

Cómo quebró la inmobiliaria de Gallardón

por Bruno García Gallo 15/04/2013

El Ayuntamiento admite que la gestión de una empresa municipal según intereses políticos y los pufos económicos le obliga a saldar edificios y despedir trabajadores



El equipo HRT en la Caja Mágica, antes de la liquidación de la escudería, que dejó un pufo de más de 700.000 euros. / J. J. GUILLÉN (EFE)

Alrededor del Ayuntamiento de Madrid orbita un sistema solar de empresas municipales de muy diversa naturaleza: hay pequeños planetas rocosos que se encargan de los teatros, el turismo, la funeraria o los aparcamientos. Hay dos grandes planetas rocosos, que gestionan los autobuses y la vivienda protegida. Y hay un gran planeta gaseoso que está a punto de estallar. Se llama Madrivedec y es la *inmobiliaria* municipal. El exalcalde Alberto Ruiz-Gallardón (PP) la usó como palanca financiera. Ahora arrastra una deuda desproporcionada, apenas tiene ingresos y está en liquidación. El Ayuntamiento admite que su gestión ha respondido a fines políticos. Lo que sigue es la radiografía de esta quiebra a partir de los documentos internos y auditorías a los que ha tenido acceso EL PAÍS.

Una deuda descomunal. Madrivedec debe pagar a los bancos 52 millones este año, pero ingresará solo 15 millones. En total, adeuda 303 millones. Su patrimonio está valorado en 382 millones, pero la auditoría asegura que ese valor no está actualizado. Es decir, probablemente ni liquidando la empresa se podría pagar la deuda. Los bancos ya no le dan ni la hora; y los pocos créditos que ha conseguido refinanciar le han salido mucho más caros. Bankinter le ha denegado la ampliación de uno con un correo de 28 palabras; la mitad son saludos de cortesía.

¿Cómo se ha llegado aquí? Madrivedec perdió seis millones en 2011. Un año después, 24 millones. En enero y febrero de 2013, cinco millones. Sus responsables creen que “peligra la viabilidad a corto plazo”. El Ayuntamiento le hizo una transfusión de 30 millones en 2012, y pagó sus facturas pendientes (otros 52 millones). Los nuevos administradores de Madrivedec —han entrado este año— tienen “el convencimiento de que debe abandonarse la gestión

política y pasar a gestionar la empresa desde un punto de vista estrictamente profesional”.

Entre las razones de su zozobra, Madriderc destaca el aumento de la morosidad, “que se concentra especialmente en los restaurantes de la Casa de Campo”. “Muchos adeudan gran parte del alquiler de 2011 y 2012”, asegura.

La empresa municipal incluso ha aceptado refinanciarles la deuda para que paguen a plazos un total de 6,7 millones hasta 2020. Mónico debe 1,8 millones. La Misión, 800.000.

También el Ayuntamiento le debe dinero a su empresa municipal, más de medio millón de euros. El área de Urbanismo se trasladó a APOT pero no ha pagado aún el alquiler. La Federación de Tenis de Madrid adeuda 300.000 euros por la Caja Mágica. Esta instalación estaba destinada a salvar su cuenta de resultados gracias al contrato de 2012 con el equipo HRT de Fórmula 1. A final de año, la escudería se liquidó y dejó un pufo de 800.000 euros. También deben dinero el grupo de Arturo Fernández (9.000), el Pádel Pro Tour (120.000 euros) y el organizador de la fiesta del Madrid Arena (30.000). Respecto al contrato para celebrar el Open de Tenis en Caja Mágica, los gestores lo tildan de “cuantioso pero no suficientemente realista respecto al coste”. El portavoz socialista, Jaime Lissavetzky, cree que “Madriderc ha sido la caja B del Ayuntamiento”. “Se usaba para que no computara la deuda, se ha convertido en un cajón de sastre y ha hecho *crack*”, añade. El delegado de Las Artes, Fernando Villalonga, comparece hoy a petición socialista. La edil de UPyD Patricia García cree este “desguace a cámara lenta concluirá con el que el dinero de todos los madrileños en manos privadas”.

El error de la Caja Mágica. Entre las causas del descenso de ingresos, Madriderc apunta la tragedia del Madrid Arena, que obligó a someter a varios edificios al mantenimiento descuidado durante años. La propia empresa reconoce que “la falta de inversión” había dejado “muy anticuadas” las instalaciones, aunque no menciona los gravísimos fallos de seguridad detectados tras la tragedia. Esta dejó, y eso sí se señala, “una imagen muy negativa”.

Los eventos contratados han caído (200 en 2011, 141 en 2012), aunque los empresariales y feriales han crecido (de 69 a 75); se han desplomado los deportivos (de 30 a 6), centrados en Caja Mágica. Sobre esta instalación, se dice: “No logra alcanzar la cuota de mercado que le correspondería, destacando que se encuentra en un lugar inconveniente, así como su carísimo mantenimiento”.

Edificios en liquidación. Madriderc acaba de vender el edificio APOT por 42,5 millones. La compradora recibirá 43 millones del Ayuntamiento en concepto de alquiler por 10 años. Madriderc perderá los ingresos que percibía por el inmueble (ahora se va a alquilar por 4,3 millones al año), pero se librará de pagar su mantenimiento (medio millón al año).

Espera cerrar en breve la venta del edificio de la calle de la Montera, 25-27, por 41 millones (se compró en 2005 por 55). En 2011, vendió una gasolinera en Campo de las Naciones por 7,7 millones, pero dejó de ingresar tres millones al año de alquileres. Madriderc atribuye su caída de ingresos también a esta progresiva venta de edificios. Pero pretende deshacerse del campo de golf Olivar de Hinojosa (valorada en nueve millones en 2008) y del aparcamiento del Hipercor de Campo de las Naciones, por los que recibe un canon.

¿Qué le queda? El Palacio Municipal de Congresos, los recintos feriales de la Casa de Campo (incluido el Madrid Arena), y la Caja Mágica. El alquiler del primero cuesta 35.000 euros (la mitad que en 2010); el Madrid Arena, 10.000 euros (25.000 de 2010); la Caja Mágica, 20.000 (25.000 en 2010).

La empresa municipal acumula dos cadáveres: el centro acuático, a medio hacer, valorado en 112 millones, y que habrá de terminar si Madrid obtiene los Juegos (si no, se podría reconvertir en centro comercial). Y la parcela del centro de convenciones de la Castellana, valorada en 80 millones y con la que no sabe qué hacer (cualquier cosa excepto un centro de convenciones).

¿Qué piensa hacer? Planea privatizar la gestión de estos edificios, en bloque o de uno en uno, y venderlos si alguien los quiere. Entretanto, está reduciendo los gastos de seguridad (10%), limpieza (14%) y mantenimiento. Esto último le ha provocado grandes quebrantos en 2012; la propia empresa admitió que “debería haber sido más exigente”. Pero el mantenimiento de ascensores pasará de 400.000 a 100.000 euros; el mantenimiento antiincendios, de 105.000 a cero. Recientemente, el estallido de una caldera en APOT empapó documentos oficiales.

Trabajadores, a la calle. Madridec abrió el 1 de abril un expediente de regulación de empleo que afecta a 38 trabajadores. Esto no incluye a otros 38 empleados del Palacio Municipal de Congresos a los que el Tribunal Superior de Justicia le ha obligado a readmitir. Intentó echarlos para solventar un grave fallo de gestión cometido por la empresa, y ahora están cobrando por no trabajar, a la espera de que Madridec solvante su patinazo —está negociando sacar a concurso la restauración del recinto—.

Madridec espera ahorrar en costes laborales 1,7 millones a partir de 2014 (antes, debe pagar las indemnizaciones correspondientes). Entre los despedidos, hay empleados de mantenimiento, prevención de riesgos laborales, etcétera. Se elimina el área de calidad y medio ambiente “porque no agregan valor al negocio”. En 2012, los siete directivos de Madridec cobraron 633.000 euros.

FE DE ERRORES

En una primera versión, el artículo decía el edificio APOT se va a alquilar por 4,3 millones al mes. En realidad, es al año.