

Todo por la logística

Los propietarios de naves industriales y para logística acortan contratos, permiten subarriendos y rebajan alquileres.

PÁGINA 4

Casas singulares

Residencias en el exclusivo palacio Tornabuoni con vistas al Duomo de Florencia y finca rústica de principios del siglo XX.

PÁGINA 6

Clasificados

Viviendas, solares, locales, oficinas, garajes y fincas rústicas en venta y alquiler, ordenados por zonas y precios.

PÁGINAS 8 A 11

EL PAÍS | DOMINGO 20 DE MARZO DE 2011. NÚMERO 530

www.elpais.com/propiedades

Propiedades



Cooperativistas de El Cañaveral en una de las avenidas de su futuro barrio del distrito de Vicálvaro. / SANTI BURGOS

HIPOTECAS

Cuidado con el yen

PIEDAD OREGUI

Hasta hace algo más de dos años, las hipotecas multidivisa estuvieron de moda. Entonces el euríbor estaba "por las nubes" —llegó a negociarse por encima del 5,5%— y el diferencial respecto a los tipos de interés que se aplicaban en los créditos en otras monedas era más que amplio. El euro era la moneda fuerte. La situación actual no es ni parecida. Por un lado, los tipos de interés oficiales del euro han caído hasta el 1% —el euríbor se negocia por debajo del 2%—, con lo que las distancias frente a las divisas se acortan. Por otro, la volatilidad en la cotización se ha vuelto extrema. Y en estos días, mucho más, tras la catástrofe de Japón.

Es importante que los titulares de créditos rehagan sus cálculos. A juicio de los responsables del portal Idealista.com, "los hipotecados en yenes vivían relativa-

El Cañaveral, contra reloj

4.000 familias están pendientes del Ayuntamiento de Madrid

INMACULADA DE LA VEGA

"Unifamiliares en la prolongación de O'Donnell", así se daba publicidad en el Salón Inmobiliario de Madrid de la pasada semana a una promoción de viviendas en El Cañaveral, un futuro barrio comunicado por la M-45 y la radial 3 que, a pesar de su dimensión —5,3 millones de metros—, es aún poco

conocido por los madrileños.

Situado en el distrito de Vicálvaro, junto a Coslada, tiene las obras de urbanización acabadas en más de un 84%. Y de las 14.000 viviendas posibles, unas 4.000 protegidas tienen ya pretendiente.

Este es el número de familias que, agrupadas en cooperativas, adquirieron el suelo en su día y ven con preocupación que

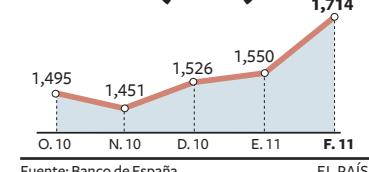
la tardanza por parte del Ayuntamiento de Madrid puede comprometer un sueño perseguido desde hace más de una década.

Las cooperativas han solicitado licencias de edificación para más de un millar de pisos. Pero tropiezan con un escollo: necesitan previamente que el consistorio firme el decreto de simultaneidad por fases y flexibilidad en los avales. El peligro es que

se echen encima las elecciones del 22 de mayo y tengan que volver a retrasar plazos. En paralelo, algunos de los cooperativistas están a punto de tirar la toalla porque es la enésima dilación a la que se enfrentan. Y si las cooperativas se descapitalizan, las dificultades de financiación pueden hipotecar el desarrollo de este nuevo barrio.

PASA A LA PÁGINA 3

Euríbor (1 año)



mente tranquilos. La cotización del yen llevaba prácticamente 10 meses entre 105 y 115 unidades por euro, lo que se había traducido en un aumento del 50% en sus cuotas, pero había traído estabilidad a sus bolsillos. Con el terremoto ha vuelto el nerviosismo".

El acuerdo de devaluar el yen tomado el viernes por el Grupo de los Siete, supone sólo un alivio temporal y no despeja las incertidumbres sobre la divisa nipona.

Tratar de reducir los riesgos hipotecarios es una exigencia en los momentos actuales. De ahí que los expertos recomiendan —en general es siempre posible, cumpliendo los requisitos de preaviso del contrato— volver a posiciones europeas, es decir, al euro.

Licencias de actividad: ¿qué hacer?

La sentencia que anula la ordenanza de Madrid capital no cambia nada

La ordenanza de 2009 que regula la tramitación de las licencias de actividad a través de entidades privadas (ECLU) fue recurrida por la Comunidad de Madrid, el Grupo Municipal Socialista, el Colegio de Arquitectos y

por empresarios hosteleros y de ocio. El Tribunal Superior de Justicia de Madrid (TSJM) ha sentenciado su nulidad. ¿Afecta al empresario? No.

El Consistorio presentará un recurso de casación ante el Su-

premo, lo que aplaza el efecto de la sentencia hasta dentro de tres o cuatro años. Cayetano Prieto, del departamento jurídico municipal, recuerda que la participación privada en la Inspección Técnica de Edificios

aprobada en 1999 fue considerada ilegal cuatro años después por el TSJM pero en 2007 el Supremo la dio por buena. No es el único argumento de quienes han denunciado y ganado, pero, dicen, el efecto es el mismo.

ALICANTE, frente a las PLAYAS de SAN JUAN y CAMPOLLO

Apartamentos AL MEJOR PRECIO

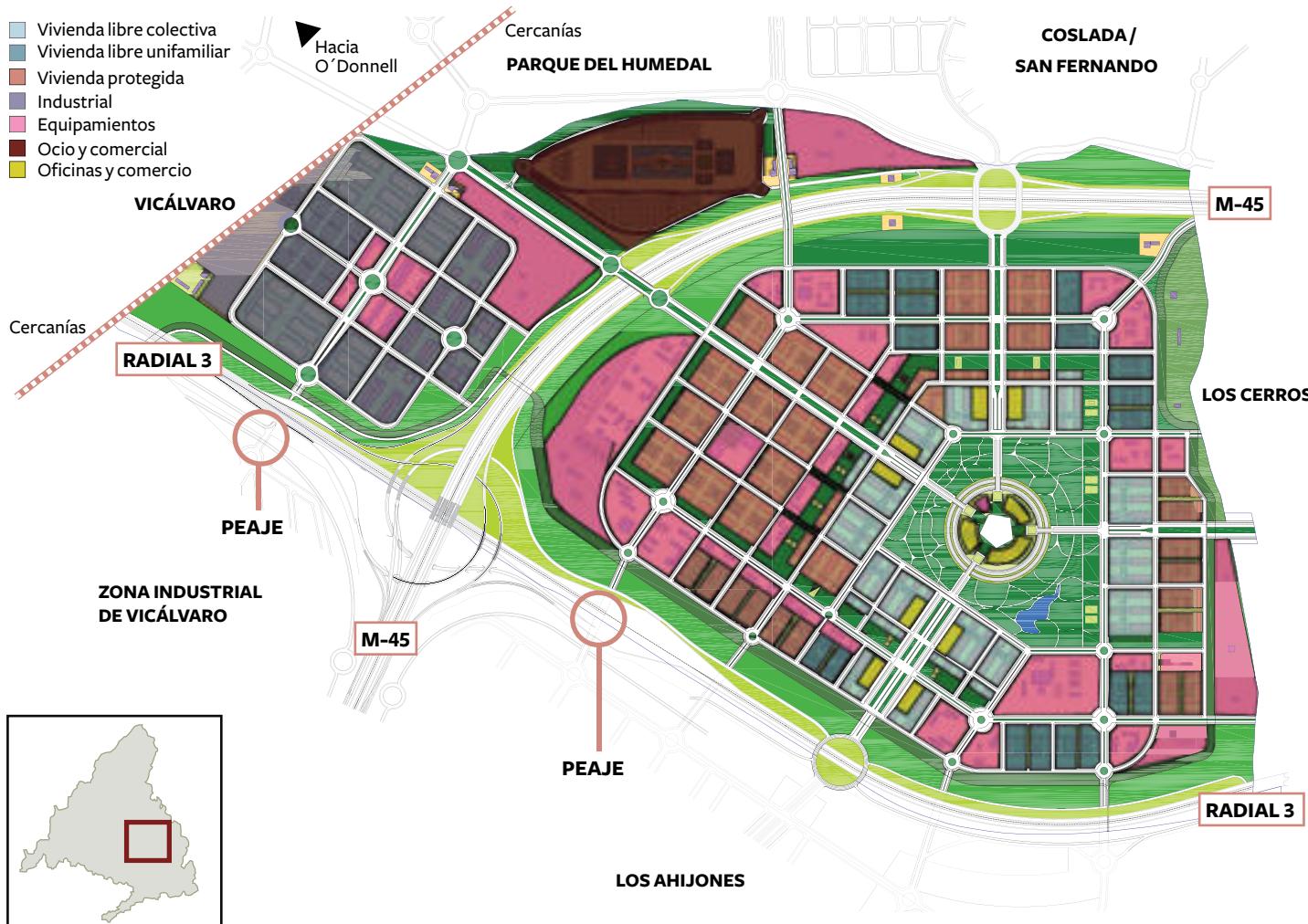
C/Príncipe de Vergara, 13- 5º.

desde **69.000 euros** con BANCAJA

¡GRANDES TERRAZAS!
¡VISTAS PANORÁMICAS al mar!

91 575 56 20

Así será el barrio de El Cañaveral



Estado actual de las obras de urbanización



Fuente: elaboración propia con datos de la Junta de Compensación de El Cañaveral

EL PAÍS

El Cañaveral toma la palabra

Los cooperativistas negocian a marchas forzadas para agilizar el inicio de la edificación

VIENE DE LA PÁGINA 1

Estos 4.000 cooperativistas han desembolsado hasta el momento entre 25.000 y 70.000 euros cada uno. Solo una de las cooperativas que están pagando el crédito para compra de suelo se enfrenta a un gasto, en concepto de novación e intereses, de un millón de euros por cada año que pasa.

Además de los retrasos, el proceso de gestión del suelo ha estado jalónado de sorpresas. Por ejemplo, la carga añadida que supuso para todo el Sureste el Plan Especial de Infraestructuras del Sureste de Madrid (Peisem). Las 8.000 pesetas (48 euros) por metro cuadrado que iba a suponer el pago de las infraestructuras se acabó multiplicado por dos, según fuentes de la junta de compensación que agrupa a los propietarios de suelo y que ha tenido que afrontar obras no previstas como el colector municipal y los de la vía de servicio de la M-45.

Ahora, para autorizar la simultaneidad entre las obras de edificación y lo poco que resta de urbanización, el Ayuntamiento solicita un aval. El objetivo de esta garantía es asegurarse de que si los propietarios dejan algo pendiente, lo pueda hacer el propio Consistorio con esos fondos.

En estos días, la junta y las cooperativas negocian con el área de Obras que se pueda dividir por fases lo que queda por acometer. De esta forma, el aval se reduciría proporcionalmente. El propio Ayuntamiento ha propuesto la firma de un acuerdo marco para di-

vidir por fases los crecimiento vecinos (Los Ahijones, Los Berrocales, Los Cerros y Valdecarros) para que sean viables. Miguel Angulo, asesor urbanístico de las cooperativas, no ve ningún fundamento legal para denegar la división a El Cañaveral.

Hasta el momento los propietarios han presentado un aval, por el 10% de las obras de urbanización, de 28 millones de euros, más otro de 10,5 millones para respaldar la construcción del citado colector que aunque es de competencia municipal, les supuso un desembolso de 84,48 millones. Ante las dificultades de financiación y el endeudamiento, proponen que estos avales puedan servir de garantía para la fase más inmediata.

Por otra parte, la simultaneidad que piden es, además, el requisito necesario para conseguir licencia de edificación y ponerse

al fin a cimentar las futuras viviendas. De momento, a las 1.161 licencias pedidas se sumarán varios centenares más ante el área de Urbanismo, donde indican que "se está revisando y acelerando el proceso en lo posible". El Consis-

El 3 de abril, los cooperativistas visitarán el lugar donde se levantarán sus viviendas

torio, además de los ingresos de varios millones de euros que reportarían estas licencias, más el 4% del impuesto de construcciones y obras (ICIO), podrá disponer de sus 2.000 pisos protegidos.

Para el día 3 de abril, las cooperativas se han puesto de acuerdo

en visitar los solares donde estarán sus viviendas, un área que se ha diseñado con manzanas abiertas y zonas verdes, en cuyos bordes se levantarán unifamiliares y que estará enmarcada en un anillo verde circular. De momento, el preciado metro se queda a las puertas de El Cañaveral y será prolongación de las estaciones inauguradas esta semana, junto a la superficie comercial y de ocio.

Este nuevo barrio, con una zona industrial al 90% ejecutada y comprometida con Neinver, además de una gran superficie comercial y de ocio para la multinacional MDC, tiene aún otro reto. Superados los escollos de gestión, el problema se planteará cuando quieran acudir a la financiación para vivienda protegida, que las entidades financieras no están dando, aunque las cooperativas tienen compromiso de entidades como Banesto, Caja Madrid, el BB-

VA y el Banco Caja Castilla La Mancha para seguir adelante.

Tras ese primer contacto con lo que serán sus aceras y solares, prevén manifestarse, convocados por la Asociación de Afectados de Cooperativistas del Sureste (Acas) y los consejos rectores de sus cooperativas. "Ahora es el momento de que el Ayuntamiento demuestre que le preocupa la vivienda social", sostienen los cooperativistas. Además de urgir al Consistorio, también quieren pedir a la Comunidad "que medie para que las entidades financieras liberen financiación para estas viviendas protegidas".

Datos clave

» **Superficie:** 5,4 millones de m² brutos y 2,2 millones edificables. **Nº de viviendas:** 14.000 (7.000 protegidas). **Zonas verdes:** 1,14 millones de m². **Equipamientos:** 820.846 m².

» **Plazos de gestión de suelo:** Plan parcial: 27/03/2003. Proyecto de urbanización: 23/02/2006. Proyecto de reparcelación: 18/02/2010 (inscrito el 10/11/2020). Obra ejecutada a 28/02/2011: 84%.

» **Pagos realizados por la junta de compensación:** 386,5 millones de euros, desglosados en obras de urbanización: 277,24 millones de euros; conexiones exteriores de la M-45: 24,9 millones de euros, y un colector municipal: 84,84 millones.

» **Cooperativas constituidas** (gestora): Balcón del Corredor (Gesmadi), Fuente del Laurel (Desarrollos Residenciales), Milenium (Gesmadi), Platinum (Gesmadi), Pradera de San Isidro (Organización 2000), Puerta de Corredor (Contrapunto), Puerta de O'Donnell (Delace), Puerta de San Fernando (Fogesa), Puerta del Sureste (Contrapunto) y TAU Cañaveral (TAU Gestión).

» **Licencias solicitadas** para vivienda protegida (*): Puerta de O'Donnell (420 VPPB), Platinum (214 VPPB), Balcón del Corredor (168 pisos y 29 adosados VPPL), Pradera de San Isidro (103 VPPL) y Milenium (65 VPPL y 162 VPPB).

(*): VPPB: viviendas de precio básico. VPPL: viviendas de precio limitado.

Desde 70.000€ IVA

UNA CASA CON JARDÍN Y FRENTE A LA PLAYA

LLAVE EN MANO

Dúplex con sótano por 90.000€ IVA

En Arenales del Sol (Santa Pola - ALICANTE)

Masa

MADRID: C/ Princesa, 2. 91 541 80 71 / 692 656 683