

INMUEBLES*

El sector inmobiliario ha registrado por undécimo año consecutivo un nuevo incremento en el número de viviendas iniciadas (que se situará por encima de las 820.000 unidades), lo que supone un incremento del orden del 3 por 100 respecto del ejercicio 2005. Con todo, el porcentaje de crecimiento ha sido el menor habido en el último decenio; y el incremento de precios (9,1 por 100), aún siendo muy superior a la inflación, también ha sido el más bajo de los últimos cinco años.

Órganos de Gobierno*

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	COMISIÓN DIRECTIVA
Presidente D. Luis Basagoiti Robles	PRESIDENTE
Vicepresidente Primero D. Alberto Manzano Martos	VICEPRESIDENTE PRIMERO
Vicepresidente Segundo D. Rafael Fontoira Suris	VICEPRESIDENTE SEGUNDO
Consejero-Director General D. Julián Salcedo Gómez	VOCAL
Vocales D. Pascual Arbona Rodríguez	
D. Víctor Bultó Millet	
D. Antonio Eraso Campuzano	
D. Juan Fernández-Layos Rubio	
D. Rafael Galarraga Solares	
D. José Manuel González Porro	VOCAL
D. Luis Leguina Cebreiros	
D. Miguel Lladó Oliver	VOCAL
D. Antonio Miguel-Romero de Olano	
D. Oswaldo Román Llorente	
D. Domingo Sugranyes Bickel	
Secretario D. Roberto Isaías Invernón Sacristán	SECRETARIO

* Composición de los órganos de gobierno resultante de las propuestas sometidas a la Junta General Ordinaria en materia de nombramiento, cese y reelección de consejeros.

Esta situación implica un aterrizaje suave del precio de la vivienda terminada; una ralentización en el ritmo de las ventas de viviendas, tanto nuevas como usadas; y la puesta en el mercado de mayor cantidad de suelos, con clara desaceleración de su precio, especialmente en aquellas zonas en que los precios de venta parecen haber alcanzado su techo.

Los nuevos suelos adquiridos en el ejercicio 2006, han permitido una significativa diversificación geográfica de la cartera de la entidad, que cuenta con terrenos en las Comunidades Autónomas de Madrid (Vallecas, Leganés, Getafe), Aragón (Zaragoza), Castilla y León (Valladolid), Valencia (Valencia capital, Bétera y Altea), Murcia (Murcia capital y Sangonera La Verde), Asturias (Oviedo y Gijón), Cataluña (Barcelona, para uso terciario, y Tarragona), Baleares (Palma e Ibiza), Andalucía (Almería, Cádiz y Málaga, para uso residencial e industrial) y Canarias (Santa Cruz de Tenerife), con una adecuada relación entre suelos destinados a primera y segunda residencia.

Se ha procedido, por otra parte, a la apertura de nuevas delegaciones en Andalucía (Málaga), Noroeste (Valladolid) y Levante y Murcia (Valencia), y se ha trasladado la sede social a la Avda. General Perón 38, de Madrid.

En este contexto, MAPFRE INMUEBLES ha cerrado de nuevo un ejercicio muy positivo, habiendo superado ampliamente el resultado presupuestado bajo Plan Contable, y prácticamente igualado las previsiones bajo criterios NIIF.

El Plan Estratégico de la entidad para el periodo 2007-2009 prevé la realización de nuevas inversiones en suelo, fundamentalmente para uso residencial, y define la estrategia de adquisición de suelos para usos industrial y terciario.

Principales actividades

PROMOCIÓN INMOBILIARIA

- En el ejercicio 2006 se ha continuado la explotación, en régimen de arrendamiento, del edificio de oficinas y locales comerciales situado en Oporto (Portugal), en el que la entidad tiene una participación del 22,7 por 100, conjuntamente con otras entidades del Grupo MAPFRE.
- Durante el ejercicio se ha procedido a la venta del edificio de uso mixto, locales comerciales y viviendas, situado en la calle Compás de Jerez de la Frontera (Cádiz).



PROMOCIÓN EN OVIEDO

STAND DE MAPFRE
INMUEBLES EN
EL SALÓN INMOBILIARIO
DE MADRID



- En el ejercicio se ha producido la entrega a sus compradores de dos promociones de viviendas finalizadas: una en la calle Bac de Roda, en Barcelona, y otra en la calle Gil Imón, en Madrid.
- En el ejercicio 2006 se han finalizado las obras de construcción de la promoción de oficinas en "Montecerrao" (Oviedo), destinadas a nueva sede territorial de MAPFRE, cuya ocupación tendrá lugar en el primer trimestre de 2007.
- También en el ejercicio 2006 se han finalizado las obras de construcción de la primera fase de la promoción desarrollada en la urbanización "Calahonda", en Málaga, cuya entrega a los compradores está prevista para el primer trimestre de 2007.
- Durante el ejercicio 2006 se han continuado las obras de construcción de la promoción de viviendas desarrollada en "Montecerrao" (Oviedo), cuya finalización está prevista para 2007 y que se encuentra mayoritariamente vendida. Asimismo, se han iniciado las obras de construcción de la promoción de viviendas en Bétera (Valencia) y ha sido concedida la licencia de obras para la promoción de viviendas a desarrollar en San José (Ibiza), cuyo inicio tendrá lugar en el primer trimestre de 2007.
- Ha continuado gestionándose la venta de las existencias disponibles procedentes de promociones concluidas en ejercicios anteriores, compuestas principalmente por plazas de aparcamiento.
- Se ha continuado durante el ejercicio 2006 la tramitación urbanística de los suelos propiedad de MAPFRE INMUEBLES. Como dato significativo, en el ejercicio fue aprobado por el Ayuntamiento de Palma el Proyecto de Reparcelación de la fachada marítima, en el que MAPFRE INMUEBLES cuenta con suelo situado en primera línea.

SERVICIOS INMOBILIARIOS

- Las Divisiones de Arquitectura e Ingeniería han gestionado en el ejercicio 2006 proyectos para los edificios de viviendas que promueve la entidad, así como para el desarrollo de edificios e implantaciones en inmuebles pertenecientes al Grupo MAPFRE.
- Se han gestionado obras en 2006 por valor de 31,5 millones de euros, entre las que destacan la finalización de un Centro de Producción Informática y un "call center" en Ávila y la implantación de un "call center" en Las Rozas de Madrid, así como la continuación de un parque empresarial de oficinas, compuesto por tres edificios, en la Carretera de Fuencarral a Alcobendas en Madrid, el inicio de un edificio de oficinas destinado a nueva sede de MAPFRE en

Murcia y la remodelación de un edificio de oficinas en Madrid, así como diversas actuaciones de implantación y adecuación para distintas entidades del Grupo MAPFRE.

SISTEMAS DE INFORMACIÓN Y TECNOLÓGICOS

- Se ha adquirido en el ejercicio 2006 un nuevo software, PRINEX, compuesto por varios módulos, específico para la gestión integral de la actividad de promoción inmobiliaria, cuya implantación ha tenido lugar en el último trimestre del ejercicio, para su puesta en funcionamiento a principios de 2007.
- Asimismo se ha continuado con la utilización de la aplicación informática Grupo MAPFRE y se ha incrementado la información disponible en la página web, especialmente la destinada a la comercialización de los productos y servicios que presta la entidad.

ACTIVIDAD INTERNACIONAL

- En el ejercicio 2006 MAPFRE INMUEBLES ha gestionado la finalización de las obras de los edificios propiedad del Grupo MAPFRE en Santiago de Chile (Chile) y Bogotá (Colombia) así como la implantación de MAPFRE en los mismos.



Sociedades participadas

SERVICIOS INMOBILIARIOS MAPFRE

A través de la sociedad filial SERVIMAP se han realizado en 2006 las siguientes prestaciones de servicios, fundamentalmente para entidades del Grupo.

- Gestión comercial de alquileres, habiéndose suscrito contratos de arrendamiento por un total de 93.072 metros cuadrados, lo que supone un crecimiento neto de la superficie arrendada de 15.443 metros cuadrados.
- Administración y mantenimiento de propiedades inmobiliarias.
- Gestión de venta de un edificio en Madrid, propiedad del Grupo MAPFRE.
- Gestiones de compra de un edificio de oficinas en Madrid, naves logísticas en Cabanillas del Campo (Guadalajara) y suelo para la construcción de tres edificios de oficinas en Sant Cugat del Vallès (Barcelona).

En el ejercicio 2006 los ingresos por arrendamiento de los inmuebles gestionados por la entidad han ascendido a 75,6 millones de euros, con incremento del 17,6 por 100 sobre el ejercicio anterior y sus gastos de mantenimiento a 17,1 millones de euros. Las superficies en arrendamiento ascienden a un total de 387.538 metros cuadrados, cifra superior en un 8,3 por 100 a los metros cuadrados gestionados en el ejercicio precedente.

DESARROLLOS URBANOS CIC

La sociedad filial DESURCIC ha realizado en el ejercicio 2006 una importante inversión en suelo en Santa Cruz de Tenerife, destinado a una promoción inmobiliaria de viviendas y ha realizado las gestiones urbanísticas (revisión del proyecto de urbanización, etc.) precisas para llevar a cabo su desarrollo.

INMOBILIARIA BRAVO UREÑA

La sociedad filial INMOBILIARIA BRAVO UREÑA ha permanecido inactiva durante el ejercicio 2006.

INMOBILIARIA MAPINVER

En el ejercicio 2006 ha tenido lugar la constitución de la sociedad filial INMOBILIARIA MAPINVER, en la que la entidad participa en un 50 por 100, para desarrollar una promoción inmobiliaria en El Algar – Altea (Alicante).

Hechos posteriores

La Junta General Extraordinaria de la entidad, celebrada el día 28 de noviembre de 2006, acordó ampliar el capital social en la cifra de 40.600.555 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 1.351.100 acciones, de 30,05 euros de valor nominal cada una, emitidas al 118 por 100, es decir a 35,46 euros cada una. Los actuales accionistas de la sociedad tendrán el derecho preferente de suscripción de las nuevas acciones emitidas, que podrán ejercer durante el plazo de un mes desde la publicación del anuncio de la oferta de suscripción de la emisión en el Boletín Oficial del Registro Mercantil, que tuvo lugar el día 11 de diciembre de 2006. Al cierre del ejercicio se habían suscrito un total de 1.350.667 acciones.

Perspectivas

En España, se prevé continuar en 2007 el desarrollo de nuevas promociones inmobiliarias de viviendas y la gestión de los suelos adquiridos, considerando la posible desinversión en aquellos suelos que no se consideren de carácter estratégico para la entidad y que aporten plusvalías en caso de realización.

En el exterior, se continuará interviniendo en las actividades inmobiliarias del Grupo MAPFRE, fundamentalmente en América, participando en las gestiones de compra o venta de edificios, supervisión de los proyectos de arquitectura e ingeniería que fueran precisos, y gestionando las obras necesarias para la implantación de las entidades en los mismos.

A nivel interno, se perseguirá continuar con la política de calidad en todos los productos desarrollados y servicios prestados por la entidad, promover y sistematizar las medidas de racionalización y el control interno, incrementar la cuota de mercado, colaborar en el desarrollo de nuevos proyectos de negocio para el Grupo MAPFRE, poner en práctica el Plan de Marketing elaborado por la Sociedad, obtener mejoras de los procesos mediante la implantación de un nuevo software de gestión integral para empresas inmobiliarias, continuar con la política de promover nuevas alianzas mediante la constitución de sociedades conjuntas para competir y compartir riesgos en proyectos de gran tamaño o que requieran alta especialización y poner en marcha un departamento de control de calidad, post-venta y seguimiento de proyectos.

CUENTA DE RESULTADOS NIIF					
	2006	2005	2004	Var. % 06/05	Var. % 05/04
Ingresos por servicios					
Ingresos por ventas					
Total ingresos de explotación	118,0	37,3	62,2	216,4%	(40,0)%
Gastos de explotación	(96,8)	(32,9)	(52,2)	194,2%	(37,0)%
Resultado de explotación	21,2	4,4	10,0	381,8%	(56,0)%
Ingresos financieros	0,3	0,2	0,3	50,0%	(33,3)%
Gastos financieros	(9,3)	(1,8)	(1,1)	416,7%	63,6%
Resultado financiero	(9,0)	(1,6)	(0,8)	462,5%	100,0%
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS Y MINORITARIOS	12,2	2,8	9,2	335,7%	(69,6)%
Impuesto sobre beneficios	(4,6)	(0,4)	(2,9)	1050,0%	(86,2)%
Resultado después de impuestos de actividad interrumpida	0,0	0,0	0,0		
RESULTADO DESPUÉS DE IMPUESTOS	7,6	2,4	6,3	216,7%	(61,9)%
Socios externos	0,0	0,0	0,0		
RESULTADO DESPUÉS DE IMPUESTOS Y MINORITARIOS	7,6	2,4	6,3	216,7%	(61,9)%

Millones de euros

MAGNITUDES BÁSICAS DEL BALANCE (NIIF)					
	2006	2005	2004	Var. % 06/05	Var. % 05/04
Inversiones y tesorería	28,9	51,7	15,6	(44,1)%	231,4%
Existencias	489,6	308,2	61,6	58,9%	400,3%
Patrimonio neto	144,4	92,0	46,5	57,0%	97,8%
ROE	6,4%	5,3%	14,2%	20,8%	(62,7)%

Millones de euros

OTRA INFORMACIÓN					
	2006	2005	2004	Var. % 06/05	Var. % 05/04
Empleados	69	49	48	40,8%	2,1%
Superficie gestionada (miles de metros cuadrados)	181	279	83	(35,1)%	236,1%
Unidades vendidas	100	61	68	63,9%	(10,3)%