

TÚNEL AL CENTRO DE MADRID...

EL SUBTERRÁNEO DE SOR ÁNGELA
DE LA CRUZ UNE EL BARRIO DE
VALDEZARZA CON LA PLAZA DE CUZCO
EN MENOS DE CINCO MINUTOS

ENTRAS POR VALDEZARZA

SUBTERRÁNEA

Nº 901.
26 DE
FEBRERO
DE 2016

TRIBUNA LA CAÍDA DE LAS
BOLSAS Y EL PETRÓLEO,
BUENA PARA LA VIVIENDA P. 6

ESPECIAL LUJO LA OFERTA MÁS
DESTACADA DEL MERCADO
DE ALTO 'STANDING' P. 10-21

LUIS PAREJO /
JOSÉ MARÍA PRESAS

SALES POR CUZCO EN
APENAS CINCO MINUTOS

...DESDE UN ENCLAVE 'SECRETO' DE CASAS NUEVAS

EN TORNO A LA CALLE VALLE DE MENA SE
CONSTRUYEN, FUERA DEL FOCO MEDIÁTICO,
UNAS 300 VIVIENDAS DE CALIDAD Y HAY
SUELO PARA MUCHAS MÁS



EL EMPUJE INMOBILIARIO DE UN TÚNEL

Estado del proyecto Sinesio Delgado Class, en fase inicial de obras, que impulsa la gestora Asentis Singular en régimen de cooperativa. ÁNGEL NAVARRETE

VALLE DE MENA, UN FILÓN DE VIVIENDA NUEVA EN MADRID

Este desconocido barrio de la capital, a apenas cinco minutos en coche del Paseo de la Castellana, exhibe una oferta de 300 pisos y chalés a estrenar en urbanizaciones privadas

JORGE SALIDO COBO MADRID Calle Valle de Mena. Barrio de Valdezarza. Distrito Moncloa-Aravaca. Norte de la almendra central. Madrid. Son las coordenadas de uno de los principales y desconocidos graneros de la oferta de vivienda nueva en la capital. Un punto de la ciudad que ha ido de menos a más en los últimos años y que actualmente vive un momento inmobiliario muy dulce gracias, en parte, al túnel de Sor Ángela de la Cruz, que conecta este barrio con el Paseo de la Castellana en cinco minutos.

Alejado del interés mediático que acaparan los grandes ámbitos urbanísticos, la calle Valle de Mena y su entorno representa un jugoso escaparate de casas a estrenar y un símbolo del renacer promotor. Este enclave vio la luz en 2007, año en el que se abrió el citado túnel directo a La Castellana, pero la

crisis dejó en suspense su despertar. Ahora, todo ha cambiado. En los últimos tiempos ha arrancado la construcción de varios y codiciados proyectos a los que se irán sumando más.

«Valle de Mena es una zona eminentemente residencial, en un entorno con elevada capacidad adquisitiva y que supone un reducto de suelo bien situado que siempre contará con demanda». Así define Ignacio Ortiz, analista de Foro Consultores Inmobiliarios, este barrio, cuya suerte, en su opinión, ha dependido sobremanera de su unión subterránea con La Castellana.

En total, más de 300 viviendas florecen (en obra o sobre plano) en el eje Valle de Mena y arterias limítrofes. Y aún quedan más suelos vírgenes. Cinco promociones de pisos y una de adosados a las que hay que añadir los proyectos de Nurinsa (compañía que ha

declinado participar en esta información) conforman este atractivo y poco conocido mostrador de casas para buena parte de la demanda.

Según Ortiz, el impulso de estos proyectos se produce en un momento de crecimiento del mercado y responde a una de las máximas de la recuperación inmobiliaria: producto de calidad a buen precio en una buena zona. «El hecho de que se pueda vivir en un área residencial perfectamente comunicada (con una estación de Metro próxima -Antonio Machado, Línea 7-, el túnel de Sor Ángela de la Cruz y ejes como Sinesio Delgado y la Calle 30) genera una fuerte demanda», afirma. «Además», remarca, «se está promoviendo un producto de calidad a precios razonables. La oferta ronda los 3.000 euros por metro cuadrado».

Ortiz ensalza que todas las promociones responden a urbanizaciones privadas con piscina, espacios infantiles, jardines, etc. Una oferta difícil de encontrar en el centro de Madrid. Algo que, según Foro Consultores, evidencia que la remozada cara de Valle de Mena está pensada, sobre todo, para familias.

Todos los mencionados ingredientes residenciales (ubicación, precios, tipologías, etc.) que aderezan Valle de Mena están dando ya sus frutos en forma de «elevados ritmos de venta», indica Ortiz. «En Foro Consultores somos testigos directos de este alto interés en la promoción Altos Cerro Belmonte que acabamos de comenzar a comercializar, donde se está registrando un volumen importante de operaciones», comenta Ortiz. En este proyecto se ha vendido casi la mitad de los pisos en apenas unas semanas.

En el año 2007 abrió al tráfico el túnel de Sor Ángela de la Cruz (de 1,6 kilómetros de longitud) y con él se enlazó el barrio de Valdezarza con la Plaza de Cuzco. Pero con este eje, además, se abrió la puerta y se dio brillo a una nueva zona residencial en torno a la calle Valle de Mena (con multitud de solares disponibles) que hoy se alza como uno de los grandes nichos de vivienda de obra nueva dentro de la M-30.

«Estamos ante un claro ejemplo del valor que las infraestructuras crean

En este sentido, la promoción El Mirador del Silencio de Singular Houses, en la fase final de su edificación, registra un pleno de ventas. 48 pisos de dos a cuatro dormitorios que se han comercializado desde 208.000 euros. Si bien es cierto que se trata de un caso especial, de largo recorrido, como explica Fernando Landaburu, consejero delegado de la compañía. Este proyecto impulsado bajo la fórmula de Comunidad de Bienes arrancó en 2014, cuando se adquirió el suelo «sin muchos competidores activos en el mercado». «Las viviendas han salido a precio de coste», subraya.

El consejero delegado de Singular Houses pone en valor las excelentes comunicaciones de la zona, haciendo hincapié, como todos los consultados, en el túnel. Vía que, a su parecer, ha traído consigo clientes de rentas de nivel medio y alto. «Hasta

no hace mucho, el área de Valle de Mena era desconocida, con casas bajas, espacios deteriorados y muy mala comunicación, pero esto ha cambiado», apunta. Y vaticina que la consolidación del barrio y de esta parte de la ciudad seguirá ganando enteros: «En esta cara de



Entrada al túnel desde la calle Valle de Mena, dirección Cuzco. EFE

Madrid existen varios solares sin edificar, a lo que hay que sumar dos ámbitos próximos que se están urbanizando: Cantalejos y Joaquín Lorenzo -frente a Puerta de Hierro-».

Otro proyecto casi liquidado y que da fe del buen momento residencial de Valle de Mena es Sinesio Delgado Class, promoción impulsada por la gestora Asentis Singular en régimen cooperativo. Sólo queda un piso disponible de 27 unidades y eso que las obras se han iniciado recientemente.

