

EN MADRID PLENILUNIO-LAS MERCEDES (SAN BLAS)



PAISAJES ESPAÑOLES, S.A.

Reventas de apartamentos turísticos

El Ayuntamiento paraliza una decena de proyectos, precinta obras y controla las licencias

JUAN CARLOS MARTÍNEZ

Seguramente no hay en todo Madrid una calle donde exista mayor oferta de reventas de viviendas, como la de Campezo, en el polígono industrial de Las Mercedes. Y todo por el temor causado entre los iniciales compradores ante los anuncios de los responsables de Urbanismo del Ayuntamiento de Madrid sobre las inspecciones para controlar que los denominados apartamentos turísticos se ajusten a la legalidad. Ésta no es otra que la de que no se pueden destinar a primera residencia porque están construidos sobre suelo terciario y catalogados para ser explotados exclusivamente en régimen de alquiler por una sociedad inscrita en el Registro General de Empresas y Entidades Turísticas de la Comunidad de Madrid, y su transmisión no está cargada con el 7% de IVA, sino con el 16%.

Si el comprador lo destina a inversión no hay problema alguno, pero si lo usa como residencia habitual estará contraviniendo la legalidad vigente.

No hay carteles anunciadores de esta masiva reventa —sencillamente porque el Ayuntamiento ha suspendido la concesión de licencias de primera ocupación y de funcionamiento hasta que los promotores cumplan la legalidad—, pero basta con echar una ojeada a los diversos buscadores inmobiliarios en Internet para toparse con medio centenar de estos productos, la mayoría ofrecidos por los propios compradores, aunque algunos, los menos, han

dejado la venta en manos de agencias inmobiliarias.

La jugada es sencilla. Se trata de traspasar esta *patata caliente* a un tercero, para que sea éste el que apechugue con las consecuencias de lo que pueda ocurrir. Puestos en contacto con algunos de estos vendedores, ninguno niega, inquiridos por el interlocutor, su calificación como apartamentos turísticos, pero sí las consecuencias legales que acarrea. “No hay ningún problema, yo tengo un hermano que vive en uno desde hace años en la zona de Julián Camarillo, y no pasa nada”. Y lleva razón, pues hasta el verano pasado el Ayuntamiento no tomó cartas en el asunto.

Un control que, según comentan desde el Consistorio, se está ejerciendo sobre unos 70 inmuebles de estas características. Sólo 17 lo llevan a cabo los propios técnicos de Urbanismo, y los restantes son las juntas de distrito las que se ocupan de ellos, entre ellas la de San Blas, con las promociones en marcha tanto en el polígono de Las Mercedes como en el de Julián Camarillo. De esos 17 inspeccionados por Urbanismo, sólo se ha detectado irregularidad en uno de ellos, y se ha procedido a decretar su clausura y a solicitar un auto judicial de entrada.

En el caso de Las Mercedes, las primeras consecuencias de este proceso de control no se han hecho esperar. Cogein-Coivisa —que tenía previsto entregar las viviendas de la primera fase del residencial Alameda de las Mercedes el pasado diciembre— todavía no lo



Pisos en construcción en el polígono de Las Mercedes.

BERNARDO PÉREZ

Las Mercedes renta siete millones al año

La inversión de 150 millones de euros de Standard Life Investments en la promoción del parque empresarial Las Mercedes, inaugurado hace 13 meses a la altura del kilómetro 11 de la A-2, empieza a dar frutos. Contratados ya 46.540 metros cuadrados (el 62% de la superficie alquilable), tras las dos últimas operaciones con Gas Natural y Applus —compañía catalana de certificación de calidad controlada por Agbar—, las rentas anuales alcanzan ya los siete millones de euros, según Atis Real, encargada de la comercialización. Además de los 10.635 metros alquilados, Applus

ha acordado una opción futura sobre otros 1.500 metros. Aunque las previsiones eran de tres años para la comercialización de todo el complejo, desde Atis Real confían en que para el verano de 2007 se hayan alquilado los casi 30.000 metros disponibles.

Los alquileres iniciales de 13,25 euros por metro al mes han pasado a 14,25 euros (un 7,5% en un año). En esta misma zona de la A-2, el cambio de estrategia inversora de Standard Life, en busca de rendimientos a corto plazo, le ha llevado a vender su participación en el proyecto Pegaso Park, promovido por Urbanitas.

ha hecho, y ha visto cómo las obras de construcción de las dos últimas fases han sido precintadas por el Consistorio. Una vez legalizada la situación, a Coivisa se le concederá licencia en breve para las primeras fases. Tampoco ha entregado la sociedad Inversiete el residencial Jardín de las Mercedes I, en la esquina de las calles Campezo, número 9, y Samaniego, cuya tramitación de la licencia de primera ocupación y funcionamiento va algo más retrasada. Otras dos sociedades, Comercial del Campo y Títulos e Inversiones (Tisa) —ligadas, como la anterior, al Banco Guipuzcoano a través de su consejero y arquitecto José Ramón Martínez Sufrategui— tienen en venta tres promociones en los números 2 y 8 de la calle de Campezo y en el 13 de la de Belfast.

Licencia de obras

Por su parte, ni Urbanizadora Ferreira, que lleva vendiendo hace más de un año, a través de Ainsa, los 450 apartamentos del edificio Compostela IV previstos en la esquina de las calles de Zambrana y Cigoita, ni el grupo Tremón, con un proyecto de 178 apartamentos, en el número 4 de la calle de Navaridas, han obtenido la licencia de obras, pero la tendrán en breve. Proibinsa tiene proyectado otro edificio de estas características en la calle de Belfast. En total, unos 2.500 apartamentos para más de 7.000 personas.

Al margen de estos apartamentos, los aledaños del polígono de Las Mercedes han cambiado radicalmente su aspecto con el desarrollo de dos ámbitos en los que, a la vuelta de dos años, estarán prácticamente entregadas las 3.000 viviendas previstas. Tanto en la parte trasera del centro comercial Plenilunio, dentro del sector de suelo urbanizable (UZI 0.03-glorieta de Eisenhower), como en el ámbito del Área de Planeamiento Integrado (API 20.1-polígono de Las Mercedes), las obras de construcción mantienen un alto grado de actividad. No tanto en el primero, donde las nueve parcelas residenciales ya están entregadas o en fase de ejecución, como a ambos lados de la calle de Arcaute, donde todavía queda algún que otro proyecto sin iniciar.

En cuanto a la venta de estas viviendas libres, los promotores han visto cómo uno de los dos grandes valores añadidos, la celebración de los Juegos Olímpicos —el anillo olímpico está apenas a dos kilómetros—, quedó frustrado hace un año cuando la capital perdió la elección. El otro no. Plenilunio abrió sus puertas hace un mes, y se ha convertido en un foco de atracción para los madrileños, provocando un caos circulatorio.

Sobre la evolución de precios registrada en el último año y medio, el metro construido se ha incrementado apenas un 10%, hasta los 4.200 euros. Ferroviario, que sigue con la construcción de las 159 viviendas del residencial Eisenhower, vende desde 343.000 euros los pisos de dos dormitorios, con 93 metros construidos, que entonces partían de 329.000 euros. En el entorno de los 4.000 euros el metro se están ofreciendo los productos de segunda mano.

Con vistas al futuro, Lubasa iniciará, al final de la calle de Samaniego, y a entregar dentro de dos años y medio, las 93 viviendas del residencial Monte de Las Mercedes, con precios para los pisos de dos y tres dormitorios, entre 63 y 75 metros útiles, que parten de 313.000 y 433.000 euros, respectivamente. La plaza de garaje tiene un coste adicional mínimo de 18.000 euros.