

LA EMPRESA SE PROPONE RENTABILIZAR TODOS SUS ACTIVOS

El patrimonio de Renfe le rentará 50.000 millones en cinco años

Renfe obtendrá en cinco años alrededor de 50.000 millones de pesetas mediante la enajenación de activos patrimoniales, la aportación de suelos para obras de mejora ferroviaria y el arrendamiento de espacios edificados o terrenos que ya no son necesarios para el transporte. Esta política, que comenzó a practicarse hace año y medio con la creación de la UN de Patrimonio y Urbanismo, ha dado ya sus primeros frutos, ya que aparte de generar importantes ingresos, ha permitido a Renfe recortar gastos de explotación.

Yolanda del Val

El ferrocarril y sus actividades auxiliares han experimentado grandes cambios en los últimos años. Los trenes son ahora más cortos, no se necesitan tantas vías y la industria utiliza cada vez menos áreas de almacenaje. Además, Renfe ha pasado de ser una empresa con más de 100.000 empleados a 38.000, con lo que los activos sobrantes no son sólo estaciones, naves o terrenos, sino también oficinas y edificios. Por ello, Renfe y, más concretamente, la UN de Patrimonio y Urbanismo, ha emprendido un proceso de racionalización



Estación de Francia de Barcelona.

de activos no necesarios para el servicio, que no sólo conlleva un aumento de la calidad de los servicios del transporte al lograr recursos extrapresupuestarios para su mejora, sino que contribuye a la obtención de importantes ingresos y ahorros.

La gestión patrimonial está reconocida en el Contrato-Programa entre Renfe y el Estado, que abarca desde 1994 a 1998.

En ese período, la compañía ferroviaria se propone obtener unos beneficios aproximados de 10.000 millones anuales, fruto, principalmente de los arrendamientos de edificios o terrenos, de las aportaciones de suelo para obras ferroviarias y de las enajenaciones de activos patrimoniales. Para ello, Renfe ha elaborado un plan de acción, mediante el cual saneará física y jurídica-

mente su patrimonio, es decir, delimitará el suelo y los edificios que posee y realizará un inventario y un censo de activos.

Una de las actuaciones encaminadas a lograr este objetivo es el plan de racionalización de recintos de estaciones, por el que se sacarán a la luz activos no necesarios. En el marco de ese plan, se han firmado varios convenios urba-

nísticos con ayuntamientos para la remodelación y aprovechamiento integral de las estaciones de Huesca, El Escorial, Tomelloso, Pontevedra, Mieres, El Entrego, Beasaín, Torreveja, Reus, Almendralejo y Utrera, entre otras.

En total, este año se han liberado 900.000 metros cuadrados de suelo y 16.000 metros cuadrados de edificios de oficinas, que se están comercializando en renta principalmente. Por el arrendamiento de estaciones abiertas o cerradas, Renfe percibirá en 1999 alrededor de 3.500 millones de pesetas. En 1995, la compañía obtuvo por este concepto 1.700 millones.

La operación más importante que se ha realizado en el



El espacio sobrante de la estación de Principe Pío se ha arrendado.



La iniciativa privada explotará la estación de Plaza de Armas para zona comercial.

apartado de racionalización de edificios es la de la madrileña estación de Príncipe-Pío, de la que sólo se requería un 15 por ciento del edificio para el ejercicio de las actividades ferroviarias. Renfe liberó las zonas no necesarias para el servicio - 14.000 metros cuadrados construidos y 20.000 exteriores - y ha adjudicado provisionalmente a una empresa madrileña su arrendamiento. La oferta seleccionada prevé la construcción de un aparcamiento subterráneo de mil plazas y la creación de un área comercial y de ocio que contará con un hotel, varias salas de cine, restaurantes, cafetería, sala de fiestas y una zona al aire libre con minigolf,

squash, tenis, tiro con arco, etc.

La antigua marquesina de la estación se convertirá en uno de los principales polos de atracción, y bajo ella se desarrollarán diversas actividades.

Se invertirán en total 3.747 millones de pesetas y Renfe ingresará 351 millones de pesetas anuales durante 25 años. "Aparte de eso, se destinarán 100 millones de pesetas al año a mantenimiento, con lo cual,

cuando acabe ese plazo, existirá un edificio en buen estado. Para Renfe es muy importante también el hecho de que este proyecto va a contribuir a acercar a muchos clientes a la estación", explica **Gerardo García Merino**, director gerente de la UN de Patrimonio y Urbanismo.

Renfe ha adjudicado recientemente al grupo Riofisa la estación sevillana de Plaza de Armas, una estación cerrada que, con motivo de la reordenación de la red arterial de Sevilla, quedó fuera de servicio. Riofisa y la Asociación de Comerciantes de Sevilla serán los encargados de explotar el centro, que albergará un área comer-

RACIONALIZACION DE OFICINAS

Localidad	Situación	Superficie liberada (m ²)
Madrid	Avda. Ciudad de Barcelona, 6	4.550
Madrid	Estación Principe Pío	16.391
Bilbao	Edificio Plaza de España, 2, 1º	450
Bilbao	Bailén, 1	240
Barcelona	Estación de Francia	3.218
Sevilla	Estación de San Bernardo	1.575
Sevilla	Antonio Salado	1.655
TOTAL LIBERADO		28.079

El patrimonio de Renfe en cifras

cial en el sótano y en la planta baja, así como zonas de ocio y restauración. Riofisa invertirá en el proyecto 800 millones de pesetas y entregará a Renfe un cánon por alquiler de 50 millones de pesetas al año.

Un activo de prioritaria comercialización es la estación sevillana de San Bernardo. "El Ayuntamiento tiene interés en el edificio para destinarlo a equipamientos ciudadanos. En estos momentos mantenemos negociaciones con el Ayuntamiento, por lo que en marzo puede estar resuelto este tema", explica **Gerardo García Merino**.

Usos. También se están arrendando estaciones cerradas -de las 1.100 existentes-, que están ubicadas tanto en líneas operativas como no operativas. A veces, estas estaciones se convierten en hostales de montaña, campings, restaurantes o, incluso, en gasolineras. Cuando de estas estaciones no se puede obtener ningún beneficio económico, Renfe suele cederlas a instituciones públicas, que instalan en ellas escuelas-taller, hogares del pensionista, etc... "En este caso, Renfe percibe una renta anual simbólica. La razón por la cual cedemos estos locales prácticamente de forma gratuita es porque así los edificios se mantienen en buen estado y, además, el municipio en cuestión se beneficia de una serie de servicios sociales", afirma **García Merino**.

En ocasiones, las estaciones cerradas se destinan a usos logísticos, como es el caso del convenio que Renfe firmó con Telefónica y Airtel para la instalación de antenas repetidoras de teléfonos inalámbricos. Y, a veces, tienen usos turísticos o de ocio, como cuando se aprovechan las trazas para vías verdes.

Renfe se halla también inmersa en un proceso de racionalización de oficinas. "Hemos

- 45.500 hectáreas de suelo; 40.500 están en plena vía y 5.000 en ciudades. El 77 por ciento de estas hectáreas se hallan en ciudades de menos de 25.000 habitantes.
- 2.100 recintos ferroviarios; de ellos, 1.100 mantienen actividad de transporte; 400 se hallan en líneas no operativas y 600 están cerrados, aunque se encuentran en líneas operativas.
- 8.704 viviendas, de las cuales, 2.728 están vacías (el 40 por ciento en mal estado).
- 224.800 metros cuadrados de oficinas de uso administrativo interno.
- 900.000 metros cuadrados construidos, de los cuales, el 75 por ciento corresponden a estaciones.



Gerardo García Merino.

liberado espacios y se han realojado determinados servicios en edificios que estaban infrautilizados. Parte del dinero que obtenemos mediante el arrendamiento del espacio sobrante, lo invertimos en mejorar la calidad de las oficinas operativas", explica el responsable de Patrimonio y Urbanismo.

Oficinas. La operación más importante que se ha realizado en este terreno ha tenido lugar en Sevilla, donde se han realojado

todas las oficinas de Renfe en la estación de Santa Justa. Como consecuencia de ello, se han liberado las oficinas de

San Bernardo, las de Antonio Salado y varias más. Concretamente, el edificio de Antonio Salado, que data de hace 80 años, se ha arrendado por 12 millones de pesetas anuales, con una opción de compra de 200 millones.

En Barcelona, se ha realojado en la estación de Sants, que también estaba infrautilizada, el 90 por ciento de las oficinas que Renfe poseía en la ciudad. La compañía ferroviaria ha liberado así la mayor parte del espacio edificado de la estación de Francia y lo ha arrendado a la Universidad Pompeu Fabra. Por esta operación, Renfe percibirá unos 170 millones de pesetas anuales, a lo que se añade la importante inversión que las empresas arrendatarias realizarán en el edificio.

La tercera actuación en importancia ha tenido lugar en Madrid, donde se ha trasladado la Une de Estaciones, ubicada anteriormente en el número 6 de la avenida Ciudad de Barcelona, al complejo de las caracolas, en la estación de Chamartín. El edificio, que seguirá albergando oficinas, lo ha arrendado Renfe por 61 millones de pesetas al año. La empresa adjudicataria invertirá 200 millones de pesetas en su mejora.

Además, Renfe dispone de 8.704 viviendas, de las cuales, 2.728 están vacías. Las viviendas que están ocupadas se están vendiendo a sus ocupantes, y las vacías, se venden o alquilan, preferentemente a los ferroviarios. En 1995, Renfe vendió 680 viviendas, por cuya venta la compañía viene obteniendo unos ingresos medios anuales de 1.600 millones de pesetas.

Aparte, Renfe dispone de otros edificios que ya no son necesarios para el servicio, como economatos, antiguos cuarteles, locales de correos, naves industriales y talleres abandonados, que también se venden o arriendan. □

RACIONALIZACION DE RECINTOS FERROVIARIOS	
Localidad	Superficie liberada (m ²)
Mieres	22.250 m ²
Beasain	8.760 m ²
Albacete	300.000 m ²
Reus	28.310 m ²
Almendralejo	32.270 m ²
Ponferrada	278.650 m ²
Avila	66.800 m ²
Badajoz	38.600 m ²
Teruel	87.500 m ²
Segovia	29.930 m ²
Calatayud	99.560 m ²
TOTAL	945.630 m²