

Las viviendas en cooperativa han podido arrancar gracias a que, en junio de 2012, el Ayuntamiento concedió al ámbito la licencia de simultaneidad, una fórmula que permite compatibilizar obras de urbanización con la edificación residencial. Pero, sobre todo, a que, por fin, ha llegado la financiación. «Los bancos estudian muy duramente la viabilidad de cualquier proyecto, como que esté cubierto con compradores entre el 80% y el 90% de la promoción, y que los precios se ajusten al mercado, el cual está muy condicionado por el precio al que se compró el suelo», explica Julio Gil.

Además, señala, en 15 años «las circunstancias de muchos cooperativistas han cambiado. Habrá algunos que ya no quieren las viviendas diseñadas y otros que no puedan acceder a la financiación por estar en paro o porque el banco decida que su perfil es de riesgo».

Esa será una segunda lucha de los cooperativistas, aseguran algunos de ellos, acostumbrados a batallar por todo. Por el momento, los bancos están concediendo préstamos a proyectos de dos tipos: aquellos en los que ya financio la compra de los terrenos y les conviene que las obras se lleven a cabo para no perder lo ya prestado; y los proyectos donde las aportaciones de los socios han sido altas -del 30% o más- y el peso del del suelo en el precio final de la vivienda es más bajo.

Algunas cooperativas no sólo consiguieron comprar suelos más o menos baratos y, gracias a eso, han aguantado el tipo tanto tiempo, sino que también adquirieron terrenos de más. De ellas, las que los han conseguido vender han logrado compensar el fuerte desembolso que ha supuesto (y supone) la obra de urbanización del barrio a la que, como socios de la Junta, están obligados a contribuir.

Es el caso de la cooperativa Puerta de San Fernando, creada en 1999. De la mano de FCC y con la financiación de Banesto, acaba de comenzar la construcción de 196 casas en régimen de VPPB. Será la primera fase de dos, que sumarán un total de 316 viviendas. Y aunque para la segunda tanda aún no ha cerrado el préstamo, ya ha comenzado el movimiento de tierras, porque «es cues-

Arranca la construcción de viviendas en El Cañaveral

Tres cooperativas comienzan a edificar 734 viviendas y otras 1.999 ya cuentan con licencia.

Superficie total	Superficie edificable	
5,8 mill. m ²	Pisos	1.249.270 m ²
84% urbanizado	Unifamiliares	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

ta de tiempo obtenerlos, aseguran.

Además de la manzana donde empezará sus viviendas, Puerta de San Fernando adquirió suelo para tres más antes de la reparcelación, y tras la venta de la zona industrial, ha sufragado parte de los gastos de urbanización. El precio medio de las viviendas será de 160.000 euros, más IVA. «Hemos apostado por la calidad, incorporando suelo radiante y aire acondicionado en las viviendas», afirma José Luis Barba, socio y su portavoz.

Puerta del Corredor, que se formó en 1997, es la cooperativa que más suelo acumula en el ámbito -unos 150.000 metros cuadrados, el 8,5% del suelo residencial del Cañaveral- y una de las más concurridas, con más de 900 socios. «Aquí los números de socios han pasado de padres a hijos», asegura afirma Jesús Cela, presidente del Consejo Rector. La sociedad no sólo es la más numerosa del PAU, es incluso propietaria de terrenos para vivienda libre, aunque es consciente de que tardará mu-

chos años en darles uso o venderlos. «Nuestra idea es construir 1.202 viviendas en tres de las manzanas que tenemos», recalca, aunque por el momento se concentrará en dos de las parcelas, donde ya tienen licencia para 606 pisos.

La megacooperativa negocia con varios bancos parte de los 80 millones que necesita para completar el proyecto. «En abril estamos seguros de poder cerrar una primera fase de 404 viviendas», confía Cela, que reconoce que, en los 15 años de histo-

ria «todo ha sido una locura». Ahora cree que la suya está en mejor situación que otras cooperativas, pues compró mucho más barato -en torno a 200 euros el metro cuadrado, asegura- y «las calidades de las viviendas serán mucho más altas que casi todas las demás». Los socios de la Puerta del Corredor han aportado en torno al 30% del precio de las viviendas. Tras el verano llegarán las grúas y, si los ritmos de construcción se mantienen, las primeras casetas de venta.



En Gijón, Asturias
En primera línea de playa Poniente

Viviendas de 1 a 4 dormitorios | Áticos | Acabados y distribuciones a medida
Piezas de garaje y trastero

ASTURCASA

T. +34 985 17 17 96 | 985 22 08 11
www.asturcasa.es

Operativa desde 1991
Sabadell