

Actualidad

La Junta de Compensación solicita el Decreto de Simultaneidad

El Decreto de Simultaneidad es el último requisito administrativo por parte del Ayuntamiento de Madrid para que las promotoras, cooperativas y comunidades de propietarios que lo deseen puedan iniciar las obras de edificación de forma simultánea a los últimos remates de la urbanización. Su consecución depende, entre otras, del cumplimiento por parte de la Junta de Compensación de una serie de requisitos legales, así como de la aportación de las garantías de finalización de las obras de urbanización.

En estos momentos el Ayuntamiento de Madrid y la Junta de Compensación trabajan conjuntamente en un esquema para su concesión que, conforme a la Disposición Transitoria Tercera de la nueva Ley del Suelo de la CAM, 9/10 de 23 de diciembre, permite el otorgamiento de la simultaneidad en garantías por etapas.

Proceso de enajenación de la parcela RES.03 133 - A

La parcela RES.03 133 - A, con una edificabilidad de uso residencial protegido de 4.926,20 m², fue reservada a favor de la Junta de Compensación mediante acuerdo de la Asamblea General, con el objetivo de enajenarla y obtener recursos económicos para atender parcialmente las obras de urbanización de Valdebebas. Con este fin, la Junta de Compensación organizó un concurso, celebrado el 15 de julio de 2009.

El 30 de julio de 2009, la Junta de Compensación acordó adjudicar la parcela a NUEVA MORALES SOCIEDAD COOPERATIVA MADRILEÑA firmándose un contrato privado de compraventa futura de la finca.

Una vez cumplidas las condiciones suspensivas previstas en el contrato, el 20 de diciembre de 2010 se produjo la transmisión de la parcela a favor de esta cooperativa, percibiendo la Junta la totalidad del precio, conforme al contrato.

Se aprueba inicialmente la Tercera Modificación Puntual del Plan Parcial de Valdebebas

La Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid en sesión celebrada el día 28 de octubre de 2010, acordó admitir a trámite y aprobar inicialmente la Tercera Modificación del Plan Parcial de Parque de Valdebebas; así como someter el expediente al trámite de información pública y notificar la aprobación a todos los propietarios e interesados.

Actualmente, y una vez recibidas por el Ayuntamiento las alegaciones presentadas durante la información pública, los servicios municipales continúan su análisis con objeto de la aprobación definitiva del documento, que se prevé se produzca en el primer trimestre del año.

El principal objetivo de la modificación es proceder a la mejora de los accesos al sector mediante la ubicación de una reserva de suelo para una conexión con la terminal 4 del Aeropuerto de Madrid/Barajas mediante un puente singular sobre la carretera M-12.

Se ha aprovechado la oportunidad que supone la modificación nº3 para incluir en ella otros asuntos como son los siguientes:

- Flexibilización del cuadro de usos complementarios
- Regulación de los adosamientos
- Flexibilización del fondo obligatorio para usos terciarios en la calle C - 03
- Aumento de la altura de cornisa de las manzanas 149 y 150
- Aclaraciones relativas a la posición de la edificación en la parcela
- Actualización de la regulación de las viviendas en planta baja

Inscripción del 100% de las parcelas en el Registro

El acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación por el Ayuntamiento de Madrid, adquirió firmeza administrativa el pasado día 25 de marzo de 2010. Tras este hito, se trasladó el citado proyecto a los Registros de la Propiedad de Madrid, para su correspondiente inscripción.

Posteriormente con fecha 18 de noviembre de 2010, se produjo la completa inscripción del citado Proyecto de Reparcelación, en los Registros de la Propiedad números 11, 12, 33 y 35/54/55 de Madrid.

Actualidad

Valdebebas amplía sus canales de comunicación

En los últimos meses, la Junta de Compensación ha abierto nuevos canales de comunicación e interacción con los ciudadanos en Internet, que culminarán con la renovación de nuestra página Web corporativa "www.valdebebas.es", con contenidos más dinámicos y que va a centralizar el acceso a las distintas plataformas abiertas para el contacto directo con los internautas. Estas plataformas son:

Facebook, ya es lugar de encuentro y conversación de los futuros vecinos de Valdebebas, donde se comparten opiniones, ideas y experiencias.

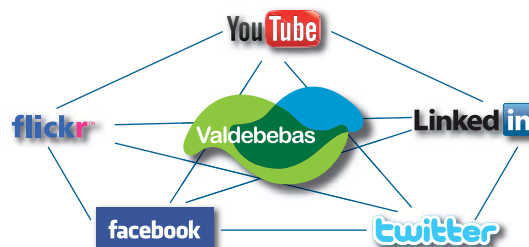
Twitter, sirve también para responder preguntas y conversar con aquellos que se interesan por el proyecto, además de ser vehículo de información a tiempo real. El pasado 11 de enero tuvo lugar en Twitter el primer encuentro online de David Martínez Montero, Director - Gerente de Valdebebas, con todos los internautas interesados en el nuevo desarrollo. El encuentro contó con una gran afluencia de preguntas y respuestas y un gran seguimiento en la red.

El álbum de fotografías de **Flickr**, en el que hay ya mas de 600 fotografías de distintos aspectos del proyecto.

ValdebebasTV es el espacio en **Youtube** para nuestros vídeos, entrevistas, vídeos documentales y otros contenidos de interés. También tenemos presencia en **LinkedIn**, la plataforma para el encuentro entre profesionales.

Próximamente abriremos el **Blog** de Valdebebas, donde diariamente se publicarán artículos de interés relacionados con el nuevo desarrollo, sus protagonistas y su diseño.

Con este despliegue online, la Junta de Compensación de Valdebebas se vuelca en la conversación directa y la información diaria a los ciudadanos, de forma pionera en el panorama urbanístico español.



Se inician acciones para resolver el proindiviso de la parcela RES.03 133 - B2

El pasado 15 de octubre de 2010, el Consejo Rector acordó proponer la organización de una subasta voluntaria de la parcela RES.03 133 - B2, en la que la Junta ostenta una cuota de propiedad sobre el total de la parcela.

A tal efecto, se notificó por escrito esta circunstancia, a todos los propietarios de la parcela. En el escrito enviado se solicitó la adhesión a una operación conjunta de venta mediante subasta, indicando que para que pueda organizarse voluntariamente es necesario el consentimiento unánime, de todos y cada uno de los propietarios.

Como consecuencia de no haber obtenido un consentimiento unánime de los mismos, la Asamblea General acordó instar al juez a la disolución del proindiviso, para su posterior subasta.

Valdebebas firma un protocolo de colaboración con Marsh

La Junta de Compensación ha firmado recientemente un protocolo de colaboración con la correduría de seguros Marsh para la aplicación de tarifas especiales en el servicio de seguros vinculados a la edificación.

Valdebebas, tercera en su categoría en el Ranking de Empresas de El Economista

El pasado 25 de noviembre de 2010 fue publicado el Ranking de Empresas Españolas de El Economista en el que Valdebebas ha obtenido un tercer meritorio puesto entre las diez empresas más representativas del sector de la construcción, siendo éste su primer año de participación.

ACS 27.592 VOTOS



SANJOSE 3.301 VOTOS



VALDEBEBAS 3.270 VOTOS



Actualidad

Listado Oficial de Cooperativas y Promotoras en Valdebebas

Con la intención de informar a todos los interesados en adquirir una vivienda en Valdebebas, la Junta de Compensación ha publicado en su página Web "www.valdebebas.es" el Listado Oficial de Cooperativas y Promotoras que incluye todas aquellas cooperativas o comunidades de bienes que ostentan la propiedad del suelo o han acreditado la vigencia de los contratos de compraventa de la parcela.

Este listado es objeto de continua actualización y revisión por parte de la Junta de Compensación de Valdebebas.

Se abren nuevas Oficinas de Venta en el Área Comercial de Valdebebas

El Área Comercial de Valdebebas cuenta en la actualidad con 9 oficinas de venta correspondientes a las cooperativas/promotoras Funcovi, Grupo Ibosa, Grupo Inmobiliario Ferrocarril, Lextar, Monthisa, Pryconsa, Quabit, Roan y Valenor. Próximamente se incorporarán algunas otras que promueven vivienda libre y protegida en Valdebebas.

Aquellos interesados en visitar las oficinas de venta podrán hacerlo entre semana y fines de semana dentro de los horarios establecidos. Para conocer información detallada está a disposición de los usuarios el Teléfono de Atención al Ciudadano 902 200 717.

Con la creación de este espacio en el que se concentra gran parte de la oferta comercial de Valdebebas, la Junta de Compensación ha querido satisfacer la demanda de muchas personas interesadas en comprar su vivienda en el futuro gran barrio de Madrid.



Valdebebas entrega los Premios del Concurso de Ideas entre Estudiantes de Arquitectura y Urbanismo

El 24 de noviembre de 2010 tuvo lugar en las oficinas de la Junta de Compensación de Parque de Valdebebas el acto de entrega de premios del Concurso de Ideas entre estudiantes de Arquitectura para la Reordenación Urbanística y Arquitectónica de las parcelas destinadas a usos terciarios, equipamientos y espacios libres de Valdebebas. El Urban Land Institute, la Secretaría del Concurso y la Junta de Compensación Parque de Valdebebas entregaron los primeros premios y menciones a los equipos ganadores. El primer y segundo premio correspondieron a equipos pertenecientes a la Universidad San Pablo CEU y las Menciones de Honor a equipos pertenecientes a las Universidades de Navarra, IE University y Universidad Europea de Madrid.



Evolución Obras

El Ayuntamiento de Madrid recibe y pone en servicio el remate del barrio de Cárcavas

El pasado 3 de noviembre el Ayuntamiento de Madrid recibió y puso en servicio el viario perteneciente al remate de las Cárcavas; de esta manera el acceso por la calle Gregorio Sánchez Herráez ha dejado de ser el único acceso al barrio. Con la recepción y puesta en servicio de esta actuación de la Junta de Compensación de Parque de Valdebebas, los vecinos del barrio de las Cárcavas dejan atrás años de "aislamiento" en sus comunicaciones con el resto del municipio de Madrid gracias a las conexiones exteriores que les conectan, a partir de ahora, con el barrio de Sanchinarro (a través de dos puentes sobre la M-40) con la M-11 (con conexión directa en ambos sentidos) y con el barrio de Hortaleza y la M-40 (a través de un paso inferior bajo la M-11).

Finalizan los trabajos de asfaltado y señalización en todos los viales de la urbanización

Durante el mes de noviembre de 2010 se han dado por terminados los trabajos de asfaltado y señalización en todos los viales de la urbanización. Concretamente el asfaltado, ha finalizado su puesta en obra con la ejecución de la capa de rodadura, de asfalto fono-absorbente. Dicho asfalto reduce sensiblemente el ruido ocasionado por el rozamiento entre los neumáticos de los vehículos y el asfalto, mejorando así la calidad de vida de las personas que disfrutarán Valdebebas en el futuro.

Una vez finalizados estos trabajos, se ha procedido a realizar toda la señalización vial, tanto la vertical como la horizontal.

Como es conocido, en Valdebebas se da especial importancia a los medios de transportes alternativos, por lo que se ha concluido también, la señalización horizontal de la totalidad del carril - bici de Valdebebas.



▲ Acceso a Cárcavas

Evolución Obras

Adjudicación de contratos de obra

En la reunión del Consejo Rector celebrado el 15 de octubre de 2010, la Junta presentó para su aprobación la estrategia de contratación de los siguientes lotes de obra: el ajardinamiento de la reserva del Tranvía y suministro y colocación del mobiliario urbano de los parques de Cárcavas, adjudicados a la empresa constructora FCC, y la caseta de mantenimiento de la zona oeste y el remate del ajardinamiento de la Calle 5 y Calle 6 hasta la M-11, a la empresa constructora Seranco.

La caseta de mantenimiento es un elemento clave y necesario para la correcta conservación de las zonas verdes, en este caso de la urbanización oeste o zona de las Cárcavas. Supondrá el día a día de muchos operarios destinados a conservar la urbanización, especialmente de la limpieza de sus calles y parques, del alumbrado público y de un correcto estado vigoroso de las plantaciones.

Se estima que las obras de los cuatro lotes comiencen a mediados del mes de enero, siendo el plazo de terminación de las obras de cuatro meses, a excepción de la caseta de mantenimiento que se eleva a seis meses.



▲ Detalles de mobiliario urbano



▲ Plano lotes de obras pendientes y en ejecución

Reportaje

Los Parques de Cárcavas

Las Cárcavas de San Antonio se encuentran en el sector suroeste de Valdebebas, junto a la M-11. Se trata de un barrio de viviendas unifamiliares que surgió a finales de los años 60 en el límite del distrito de Hortaleza, principalmente como resultado de la emigración a la ciudad. Se trataba de un núcleo de viviendas que empezó a consolidarse junto a los campos de cereales y olivos que antiguamente se encontraban en el paraje. Con el remate urbanístico de las Cárcavas a punto de culminarse, el barrio consigue una muy necesitada nueva conexión vial a Madrid, y la realización de una antigua reclamación vecinal: una Casa de Campo del este.

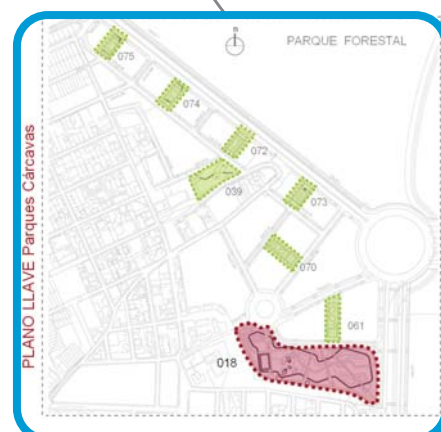
Un primer análisis de las Cárcavas al inicio del proyecto, llevó a la conclusión de que el barrio necesitaba parques que permitieran ofrecer actividades recreativas adicionales a las deportivas que ya existían, además de facilitar el acceso peatonal al futuro parque forestal. Se creó un parque principal en el límite de la edificación existente, así como una serie de pequeños parques y corredores verdes que esponjan la edificación y que conducen a la gran zona verde del ámbito. En la fase de planeamiento también se incorporó al sistema de parques un pinar existente.

El nuevo parque principal, con 41.000 m² de superficie, ha sido diseñado por el estudio SC Paisajismo con el objetivo de no sólo ampliar la oferta recreativa del barrio, sino también de crear un jardín público, donde las plantaciones tienen un gran protagonismo. Presenta un amplio espacio central donde tendrán lugar las actividades de ocio y juego, protegido de las calles circundantes por una barrera vegetal. El interior del parque cuenta con un paseo principal que discurre por el centro y que permite conectar las zonas de actividad, mientras que unas travesías pavimentadas marcan los principales accesos desde el borde urbano y sirven de pasos directos a las zonas de actividad en el interior.

Con la próxima recepción por parte del ayuntamiento de los parques de Cárcavas se espera poder ofrecer a los vecinos lugares para el encuentro, ocio y convivencia, así como oportunidades para disfrutar de la naturaleza.



▲ Plano de Parque 018 Cárcavas



▲ Vista parque de Cárcavas

Actualidad del Sector

Aguirre facilita suelo a los promotores para reanimar el sector constructor

Nuevo impulso liberalizador del Gobierno de Esperanza Aguirre. La Comunidad de Madrid modifica su Ley de Suelo para acortar los plazos del planeamiento urbanístico y reducir el precio de los solares en un 17%. A partir de enero, los promotores soportarán menos cesiones obligatorias de terrenos.

El equipo de la Consejería de Vivienda de Madrid, liderado por su titular Ana Isabel Mariño, ha decidido adelantar unos meses una serie de modificaciones que tenía previsto incluir en una remozada Ley de Suelo la próxima primavera. A través de su introducción en la Ley de Acompañamiento a los Presupuestos de la Comunidad de Madrid de 2011, a partir de enero entrarán en vigor una serie de modificaciones que persiguen un único objetivo: abaratar el suelo hasta un 17%.

Una de las modificaciones más importantes es la reducción de las cesiones obligatorias de suelo que deben acometer los promotores cuando ponen en marcha un desarrollo.

10/12/2010 Extracto noticia publicada en www.cincodias.com

Los centros y locales comerciales serán el motor de la inversión en 2011

Los centros y locales comerciales serán el motor de la inversión en 2011.

El segmento de Retail (centros y locales comerciales) podría ser el principal motor del mercado de las transacciones inmobiliarias no residenciales en 2011, tomando el relevo de las oficinas como protagonista de esta actividad. El ajuste de los ingresos por alquiler de los centros comerciales y la necesidad de rotación de cartera de determinados inversores, entre otros factores, harán de este segmento, con un alto índice de probabilidad, el más interesante para el próximo año.

14/12/2010 Extracto del informe publicado en Diario del Negocio Inmobiliario.

Inmobiliaria Colonial vende una parcela residencial situada en Parque de Valdebebas

Inmobiliaria Colonial ha vendido una parcela residencial situada en Parque de Valdebebas, como parte de su política de realización de activos no productivos para la intensificación de su actividad patrimonial.

El pasado 29 de Diciembre se rubricó la transacción de los más de 6.000 metros cuadrados en un precio por encima de los 11 millones de Euros. La importante operación inmobiliaria, asesorada por Promora y Proequity, consolida el desarrollo del Parque de Valdebebas, que abrirá sus calles al público en el primer trimestre de 2.011, una vez concluida la urbanización e inscritas todas las nuevas parcelas resultantes en el registro de la propiedad.

12/01/2011 Extracto noticia publicada en Spanish Real State

Iberia y Renfe están en conversaciones para conectar el AVE con la T4

Iberia y Renfe están en conversaciones para conectar el AVE con la T-4 del aeropuerto Madrid-Barajas, aprovechando la infraestructura ya prevista para llevar la red de Cercanías al aeródromo.

No obstante, ello no será posible hasta "que finalicen las obras y se estudie el tipo de servicio combinado que se ofrecerá", según informó el presidente de la operadora ferroviaria, Teófilo Serrano.

20/01/2011 Extracto noticia emitida por Agencia Europa Press.

Entrevista a:

José Antonio Fernández-Gallar

Vicepresidente de la Junta de Compensación Parque de Valdebebas.
Director General Inmobiliaria Espacio



¿Cómo cree que se comportará el mercado inmobiliario residencial madrileño en el corto y medio plazo?

En el corto plazo con muchas dificultades, pero no derivadas de la demanda, pues estoy convencido de que existe una demanda real importante, insatisfecha y razonablemente sólida, especialmente en la zona norte de Madrid; sino que mi percepción es que los problemas continuarán desde el lado de la financiación; en tanto en cuanto no se tome la decisión valiente de crear "un Banco malo", es decir aparcir los activos ilíquidos e inviables (fundamentalmente terrenos) a corto fuera del balance de las Cajas, para quitarles a estas la presión de reducir su deuda en suelo, y que puedan pensar en nuevos proyectos y financiaciones con parámetros de solvencia y rentabilidad, el sector estará prácticamente parado.

Además se da la paradoja de que las Cajas y Bancos quieren arreglar sus problemas de rentabilidad, (compran dinero por encima del 4% cuando lo tienen prestado al 2.5%), prestando actualmente con diferenciales en torno al 3%, es decir a un interés cercano al 5%, luego prestan poco dinero y caro, en el peor de los momentos, haciendo bueno el refrán de que "a burro flaco todo son pulgas".

Con respecto al medio plazo soy francamente optimista, creo que España es un país sólido y que arreglará el desequilibrio financiero comentado antes, creo que al no reponerse el stock hasta como poco 4 años más (el periodo de maduración de una promoción es de mínimo 3 años) los precios subirán de nuevo, pues la ley de la oferta y la demanda siempre se cumple. Además la clase política se dará cuenta de que el modelo productivo de un país se cambia en 15 años, con un "Business Plan" claro, y desde la universidad, luego en consecuencia a medio plazo debemos volver a lanzar los sectores que dominamos, es decir el turismo y la construcción residencial, eso sí con sensatez en su tamaño, la calidad debida y el máximo respeto medioambiental.

Inmobiliario Espacio es una promotora con una larga y exitosa trayectoria. ¿Por qué se fijó en Valdebebas?

La respuesta es muy fácil, sin duda es el ámbito mejor de Madrid, por situación, comunicaciones, y diseño, tengo la sensación además de que entre todos los intervinientes, y sobre todo desde el equipo de gestión se ha conseguido dotar a Valdebebas de un "barniz" de juventud, calidad, modernidad y rigor, nada habitual, y que condicionará a los futuros habitantes de Valdebebas.

Desde luego si yo tuviese 30 años, me gustaría que mi familia residiese y que mis hijos se criasen en Valdebebas.

¿Cree Ud. que el precio de la vivienda ha tocado suelo? ¿Cómo cree que evolucionará?

Desde luego si no lo ha tocado está muy cerca de hacerlo, y por supuesto es ahora cuando se encuentran las oportunidades, y no cuando se consolide la percepción de que el ciclo vuelve a arrancar.

Creo que en determinadas zonas de Madrid (norte, centro) sí se dice que las Cajas y Bancos tienen que bajar el valor de sus viviendas, pero las que tienen en sus balances son en general de muy baja calidad, pues las que están en buen sitio y bien construidas en general se venden, en cambio las de calidad y bien situadas tienen precios estabilizados, y en breve empezarán de nuevo a subir como consecuencia de la "no reposición del stock". Esto ya está pasando en Londres o en Nueva York.

¿Considera Ud. que la inversión en vivienda es un valor seguro?

Por supuesto es un valor seguro, y además me parecen irresponsables y peligrosas las declaraciones en defensa de la reducción del valor de los activos de un país, al final el valor inmobiliario de un país forma parte de la riqueza nacional, consecuencia del esfuerzo de ahorro de muchas generaciones, y desde que el mundo es mundo, las civilizaciones se han sentido orgullosas de sus construcciones, y de la calidad de los hogares de sus habitantes.

Tan de justicia me parece denunciar los excesos y desmanes del sector en estos años pasados, como reivindicar el orgullo de los grandes edificios que tenemos en España, y de los buenos profesionales de un sector puntero probablemente a nivel mundial.

Pero retomando su pregunta la respuesta es claramente sí, el ciclo bajista se superará y el valor volverá a subir aunque seguro con más moderación que en el pasado.

¿Cree que 2011 es un buen momento para comprar?

Sí, si lo creo firmemente, creo que en 2011 todavía se podrán comprar activos de calidad a buen precio, si bien los que se rezaguen en la decisión se encontrarán con un 2012 y un 2013 con muy poca oferta de calidad, y tendrán que esperar a que se vuelvan a terminar promociones, lo que como he dicho no será antes del 2015 debido a las dificultades de las Cajas.

¿Qué perspectivas de desarrollo cree Ud. que tienen las parcelas de uso terciario de Valdebebas?

Con respecto al terciario de Valdebebas soy también optimista, aunque a más largo plazo. Las razones de mi optimismo son consecuencia de que teniendo un fantástico aeropuerto como es Barajas, y después de la inversión de la T4 y de la fusión de Iberia con British, es lógico pensar que el terciario de Valdebebas caminará hacia un modelo de gran ciudad aeroportuaria del estilo de los entornos de Heathrow (Londres) o Schiphol (Amsterdam), es decir hoteles, oficinas, etc. Pues no en vano Barajas se consolida como el aeropuerto líder para el tráfico con el continente americano.