

## Casas singulares

Mansión del siglo XIII en Alaró (Mallorca) por nueve millones de euros y finca rústica en Navalmoral de la Mata (Cáceres).

PÁGINA 5

## Hoteles baratos pero 'chic'

La compraventa se anima en el primer trimestre con siete importantes transacciones hoteleras en España.

PÁGINA 6

## Clasificados

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

PÁGINAS 8 A 11

# Propiedades

EL PAÍS | DOMINGO 17 DE ABRIL DE 2011. NÚMERO 534

www.elpais.com/propiedades



Un grupo de cooperativistas del Sureste consultan planos en la oficina de obras de la junta de El Cañaveral. / SANTI BURGOS

## Una salida para el Sureste

El Ayuntamiento de Madrid dividirá en fases la urbanización

El Consistorio madrileño y los promotores propietarios del suelo en la Estrategia del Sureste salen al paso de la crisis económica dividiendo en etapas los futuros barrios para (intentar) que sean viables.

Falta por saber cuánto cues-

ta, cómo se va a pagar y en cuánto tiempo se van a acometer esos nuevos barrios recortados de Los Berrocales, Los Ahijones, Valdecarros y Los Cerros. En el gráfico de la página 3 se puede ver parte de la propuesta.

Estos días se trabaja en ese nuevo modelo que tendrá que presentar el 1 de julio el Ayuntamiento. El Cañaveral, con las obras de urbanización prácticamente terminadas, pelea por agilizar el inicio de la edificación. Y sus cooperativistas

proponen que aquellos que apostaron por Los Ahijones y Los Berrocales puedan optar a la vivienda protegida municipal, unos 2.000 pisos, en El Cañaveral, que podría ser un pájaro en mano frente al resto de los barrios. PÁGINA 3

## Contra las cláusulas abusivas

Los registradores ofrecen un listado 'on line' y gratuito

Los defensores de los consumidores cuentan con el Registro de las Condiciones Generales de la Contratación que los registradores ofrecen *on line* ([www.registradores.org](http://www.registradores.org)) y gratuitamente. Recoge cláusulas no negociadas que forman parte de contratos firmados de forma masiva, caso de los de elec-

tricidad, agua, gas o telefonía. La inscripción es voluntaria.

La buena noticia es que también se recogen las abusivas. Tanto las que los particulares que han ganado un juicio remiten como las que han sido así declaradas en sentencia firme del Tribunal Supremo. Los registradores trabajan en su

simplificación. Ahora, es preciso saber el nombre de la compañía o el hecho jurídico para rastrear la cláusula abusiva.

Y trabajan también con el Consejo General del Poder Judicial para incorporar el mayor número de sentencias posibles. Mientras tanto en [www.poderjudicial.es/search/](http://www.poderjudicial.es/search/) se ac-

cede al texto de las sentencias en bruto. La mala noticia podría ser que, con cambiar el redactado ligeramente, las empresas pueden seguir usando la cláusula abusiva y que, de momento, aunque el Gobierno podría hacer obligatorio su depósito para sectores sensibles, no es así. I.V.

## HIPOTECAS

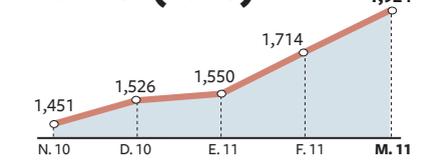
### Atentos a las deducciones

PIEDAD OREGUI

Toca hacer cuentas con Hacienda. Se mantiene vigente la deducción del 15% sobre un máximo de hasta 9.015 euros por persona, en los que se pueden y se deben incluir los costes hipotecarios normales (amortización e intereses) y todos los gastos asociados a la financiación de la compra de vivienda habitual (seguros, notaría...) Quienes suscribieron su hipoteca antes del 20 de enero de 2006 mantienen su porcentaje del 20% sobre los primeros 4.507,50 euros. En la Comunidad de Madrid hay una deducción adicional del 1% por inversión en casa habitual siempre que sea de nueva construcción y se hubiera adquirido a partir del 30 de abril de 2009. También se conserva el derecho a deducir en los términos mencionados (15% sobre 9.015 euros) por los importes abonados en 2010 para pagar obras de rehabilitación o ampliación de la vivienda habitual.

Como novedad, una deducción adicional del 10% de lo abonado (no sirve en metálico) por las mejoras llevadas a

### Euríbor (1 año)



Fuente: Banco de España

EL PAÍS

cabo desde el 14 de abril de 2010 y hasta el 31 de diciembre de 2012 para eficiencia energética, medio ambiente... La base máxima de deducción es de 4.000 euros/año para bases imponibles de hasta 33.007,20 euros, disminuyendo proporcionalmente hasta los 53.007,20 euros. No se aplica en rentas más altas. En un matrimonio que declare de forma individual en el IRPF se puede llegar hasta los 800 euros.

Las rentas inferiores a 24.029 euros pueden deducir el 10,05% de lo pagado por el alquiler de su vivienda habitual sobre un máximo de hasta 9.015 euros anuales. En el caso de la Comunidad de Madrid, este porcentaje se eleva al 20%, con un tope de 840 euros, si el contribuyente tiene menos de 35 años y sus rentas totales no superan en declaración individual los 25.620 euros.

**ALICANTE**, frente a las **PLAYAS** de **SAN JUAN** y **CAMPELLO**

**¡VISTAS PANORÁMICAS**  
al mar!

C/ Príncipe de Vergara, 13, 5º.

**91 575 56 20**

**¡GRANDES TERRAZAS!**

**LLAVE EN MANO**

**¡A TU PRECIO!**

# El Sureste, dividir para sobrevivir

El Consistorio y las juntas trocean el desarrollo de los futuros barrios de Vicálvaro

INMACULADA DE LA VEGA

Catorce años puede ser poco tiempo cuando se habla de gestión urbanística en España, pero mucho cuando se está esperando un techo. Y 14 años es el tiempo que ha transcurrido desde que el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (PGOUM) diseñó la Estrategia del Sureste que remata Madrid desde el Corredor del Henares hasta los municipios del sur metropolitanos con cinco nuevos barrios: Los Cerros, El Cañaveral, Los Berrocales, Los Ahijones y Valdecarros.

Nada menos que 50 millones de metros cuadrados con capacidad para unas 120.000 viviendas que acusan los efectos de la crisis. Han sobrevivido a la adaptación a la Ley del Suelo de 1998, a la redacción tardía y posterior puesta en marcha de todo un Plan Especial de Infraestructuras del Sureste de Madrid (PEISEM), más la definición de la Radial 3, la línea 9 de Metro, el AVE y la M-50. El plan fue aprobado en 2002, y un año después se dictó una sentencia que anulaba 28 ámbitos del PGOUM y tuvieron que adaptar sus planes parciales otra vez. Y han tenido que ir afrontando en paralelo la complejidad que entraña siempre la gestión urbanística de cualquier suelo.

Han ido superando esta carrera de obstáculos, pero se han dado de bruces con la falta de financiación y una sobreoferta de vivienda terminada que hace difícil comprender la necesidad de seguir adelante con estos desarrollos hijos del boom.

Pero buena parte de los propietarios de suelo no responden al perfil de quien puede dejar dormir su inversión a la espera de

## El 1 de julio tiene que estar el diseño por etapas de los barrios del Sureste

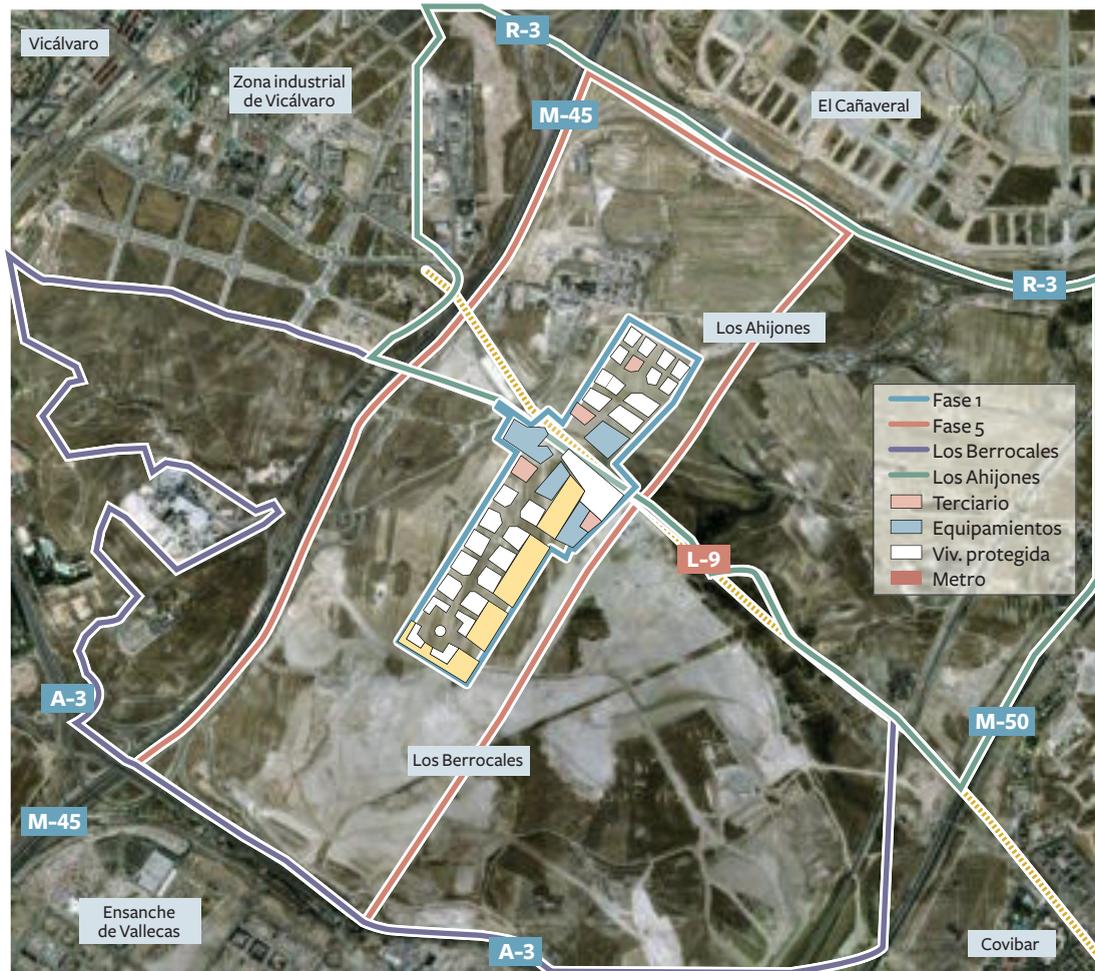
## El Cañaveral y Obras negocian para iniciar la edificación cuanto antes

tiempos mejores. Hay cooperativistas, promotores a la fuerza, que apenas logran llegar a fin de mes y han ido enterrando en estos suelos sus ahorros desde finales de los noventa. ¿Qué hacer?

El pasado 1 de abril, las juntas de compensación (que agrupan a los propietarios de suelo) firmaron con el Ayuntamiento de Madrid un acuerdo marco para viabilizar y agilizar esta zona. Sale este al paso de "serias dificultades económicas para proseguir las obras de urbanización". Y se trata de seguir adelante (o intentarlo), pero rebajando expectativas.

La propuesta es dividir en etapas la urbanización de cada plan

## Fases de desarrollo en Los Ahijones



Fuente: elaboración propia.

EL PAÍS

parcial para "minimizar las necesidades de financiación y hacer más asumibles las obligaciones económicas de los miembros de las juntas de compensación". Intenta ajustar el desarrollo y las dimensiones de los barrios a la capacidad de inversión, a la demanda de vivienda y también a los compromisos adquiridos para poner en el mercado los pisos protegidos en manos de cooperativas, y todo ello "garantizando un crecimiento sostenible y racional de la ciudad". El acuerdo contempla además la devolución por parte del Ayuntamiento de la parte proporcional de los avales ya depositados.

Da un trato diferenciado a El Cañaveral (14.211 viviendas), el barrio situado más al este, ya que las obras de urbanización interior (138 millones de euros) están muy avanzadas, teniendo en cuenta que buena parte de lo pendiente son acabados que podrían deteriorarse con las obras de edificación. En cuanto a las conexiones exteriores y vías de servicio (16,9 millones de euros), están concluidas y recibidas hace ya tiempo.

Para los otros barrios del Sureste, la propuesta es "un desarrollo escalonado del crecimiento urbano". Se habla de nuevos "trozos de ciudad", refiriéndose a Los Ahijones (16.982 viviendas) y Los Berrocales (23.387 viviendas) por un lado. Caso aparte es el de Valdecarros, el de mayor tamaño —19,13 millones de metros y 49.375 viviendas—, donde se concentraría la urbanización hasta el interior de la M-45, aprovechando la proximidad al casco histórico de Vallecas. Habría que sumar Los Ce-

## El sureste en etapas

En m <sup>2</sup>	Superficie total	Nº de viviendas	Terciario* edificabilidad	Dotacional* edificabilidad
Los Ahijones	5.388.400	16.982	314.990	292.999
1ª Fase	183.115	1.100	5.867	
2ª Fase	283.688	1.100	137.392	
3ª Fase	619.191	3.300	1.740.948	
4ª Fase	954.896	5.700	194.194	
5ª Fase	1.873.454	6.500	489.578	
Los Berrocales	7.810.100	23.387	455.410	21.862
1ª Fase	366.987	1.900	25.957	
2ª Fase	467.340	1.900	118.957	
3ª Fase	659.940	3.000	140.293	
4ª Fase	1.000.567	5.000	151.478	
5ª Fase	2.461.557	9.500	613.432	

(\* En las fases se fija una superficie para actividades sin diferenciar terciario y dotacional

Fuente: elaboración propia con datos del Ayuntamiento de Madrid

EL PAÍS

## Peticiones en la calle

Que se den por válidos los avales entregados y que se dividan en etapas las pocas obras pendientes también en El Cañaveral (tal como propone el acuerdo marco firmado para el Sureste con el Ayuntamiento) es lo que pedían los manifestantes, entre 5.000 y 6.000, que llegaron hasta la Puerta del Sol el 3 de abril. También solicitaban que se realojase en los 2.000 pisos municipales de este barrio a los cooperativistas de Los Ahijones y Los Berrocales. Una solución que se les antoja más segura que

esperar a ver ladrillos en estos barrios.

La Junta de Compensación de El Cañaveral sigue estos días negociando activamente con el departamento de obras del Ayuntamiento de Madrid. Sobre la mesa, la propuesta de que los 27,7 millones de aval dados sirvan para garantizar los 23,6 millones de euros para las obras que se abordarían ya, y por otra parte, que se deje para una fase posterior el rotador viario, cuyo coste está pendiente de definir. Este sería el único escollo para conseguir la simultaneidad —como la ha conseguido Valdebebas el día 13 de abril— y ponerse a edificar.

En el Urbanismo, la idea el viernes era otra.

rrros, otro caso aparte dado que el proceso de gestión de suelo está todavía en la fase inicial.

## Pasos y plazos

Del acuerdo marco se desprende que corresponde al Ayuntamiento —con una visión del conjunto urbano— fijar el nuevo modelo de desarrollo territorial, así como criterios y objetivos para la división en fases. El primer paso, nada fácil, será, pues, delimitar estas etapas y las infraestructuras a desarrollar en cada, un trabajo que debe estar el 1 de julio, que es cuando se cumplen los tres meses desde la firma del acuerdo. "Lo que se está haciendo es que no haya espacios vacíos, que los crecimientos formen un continuo en la ciudad y se apoyen unos en otros, tanto en infraestructuras como en servicios y dotaciones, dando coherencia a los desarrollos por etapas y conformando una ciudad consolidada", indica la coordinadora general de Urbanismo, Beatriz Lobón.

Segundo paso: a partir de ahí, será el turno de cada una de las juntas de compensación. Tendrán que obtener la conformidad de sus asambleas en el plazo de un mes con lo propuesto por el Consistorio, y si la obtienen, firmarán una adenda al acuerdo.

Tercer paso: en el plazo máximo de tres meses, las juntas presentarán su propuesta de convenio de gestión, donde pormenorizarán los compromisos de ejecución y de participación en los costes y cesión al Ayuntamiento. Deberán salir a información pública durante 20 días y luego aprobarse por el Pleno del Ayuntamiento.

Cuarto paso: en tres meses tendrían que presentar las modificaciones del planeamiento para adecuarlo a cada etapa.

Estos teóricos 10 meses son un plazo de máximos, según Beatriz Lobón, que apunta que "se pueden reducir; todo dependerá de la rapidez en la adopción de acuerdos entre el Ayuntamiento y las juntas". Estas pueden trabajar en los convenios de gestión de forma paralela a la definición de etapas. "Si están de acuerdo, podrían automáticamente firmar la adenda y presentar el convenio de gestión, reduciéndose el tiempo, a lo mejor en 4 o 5 meses", la mitad de lo fijado en el acuerdo.

En la reunión mantenida este viernes con las juntas de compensación, Urbanismo planteó que en septiembre podrían firmarse los convenios. Y también que El Cañaveral tendría que acogerse al mismo calendario, a pesar de que solo queda un fleco para conseguir la simultaneidad para poder edificar.

Aunque manos a la obra ya, todo está por definir. A la vista (en el gráfico) de la propuesta municipal barajada para Los Ahijones y Los Berrocales, crecer pegado al casco no será fácil. La duda es si se podrá afrontar la inversión con tan escaso parque residencial.