

El Confidencial

Inmobiliario ■ *Residencial*

EN ARGÜELLES, PLENO CENTRO DE MADRID

Ibosa (12M) se queda con el suelo de Asemas: pisos entre 430.000 y 1M en Argüelles

Lo ha vuelto a hacer. La gestora de cooperativas Grupo Ibosa protagoniza la última gran operación de suelo en Madrid capital, en distrito de Moncloa-Aravaca.



Infografía de la piscina del futuro proyecto de Ibosa.

Lo ha vuelto a hacer. La gestora de cooperativas [Grupo Ibosa](#) protagoniza la última gran operación de suelo en Madrid capital. La cooperativa que gestiona, Residencial Naos, ha resultado adjudicataria del solar que se ubica en el **número 28 de la calle Marqués de Urquijo**, en pleno centro, en el barrio de Argüelles, distrito de Moncloa-Aravaca, según confirman desde la gestora.

Unos terrenos por los que han ofertado **algo más de 12 millones de euros** y que pertenecen a Asemas, mutua de seguros y reaseguros a prima fija, la mutualidad de los arquitectos. Se trata de un solar muy céntrico de **425 metros cuadrados y una edificabilidad de 2.600 metros** sobre los que Ibosa levantará 26 viviendas, 20 de las cuales ya se encuentran adjudicadas, con precios que se mueven entre los 430.000 y el millón de euros, a una media ente 6.300 y 7.000 euros el metro cuadrado.

Los precios viviendas se mueven entre los 430.000 y el millón de euros, a una media ente 6.300 y 7.000 euros el metro cuadrado

Una vez más **es una cooperativa la que se impone en un proceso de venta de estas características**, en pleno centro de la ciudad, ya que las cooperativas son capaces de ser más competitivas que un promotor convencional al ahorrarse el margen promotor, si bien, son los cooperativistas los que asumen este papel y asumen, por tanto, todo el riesgo promotor.

En 2018, otra cooperativa gestionada por Grupo Ibosa se impuso en la puja de un solar dentro de la M-30, en la confluencia de las calles Alcalde Sáinz de Baranda, Marqués de Lozoya y Juan Esplandiú, propiedad de Iberdola tras poner sobre la mesa, 30 millones de euros, mientras que en un año después, presentaba la oferta más atractiva en la disputada venta de un solar propiedad de la Fábrica Nacional de Moneda y Timbre en la calle de los Astros. Entonces, la cooperativa puso sobre la mesa de Hacienda 33,5 millones de euros.

Ahora, Grupo Ibosa vuelve a la carga y se queda con otro solar muy codiciado, puesto que, como publicó El Confidencial, Asemas -que llevaba meses buscando comprador para este solar-, tenía **más de media docena de ofertas sobre la mesa** tanto de **promotoras como de gestoras de cooperativas**.

La futura promoción **contará con un total de 26, de las cuales, 20 ya se encuentran adjudicadas**. Es decir, la cooperativa se encuentra cubierta al 80%. Las futuras viviendas contarán **con superficies entre 55 y casi 180 metros cuadrados**, con precios que se mueven entre los **400.000 y 1,1 millones de euros**, sin incluir garaje y trasteros. Entre las viviendas disponibles, según explican desde Grupo Ibosa, quedan tres unidades de tres dormitorios y unos 130 metros cuadrados construidos y otras tres unidades de un dormitorio entre 55 y 70 metros cuadrados.

El futuro proyecto, completamente nuevo, contará con piscina en la última planta y tendrá el sello de Martín de Lucio Arquitectos y estará basado en el diseño, calidad de sus materiales y sostenibilidad. Un arquitecto cuyo sello se encuentra en otros proyectos de Ibosa como Torre Australis y Torre Borealis.

El suelo, un activopreciado y escaso dentro de la M-30

La enorme escasez de suelo en el centro de la Madrid lo convierte en un bien muypreciado **entre el sector promotor**, cuya actividad se ve prácticamente limitada en el centro de la ciudad **a la compra de edificios completos** ya construidos y a su posterior rehabilitación. La salida al mercado de un terreno de estas características, libre y edificable, ha despertado un gran interés entre promotores y cooperativas, que han visto en este terreno la oportunidad de levantar obra nueva en una de las zonas más demandadas, el centro de la ciudad.

Infografía del futuro proyecto residencial de Grupo Ibosa.

Además de las operaciones antes mencionadas de Ibosa en 2018 y 2019 fue otra mutualidad, **en aquella ocasión la de la policía (Mupol)**, la que sacó a la venta, por 40 millones de euros, dos parcelas de suelo finalista en el barrio de Tetuán, muy cerca de otro solar que meses antes había comprado Vía Célere en subasta pública al Ministerio de Hacienda por 29 millones de euros. También, en 2018, fue muy sonada la compra de **10.000 metros cuadrados finalistas en el paseo de La Habana** por parte de Goldman Sachs para hacer pisos de lujo, un solar por el que, como adelantó El Confidencial, también pujaron promotoras

(Nozar, Grosvenor o Pryconsa), además de gestoras de cooperativas (Domo o Grupo Ibosa).

Y, más recientemente, han generado una gran expectación **unos terrenos rodeados por vallas entre las calles María de Molina, Velázquez y López de Hoyos**. Tres solares en manos de varios propietarios donde podrán levantarse hasta 60 viviendas. Por el momento, **solo uno de los propietarios tiene intención de construir** las primeras viviendas, lo que también sitúa estos terrenos en el punto de mira promotor.

