

## EN MADRID COCHERÓN DE LA VILLA-POLÍGONO INDUSTRIAL (VALLECAS)



- 1 Parque lineal de Palomeras
- 2 C/ Cocherón de la Villa
- 3 Zona industrial pendiente de traslado para reconversión a uso residencial
- 4 C/ Trole
- 5 C/ Tranvía de Arganda
- 6 C/ Charleroi
- 7 Polideportivo de Palomeras
- 8 C/ Cangrejo
- 9 C/ Yesero
- 10 C/ La Jardinera
- 11 C/ Bruno Abúndez
- 12 Avenida de la Albufera
- 13 Complejo Politécnico Campus Vallecas Sur

- A Construcción de viviendas en altura  
 B Construcción de apartamentos turísticos  
 C Próxima construcción de viviendas en altura

- M - 40  
 Línea férrea de cercanías C1 y C2 (Madrid - Guadarrama)

PAISAJES ESPAÑOLES, S.A.

# Cualquier tiempo pasado fue mejor

Con el metro construido de vivienda nueva a 3.500 euros, a algunos promotores no le salen las cuentas

JUAN CARLOS MARTÍNEZ

En el remate del Cocherón de la Villa —el nuevo barrio residencial levantado sobre el espacio dejado vacante por las antiguas nave industriales situadas entre la M-40, el final de la avenida de la Albufera y la vía férrea de cercanías que une Madrid con Guadalajara, al sureste del distrito de Puente de Vallecas—, la crisis inmobiliaria se percibe de una manera clara, y a algún promotor le ha pillado en medio con unas cuentas que no cuadran por ningún lado.

Aquellos 3.200 euros que alcanzó el metro construido hace casi tres años, cuando los aumentos de precios parecían no tener fin, a rebufo de un Euríbor que cotizaba en torno al 2,4%, son prácticamente los mismos que se barajan hoy, sobre todo en aquellos pisos de dos y tres dormitorios, con más de

La vivienda usada está a 2.800 euros. Un piso de 85 metros, en El Soto de la Villa, se vende por 240.000 euros

75 metros cuadrados. En los más pequeños se intenta colocar ese coste en cerca de 4.000 euros.

En estos márgenes se mueven las promotoras que intentan vender las últimas viviendas disponibles o aquellos que, como la inmobiliaria Man, inician ahora la comercialización de una nueva actuación residencial justo enfrente, al otro lado de la vía del tren. Otras, en cambio, andan dándole vueltas a qué hacer con solares adquiridos a precios que, ahora, se ven excesivamente elevados.

En esta tesitura se halla Inmobiliaria Chamartín, que en el verano de 2006 pagó al Ayuntamiento de Madrid más de 28 millones

de euros para adjudicarse una parcela de 10.181 metros cuadrados, con una repercusión de 2.750 euros por metro edificable. ¿A cuánto tendría que vender el metro construido, no ya para obtener beneficios, sino simplemente para cubrir gastos? Como poco, y con un coste de la obra lo más reducido posible, a unos 4.750 euros. Una cantidad que, tal y como está el mercado, se antoja inalcanzable.

## Campaña

La propia Man, en el lanzamiento comercial de las 152 viviendas que forman el residencial Virgen de Guadalupe, entre el camino de los Talleres, la calle de la Sierra de Gádor y las vías férreas, ofrece dúplex de uno y dos dormitorios, de entre 80 y 98 metros construidos (58 y 63 útiles) con precios que oscilan entre 225.380 y 318.536 euros. No hay disponibilidad de viviendas de dos dormitorios en una sola planta, según informan los agentes comerciales consultados, y las de uno, con 73 metros construidos y 47 útiles, salen por 252.425 euros. Precios que promedian un coste del metro construido de 3.180 euros.

Para facilitar la compra, tanto en ésta como en otras promociones, Man ha echado mano de una llamativa campaña publicitaria. “¿Quién teme al Euríbor feroz?”.



Vías férreas de cercanías que unen Madrid y Guadalajara.

PAULA VILLAR

Es su lema. Acogiéndose a ella, y hasta el próximo 31 de diciembre, ofrece una ayuda de 500 euros al mes en el pago de la hipoteca durante los dos primeros años, ampliable a un tercero, para los 20 primeros clientes que compren una vivienda en cada una de las promociones en campaña.

Ya dentro del nuevo barrio del Cocherón de la Villa, cuyos primeros vecinos ocuparon sus viviendas hace ahora dos años, Cogein-Coivisa —principal promotor de la zona, al contar con suelo para 1.000 viviendas— anda también con el lanzamiento e inicio de la úl-

tima fase del residencial Entrepares, donde cuenta con apartamentos de 54 metros por 219.900 euros y pisos de dos dormitorios, entre 80 y 97 metros, a partir de 333.900 euros.

En una de las parcelas segregadas en este ámbito, en la zona más alejada de la estación de Vallecas, King Sturge prosigue con la venta de los últimos de los 220 pisos promovidos por Promogedesa. Llave en mano, con garaje incluido, los estudios de 45 metros cuestan 209.000 euros y los pisos de dos dormitorios están en 264.000 euros. La Fama Industrial, AM-70,

Can Tamarindo y Nefret son otras inmobiliarias con oferta en este nuevo enclave residencial.

## Segunda mano

Por lo que a la vivienda usada se refiere, el bajón de precios registrado resulta mucho más alarmante, dándose ya casos —todavía pocos— de propietarios que intentan vender sus casas con el metro construido a 2.800 euros, como quien lo hace con una de dos dormitorios, de 85 metros, en el residencial El Soto de la Villa, por 240.000 euros, o ese otro que ofrece una de tres dormitorios, con 110 metros, por 307.000 euros. Hace tres años, antes de la entrega de las primeras viviendas, se llegaron a pagar 300.000 euros por pisos de tres dormitorios que se revendían antes de escriturar.

En cuanto a la vivienda protegida, la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo (EMVS) tenía previsto levantar 95 pisos en el Cocherón de la Villa, de acuerdo con el proyecto elaborado por el catalán Miralles Tagliabue Arquitectes, ganador del concurso, pero la actuación se ha paralizado. El pasado mes de julio, la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Madrid aceptó el desistimiento de la solicitud para promover el Plan Especial de Mejora del Medio Urbano necesario para materializar el proyecto.

## Marcha atrás con los apartamentos turísticos

Cogein-Coivisa adquirió hace años varias parcelas en el polígono industrial de Vallecas, entre el camino de Hormigueras, la calle del Puerto de Pozazal y la vía del tren, para edificar sobre ellas una gran mancomunidad formada por cerca de 800 apartamentos turísticos, pero el proyecto ha resultado fallido. Sólo se van a construir los 220 incluidos en la primera fase del residencial Madrid Este

te, y el resto del suelo se tratará de vender para naves industriales.

La razón de esta marcha atrás hay que buscarla en la polémica suscitada hace dos años por las denuncias relativas al supuesto uso fraudulento de estos apartamentos como vivienda habitual —especialmente en el polígono de Las Mercedes, en San Blas, y también con Coivisa como protagonista, entre otros

promotores—, y la posterior ofensiva del Ayuntamiento de Madrid que promovió una modificación del plan general (todavía pendiente de aprobación definitiva) para impedir “la implantación de modalidades de alojamiento temporal, diferentes de hotel, en parcelas de uso cualificado como industrial o industrial en coexistencia con uso terciario de oficinas”.

Una toma en consideración, por parte del Ayuntamiento de Madrid, que motivó la paralización de las obras del residencial Madrid Este entre marzo y noviembre de 2006, y el lógico retraso en la entrega de estos apartamentos, que no estarán listos para ser ocupados hasta mediados del próximo año. Todavía se pueden adquirir, de un dormitorio y 54 metros cuadrados, por 198.000 euros.