

# Madrid recupera los megaproyectos

CMS, Adelanta y Tilke GmbH & Co firman con el Ayuntamiento de Valdemoro la construcción de un parque tecnológico de 4,5 millones de metros cuadrados.

Rocío Ruiz, Madrid

Un gran complejo que albergue grandes compañías y sirva de empuje a los desarrollos industriales y logísticos del sur de Madrid. Éste es el objetivo del parque tecnológico de Valdemoro, un proyecto de 4,5 millones de metros cuadrados cuya firma de adjudicación se producirá en los próximos días.

El desarrollo será el mayor proyecto inmobiliario que vea la luz este año en la Comunidad de Madrid. El futuro complejo tecnológico y empresarial estará ubicado al noreste del municipio madrileño de Valdemoro, al sur de la carretera M-506, vía que une Valdemoro con San Martín de la Vega. "La superficie del sector delimitado es de 4.535.573 metros cuadrados, incluyendo redes supramunicipales, generales y locales, y constituye una unidad funcional que permite un desarrollo adecuado", explican desde el Gobierno regional.

## Propiedad

Para su puesta en marcha, la Administración municipal juega un papel fundamental, ya que cuenta con la propiedad de 2,5 millones de metros cuadrados.

El resto de superficie fue sacado a subasta pública a fi-

**Entre los inquilinos del futuro parque, suena con fuerza una empresa de automóviles**

## UBICACIÓN DEL PARQUE TECNOLÓGICO



Fuente: Ayuntamiento de Valdemoro

Expansión

## Las cifras del complejo

● **Superficie.** El complejo tendrá 4,5 millones de metros cuadrados, de los que 2,5 millones serán de propiedad municipal.

● **Ubicación.** Los terrenos se sitúan al noreste del término municipal de Valdemoro, al sur de la carretera M-506, vía que une Valdemoro con San Martín de la Vega.

● **Inversión.** Las cifras iniciales de la adjudicación hablan de una inversión de 87,6 millones de euros y un valor de 74,2 millones.

nales del año pasado. Finalmente, las empresas Adelanta Madrid, Tilke GmbH & Co. KG y Construcciones MS (CMS), en una unión temporal de empresas (UTE), se adjudicaron el proyecto.

La inversión total se estima en 87,6 millones de euros y el valor, en 74,2 millones más IVA.

Inicialmente, el Ayuntamiento de Valdemoro tenía previsto formalizar el contrato el 20 de mayo, pero la cercanía con las elecciones municipales y autonómicas que se celebrarán dos días después han retrasado la presentación.

"Está prevista para la próxima semana la firma del contrato y la presentación de los avales por parte de los adjudicatarios, aunque los plazos de edificación aún se descono-

## La iniciativa será el mayor desarrollo que se acometa este año en la Comunidad de Madrid

cen", explica una fuente del Consistorio.

El proyecto del parque tecnológico del Gobierno de Valdemoro será la locomotora de este desarrollo. Sin embargo, del lado privado, se espera que alguna empresa haga de Valdemoro su buque insignia en Madrid. Entre los candidatos, suena con fuerza en el sector una firma automovilística que se encuentra actualmente buscando ubicación.

## Nueva sede

Esta primera implantación serviría para reubicar sus instalaciones de Madrid, con una situación más céntrica, a la espera de cerrar este contrato de una nueva sede, cuyo diseño sería ideado expresamente para la compañía.

La UTE se encargará de la comercialización de las parcelas del parque tecnológico. Según fuentes del sector, la extensión y los precios aproximados de los terrenos en el complejo de Valdemoro se situarán entre los 350.000 euros por un suelo de 1.000 metros cuadrados. Habrá parcelas de hasta 18.000 metros cuadrados.

No obstante, su ubicación y envergadura hace que estos precios puedan variar, ya que no existe comparación en el mercado actual.

## SOBRE EL TERRENO

### SUBEN LAS CASAS DE UN MILLÓN DE EUROS

El mercado inmobiliario de segunda residencia en Ibiza, una de las zonas más caras de España, registra la primera subida de precio en las propiedades más exclusivas, es decir, en aquellas con un valor superior al millón de euros. Un estudio realizado por Engel & Völkers indicó que existen alzas de hasta un 10% y una importante presencia de particulares en busca de viviendas de lujo. El norte de la isla es el lugar más solicitado.

### LATERAL ALQUILA UN LOCAL EN MADRID

La cadena de restauración Lateral ha alquilado un espacio de unos 370 metros cuadrados para la apertura de su sexto restaurante en Madrid. El inmueble es propiedad del fondo inmobiliario alemán Rreef. La adquisición, que contó con la asesoría de Catella, está ubicada en el Paseo de la Castellana y tendrá una terraza de 190 metros cuadrados. Lateral prevé que la inauguración del restaurante se realice en septiembre.

### DIPYME, NUEVO INQUILINO DE TORRE INBISA

El grupo dedicado al mercado de la venta directa ha ocupado la planta 12 de la Torre Inbisa Plaza Europa, infraestructura que cuenta con 800 metros cuadrados. La adquisición de la nueva oficina forma parte de la expansión territorial de Dipyme. La operación fue intermediada por Jones Lang Lasalle.

### LA INVERSIÓN NO RESIDENCIAL CRECE EN EUROPA

Los cinco principales países europeos (Francia, Alemania, Italia, España y Reino Unido) sumaron en el primer trimestre del año 21.000 millones de euros en inversiones en inmuebles no residenciales. Cifra que supone una mejora del 34% respecto al mismo periodo de 2010 y de un 6% en términos interanuales. Reino Unido fue la nación con mayor participación en el volumen total y Alemania es el mercado más atractivo.

### FOUR SEASONS GESTIONARÁ EL HOTEL DE INVERAVANTE

Four Seasons prevé abrir las puertas del Hotel Four Seasons Casablanca (Marruecos) el próximo año. La cadena norteamericana gestionará en el Anfaplace Living Resort, el complejo que la firma Inveravante, propiedad del empresario gallego Manuel Jove, está desarrollando en Casablanca. El hotel contará con 183 habitaciones y se sumará a otro que la cadena abrirá en junio en Marrakech.

### AREA SUMA 270 MILLONES EN VOLUMEN DE NEGOCIO

La empresa dedicada al asesoramiento y la consultoría inmobiliaria realizó 263 operaciones en el primer trimestre del año. Estos movimientos que generaron un volumen de negocio superior a los 270 millones de euros. Area, con seis años de trayectoria en Madrid, posee más de un millón de metros cuadrados de superficie.

### MAZABI HARÁ LA SEDE DE ALLENDE ARQUITECTOS

Mazabi Gestión de Patrimonios, firma que aglutina seis family offices, promoverá la nueva sede del Estudio de Arquitectura Allende Arquitectos. El proyecto, que se encuentra ubicado en la calle Ponzano del madrileño barrio de Chamberí, consta de una superficie construida de más de 2.000 metros cuadrados. La operación ha sido asesorada por Variant Real Estate Partners.

## LA PROMOTORA Y GESTORA DE COOPERATIVAS ESTÁ CENTRADA EN LA VIVIENDA PROTEGIDA

# Ferrocarril Inmobiliaria facturó 36 millones de euros

R. Ruiz, Madrid

La promotora madrileña Ferrocarril Inmobiliaria, especializada en vivienda protegida, facturó el año pasado 36 millones de euros. Una cifra muy positiva en la coyuntura actual y en comparación con el resto de compañías del sector, aunque alejada de las cifras de años anteriores. En 2008, el volumen total de negocio era de 156 millones y, un año después, creció hasta los 200 millones.

"Hace tres, cuatro años, se nos percibía como una empresa mediana. Ahora, se nos ha invitado a formar parte del grupo G-14, que aglutina a las

mayores inmobiliarias del país. Esto no es sólo porque hemos crecido de forma desmedida, sino por la caída de otras inmobiliarias", explica Rafael González-Cobos, presidente de Inmobiliaria Ferrocarril, en declaraciones a EXPANSIÓN.

La compañía reparte actualmente su actividad entre la promoción de vivienda protegida tradicional y a través de régimen de cooperativas. Las cooperativas actualmente gestionadas por Ferrocarril representan un volumen de negocio de 136 millones de euros.

El grupo mantiene, actualmente, una cartera de contra-

tos de gestión de cooperativas, firmadas y pendientes de ejecutar, por valor de 23,4 millones de euros, que se facturarían en los próximos dos años, cuando se terminen estos desarrollos. "Para este año, tenemos prevista la construcción de 1.200 viviendas en dos promociones", asegura González-Cobos, que también es presidente de la Asociación de Empresas Gestoras de Coope-

**Las cooperativas gestionadas por Ferrocarril mueven 136 millones de euros**

rativas y Proyectos Inmobiliarios (Gecopi).

## Bancos

En 2007, entraron en el capital de la inmobiliaria dos cajas de ahorros, Caja Ávila (ahora integrada en Bankia con Caja Madrid y Bancaja) y Caixa Nova (que forma parte de Novacaixagalicia), que suscribieron conjuntamente un 40% del capital social. "Viene muy bien tener entidades financieras como socios. Es muy positivo y lo será a medio plazo", señala González-Cobos.

La irrupción de las entidades financieras en el mercado inmobiliario como los mayo-

res propietarios de activos (tanto viviendas terminadas como de suelo), no ha pasado desapercibida para Ferrocarril, que ya ha cerrado acuerdos con bancos y cajas para comercializar sus productos.

"Ésta va a ser una línea de actuación muy importante en los próximos años. El mayor problema de los bancos es el suelo y, para poder gestionarlo, necesitan nuestra ayuda", subraya el directivo.

Para 2011, esperan que sus honorarios por gestión de activos bancarios sea de 1,2 millones de euros, "con un fuerte aumento en los próximos ejercicios".



Rafael González-Cobos, presidente de Ferrocarril.