

## NUEVOS BARRIOS

# Más de 12.500 pisos con vistas al Real Madrid

A pesar de la estrechez financiera prosigue la gestión del nuevo barrio que envuelve la Ciudad Deportiva merengue. Las VPO podrían iniciar su construcción en el segundo semestre

## PROPIEDADES

Ya se empiezan a instalar algunas casetas de información junto a las oficinas de la Junta de Compensación de Valdebebas, donde la edificación de 12.500 pisos podría comenzar en el segundo semestre de este año.

Antes de poner ladrillos, el Consistorio tiene que aprobar el proyecto de reparcelación. Aunque se han planteado nueve recursos contra él, podría salir en un mes hacia los cuatro Registros de la Propiedad, que se ocuparán de inscribir las 180 parcelas de Valdebebas. Después podrán simultanearse la edificación con la urbanización, que está ya realizada en un 94%, a falta de remates y del puente de conexión con la Terminal 4 y otras como la de la M-12.

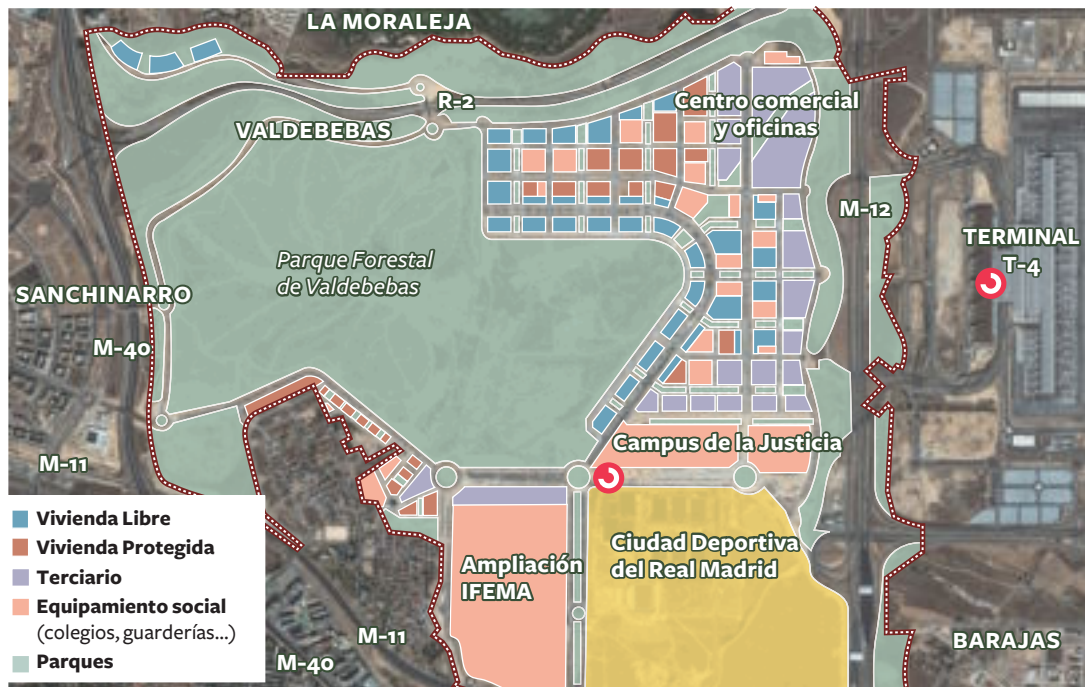
Además de los 1,25 millones de metros brutos destinados a vivienda, en Valdebebas se destinan otros tantos para hoteles y oficinas, que podrían albergar tanto espacio como cuarenta torres del Real Madrid.

La crisis ha rebajado expectativas y dejado por el camino algunos de los proyectos para este barrio que vio la luz impulsado por el Real Madrid. La amenaza de quiebra del equipo merengue llevó a que el Consistorio autorizase la recalificación del suelo donde se levantan las cuatro torres en el complejo Madrid Arena. En paralelo, se agrupó todo el aprovechamiento para uso deportivo y se garantizó la ocupación anticipada de ese espacio. El club pasó a ser un propietario de honor y despertó envidias por la rapidez en gestionar su reubicación, atribuida a la influencia del ahora presidente del club, Florentino Pérez.

No es extraño que la propiedad del suelo (el 80% en manos de seis familias y sólo el 12% en la de promotoras grandes) le siga dando un trato de favor al club. Éste participa en los pagos (obras, expropiaciones y cesiones) como si tuviera 16.401 metros cuadrados, cuando, en realidad, disfruta de más de 360.000 metros edificables, que le permitirá edificar, cuando mejore la coyuntura, un parque de ocio con la marca.

También ha frenado sus planes la Ciudad de la Justicia (202.000 metros), otro gran mo-

## Así será Valdebebas



Fuente: Junta de Compensación de Parque de Valdebebas.

EL PAÍS

tor para el ámbito. De los 14 edificios previstos, la Comunidad de Madrid sólo proyecta terminar el futuro instituto anatómico forense ya iniciado, pero no se prevé ni su traslado ni licitar más obras.

La vecindad del aeropuerto de Barajas ha limitado su altura y hace temer por el ruido. Sólo se sobrevolará en caso de aterrizaje frustrado en la pista 33. Es mayor, sin embargo, el impacto de la M-12, según se dijo en una jornada de la Cátedra Arpada y Abitalia en la Escuela de Arquitectura Técnica de la Politécnica madrileña.

### Oferta comercial

También está en el aire el desarrollo de una gran superficie comercial, de 145.000 metros de superficie alquilable que estuvo en manos de Metrovacesa y Colonial-Riofisa. En enero de 2009 abandonaron este proyecto llamado Atlantys, y en estos días acaba el plazo que se dieron la multinacional Multi Development y su socio español Proactiva para estudiar su viabilidad y presentar una oferta.

Valdebebas no sólo ha sobrevivido a la crisis, también a una sentencia judicial, dos modificaciones del plan parcial —prepara-

una tercera—, y una tramitación que incluye hasta 22 informes sectoriales. A pesar de la sequía económica, la tramitación sólo ha sido interrumpida durante más de un año por una sentencia que anulaba este desarrollo, junto con otros previstos en el Plan General

Ya se empiezan a instalar casetas de información junto a las oficinas de la Junta de Compensación

de Ordenación Urbana de 1997.

Aun cuando no ha terminado plenamente su gestión, ha sido mucho más ágil que la de otros barrios del norte. Hay motivos que pueden explicarlo, aparte del decisivo impulso merengue, según Prointec (consultora que se ocupa de la gestión en UTE con Gestión Integral de Suelo). Se debe a que su ejecutoria ha estado a cargo de una oficina independiente de la junta, a diferencia de lo sucedido en Monte Carmelo o Las Tablas, que la confiaron a uno de los

propietarios. Y al igual que El Cañaveral en el sureste, la propiedad del suelo apuesta por el largo plazo, según la junta.

Tasamadrid, que ha venido valorando el ámbito a efectos hipotecarios, considera decisivo para esta tarea la estructura de la propiedad y destaca que han sido pioneros en varios procedimientos. Las obras se dividieron en 13 lotes para minimizar los problemas y lograr agilidad. En cuanto a la tramitación, se han implantado sistemas telemáticos innovadores, pero sobre todo ha sido novedosa la fórmula de financiación que ha facilitado la estabilidad de la propiedad. La junta se adjudicó solares finalistas del centro comercial, oficinas y suelo para gasolineras, y una parcela de vivienda protegida, y los utiliza como aval para financiar, liberando las parcelas de los propietarios. BBVA y Caja Madrid dieron un crédito a cinco años que ha permitido el avance de la urbanización a pesar de la crisis.

Su coste, a falta de algunos flecos, ha supuesto hasta el momento 579 millones, incluyendo gastos de gestión, cargas e indemnizaciones y construcción, cuando se preveían 640 millones, según se dijo en la Cátedra Arpada.

## Los británicos vuelven a Marbella

Los inversores británicos dan por cerrada la crisis en la Costa del Sol. La compañía Taylor Wimpey, tras liquidar casi el 50% de su stock mediante una agresiva política de precios, anuncia que invertirá 8,5 millones de euros en la construcción de 53 viviendas sobre 14.724 metros en la zona marbellí de Elviria. Las obras se iniciarán este mismo mes. La inmobiliaria cuenta con 7.000 empleados en el mundo y en los últimos 20 años ha vendido más de 3.000 viviendas en Baleares, Costa Blanca y Costa del Sol.

## Suben los precios en el Reino Unido

El precio medio de las viviendas en el Reino Unido está un 11% por debajo de su valor en 2007, pero ha subido un 8,6% en enero, el incremento más alto en los últimos dos años, según la mutua hipotecaria Nationwide Building Society. Los expertos auguran subidas del 6,5% este año y un 3,4% el próximo, anima-



dos por la bajada de tipos, pero dudan de que estos síntomas anticipen la recuperación del mercado, ya que las transacciones no alcanzan ni la mitad de su nivel habitual.

## Subasta de 112 viviendas

Reser subasta 112 viviendas de Caja Madrid, con un descuento de hasta el 35% del valor de tasación. En la Comunidad de Madrid hay 54, y en el resto del territorio nacional, las 55 restantes. Parten de 103.000 euros en Madrid y de 79.000 en la costa. Las pujas podrán hacerse por Internet hasta mediados de marzo. (www.resersubastas.com). La caja ofrece financiación de hasta el 100% a 40 años y Euríbor BOE más 0,5%, sin comisiones de apertura.

## El Salón de la VPO

La primera edición del Salón de la Vivienda Social, Asequible y Sostenible de Madrid abre hoy sus puertas hasta el 7 de febrero en el Pabellón de Convenciones de la Casa de Campo de Madrid, con un horario ininterrumpido de 11 a 20 horas. Además de oferta de vivienda protegida, también se presentan programas de rehabilitación.

## Preparados para empezar, con la guardia puesta en el dinero que se anticipa

A pesar de que hasta el segundo semestre —si se cumplen todas las previsiones— no se espera a las grúas de las constructoras, promotoras y gestoras de cooperativas han abierto el listado de demandantes de viviendas. La junta de compensación tiene abierto un registro de interesados en [www.valdebebas.es](http://www.valdebebas.es) y a través del teléfono 902 200 717. En unas semanas facilitarán información detallada a los inscritos.

Entre los propietarios de suelo con intención de promover figuran, de momento, Monthisa (aunque aún sin proyectos en marcha), Lextar (en la parcela 140) y Progecovi (Gestora de Cooperativas Santa Gema). Otros lo han comprado o tienen créditos concedidos para cerrar la compra de parcelas. Es el caso, entre otros, del Grupo Pryconsa, que gestiona nueve parcelas (113-B, 130-B, 132-C, 150-A y B, 172-D, 107-A, 108-A y 145-A), Arjusa (111-B, 130-D),

Vicopal (147-A y B, 146-B, 111-A y C), Grupo Ferrocarril (132-D), Ibosa (132, 143, 144, 146 y 148 A, 148 B), Pobrecin (142-A), Capri Proyectos (149-A) y Factorial 3 (133-A), y Lextar (140).

Gedepin, que comercializa Roan (109-A y 172-H), tiene ya cubiertas esas cooperativas y negocia suelo para constituir otras, al igual que Domogestora (134-A y C). Con el cupo cerrado, Enfermería Habitat, para el colectivo sanitario, gestiona las 130-C, 137 y 150-E. Algunas, como la cooperativa La Dehesilla (107-B), gestionada por Progesil, ha despertado alarmas al anunciar una ubicación concreta sin que fuera posible asegurarla. Otras, como Gesteco, han dejado de operar en Valdebebas. Ecovi, por otra parte, gestiona 40 viviendas.

La fórmula elegida para adquirir una vivienda es a través de cooperativas o comunidades de propietarios. Un sistema que convierte en

autopromotor al aspirante a vivienda. Las decisiones esenciales como la elección de la constructora se decidirán en asambleas. Otras de menor calado quedan en manos del consejo rector, que debe ser elegido por aquéllas. Al apuntarse en la cooperativa deben entregarle una copia de los estatutos y el número de solicitud. Ha de estar inscrita en el Registro de Cooperativas. La ley protege al comprador o cooperativista y obliga a que haya un aval o seguro a nombre del cooperativista (Ley 57/68) que garantice que si la vivienda no concluye o no lo hace en el plazo previsto, se devuelve el dinero más los intereses. En la práctica no suele darse tal seguro si no hay licencia de obras. Algunas aseguradoras garantizan que el dinero no se destinará a otro fin que no sea la promoción, pero no su recuperación si no se hace la vivienda.