

Durante el III Salón Inmobiliario de Madrid, celebrado el año pasado, 72.000 personas asistieron a esta cita. / EL MUNDO

El Salón le abre las puertas de su casa

LAS NOVEDADES INTRODUCIDAS EN LA IV EDICIÓN LA CONVIERTEN EN LA FERIA MÁS COMPLETA DEL SECTOR EN ESPAÑA

EL MUNDO

Está buscando casa y préstamo para pagarla? ¿Es una segunda residencia lo que quiere? ¿Necesita reformar su vivienda y amueblarla? ¿O sus miras van más allá y está metido en el negocio inmobiliario y quiere saber qué se cuece en la competencia? El IV Salón Inmobiliario de Madrid pone todo esto y más a su alcance. Con un minucioso recorrido por los pabellones 8 y 10 de Ifema, entre el 10 y el 13 de abril, podría tener sus problemas, dudas o curiosidades inmobiliarias resueltas.

Este año, el certamen, que se presenta más completo que nunca y con todas las novedades del sector, prevé la presencia de unos 30.000 visitantes. Esto la convierte en la feria comercial más grande de España en este ámbito y una de las más importantes de Europa.

A la cita, como en ediciones anteriores, acudirán inmobiliarias, promotoras y constructoras con sus ofertas residenciales; ayuntamientos de localidades costeras y de interior para presentar sus proyectos urbanísticos; cooperativas de viviendas; compañías de seguros; bancos con sus ofertas hipotecarias; asesores y colectivos del sector inmobiliario; empresas de

limpieza, de decoración y otros servicios relacionados con la vivienda.

Entre las novedades de este año están *Expo Facility Management* (ver reportaje en la página 40 de este mismo número) y *Areaservicios*, que agrupará a todos los ex-

positores relacionados con los servicios para la vivienda (reformas, decoración, interiorismo...). *Innourgolf* es otra de las apuestas fuertes de la nueva edición. El golf es ya un elemento esencial en la planificación y comercialización de nu-

merosos proyectos inmobiliarios y la feria no quiere pasar por alto esta realidad. En su primera aparición, este espacio contará con más de 34 firmas comerciales.

Entre las novedades más esperadas, está *La casa del futuro, hoy*.

Un proyecto que responde a la filosofía del Salón de incorporar todas las nuevas tecnologías, telecomunicaciones, electrodomésticos o sistemas de audio y vídeo de última generación. Telefónica, Philips, Sony, Nokia, Yamaha, Fagor y Siemens son algunas de las compañías participantes. El proyecto interesa tanto a particulares como a los profesionales.

Dieciséis expertos escriben sobre la vivienda

- Página 4: *Vivienda y desarrollo urbanístico en Madrid* por Ignacio de Navasqués y Cobián, director general de Tasamadrid.

- Página 6: *El norte y oeste de la Comunidad se disparan*, por Matilde Belén Cámara Gimeno, responsable del Departamento de Comunicación y Estudios de Mercado de Ibertasa.

- Página 8: *Situación del mercado de viviendas en España*, por Germán Pérez Barrio, director gerente de Tinsa.

- Página 11: *El futuro de la ciudad en un mundo global*, por Ignacio del Río, concejal de Urbanis-

mo del Ayto. de Madrid.

- Página 12: *Viviendas protegidas*, por Sigfrido Herráez, presidente de la Empresa Municipal de la Vivienda de Madrid.

- Página 13: *Yo me hipotecó, tú te hipotecas...*, por Nuria de la Calle, consejera delegada de Tecnitasa Gestión Hipotecaria.

- Página 14: *Una cuenta de ahorro para la vivienda*, por José San Blas, director de Recursos, Productos y Servicios de BBVA.

- Página 16: *Viviendas en alquiler: ¿escasez sin solución?*, por Pedro Morón Bécquer, profesor de Economía Aplicada de la UAM y director del Seminario de Formación

Inmobiliaria del IADE.

- Página 17: *El precio de la vivienda, la asignatura siempre pendiente*, por Manuel Martí, secretario general de la Asociación de Promotores Constructores de España (APCE).

- Página 18: *Comprar una casa nueva: un cambio de vida*, por Antonio López, director de Comunicación de la Confederación Española de Consumidores y Usuarios (CECU).

- Página 20: *Vivienda usada: derechos y obligaciones*, por Carmen Solano, asesor jurídico de la Federación de Usuarios y Consumidores Independientes (FUCI).

- Página 22: *Las experien-*

cias de la ITE en el día a día, por Juan Bautista Serrano, jefe del Departamento de Control de la ITE.

- Página 23: *Asegurar la edificación, un proceso necesario*, por Pedro Miguel Rodrigo, jefe de suscripción del Departamento de Ingeniería de Musaat.

- Página 24: *Dotaciones, un lujo a la puerta de casa*, por Rafael de la Hoz, arquitecto.

- Página 26: *Los nuevos desarrollos amplían sus miras*, por Antonio José Ortiz Bordallo, arquitecto del Estudio Ortiz Bordallo.

- Página 27: *El notario, clave en la compra de un inmueble*, por J. Aristónico García, Notario de Madrid.

Nuevas tecnologías

Una de las pretensiones es que tanto profesionales como visitantes abran las puertas a las nuevas tecnologías. Algunas promotoras ya empiezan a incluir en sus promociones las instalaciones para domotizar la casa, como Grupo Pinar, uno de los patrocinadores de la casa, que comenzará con lo esencial, es decir, con los sistemas de seguridad -detección de fuga de gas, agua, corte del suministro eléctrico, etcétera-, para que a partir de aquí, los compradores decidan qué otros elementos quieren incorporar.

Encuentros entre profesionales, conferencias y foros de debate completan esta edición del Salón Inmobiliario de Madrid, una cita que año tras año se va afianzando como una de las más relevantes dentro del mundo inmobiliario.

♦ ESPECIAL SALÓN ♦

Los nuevos desarrollos amplían sus miras

TIENEN EN CUENTA TODAS LAS NECESIDADES DE SUS FUTUROS MORADORES

ANTONIO J. ORTIZ BORDALLO

A lo largo de la Historia, el hombre ha ido aplicando diversos criterios para mejorar las condiciones de sus viviendas, su confort y calidad de vida. Desde la utilización de refugios que le preservaran de las inclemencias climáticas a entornos urbanos no siempre coherentes con la calidad de vida buscada; entornos que muchas veces atentan contra nosotros y nuestro medio ambiente, recordándonos que viviendas de *calidad* no significan sofisticación estética, ni materiales costosos, sino niveles de movilidad y respeto medioambiental que posibiliten bienestar a sus moradores y entorno inmediato.

Atención especial

Las viviendas merecen especial atención por parte de quienes las proyectan, ya que desde su ejecución se utilizarán métodos de construcción cuya elección no puede ignorar los avances en materia de conservación de calor, rendimiento energético, logística de los materiales y variables climáticas, ni introducir procesos que presupues-

taria o metodológicamente se aparten de la rentabilidad exigida por la inversión.

Los espacios proyectados deben contemplar las necesidades actuales y futuras de sus habitantes. Casas o apartamentos cuyo interior sea

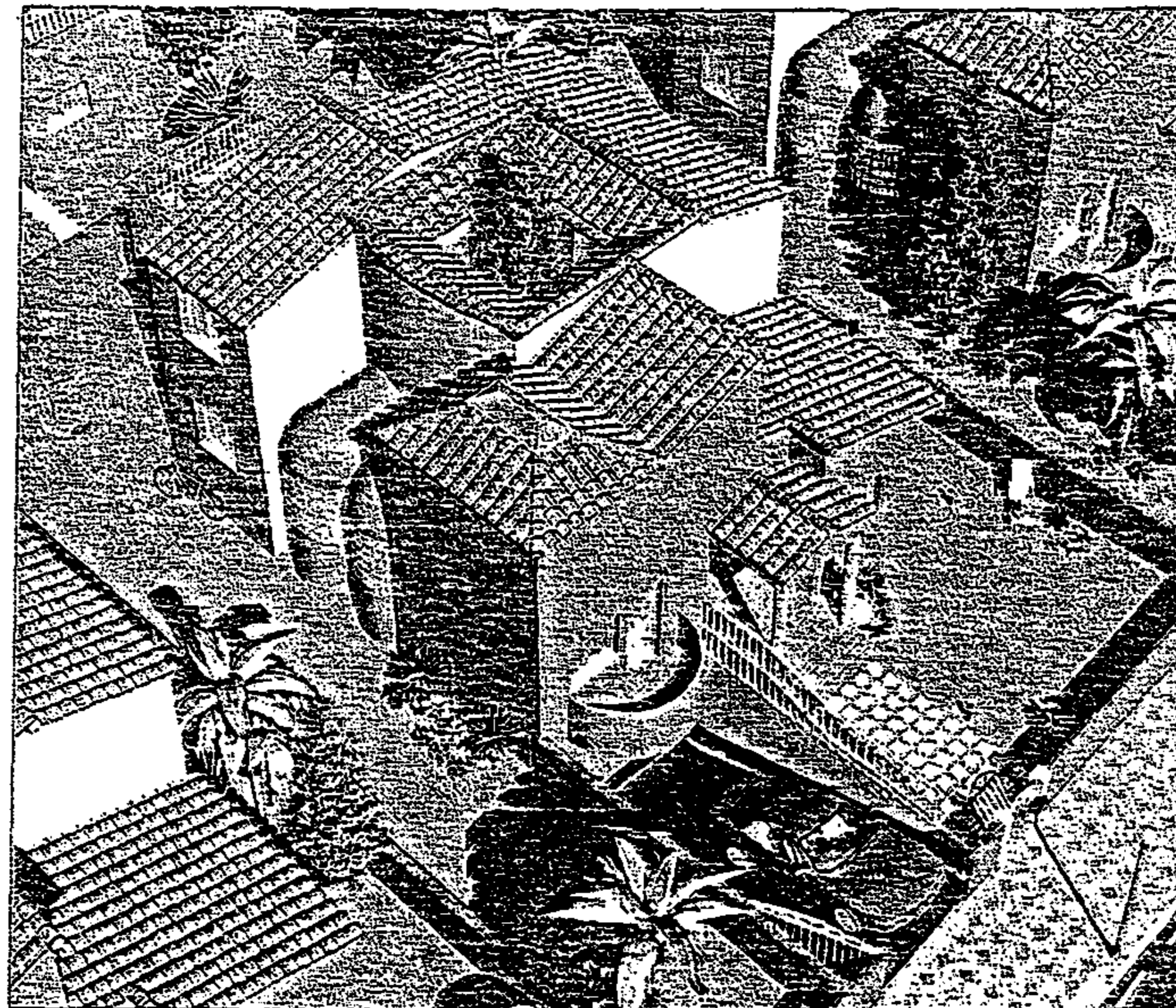
concebido para quienes lo habiten, y cuya arquitectura considere cuestiones como las siguientes: el constructor requiere ejecuciones de obras que optimicen la productividad de los recursos materiales y

humanos; el inversor o promotor precisa minimizar los plazos de amortización de su capital y obtener márgenes de beneficio que le permitan continuar en el mercado; la Administración tarde o temprano se ve afectada por los incrementos en la escala productiva de la construcción de viviendas masivas cuya calidad provoca el abandono de bloques completos y la migración de áreas urbanas, con el consecuente aumento de la marginalidad social y pérdida real del valor del suelo.

Desde este enfoque, resulta evidente la necesidad de considerar, previo al trazado del proyecto de cualquier vivienda o edificio, las

distintas variables que condicionan la viabilidad del negocio sobre el proyecto, la climatología propia de la zona, la metodología constructiva técnica y económicamente más adecuada para el concepto arquitectónico previsto por el arquitecto, la

elección de módulos base o retícula que permita proporcionar adecuadamente sus espacios, la proporción económica adecuada de los espacios a proyectar, su entorno, los materiales a emplear, los ra-



Los proyectos arquitectónicos deben pensar en los usuarios. /EL MUNDO

tios de zonificación, su acústica, consumo y ahorro energético, los requerimientos funcionales actuales y futuros de sus habitantes, el desarrollo de sus actividades cotidianas, la posibilidad de alternancia de usos de un mismo espacio y, fundamentalmente, los mínimos exigidos por la inversión, tanto desde el punto de vista de los promotores como desde el de los futuros compradores.

En la actualidad los compradores demandan viviendas con espacios dinámicos, tanto por las alternativas de distribución de un mismo espacio como por las posibilidades de cambiar su uso a lo largo del día, haciéndolos doblemente aprovechables. Y todo ello sin apartarse de las exigencias del negocio inmobiliario.

Los espacios requieren ser proyectados buscando reducir o eli-

minar las zonas no aprovechables, como pasillos o demás áreas estáticas, para que la relación entre superficie construida y útil sea la mayor posible. Cuando los espacios son proyectados bajo criterios de proporción que responden a módulos reticulares pensados en función de las variables antes reseñadas, se consiguen porcentajes de superficie utilizable cercanos como mínimo al 85% de la superficie total edificable.

Sistemas inteligentes

En cuanto a los requerimientos de calidad de vida, confort y respeto medioambiental, las viviendas deben ser proyectadas para que la aplicación de sistemas inteligentes o domótica pueda cumplir con sus principales objetivos: optimización en la utilización de energía para el logro de la calidad de vida y el ahorro energético.

Esto significa que la instalación de sistemas de gestión de energía, comunicaciones, seguridad y automatismo sólo tendrá sentido en viviendas aisladas adecuadamente, con espacios diseñados teniendo en cuenta las variables climáticas, concebidos para el desarrollo de las actividades cotidianas de sus habitantes y con instalaciones que resulten realizables técnica y económicamente sin suponer gastos excesivos de mantenimiento ni uso posterior.

En todos los casos, los espacios respetuosos con el ser humano y el medioambiente siempre se obtienen cuando quien proyecta cualquier objeto arquitectónico tiene la capacidad de adecuar los espacios con el entorno, el ser humano y sus necesidades en cada momento histórico.

Antonio José Ortiz Bordallo es arquitecto del Estudio de Arquitectura, Urbanismo, Diseño y Gestión Ortiz Bordallo.