe final conseguido, el fondo ganador desembolsará entre 30-40 millones, pues el resto del importe forma parte de la subrogación de la carga financiera que tienen los pisos.

Críticas y controversia

A pesar del formato de subasta competitiva, la operación no ha estado exenta de controversia. Los interesados en hacerse con el lote de 1.800 pisos públicos tuvieron una segunda oportunidad el pasado viernes 14 de junio, después de que se reformara el concurso y se concediera una prórroga. El motivo de la decisión extraordinaria fue la existencia de sospechas sobre posibles irregularidades que llegó a oídos de la alcaldesa, que ordenó al responsable de la sociedad pública que rehiciera el proceso.

La EMVS es el brazo encargado de promover desde hace más de 30 años el acceso a la vivienda de los sectores sociales con mayores dificultades, además de conceder ayudas para la rehabilitación y favorecer realojos. Al cierre de 2012, el consistorio tuteló 17.000 viviendas en alquiler, a un precio medio de 665 euros. De acuerdo con las condiciones contractuales antes de que se formalizara la transacción, los inquilinos podían ejercer el derecho preferente para comprar la vivienda.

A pesar de la poca publicidad del concurso, los planes de la alcaldesa madrileña se conocieron antes de finales de 2012. Desde entonces, el PSOE ha hecho causa política de esta situación al hacerse eco de las quejas vecinales. Los precios para ejercer la opción de compra ofrecidos por la EMVS, que oscilan entre 100.00 y 220.000 euros, representan cantidades masas para contribuyentes que han tenido que recurrir a un programa de ayudas sociales para acceder a una vivienda.



PATRIMONIOS PÚBLICOS INMOBILIARIOS

CONTENIDOS ACADÉMICOS

El seminario se estructura en dos grandes bloques:

- ✓ Saber dónde estamos, la dimensión de esa realidad y su previsible evolución
- ✓ Cómo competir en la cadena inmobiliaria a través de los Patrimonios Públicos

Para ello combinaremos ponencias y mesas redondas donde la visión pública y privada identifique realidad y fundamentalmente soluciones a esa realidad.

- ✓ Localizaciones con demanda residencial embalsada (Informe Pulsímetro Inmobiliario por Provincias)
- ✓ Agente Promotor Residencial (APR); también desde lo Público?
- ✓ Descubrir negocio inmobiliario más allá de la promoción residencial
- ✓ El desarrollo y gestión de Edificios Funcionales
- ✓ Alianzas público privadas e interproveedores en la Industria Inmobiliaria. Triangulación Inmobiliaria

A modo de guión previo:

PATRIMONIOS PÚBLICOS INMOBILIARIOS



Instituto
de Práctica
Empresarial
Humanismo y Negocios

PLAN DEL DÍA

Fecha:
Jueves 26 Septiembre

Lugar:
Salón de Actos de CECA
Calle Alcalá 27
Madrid, Madrid 28014
ESPAÑA

10:00 – 10:15 Apertura institucional

10:15 – 10:45 Evolución y tendencia de los patrimonios públicos de suelo.
Prof. Dr. José Antonio Pérez Ramírez
Dtor. Cátedra Inmobiliaria de IPE

10:45 – 11:45 Mesa Redonda: Tres visiones de la gestión pública del patrimonio municipal.

1. Venta de viviendas públicas alquiladas a fondos de inversión privados.
D. Federico López de la Riva Carrasco (Sec.Gral. Excmo. Ayto. de Madrid)
 - 2.. Prestación de servicios profesionales en gestión urbanística y viabilidad de proyectos inmobiliarios desde las empresas municipales.
D. Fernando Núñez (Gerente Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo del Excmo. Ayto. de Jerez de la Frontera)
 3. Generación de tesorería con el desarrollo de suelos logísticos y otros usos.
D. Pedro Bernad Moreno (Director de Proyectos en ARPEGIO, Comunidad Autónoma de Madrid)
- Moderador: IPE

11:45 – 12:15 Descanso

12:15 – 13:30 Alianzas público – privadas en aplicación de la Teoría de la Triangulación para la liquidación eficiente de los patrimonios públicos de suelo.

Presentación del MGEPPS "Modelo de Gestión Eficiente de Patrimonios Públicos de Suelo" Ponente:
Prof. D. Marcial Bellido Muñoz
Pte. Fundación Humanismo y Negocios del Instituto de Práctica Empresarial.
Profesor de Política de Empresa y Estrategia Inmobiliaria.
Autor de la Teoría de la Triangulación Inmobiliaria, el Agente Promotor Residencial/Terciario y el Organigrama Circular, entre otras publicaciones de vanguardia que han hecho eco en los principales medios de comunicación.

PATRIMONIOS PÚBLICOS INMOBILIARIOS



Instituto
de Práctica
Empresarial
Humanismo y Negocios

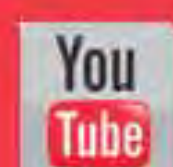
Colaboradores:



Más información:

Inscríbete [aquí](#)

Daniel Botello: danielbotello@ipe-hn.com
952 622 779



info@ipe-hn.com

www.ipe-hn.com
www.ipe-online.es