

Ibosa lanza dos proyectos para pujar por los suelos de Mahou en el Calderón

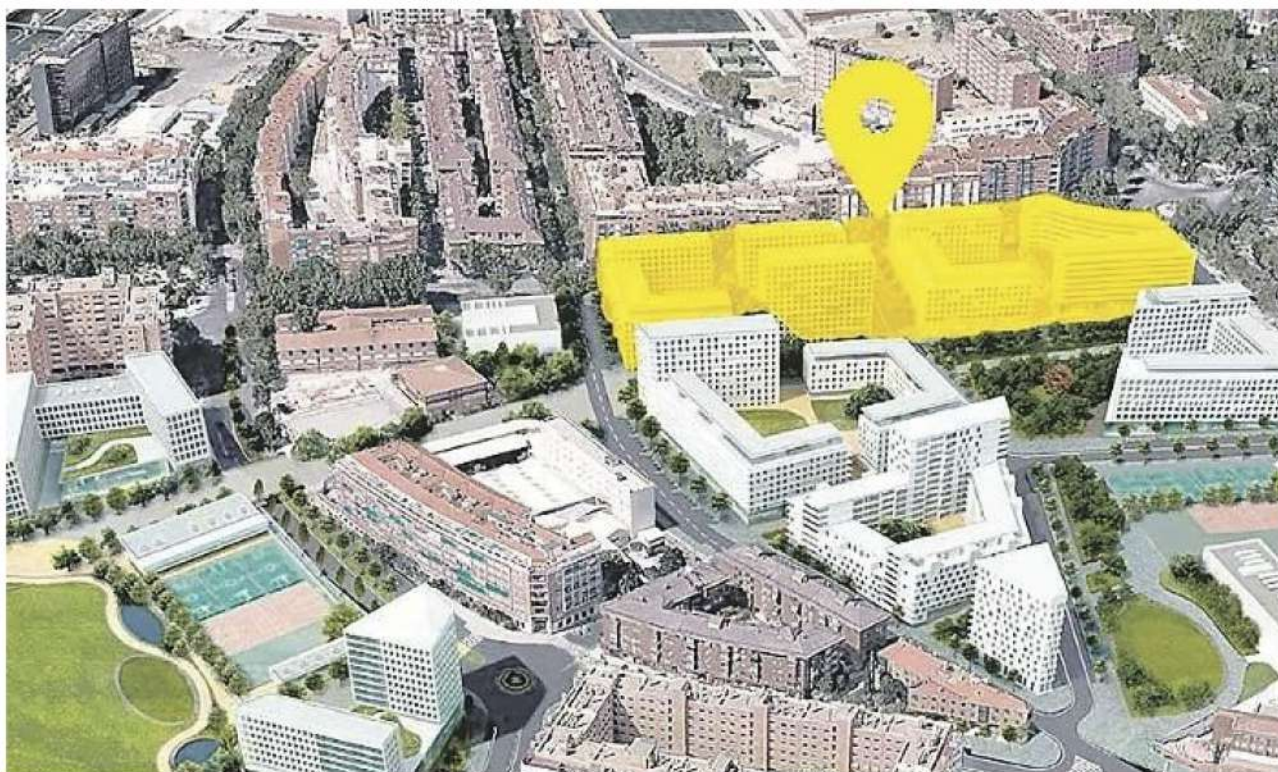


Ilustración de uno de los proyectos de vivienda de Ibosa en el Calderón. Foto: EE.

1. Alba Brualla

8:20 - 8/03/2019

Ibosa se ha puesto manos a la obra para ganar la puja por dos de los suelos más esperados de Madrid. Se trata de dos terrenos que se encuentran dentro de la Operación Mahou-Calderón y que están en manos de la firma cervecera Mahou, propietaria de una gran parte del ámbito, donde también tiene terrenos el Atlético de Madrid.

El club rojiblanco fue el primero que abrió un proceso de venta para sus tres parcelas con el fin de pagar una deuda que tenía con el magnate Carlos Slim.

Concretamente, arrancó la operación a finales de 2017, pero el elevado precio que puso a sus suelos, por los que pedía unos 200 millones, lo que suponía que las viviendas debían venderse a unos 6.000 euros por metro cuadrado, y el hecho de que estos todavía no eran finalistas, dificultaron el cierre de la operación.

Una vez diseñado y aprobado el plan de urbanización del ámbito por parte del Ayuntamiento, se reactivó el proceso de venta. Sin embargo, dos de las parcelas del Atlético se quedaban situadas en la tercera y última fase de urbanización, lo que supone que serán los últimos en los que se levantará vivienda. A esto se suma que, antes de poder poner en marcha las grúas, el Consistorio tiene que llevar a cabo el cubrimiento de la zona de la Calle 30, unos trabajos que van ligados a la aprobación del Presupuesto General del Ayuntamiento de Madrid.

"Esta última cuestión nos generaron mucha incertidumbre, a nosotros y creo que también al resto de inversores que estaban mirando la operación", apunta Juan José Perucho, vicepresidente y Director General del Grupo Ibosa.

Así se demolerá el Vicente Calderón: de febrero a septiembre de 2019 y con un futuro guiño al estadio

La firma, se postulaba como la favorita en todas las apuestas, ya que por su modelo de negocio basado en la cooperativa, puede ser más agresiva en el tema del precio. Así, los alrededor de 3.000 euros por metro cuadrado que pide el Atlético por los suelos, no es una cifra que asuste a la gestora. "Este precio obliga a los promotores a vender las casas a unos 6.000 euros el metros cuadrado, ya que ellos trabajan con un margen muy superior al nuestro, seguramente entre el 20-25%. Pero nosotros no somos promotores, somos gestores, y además con volumen, por lo que vamos con un margen más pequeño. No necesito vender a ese precio", explica Perucho.

Ahora Ibosa ha centrado su tiro en dos de los tres suelos que tiene Mahou en la zona, donde proyecta unas 400 viviendas en varias promociones que se levantarán mediante la fórmula de cooperativa y que saldrán al mercado la próxima semana. Con estos proyectos Ibosa va a estructurar la demanda para poder pujar por los suelos de la cervecera cuando esta, en los próximos meses, arranque un proceso formal de venta. Los dos terrenos con los que quiere hacerse Ibosa suman una edificabilidad de unos 40.000 metros cuadrados y se encuentran en la primera fase de urbanización, por lo que se podría empezar a construir viviendas, previsiblemente, en el segundo trimestre de 2020.

"Al igual que en la reciente promoción de Doctor Esquerdo, haremos de la mano de Morph Estudio edificios muy singulares arquitectónicamente hablando, con calidades muy buenas y de consumo energético casi nulo. Además, los clientes contarán con el programa Ibosa de vivienda a la carta, con un paquete de personalización en la distribución, más muchas posibilidades de mejoras individuales optativas, lo que nos hace ser punteros en el mercado", explica Perucho.

