

SUVIVIENDA



Las primeras casas de El Cañaveral se empezarán a construir este año

LA APROBACIÓN POR PARTE DEL AYUNTAMIENTO DEL CONVENIO DE SIMULTANEIDAD, PREVISTA PARA EL MES DE ABRIL, PERMITIRÍA INICIAR LA EDIFICACIÓN DE LAS PRIMERAS VIVIENDAS TRAS EL VERANO

La cruda realidad del mercado inmobiliario, a debate

«El problema de los adjudicados no es ni inmobiliario ni financiero, es de toda la economía española». Esta frase podría servir de resumen del encuentro profesional sobre gestión de inmuebles de la banca que el pasado miércoles organizó Unidad Editorial. En él se dieron cita representantes de entidades financieras, promotores y un nutrido grupo de expertos para analizar la difícil situación que vive el mercado inmobiliario y tratar de buscar soluciones. En líneas generales, se esperan dos años muy difíciles en los que la economía española seguirá deteriorándose y el crédito seguirá sin fluir.

PÁGINA 4

BENITO MUÑOZ

No todo son malas noticias en el sector inmobiliario. Al menos, en Madrid. Tras la puesta en marcha de Valdebebas, el reciente convenio entre el Ayuntamiento de la capital y la Junta de Compensación de El Cañaveral permite creer que este nuevo barrio podría empezar a construir sus primeras viviendas tras el verano.

Así, si se cumplen las previsiones, en el Pleno previsto para el próximo 19 de abril, el convenio de simultaneidad de ejecución de las obras de urbanización y la edifi-

cación de viviendas sería un hecho. Con dicha aprobación, el siguiente paso es la concesión de licencias de obra, gestión que llevan muy avanzadas las cooperativas del barrio y que podrían tardar apenas un mes más. De hecho, según el Ayuntamiento, ya hay solicitadas licencias de obra para construir 3.068 viviendas protegidas.

En opinión de fuentes de la Junta de Compensación, éste «debe ser un paso definitivo». «Ya no se puede dar más vueltas», añaden, «puesto que la urbanización se encuentra ya acabada al 90%». Entre

los cooperativistas, la sensación es más alentadora que nunca. «Tenemos muchas esperanzas de que el convenio se apruebe», asegura Eva de la Calle, de la gestora Delacce, que es la que conduce los pasos de la cooperativa Puerta de O'Donnell, una de las que cuenta con mayor número de asociados.

Hay más de 4.000 cooperativistas que son propietarios del suelo y por esto están convencidos de que ahora, tras 14 años de espera en la mayoría de los casos, la financiación tiene que llegar porque solo tienen que pedir el 60%.

«Suponiendo que en mayo se consigan las licencias de obra, creemos que hasta después del verano no se empezará», afirman en la Junta de Compensación.

Nadie oculta, y menos los cooperativistas, que la financiación será lo más difícil de conseguir. Sin embargo, a juicio de Eva de la Calle, «hay bancos esperando a dar el dinero pero ninguno quiere ser el primero». Por su parte, en la Junta recuerdan que es natural que la financiación se retrase porque «nadie financia hasta que no se han concedido las licencias».

PÁGINAS 2 Y 3

La Caixa alquila viviendas desde 85 euros al mes

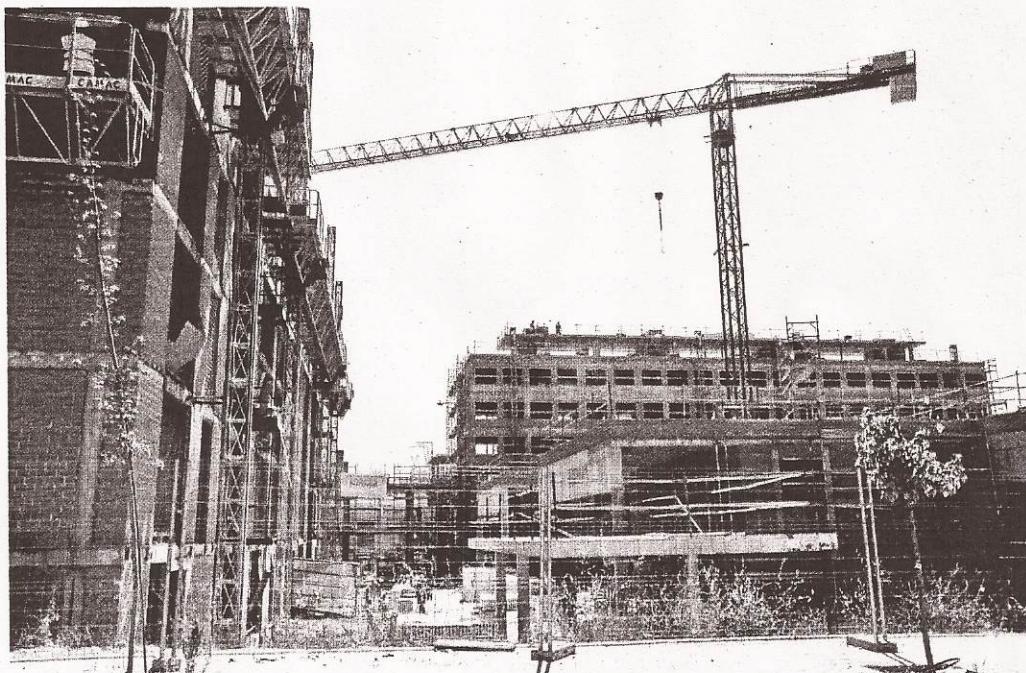
SUVIVIENDA visita una promoción de viviendas incluidas en el programa Alquiler Solidario de La Caixa, situada en la localidad madrileña de Bustarviejo. Son sólo 27 de los 3.000 pisos que la entidad catalana alquilará a familias de rentas bajas a través de su Obra Social. Sólo en la Comunidad de Madrid, la caja ha recibido 72.985 solicitudes para los 99 inmuebles que ofrece con estas condiciones.

PÁGINA 7

Las mejores ofertas en el 'Extra Costas'

La caída de los precios de la vivienda se ha dejado sentir especialmente en los inmuebles vacacionales situados en la costa. Descuentos que en ocasiones alcanzan el 50% y van acompañados de excepcionales condiciones de financiación. Una excelente oportunidad para quienes, pudiendo permitírselo, están pensando en adquirir una casa en la playa. Para ellos, hoy presentamos una selección con ofertas muy interesantes.

PÁGINAS 10 A 20



DIEGO SINOVIA

El inicio de nuevas viviendas continúa cayendo

Las cifras oficiales que se van conociendo estos días no hacen sino confirmar que 2011 fue el peor año para el sector inmobiliario desde que éste entró en crisis. Ayer mismo, el Ministerio de Fomento informaba de que el año pasado tan sólo se iniciaron 51.956 viviendas libres, un 17,6% menos que en 2010 (63.090). Un dato que significa el quinto año consecutivo de caída desde tocar su techo en 2006 con 664.923 unidades. Lógicamente, este continuado descenso en el comienzo de obras se re-

fleja en el número de viviendas terminadas. Durante 2011 se acabaron 121.043 viviendas libres, un 44,6% menos respecto a 2010, cuando se puso el último ladrillo de 218.572 casas. La vivienda protegida también ha caído con fuerza. En 2011 se calificaron provisionalmente 35.001, lo que supone un descenso del 42,2% respecto a las que se calificaron en 2010. En cuanto al número de los pisos sociales calificados definitivamente, éste ascendió a 58.308. Cifra que coincide con la de 2010 (58.311).

LAS ROZAS - EL MONTECILLO I

215 viviendas de diseño de 1, 2 y 3 dormitorios con fachada y vistas al Pinar de Navalcarbón. Piscina, gimnasio y pista de pádel. Plaza de garaje y trastero incluido. Amplias terrazas.

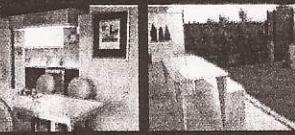
1 dormitorio desde
217.000€

2 dormitorios desde
280.000€

3 dormitorios desde
335.000€



Financiación hasta el 100%



EN PORTADA



Imagen de archivo de las obras de urbanización de El Cañaveral, el nuevo barrio de Madrid en el que se podría empezar a construir tras el verano. / EL MUNDO

El Cañaveral, a punto de conseguir permisos para construir sus primeras 3.000 casas

EL NUEVO DESARROLLO ESTÁ PENDIENTE DE LA APROBACIÓN DEL CONVENIO DE SIMULTANEIDAD. LAS PRINCIPALES COOPERATIVAS, CON 4.000 FAMILIAS PROPIETARIAS DE SUELDO, YA HAN SOLICITADO LAS LICENCIAS PARA EDIFICAR 3.068 VIVIENDAS PROTEGIDAS

BENITO MUÑOZ

Los grandes desarrollos urbanísticos del este de Madrid siguen parados, pero uno de ellos, al menos, podría tener luz verde durante este año. Se trata de El Cañaveral. Aquí, y si el plazo de concesión de licencias de obra sigue el curso previsto, podría ponerse la primera piedra después del verano.

Esto no sólo supondría una importante inyección para la economía madrileña y la posibilidad de crear miles de empleos, sino, y esto es lo más importante, que miles de familias, que en muchos casos llevan 14 años esperando, verán realizado su sueño de tener una casa. Así, el Ayuntamiento y la Junta de Compensación de El Cañaveral llegaron recientemente a un acuerdo que servirá para agilizar el desarrollo de este PAU.

El citado convenio fue firmado por Paz González, delegada del Área de Urbanismo y Vivienda del Ayuntamiento de Madrid, y la propia Junta. Según el Consistorio, «se sientan así las bases y criterios para que sea posible la ejecución simultánea de las obras de urbanización y la edificación de viviendas en el nuevo barrio».

Fuentes de la Junta de Compensación, que es la responsable del desarrollo de este ámbito, aseguran que éste «debe ser un paso definitivo». De hecho, los cooperativistas están ahora muy pendientes de la aprobación del convenio de simultaneidad que debe producirse en el Pleno del Ayuntamiento del próximo 19 de abril. De ser así, dependiendo de lo que tarden en tramitarse, pero que no debería ser más de

un mes por lo avanzado de las gestiones, se concederían las licencias de obra que permiten empezar la edificación. Ya hay solicitadas licencias de obra para construir un total de 3.068 viviendas protegidas, según el Consistorio.

Los avales de la Junta de Compensación necesarios para conseguir la simultaneidad están listos y no se han presentado alegaciones que la retrasen. «La simultaneidad y el comienzo de las obras se podrían conseguir de manera inmediata», señalan en la Junta. «Esto quiere decir», añaden, «que ya no se puede dar más vueltas, puesto que la urbanización está al 90%».

Las cooperativas

Entre las cooperativas, la sensación de que El Cañaveral saldrá adelante en breve es más clara desde el verano pasado. «Tenemos muchas esperanzas de que el convenio se apruebe», señala Eva de la Calle, de Delace, gestora de la cooperativa Puerta de O'Donnell, una de las que tiene mayor número de asociados.

La totalidad de las primeras viviendas que se podrían iniciar pertenecen a cooperativas. Las principales, auspiciadas por la Junta, son nueve y entre todas tienen 3.907 casas entre viviendas protegidas básicas (VPB) y viviendas protegidas de precio limitado (VPL).

«Es importante que el convenio se ratifique en el Pleno, porque desde septiembre, cuando empezó a moverse el papeleo, hay familias en situación crítica y algunas se tendrán que dar de baja si no llega la financiación», reconocen en esta gestora. Pero están convencidos, como en la

Junta, que el 19 de abril «se aprobará el convenio de simultaneidad». «Es una buena noticia para el sector inmobiliario madrileño que el Ayuntamiento y la Junta de Compensación hayan llegado a un acuerdo para la simultaneidad de las obras de urbanización y edificación», asegura por su parte, Julio Gil, socio director de Horizonte Consulting.

El Cañaveral no ha sido en absoluto publicitado y esto ha influido en su casi total desconocimiento incluso entre los propios cooperativistas. Se ubica en la zona este de Madrid y limita al norte con Coslada, al este con el futuro desarrollo de Los Cerros, por el sureste toca con Los Ahijones y con el polígono industrial de Vicálvaro, y al oeste con el ámbito La Marsala. Se trata de un desarrollo que contará con

sarrollo se ha dividido en dos fases. La primera comprende casi todo el nuevo barrio y en ella están las viviendas y una parte importante del suelo comercial del ámbito, que se ubica separado del núcleo residencial. En la otra fase se encuentra un parque central y un volumen de suelo considerable para uso terciario.

«¿Qué no tiene ahora la urbanización?», se preguntan en la Junta. Responden que «todo lo que se puede destruir con la construcción simultánea, como la jardinería, las farolas y la última capa asfáltica».

«Suponiendo que en mayo se consigan las licencias de obra, creo que hasta después del verano no se empezará», afirman en la Junta. Insisten en que las perspectivas son buenas, porque, en su opinión, «la gran ventaja de El Cañaveral es que todos los cooperativistas son dueños del suelo desde hace tiempo».

Si se empieza después del verano, la primera entrega de llaves podría producirse en el primer trimestre de 2014.

¿Cuál es por tanto el gran problema de este barrio? Parece evidente que el de la financiación, pero en la Junta señalan que «nunca se financia si no hay licencias, porque sería absurdo».

«Hay cooperativas con financiación con un precio disparatado debido a que compraron tarde», señala Eva de la Calle, «pero las demás (unas 4.000 familias) tienen el suelo pagado», dice. «A estos», añade, «les falta que el banco lo tenga claro para financiar el proyecto completo». En su caso, se trata de 420 viviendas, «todas con el suelo ya pagado».

Les consta que ahora «la Adminis-

INOBRAS L.
Construcciones e instalaciones

SERVICIOS INTEGRALES DE REHABILITACIÓN, ACONDICIONAMIENTO Y OBRA NUEVA

- » Fachadas, patios, terrazas.
- » Tejados e impermeabilizaciones.
- » Monocapa y revestimientos de todo tipo.
- » I.T.E. Inspección técnica de edificios.
- » Instalaciones eléctricas.
- » Auditoría de consumo energético.
- » Instalaciones de ascensores.
- » Trabajos verticales.
- » Telecomunicaciones.
- » Pintura.
- » Carpintería exterior e interior.
- » Baños y cocinas.
- » Electricidad y fontanería.
- » Parquet, tarima y pavimentos cerámicos.
- » Proyecto de obra.
- » Gestión de permisos y licencias.
- » Asesoramiento técnico especializado.
- » Gestión de ayudas a rehabilitaciones

Facilidades de pago sin intereses
Garantías de los trabajos
Presupuestos sin compromiso

La financiación será el principal problema, pero las cooperativas creen que es posible

Las primeras viviendas se podrían entregar en el primer trimestre de 2014

14.211 viviendas, 7.532 con algún tipo de protección oficial (el 53%), y 6.679 libres (el 47% restante).

El convenio para propiciar su de-

EN PORTADA

tración está apoyando por la situación de algunas familias». La sensación que tienen en su gestoría en estos momentos es que «los bancos saben que el suelo es de las familias y que, en cuanto se firme el convenio, se van a empezar las casas en El Cañaveral».

En este mismo punto incide Julio Gil, que espera que el acuerdo «vaya acompañado de la voluntad de las entidades financieras para que se puedan desarrollar las promociones residenciales, aportando la financiación necesaria». Esto debe ser así porque, según explica, «a día de hoy, muchas promociones, que son viables económicamente, no se están iniciando por falta de financiación».

«Nosotros», aclara Eva de la Calle, «sólo pedimos la financiación del 60% del valor de las viviendas para empezar a construir las». «En concreto», continúa, «si el valor es de 90 millones de euros, sólo necesitamos 54». Ella misma reconoce que, en la actualidad, «los bancos a partir de 10 millones de euros tienen cierto pavor».

El crédito

En la Junta de Compensación piensan que, paradójicamente, «puede suceder que las cooperativas que más hipoteca acumulen sobre su suelo más facilidad tendrán para que les concedan el crédito, porque los bancos se quieren quitar un problema de encima». Y explican que «si a un banco le deben 10 millones y tiene que poner otros cinco a repartir entre 400 familias, lo que intentará es sacar adelante esas viviendas». «Por el contrario», opinan, «si tiene que prestar todo el dinero, será más reticente».

Entre los muchos casos de cooperativistas que llevan 14 años implicados en El Cañaveral está Pilar Lorenzo, que decidió formar parte del proyecto para estar mejor informada y ahora es tesorera de la cooperativa Puerta de O'Donnell. «Me apunté con 28 años y ahora ya voy a cumplir 42», dice. «No entiendo que aún como la Administración no ha agilizado más el desarrollo del barrio», añade. «Ahora espero ver luz al final del túnel», reflexiona, «porque a mí todo esto me ha marcado la vida».

Reconoce también que la financiación es un grave problema. «Nosotros, los propietarios de suelo, éramos ideales para ser financiados por los bancos porque no pedimos ni el 80%, pero la crisis de las entidades financieras ha cambiado esta situación».

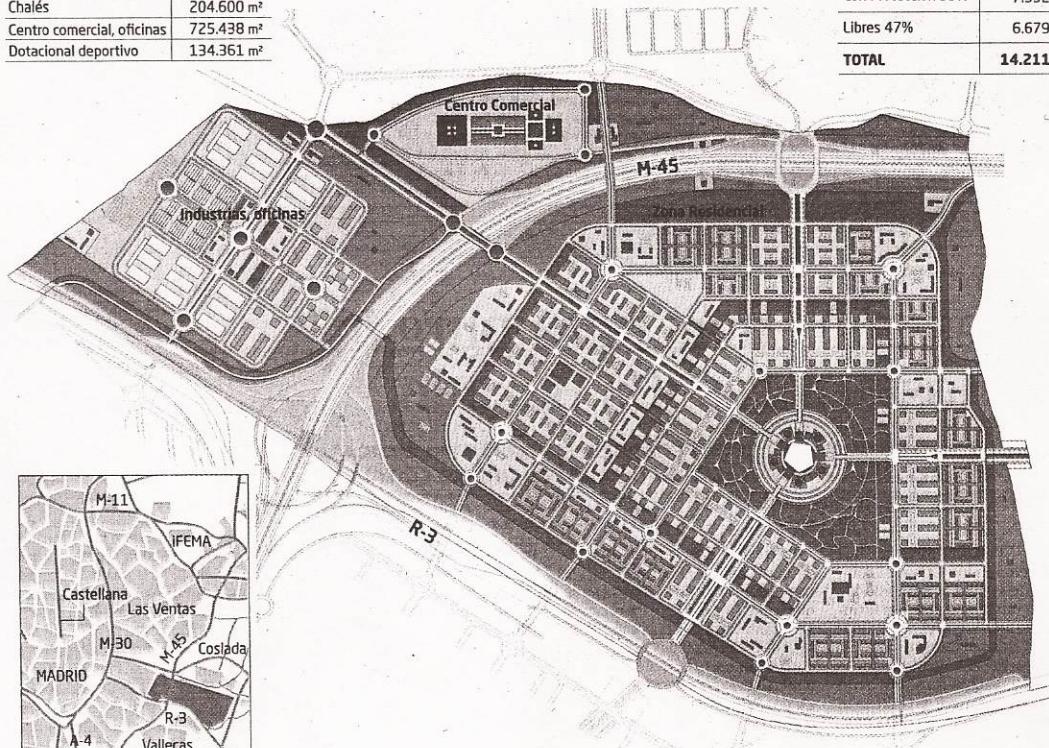
Por eso también coincide con la Junta de Compensación en que «las cooperativas en las que estén metidos los bancos tienen más posibilidades de ser financiadas». No obstante, aunque la gente de su entor-

■ Así será el nuevo barrio de El Cañaveral

Todas las cifras del primer desarrollo del este que podría empezar a construirse tras el verano.

Superficie edificable	
Pisos	1.249.270 m ²
Chalés	204.600 m ²
Centro comercial, oficinas	725.438 m ²
Dotacional deportivo	134.361 m ²

Viviendas	
Con Protección 53%	7.532
Libres 47%	6.679
TOTAL	14.211



FUENTE: Junta de Compensación de El Cañaveral.

EL MUNDO

no está muy desencantada, sí cree que «ahora sí parece que el decreto de simultaneidad se conseguirá».

Las viviendas de la cooperativa Puerta de O'Donnell «están un 20% más baratas que el precio máximo del módulo», aseguran en la gestoría. «Así», explican, «una vivienda de tres dormitorios y 75 metros cuadrados cuesta 120.000 euros, con garaje y trastero incluidos».

Los futuros precios de El Cañaveral en vivienda libre no serán muy distintos a los que hay en Coslada y de Vicálvaro. En el primer caso, una casa libre nueva tiene un precio, según los últimos datos de Tasamadrid, de 2.251 euros el metro cuadrado. Si se hiciera, una vivienda libre de 75 metros costaría 168.800 euros. La misma en Vicálvaro costaría 175.275 euros. En ambos casos

sin garaje ni trastero. La diferencia, por tanto, es sustancial.

En la gestoría Delace plantean al Ayuntamiento desarrollar las promociones «por fases», señalan, «para que se puedan financiar y que cada una avance de manera independiente, que es algo viable».

De lo que están más que convencidos es de que El Cañaveral tendrá demanda. El actual demandante, el que está en las cooperativas, viene en un buen porcentaje de Coslada y de Vicálvaro, «pero nos consta», aclara Eva de la Calle, «que hay demanda de muchos lugares de Madrid». En la actualidad los propietarios de suelo rondan los 40 años en muchos casos, «puesto que empezaron con 25 o 26 y han pasado 14 años».

«Dónde hay vivienda protegida ahora en Madrid?», se preguntan en

la Junta. «En Valdebebas y en El Cañaveral», aseguran. «De ahí», continúan, «que El Cañaveral sea la salida natural de mucha gente joven de los alrededores, pero no sólo de Coslada y Vicálvaro, ya que habrá mucha gente que vendrá aquí sólo por los precios».

El atractivo de este nuevo barrio es indudable, a juicio de Eva de la Calle, ya que «hay muchas empresas interesadas de Madrid y de fuera en venir a este desarrollo para construir». El principal obstáculo es, en su opinión, lo que ya le han dicho en más de un banco. «Que quieren que otra entidad sea la primera en financiar y después entrar ellos».

Las virtudes de El Cañaveral son diversas. Han resuelto el problema de los locales comerciales. «Hemos pretendido emular la calle de Alcalá

lá o la de Bravo Murillo, es decir, que haya vida de barrio», dicen en la Junta de Compensación. Así, habrá locales en los bajos de todas las arterias principales.

Además, según Julio Gil, «El Cañaveral es un PAU que tiene una excelente conexión con el centro de Madrid y reúne todas las condiciones para desarrollar viviendas a precios acordes con la situación actual y futura del sector inmobiliario».

De hecho, en automóvil, «se puede llegar a O'Donnell en tres minutos por la R-3», dicen en la Junta. Además, «las cocheras de la Línea 2 de Metro están a 700 metros y se podrá conectar con facilidad». Las manzanas serán abiertas, porque en la Junta de Compensación piensan que «es mejor debido a la ventilación y distribución de los edificios».

VIVIENDA LIBRE EN VALDEBEBAS DESDE 433.000€ CON TRASTERO Y DOS PLAZAS DE GARAJE INCLUIDAS

3 Y 4 dormitorios en régimen de promoción directa, con pádel, piscina de verano e invierno, spa, sauna, gimnasio y amplias zonas comunes con zona de juegos infantiles.

902 10 89 77

En primera línea del gran parque forestal de Valdebebas

www.valenor.com

