

ESPECIAL EL CAÑAVERAL

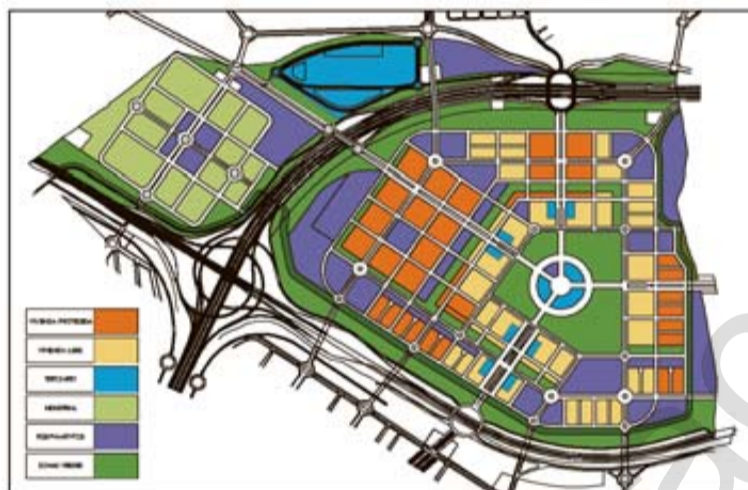
INFORMACIÓN REMITIDA

EL DESARROLLO URBANÍSTICO EL CAÑAVERAL BUSCA UNA SOLUCIÓN

EN LA RECTA FINAL PARA LA CONSTRUCCIÓN DE 14.000 VIVIENDAS, 53% CON ALGÚN GRADO DE PROTECCIÓN PÚBLICA

NORA PÉREZ

El Cañaveral es uno de los nuevos barrios de Madrid, situado en el distrito de Vicálvaro, junto al municipio de Coslada y con accesos directos a la M-45, a la R-3 y a la prolongación del eje de O'Donnell. Ocupa una superficie de más de 5 millones de metros cuadrados, destinándose a uso residencial 827.760 m² ubicados en la zona este y sur de la M-45 y al norte de la R3, 820.000 m² a equipamientos públicos y 650.000 m² a suelo industrial y terciario, incluyendo un gran centro comercial en el norte del sector. Se dedican más de un millón de metros cuadrados a zonas verdes que se articulan mediante una red de itinerarios peatonales que incluyen la rehabilitación de vías pecuarias existentes, con zonas de paseo y esparcimiento y un carril bici de 6 kilómetros.



miento del decreto de Simultaneidad que permite ejecutar las obras de urbanización a la vez que las de construcción de las viviendas. Mientras, el sector está a la espera de dicho decreto que permita agilizar la construcción de las viviendas. La demora en la tramitación de las licencias, unido a la complicada situación financiera que vivimos, el escenario inmobiliario se complica y convierten esta espera en una situación que empieza a ser insostenible.

EN LA ACTUALIDAD

A día de hoy, varias cooperativas que representan a más de 1.200 familias, han solicitado al Ayunta-

miento, Licencia de Obras, quedando a la espera de tan ansiado momento. El resto de cooperativas lo harán en las próximas fechas. Del mismo modo, varias cooperativas también han presentado la solicitud de Calificación Provisional a la Comunidad de Madrid, esperando también que el resto lo haga en las próximas semanas.

El comienzo de las obras de edificación en El Cañaveral supondrá una importante revitalización de una zona con unas altas condiciones de adecuación para su integración en la trama urbana de Madrid. Su situación es un punto a su favor, por su proximidad con la almendra central de la ciudad.

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 Gestion).

LICENCIAS SOLICITADAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:

- Puerta de O'Donnell: 420 VPPB
- Platinum: 214 VPPB
- Balcón del Corredor: 168 pisos y 29 adosados VPPL
- Pradera de San Isidro: 103 VPPL
- Milenium: 65 VPPL y 162 VPPB
- Puerta de San Fernando: 316 VPPB

VPPB: viviendas de protección pública básica / VPPL: viviendas de protección pública limitada

Contará con accesos desde la prolongación del eje O'Donnell y la M-45, que se completarán con un tramo de la Gran Vía vertebradora del Sureste, eje de conexión entre la R3, Coslada y San Fernando de Henares, además de con las conexiones con los nuevos barrios que configurarán el desarrollo del Sureste de la ciudad.

LARGO HISTORIAL

Su comienzo se remonta a septiembre de 1994, momento en que se crea la Agrupación de Propietarios de la Unidad Norte de la Estrategia del Este, embrión de lo que en agosto de 2003 sería la Junta de Compensación UZP 2.01 "Desarrollo del Este-El Cañaveral", que agrupa a todos los propietarios de terrenos de este sector y que, en nombre del Ayuntamiento de Madrid, es quien ha promovido los procesos urbanísticos que han llevado a la transformación de una zona rústica en el sureste de Madrid en este nuevo barrio urbanizable.

En febrero de 2006, la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Madrid, da luz verde al Proyecto de Urbanización del sector, lo que supone el comienzo de unas obras de urbanización que afectarán a más de cinco millones de metros cuadrados y permitirán la edificación de 14.000 viviendas, el 53% de ellas con algún grado de protección pública. Con-

cretamente, 4.000 de estas viviendas están desarrolladas en régimen de cooperativa social.

Las obras contempladas en este Proyecto de Urbanización están ejecutadas en más de un 90%, por lo que sólo queda esperar a que el Ayuntamiento de Madrid conceda los permisos oportunos, para comenzar las obras de edificación de viviendas.

Como últimos hitos urbanísticos de este proceso, en febrero de 2010, la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, aprobó el Proyecto de Reparcelación del sector; y finalmente, en noviembre de ese mismo año, el Proyecto quedó inscrito en el Registro de la Propiedad nº 42 de Madrid. Este proceso supuso la transformación definitiva de las parcelas rústicas en parcelas urbanas que, a día de hoy, figuran ya inscritas a nombre de las cooperativas.

En diciembre de 2010, la Junta de Compensación solicitó al Ayunta-

A la espera de que el Ayuntamiento otorgue el Decreto de Simultaneidad para comenzar las obras

LAS COOPERATIVAS DE EL CAÑAVERAL Y SUS PROMOCIONES. PLANO DE UBICACIÓN DENTRO DEL BARRIO



"LA MAYORÍA DE LAS COOPERATIVAS TIENEN REALIZADOS LOS PROYECTOS Y SOLICITADAS LAS LICENCIAS DE OBRA"

NORA PÉREZ

ENTREVISTA A DOÑA PILAR LORENZO, VOCAL DEL CONSEJO RECTOR DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN EL CAÑAVERAL

Como integrante de una de las cooperativas que actúan en El Cañaveral ¿cuándo y por qué se decidió usted a adherirse a una de las cooperativas de El Cañaveral?

Formo parte de una cooperativa perteneciente a El Cañaveral desde el año 1998 y elegí El Cañaveral porque se trataba de un nuevo barrio perteneciente a Madrid capital. Además, conviene destacar que se trata de un proyecto que además de contar con amplias zonas verdes, por su ubicación tiene buenas comunicaciones y está próximo al centro de la capital.

¿Por qué eligió formar parte de una cooperativa para adquirir su vivienda?

La mayoría de los jóvenes de este país optamos, como mejor opción, por apuntarnos a una cooperativa por varias razones: mejor precio, ya que la cooperativa se autopromueve a sí misma y por tanto el resultado es coste puro sin beneficio para nadie, lo que hace que el valor de la vivienda sea más asequible que si se adquiere a través de un promotor en venta libre. Además, cuando te incorporas a una cooperativa tienes que abonar el 20% del total del importe de la vivienda, lo que significa que existen facilidades de pago, y por tanto no es necesario contar con mucho dinero ahorrado. Y por último y no menos importante es el de poder participar en las decisiones de tu futura vivienda, como calidades, distribución, etc.

¿Qué es lo que ha sucedido para que desde 1998, fecha en la que usted se adhirió a la cooperativa, hasta hoy todavía no tenga su casa?

Es difícil de explicar y mucho más de entender; particularmente todo esto lo he comprendido ahora que formo parte del Consejo Rector de mi cooperativa y de la propia Junta de Compensación.

Al parecer, un nuevo barrio o sector, según la Administración Pública, puede tardar en desarrollarse de 8 a 18 años. La media ha sido de 12 años para barrios como Sanchinarro, Las Tablas o El Encancho de Vallecas. Pero también es verdad que todos estos plazos pueden ser disminuidos considerablemente con la voluntad necesaria por parte de las Administraciones.

Hay que entender además que la mayoría de las cooperativas que forman parte de El Cañaveral fueron constituidas por gestoras que iniciaron su comercialización cuando las trámites para el desarrollo del sector todavía no se habían iniciado, llenando las cooperativas con socios mediante falsas promesas que no se cumplieron. Afortunadamente, hoy esas gestoras ya no tienen nada que ver con nosotros y esperamos que muy pronto podamos disfrutar de nuestras casas.



¿Qué ha supuesto para los cooperativistas tantos años de retraso?

Trece años de lucha en la que no tenemos ni nuestros ahorros ni nuestras casas, y además hemos perdido la posibilidad de obtener ayudas por nuestras casas protegidas porque el gobierno ha eliminado la desgravación fiscal por compra de vivienda, lo que ha supuesto además tener que devolver cantidades a hacienda incrementadas con intereses.

¿En qué punto se encuentra actualmente El Cañaveral?

Actualmente se encuentra en la recta final. La urbanización está prácticamente terminada. La mayoría de las cooperativas que promueven vivienda aquí tienen realizados los proyectos y solicitadas las licencias de obra, lo que significa que cuando nuestros proyectos sean revisados por los técnicos del Ayuntamiento de Madrid, estaremos en disposición de comenzar las obras de construcción de nuestras viviendas.

¿Qué considera usted que es necesario para darle un último empuje a El Cañaveral?

En primer lugar, que la Administración Pública, las entidades financieras y los políticos sepan que EL CAÑAVERAL es UNA REALIDAD YA y por lo tanto que crean y que apoyen el proyecto dotándolo de todos los recursos posibles.

En estos momentos, nos ayudaría mucho que los proyectos que ya se han presentado, se tramiten cuan-

to antes y nos concedan la licencia para construir nuestras viviendas.

Por otra parte, las entidades financieras deberían ir preparando los fondos necesarios para las viviendas protegidas que en breve empezarán a construirse en El Cañaveral y los políticos, de cara a las próximas elecciones municipales, deberían tomar medidas para que se concedan las licencias de obras así como informar de la situación a todos aquellos ciudadanos que llevan 12 años esperando su casa.

Después de tanta espera ¿qué le motiva para seguir luchando por su casa?

He tenido momentos de desilusión, desesperación y muchas veces ganas de tirar la toalla, pero precisamente en estos momentos estamos todos los cooperativistas muy ilusionados, porque de alguna manera tenemos la certeza de que este año comenzarán finalmente las obras de construcción de nuestras viviendas para que puedan ser entregadas en 2013.

¿Qué ventajas tiene para un socio nuevo el incorporarse hoy a una de las cooperativas que ya están en marcha?

Básicamente que van a optar por

una vivienda al mismo precio que lo que nos costó a los que llevamos 12 años. Además, puede elegir entre diferentes proyectos, unifamiliares o vivienda en altura, pero todos ellos de ensueño, con amplias zonas verdes y con unos precios asequibles que están al alcance de cualquier bolsillo.

¿Es verdad que las cooperativas de El Cañaveral habéis unido fuerzas para conseguir vuestro objetivo?

Así es, la mayoría de las cooperativas que promueven viviendas en El Cañaveral hemos creado un grupo de trabajo porque consideramos que la unión hace la fuerza y estamos representando a más de 4.000 familias que nos queremos hacer escuchar.

¿Tenéis previsto alguna actuación?

Sí y además de manera inmediata porque muchos de nosotros no entendemos que nuestras casas se puedan retrasar por un trámite administrativo.

Tenemos intención de realizar una visita el domingo día 3 de abril de todos los futuros vecinos de El Cañaveral a nuestra urbanización, a la que desde aquí invito a todos los medios de comunicación y políticos para que conozcan y vean nuestra urbanización y comprueben que con un pequeño empuje y voluntad se pueden empezar las obras ya.

"LAS COOPERATIVAS PIDEN SENSIBILIDAD AL AYUNTAMIENTO"

ENTREVISTA A D. MIGUEL ANGULO PELÁEZ, ASESOR URBANISTA DE VARIAS COOPERATIVAS DE VIVIENDAS DE "EL CAÑAVERAL"

NORA PÉREZ

¿Cuál es la situación actual del proceso urbanístico de "El Cañaveral"?

En este momento, tenemos la urbanización ejecutada en casi un 90%. Una vez terminadas las obras urbanización se podría iniciar la edificación de las viviendas. Sin embargo, estamos en contacto con el Ayuntamiento para adelantar en unos meses el inicio de estas obras de edificación.

¿Eso es posible legalmente?

Esto es posible mediante la aplicación de una norma legal que permite simultanear las obras de urbanización con las obras de edificación, siempre que esté garantizado mediante avales las obras de urbanización que están pendientes de ejecutar.

¿Y se puede garantizar?

Si se establecen fases, la cantidad necesaria para avalar la parte correspondiente a la zona residencial, es inferior a los avales que ya tenemos depositados.

¿Y cuál es la postura del Ayuntamiento?

Precisamente se está preparando un acuerdo marco para viabilizar el desarrollo de los ámbitos urbanísticos del Este, utilizando la figura de las fases, y, sorprendentemente, El Cañaveral se queda fuera de las fases en la propuesta inicial. No hay ningún fundamento jurídico para establecer este trato distinto respecto a los demás desarrollos.

¿Es posible una solución rápida?

Si el Ayuntamiento acepta el establecimiento de fases, y no resulta necesario depositar más avales,



la simultaneidad en El Cañaveral se hace viable. La tramitación de su autorización puede ser bastante rápida.

Es una prueba para el Ayuntamiento, demostrando que es sensible a la necesidad de agilizar la construcción de las viviendas de miles de cooperativistas, que tienen puesto en estos proyectos todos sus planes de futuro.

EN PORTADA



Imagen de esta semana de viviendas en construcción en uno de los nuevos desarrollos de Getafe. / JAVIER BARBANCHO

Los visos de recuperación apuntados desde la CAM son ciertos, pero insuficientes

LOS ANALISTAS CREEN QUE MADRID HA SIDO SIEMPRE EL MOTOR QUE HA HECHO SALIR DE LAS CRISIS INMOBILIARIAS, PERO SON PESIMISTAS EN RELACIÓN A 2011, EJERCICIO QUE CONSIDERAN DE TRANSICIÓN. HAY MUCHA DEMANDA SOLVENTE PARA POCA OFERTA

VIENE DE PÁGINA 1 / Van-Halen concreta un poco más y dice que desde los primeros meses de 2010 «ya se vio una reducción del desempleo en la región».

Sobre la posible recuperación en 2011, Carlos Smerdou, consejero delegado de Foro Consultores, asegura que «será un año de transición, pero en ningún caso peor que 2010».

Sí está de acuerdo en parte con los argumentos de la administración regional en el sentido de que «Madrid es siempre la locomotora; lo que pasa aquí acaba pasando en otros lugares, pero eso no significa que la recuperación sea rápida o se produzca en 2011».

Otro analista ha asegurado a este suplemento que «descarta que vaya a haber una recuperación inmobiliaria en Madrid en 2011», e insiste en que «éste será un año de ajustes adicionales en la producción, si no mejoran las condiciones de financiación, y en los precios».

En el Ayuntamiento de Madrid la sensación es parecida a la de la CAM. Al respecto, Juan José de Gracia, consejero delegado de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo (EMVS), está convencido de que el sector inmobiliario se recuperará en Madrid antes que en el resto del país. Explica que «Madrid es

actualmente el motor económico de España» y que los primeros síntomas de recuperación «aparecerán en la Comunidad de Madrid y, más en concreto, en la capital».

Continúa su reflexión asegurando que «la ciudad de Madrid tiene que estar preparada ante un repunte de la actividad». En este sentido destaca que «las 4.000 viviendas [de la EMVS] que se iniciarán en 2011 y se entregarán en 2013, podrían hacer prever un ligero ascenso económico».

«Además», en su opinión, «la demanda de vivienda es una demanda insatisfecha y siempre hay que contar que en nuestra ciudad la formación de hogares es de unos 7.000 anuales».

Quien está también seguro de que hay compradores es Carlos Smerdou. «Habrá más producto y más demanda y, eso sí, hay que advertir que la demanda de Madrid que busca producto nuevo es solvente», dice.

Por su parte, Juan Van-Halen echa mano de un informe de Asprima y asegura que «en Madrid ya hay menos de 10.000 viviendas en stock, cuando se partía casi de 60.000». Ése es, a su juicio, otro dato que «no nos extraña» y que «hay que valorar». Esto, «más lo comentado anteriormente», compone una «fotografía de la Comunidad que indica que lide-

ra la recuperación y que es un motor». Por primera vez en su discurso, Van-Halen admite que «aunque el futuro apunta hacia el optimismo, hay que ser siempre prudentes».

Además, aprovecha para recordar que «mantener el tramo de desgravación autonómica anima a los madrileños ante la compra de una vivienda y esto también puede ayudar a consolidar, poco a poco, la recuperación».

Como ejemplo de desarrollo de promoción privada en Madrid hay que hablar de Valdebebas. El pasa-

las obras de urbanización no estén terminadas. Se trataría del inicio de 4.000 de las 12.000 viviendas previstas en este futuro desarrollo.

Según David Martínez, gerente de la Junta de Compensación de Valdebebas, «es muy importante» desterrar de una vez la confusión general de que «todo el sector inmobiliario es homogéneo, porque es erróneo».

A continuación, explica por qué hay zonas de Madrid que sí tendrán una recuperación mucho más rápida que el resto. Para ello asegura que

mercados distintos de los demás; y que después está el resto de España.

Inmediatamente subraya que «Madrid necesitó 13.000 viviendas nuevas en 2010», y también que la ciudad está muy polarizada social y económicamente».

En el norte de Madrid, «hay demanda, pero no hay oferta», dice. Y señala que «la única oferta está en Valdebebas, Arroyofresno, que aún no está resuelto, y en parte del Ensanche de Barajas».

Asegura que en Valdebebas «hay ya 5.006 viviendas vendidas», para un total de 70 promociones, casi todas ellas de cooperativas o comunidades de propietarios, y de las que 30 son de vivienda protegida de precio básico, 25 de precio limitado y 15 de vivienda libre.

«En Madrid hay zonas nuevas de potencial importante, como El Cañaveral y Valdebebas, donde la demanda de vivienda protegida es importante, pero el problema general es que la oferta está estrangulada por la falta de financiación», dice Julio Gil, socio director de Horizonte.

Desde su punto de vista, «no hay financiación nueva para proyectos solventes y relevantes donde se han vendido las viviendas y los compradores y cooperativistas han desembolsado cantidades que suponen el

Las cifras inmobiliarias de la Comunidad de Madrid

	Compraventas		Hipotecas	
	España	CAM	España	CAM
2010	441.368	60.781	605.172	84.032
2009	413.393	51.724	650.889	81.509
%	+6,7%	+17,5%	-7%	+3,1%

FUENTE: INE

EL MUNDO

do lunes, además, el Ayuntamiento dio luz verde a la obtención de la simultaneidad, lo que significa que cuando ésta se consiga —será en los próximos días— en Valdebebas se podrá empezar a construir aunque

el stock [que calcula es de 700.000 viviendas] se reparte en su mayoría por la costa, que depende allí de la posición del euro frente a la libra y de la situación del norte de Europa; que Madrid y Barcelona son dos

Las casas de la EMVS y el alquiler

En el Ayuntamiento de Madrid el optimismo también es la nota predominante, aunque en este caso hay que recordar que se trata de vivienda social. «La Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo (EMVS) ha previsto que en 2011 se recuperen los niveles de producción anteriores a la crisis», afirma Juan José de Gracia, consejero delegado, quien añade que «durante este año, el Ayuntamiento tendrá en ejecución 7.000 viviendas, de las

cuales 4.000 se habrán iniciado en 2011».

En opinión de Carlos Smerdou, de Foro Consultores, aunque la vivienda protegida es una parte importante del sector inmobiliario, «no debería olvidarse que en Madrid la demanda de los pisos sociales y los libres no es la misma», y matiza que «los compradores de vivienda protegida no pueden llegar a los precios de la vivienda libre».

Juan José de Gracia

añade que «la EMVS, como promotor público, no ha dejado de construir vivienda protegida en los años de la crisis». «Se han alcanzado cifras récord anuales en la entrega de viviendas de iniciativa municipal», asegura.

Al respecto aporta una serie de datos para avalar su reflexión y dice que «en 2008 las entregas fueron 2.293 y en 2009, y pese a la crisis, 2.043. En los últimos ocho años se han entregado más del doble de

viviendas que en los 22 años anteriores».

¿Qué sucederá en el futuro de Madrid capital en cuanto a la administración municipal? Según Juan José de Gracia, «en los próximos años, la EMVS fomentará especialmente el alquiler porque contribuye al equilibrio de un mercado que tradicionalmente ha abogado por la compra».

La opinión del Consistorio es que el alquiler «resulta económicamente más asequible para sus destinatarios, especialmente los jóvenes, y garantiza la existencia de un

parque público de vivienda protegida de manera permanente».

Y concluyen afirmando que «ésta es la apuesta del Ayuntamiento de Madrid». «El fomento de un parque de vivienda pública que no se descalifique nunca y que permita la rotación de los inquilinos», dicen. «Si tras cinco años, se revisan las circunstancias de un adjudicatario, y ya no cumple los requisitos, dejaría la vivienda libre para que otro ciudadano, que sí cumple, ocupe la vivienda», aclara De Gracia

Desde
70.000€
+8% IVA

**UNA CASA CON JARDÍN
Y FRENTE A LA PLAYA**

LLAVE EN MANO
Dúplex con sótano
por 90.000 €
+8% IVA

En Arenales del Sol
(Santa Pola - ALICANTE)

másá

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

EN PORTADA / ACTUALIDAD

20% del precio final de la vivienda». Finaliza subrayando que «esto hay que solucionarlo, ya que afecta de manera muy importante a la actividad y al empleo».

En Valdebebas la cuestión económica parece prácticamente resuelta. David Martínez destaca lo que supondrá el comienzo de las 70 promociones, que significan 541.000 metros cuadrados de edificabilidad. «Esto supone 450 millones de euros en construcción y una media de 2,4

Las primeras 4.000 viviendas de Valdebebas generarán unos 12.000 empleos

Van-Halen: «Hay que crecer, pero sin basarse solamente en el gasto público»

empleos por vivienda, es decir, unos 12.000 nuevos empleos, más los de otros oficios ligados a la construcción», añade. También recuerda que «el impacto en el PIB autonómico será significativo».

En opinión de Van-Halen, hay que crecer, pero sin basarse en el gasto público, puesto que no hay tantos fondos. «Ocho de cada 10 viviendas protegidas son de promoción privada, dado que lo que hay que hacer es incentivar a la inversión de las compañías privadas desde un sistema flexible».

Sobre promotores públicos y privados habla también Juan José de Gracia. «Cada uno debe jugar su papel», advierte. «En la EMVS no hemos abandonado nuestro papel de promotor. Ni en épocas de bonanza económica, cuando los privados dejan de lado la vivienda protegida porque supone un margen menor de beneficio; ni en épocas de recesión, cuando estas mismas empresas privadas sí se interesan por la vivienda de protección, puesto que no deja de ser un valor refugio para las inversiones».

Prefiere no hacer un pronóstico sobre lo que será 2011. Desde su punto de vista, todavía no ha pasado tiempo suficiente «como para poder decir si 2011 será mejor que 2010». «En cualquier caso», añade, «tenemos que estar preparados para un repunte de la actividad económica y ése debe ser el compromiso de las administraciones públicas, crear las condiciones objetivas para que la economía se pueda desarrollar».



Parcela sobre la que se levantará Mindanao House, una promoción de viviendas de lujo en el paseo de San Francisco de Sales. / JAVIER BARBANCHO

Arranca un proyecto inmobiliario único

EL BANCO PASTOR INICIA LA PROMOCIÓN EN RÉGIMEN DE COOPERATIVA DE UN EDIFICIO DE VIVIENDAS DE LUJO EN LA PARCELA DEL MÍTICO HOTEL MINDANAO, EN PLENO DISTRITO DE CHAMBERÍ

LUIS M. DE CIRIA

Las entidades financieras siguen moviendo ficha para dar salida a los suelos que han inundado sus balances, lastrando sus cuentas de resultados. Tal vez, una de las más activas en este sentido sea el Banco Pastor. La entidad gallega, al contrario que otras que buscan socios en el sector inmobiliario, apuesta por crear y gestionar sus propias cooperativas para promover viviendas en parcelas de su propiedad.

«Qué mejor socio puede haber que el comprador final», asegura Pablo Rodríguez-Losada, director del Área Inmobiliaria del banco. «Con esta fórmula», explica Rodríguez-Losada, «puedes controlar la calidad de todo el proceso y, además, el comprador responde estupidamente, ya que desaparecen muchas de sus incertidumbres al saber que el banco está detrás y se responsabiliza de todo».

Por otra parte, este directivo reconoce que la experiencia de más de 30 años del banco en el sector residencial y el hecho de contar con un área inmobiliaria compuesta «no

por financieros sino por gente del sector» es lo que les permite poder prescindir de otra clase de socios y contratar únicamente los servicios de «colaboradores externos que nos ayuden a estudiar el producto, perfeccionar su diseño y, por supuesto, a comercializarlo».

Esa es la fórmula que empleó el Pastor en Lomas 34, una promoción de unifamiliares exclusivos situada entre Majadahonda y Boadilla del Monte que, de la mano de la consultora Colliers Internacional, han vendido casi por completo en tiempo récord a pesar de la difícil coyuntura económica. Buena ubicación, tipología de producto y precio ajustado a la demanda han sido las claves de ese éxito.

Ahora tratan de repetirlo en Mindanao House, un edificio de 11 plantas con 175 viviendas de alto *standing* de uno a tres dormitorios que se levantará en el paseo de San Francisco de Sales, en Chamberí, sobre el solar que ocupara el mítico Hotel Mindanao. «Un emplazamiento espectacular en el centro de Madrid, unas zonas comunes muy atractivas y muy

buena calidad. Esas son las variables con las que nos dirigimos al mercado», enumera Rodríguez-Losada.

La comercialización de esta promoción, que también se hará en régimen de cooperativa, se iniciará a lo largo del próximo mes de abril. «Consideramos que la obra arrancará a lo largo de este año y que las viviendas se entregarán en el último semestre de 2013», explica Jorge Pérez Curto, socio director del departamento de Residencial de Colliers Internacional y responsable de la comercialización de este edificio.

«Se trata del proyecto residencial más importante que se va a iniciar en toda España con diferencia. Estamos hablando de unas ventas por encima de 120 millones de euros», aseguran desde Colliers.

Los precios de las viviendas partirán de los 312.000 euros que costará la de un dormitorio y 52 metros cuadrados construidos, pasando por los 545.000 euros de las de dos, los 754.000 de donde parten las de tres, hasta llegar al 1,4 millones de euros que costará un ático de 185 metros con 109 de terraza y con pis-

cina privada. «Todos los precios incluyen garaje y trastero», puntualiza Pérez Curto.

«Estamos hablando de un edificio de lujo destinado a compradores de un nivel alto», indica el socio de Colliers. Por ese motivo, desde la consultora aseguran que han apostado por la calidad y la amplitud «frente al máximo aprovechamiento del espacio que se empleaba en la promoción de viviendas en época del *boom*».

Además de por su excelente ubicación y sus calidades, esta promoción contará con otros lujos como son una piscina interior con gimnasio y *spa* y otra exterior, ubicada en la azotea, desde la que se disfrutará de unas espectaculares vistas de Madrid.

Otro valor añadido de este residencial es lo que han dado en denominar Club Mindanao, un servicio telefónico y *on-line* que permitirá a los propietarios o inquilinos solicitar servicios de limpieza, de llenado de nevera, cuidado de niños o reservas de espectáculos o restaurantes, entre otras muchas cosas.

Chalet individual Alto standing

◆ Obra nueva ◆ 416,55 m² construidos ◆ 1.564 m² de parcela

Guadarrama. A 20 minutos de Madrid

648 266 810 www.fidelca.com