

## VIVIENDA 2010

Patrocinadores:



Colaboran:



Organiza:



Medio:



## XII Encuentro Sectorial sobre la vivienda en España: Alquiler, rehabilitación y sostenibilidad

Madrid, 29 de abril del 2010

### SUPERCONGRESO

II Foro Intersectorial del Mercado Inmobiliario  
Madrid, Mayo

### INMOFONDOS 2010

II Foro de Negocio entre Inversores  
Madrid, Junio

### MICAT 2010

VII Encuentro sobre Mercado Inmobiliario en Catalunya  
Barcelona, Julio

### PROJECT 2010

XII Encuentro sobre Dirección Integrada de Proyecto  
Madrid, Septiembre

### FRANQUICIAS 2010

II Foro Nacional de Inversores en el Sector de la Franquicia  
Madrid, Noviembre

### OPTIMIZA 2010

I Encuentro sobre Consultoría, y Gestión de Patrimonio  
Madrid, Noviembre

### FACILITY 2010

I Encuentro Intersectorial sobre Facility Management  
Madrid, Noviembre

### SUELO 2010

XI Encuentro Sectorial sobre el Mercado de Suelo  
Madrid, Diciembre

### HIPOTECAS 2011

VII Encuentro Sectorial sobre el Mercado Hipotecario  
Madrid, Enero

### TASACIÓN 2011

XVI Encuentro sobre Tasación y Valoración en España  
Madrid, Febrero

### INMOHOTEL 2011

VII Encuentro sobre el Mercado Inmobiliario aplicado al Sector Hotelero  
Madrid, Marzo

### VIVIENDA 2011

XIII Encuentro Sectorial sobre la vivienda en España  
Madrid, Abril

# TESTA Premio Vivienda 2010



De izquierda a derecha, Juan Blasco, viceconsejero de Vivienda de la Comunidad de Madrid, entregando el premio Vivienda 2010 a Fernando Rodríguez Avial, presidente de Testa, quien posa en la foto de la derecha entre José María Álvarez, editor de Metros<sup>2</sup>, y José Manuel Galindo, presidente de APCE y de Asprima.

**T**esta Inmobiliaria, división patrimonial del **Grupo Sacyr Vallehermoso**, ha merecido este año el premio *Vivienda 2010* por la adecuación de su modelo de negocio a la actual coyuntura del mercado inmobiliario español y por la robustez de sus resultados entre el conjunto de las sociedades cotizadas del sector. Recogió el premio el presidente de la compañía, **Fernando Rodríguez Avial** de manos del viceconsejero de Vivienda de la Comunidad de Madrid, **Juan Blasco** -encargado además de inaugurar el encuentro organizado por **Cesine Formación y Jornadas-** y de **José Manuel Galindo**, presidente de APCE y de ASPRIMA.

La empresa premiada alcanzó unos ingresos de 270 millones de euros en 2009, manteniendo casi inalterada su cifra de

negocio del 2008. De esta cifra correspondieron a ingresos por alquileres de patrimonio en explotación 256,5 millones de euros. Actualmente la sociedad está construyendo una residencia de la tercera edad, una promoción de viviendas destinadas a arrendamiento con opción a compra para jóvenes y otros proyectos con los que ampliará su cartera de activos, valorada a finales del ejercicio pasado en 4.398 millones de euros, de los cuales 2.573 corresponden a edificios de oficinas, 460 millones a hoteles, 303 a centros comerciales y 281 a viviendas en alquiler.

El premio de **CESINE** a los agentes más destacados del mercado residencial ha distinguido en ediciones anteriores a compañías de referencia en el sector como **Hercesa** y **Ecovi**.



Panorámica del numeroso público asistente a la jornada Vivienda 2010.

# Rehabilitación, alquiler y sostenibilidad residencial

El encuentro sobre sector residencial de CESINE Formación y Jornadas giró este año en torno a las tres notas dominantes del nuevo mercado inmobiliario de vivienda surgido del actual contexto económico. El impulso al arrendamiento y la necesidad de adaptar las viviendas a los

nuevos requerimientos de eficiencia energética centraron las intervenciones de un encuentro que congregó a un centenar de asistentes. El acto estuvo patrocinado por Gas Natural Fenosa, Gesvalt, Oproler, Look & Find, Grupo URA, Arrenta, Parque de Valdebebas y Enalquiler.com.



De izquierda a derecha, los componentes de la primera mesa de debate: David Moya Benedicto, director general de Look & Find, Rafael González Cobos, presidente Gecopi, Juan Van-Halen, director general de Vivienda de la Comunidad de Madrid, Ángeles Aguilar, director general técnico de Gesvalt y moderadora, Juan Blasco, viceconsejero de Vivienda de la Comunidad de Madrid, Marta Torres, directora gerente de Asprima, José Manuel Domínguez Cerdeira, responsable de asistencia de promoción técnica de Gas Natural Fenosa.

El alquiler, la rehabilitación y la sostenibilidad como ejes del sector residencial protagonizaron el *XII Encuentro Sectorial sobre la Vivienda en España*. La jornada se estructuró en dos mesas de debate moderadas por **Ángeles Aguilar**, directora general técnico de **Gesvalt**, y por **Javier Iscar**, secretario general de la **Asociación Europea de Arbitraje (AEADE)**, y fue inaugurada por **Juan Blasco**, viceconsejero de Vivienda de la Comunidad de Madrid.

Mirando al contexto del mercado residencial, el primer trimestre de 2010 ha registrado un incremento en la compraventa de viviendas del 9,7% respecto al mismo periodo del 2009, según el **Instituto Nacional de Estadística (INE)**. Es un dato relevante después de que el conjunto del ejercicio pasado reflejara un descenso de ventas del 24,9%, con 414.811 transacciones realizadas, el 53,2% de ellas sobre viviendas nuevas. En consonancia con este contexto, el pasado ejercicio destacó también por el bajo nivel de viviendas iniciadas -apenas 110.000- circunstancia que no evitó un nuevo crecimiento en

el stock de producto residencial terminado sin vender del 12%. Es una cifra en cualquier caso alentadora si tenemos en cuenta que en 2008 el stock avanzó un 48% y en 2007 un 51%.

Mientras termina por confirmarse la vuelta a la normalidad en el mercado de compraventa, el alquiler y la rehabilitación ganan terreno en un mercado en el que los promotores necesitan echar mano de nuevas soluciones para diversificar su oferta -conversión de viviendas libres en protegidas, alquiler con opción a compra- y las *pymes* del sector de la construcción buscan mantener su nivel de actividad con actuaciones sobre el parque de viviendas existente.

En cualquier caso, por el momento la rehabilitación sólo alcanza el 24% de la inversión inmobiliaria, pese a que España necesita actuaciones intensivas sobre su parque de viviendas para cumplir con los compromisos del Protocolo de Kioto, plasmados en la directiva europea sobre rendimiento energético de los edificios y en el *Código Técnico de Edificación* aprobado en 2006 y ya implantado en el sector.

## Juan Blasco

Viceconsejero de Vivienda y Suelo de la Comunidad de Madrid



**Juan Blasco**, viceconsejero de Vivienda, detalló en su intervención el *Plan de Rehabilitación 2009-2012* de la región, “que por primera vez cuenta con autonomía propia respecto al de Vivienda y surge con el objetivo de mejorar la accesibilidad, la seguridad, la estética y la eficiencia energética de las viviendas de unas 186.000 familias de la Comunidad”. Dotado con 350 millones euros de presupuesto, contempla subvenciones acumulables de 6.000 euros por vivienda para remodelar fachadas y cubiertas, de 9.000 euros cuando se

mejore la accesibilidad y la seguridad de los edificios y de 12.000 cuando se incorporen a la rehabilitación medidas de ahorro energético, con lo que cada vivienda puede recibir hasta 27.000 euros. La nueva normativa simplifica además el sistema de gestión de las ayudas al recurrir a la figura del gestor de rehabilitación, que facilita los procedimientos de tramitación. En la Comunidad de Madrid el parque de viviendas supera los 2,7 millones de unidades, de las cuales el 20% cuenta con más de 50 años de antigüedad.

Juan Van-Halen

Director general de Vivienda de la Comunidad de Madrid



Van-Halen destacó en su intervención que la Comunidad de Madrid puso en 2009 un total de 20.125 viviendas protegidas a disposición de los madrileños, más del 70% de ellas construidas por promotoras privadas, por lo que *“frente a la política de subvenciones ha primado la oportunidad de encuentro entre las empresas que tienen que vender viviendas y los ciudadanos que necesitan acceder a ellas”*. El director general de Vivienda comparó la actividad de la comunidad madrileña en fomento de la vivienda protegida con la de Andalucía, donde el año pasado se terminaron 9.670 pisos protegidos, y con la de Cataluña, donde se acabaron 6.366. El ponente analizó a continuación el *Plan Alquiler*, que ha facilitado ya el alquiler de 16.700 viviendas a precios un 25% más baratos que los del mercado libre, y valoró la

eficacia del servicio de gestión profesionalizada para la intermediación entre propietarios e inquilinos que la Comunidad de Madrid ha puesto a disposición de los ciudadanos. *“Hemos impulsado el alquiler de viviendas vacías aportando garantías a los propietarios gracias a los seguros de impago de rentas”*, destacó Van Halen, quien también subrayó los buenos resultados del consejo arbitral, *“con una media de resolución de conflictos de 45 días hasta la entrega de llaves al propietario”*. También explicó que la Comunidad de Madrid estudia un sistema concesional para la promoción de viviendas en alquiler, que movilizaría una inversión privada de aproximadamente 4.300 millones de euros para generar un parque de alquiler con límites de renta ajustados a la realidad de las familias madrileñas.

Rafael González-Cobos

Presidente de Grupo Ferrocarril, GECOPI y Fundación Vivienda y Sociedad



El punto de vista de la vivienda protegida estuvo representado en la jornada por el presidente del gremio de gestoras de cooperativas y del grupo inmobiliario **Ferrocarril**. **González-Cobos** recalcó que el papel actual de la vivienda protegida está siendo el de agente estabilizador del mercado, puesto que *“prácticamente no se están iniciando promociones en el mercado libre, aunque sigue existiendo una demanda importante de vivienda, sobre todo de gente joven”* lo que ha hecho que desde septiembre la demanda de vivienda protegida *“haya seguido una tendencia al alza, con niveles equiparables algunos meses a los buenos momentos del sector”*. El principal problema al que se enfrenta el sector

ahora no es la demanda sino la falta de financiación disponible, un cuello de botella que está evitando que se completen promociones que se podrían vender al 100%, de 60-70 viviendas, a precios razonables en el entorno de los 170.000 euros. *“El debate se ha desplazado totalmente, antes discutíamos el precio de los módulos y ahora nos toca situar la financiación en el centro del debate”*, afirmó el ponente. También sugirió *“invertir en vivienda protegida fondos de la seguridad social y de los planes de pensiones que se están invirtiendo en deuda pública. Así podrían destinarse a un mercado no especulativo puesto que sus precios están estipulados, y ayudarían a reactivar el sector residencial”*.

Marta Torres

Directora gerente de ASPRIMA



El sector inmobiliario debe afrontar el reto de convertir los criterios de sostenibilidad y eficiencia energética en principios estratégicos en el proceso empresarial de toma de decisiones, y los promotores madrileños no han tardado en asumir este desafío como propio. Como muestra de esta toma de conciencia, el estudio sobre eficiencia energética de los edificios recientemente realizado por la **Universidad Politécnica de Madrid** para **Fundación Asprima** ha aportado el primer cálculo sobre una construcción existente de las diferencias en coste y en

ahorro energético que supone el cambio de calificación energética del edificio. El informe concluye que la mejora en la calificación energética de un edificio puede generar, con aumentos del coste de entre un 5 y un 8%, unos ahorros en el consumo de hasta el 76%, en el caso de conseguir pasar de una eficiencia tipo E a una de tipo B, es decir de la calificación más baja a la más alta según los criterios recogidos en el *Real Decreto 47/2007, de 19 de enero*. Este ahorro confirma el interés de este tipo de medidas para el conjunto de la sociedad.

## David Moya Benedicto

Director general de Look & Find

**Moya** explicó que el sector de la intermediación inmobiliaria ha perdido aproximadamente la mitad de sus agencias en activo, hasta contar actualmente con unos 30.000 establecimientos. “La tipología del agente inmobiliario ha pasado del emprendedor sin experiencia y con el objetivo de un enriquecimiento rápido basado en operaciones de compraventa, al agente experto en un servicio personalizado que se amplía hacia el asesoramiento inmobiliario y financiero”. Además, la actividad de estos profesionales ya no se apoya en operaciones sencillas con financiación disponible ni en un mercado con más de 916.000 viviendas escrituradas como el de 2006, “sino en un mercado mucho más complejo con

financiación muy difícil de conseguir y limitada al 80% y con la previsión para este año de escriturar un máximo de 500.000 viviendas”. **Moya** defendió que “la intermediación inmobiliaria es una profesión de futuro” y que se guiará por unas reglas comunes que se conseguirán “mediante un Registro de Agentes de Intermediación Inmobiliaria y con la puesta en marcha y consolidación de la regulación estatal-autonómica”. Por el momento, el sector ya cuenta con un código de buenas prácticas y con un registro autonómico en Cataluña. Sobre el mercado de compraventa el ponente estimó que “encontraremos el punto de equilibrio en un nivel estimado de 650.000 operaciones anuales”.



## José Manuel Domínguez

Responsable de asistencia de promoción técnica de Gas Natural Fenosa

El representante de **Gas Natural Fenosa** afirmó que la reducción del consumo de energía de los edificios “debe convertirse en un criterio estratégico en el diseño y construcción del inmueble”. Se trata de responder a un contexto de costes energéticos crecientes, necesidad de un menor impacto medioambiental y legislación cada vez más exigente, tomando además en consideración que España depende en un 82% del exterior para aprovisionarse de energía. Por tanto, “hay que actuar en dos niveles, el uso de sistemas eficientes y la reducción de los niveles de consumo que asociamos al confort, es decir, incrementando el rendimiento y reduciendo la demanda”, según explicó **Domínguez**, para quien “la eficiencia se obtiene como

producto de todas las fases intervinientes en el ciclo de vida del edificio: diseño, construcción, puesta en marcha y explotación”. Este año, la Comisión de Industria de la UE ha aprobado la legislación sobre eficiencia energética exigible en edificios y el nuevo diseño de la etiqueta de eficiencia energética. Ambas medidas tienen por objeto ayudar a los consumidores a reducir sus facturas de energía y a la UE a utilizar el 20% menos de energía para el año 2020. En España se dispone además del borrador de la Ley de Eficiencia Energética y Energías Renovables. Sobre el etiquetado de equipos térmicos, **Domínguez** añadió que “a partir del año próximo se exigirá un mínimo de calidad que apartará del mercado muchos equipamientos”.



## Alejandro Cobos

Product manager de sostenibilidad de Bureau Veritas

**Cobos** despejó algunas incertidumbres a la hora de definir la sostenibilidad, ya que aunque una directiva europea del año 2002 intentó unificar los distintos criterios para homologar a nivel comunitario los certificados energéticos de edificios, “después cada país adaptó la normativa a su manera, dando lugar a un contexto de alta heterogeneidad con diferencias incluso entre las distintas regiones”. La próxima directiva se aprobaría en 2012 con validez hasta 2020 “ampliando la aplicación de las medidas descritas a edificios de cualquier superficie, exigiendo un plan de implantación que cubra todo el ciclo de vida del edificio e imponiendo la obligatoriedad de las etiquetas de eficiencia

energética en cualquier transacción”. Ahora bien, “Para evaluar el desempeño medioambiental de una edificación hay que medirlo primero y para esto existen distintos sellos como LEED del Green Building Council estadounidense, BREEAM del BRE británico, PHPP del Passivehaus Institute Alemán y Verde del Green Building Council español”. Sobre éste, el ponente explicó que evalúa edificios comparándolos con un edificio de referencia estándar construido según las exigencias mínimas fijadas por la práctica común, mientras que el sello alemán requiere auditores acreditados, da demasiado peso al aislamiento térmico y aún no ha certificado ningún edificio en España.





De izq. a dcha., los componentes de la segunda mesa de debate: Hernando de Soto, director de desarrollo de negocio de Parque de Valdebebas, Juan José de Gracia, coordinador gral. de Vivienda del Ayto. de Madrid, Javier Iscar, secretario general de AEADE (Asociación Europea de Arbitraje) y moderador de la mesa de debate, Pedro Oliver, director general de Grupo URA, Carlos Ruiz, gerente de Arrenta y Beatriz Giménez, directora de marketing de Enalquiler.com.

**Juan José de Gracia**

Coordinador gral. de Vivienda del Ayto. de Madrid y consejero delegado de la EMVS



El Ayuntamiento de Madrid ya ha ejecutado el 81% de las 90.000 actuaciones de rehabilitación comprometidas para el periodo 2003-2011. De Gracia señaló que de las 73.227 intervenciones realizadas, 51.728 se han llevado a cabo a través de las necesidades detectadas por la Inspección Técnica de Edificios (ITE), 13.037 se han efectuado a través de las Áreas de Rehabilitación Integral (ARI) definidas por el consistorio, 2.206 en viviendas a reformar y 1.021 en locales para su transformación en viviendas. “Es necesario fomentar una cultura de la conservación del patrimonio que empiece por la propia vivienda. Si logramos atajar el problema antes de que éste ocurra, las soluciones siempre serán

más económicas y fáciles de afrontar, de ahí la importancia de la ITE”, valoró De Gracia, para quien “la rehabilitación debe ser un campo de consenso”, por lo que sólo la colaboración de las tres administraciones “permite afrontar la revitalización con suficientes garantías de éxito”. Las subvenciones para la rehabilitación sostenible ofrecidas por el Ayuntamiento contemplan la aportación de hasta 9.000 euros por vivienda para llevar a cabo actuaciones en las fachadas que mejoren el aislamiento térmico y acústico. El objetivo es facilitar la instalación de medios que permitan optimizar el consumo energético, como sistemas centralizados de climatización o ascensores de bajo consumo energético.

**Pedro Oliver**

Director general de Grupo URA



El potencial del sector de las reformas se demuestra en el incremento de visados entregados el año pasado para rehabilitar pisos, del 10,5% frente al descenso del 56,1% en la emisión de visados para construir nuevas viviendas libres. “La antigüedad del parque residencial en nuestro país, con 12,5 millones de viviendas más de 30 años y seis millones de más de 50, refuerza este potencial”, según explicó Oliver. Además, el Gobierno ha reducido el IVA de estos trabajos al 7% y descuenta un 10% de los costes de las reformas a los salarios inferiores a 33.007 euros hasta final de 2012. Sin embargo, “hay algunos puntos negros en el sector como el alto grado de intrusismo que adolece y la escasa profe-

sionalización, de forma que muchas obras se realizan sin contrato previo y sin seguro, por lo que el cliente no puede acceder a las subvenciones ni hacer reclamaciones. Contra este escenario, URA (Unión de Reformistas Asociados), se funda en 2009 como unión de empresarios con el objetivo de profesionalizar el sector y crear un sello de calidad. Su objetivo es llegar a 20 asociados este año, aunque según sus estudios podría llegar hasta 100. “Seguimos el modelo de negocio de una franquicia con ventajas para profesionales de las reformas de la construcciones, ya que la unión del grupo genera una economía de escala tanto en compras como en contratación de oficios”, valoró Oliver.

**Hernando de Soto**

Director de desarrollo de negocio de Parque de Valdebebas



El ponente describió a través del casi finalizado proceso de urbanización del inmenso desarrollo residencial y terciario de Parque de Valdebebas en Madrid la forma en que ha cambiado el modelo de desarrollo de suelo. “*Sigue existiendo un factor invariable que es la ubicación, si bien hay nuevos condicionantes como el necesario ajuste del tamaño del desarrollo a la demanda real, la obligada mezcla de usos en un diseño urbano caracterizado por la flexibilidad, la integración del usuario final en el proceso y la prioridad de garantizar la sostenibilidad financiera del proyecto*”, explicó **Hernando de Soto**. El modelo financiero seguido para urbanizar Valdebebas ha

tenido como objetivo “*independizar los riesgos financieros de la Junta de Compensación de los de los comuneros mediante un esquema de project finance que garantiza que todos los propietarios tengan plena disposición de los terrenos y que la deuda de la Junta no consolide a los balances de los propietarios*”. El desarrollo madrileño también ha supuesto un cambio del modelo tradicional de promoción “*por la gran demanda de vivienda de protección, la búsqueda de nuevos vehículos para la promoción mediante cooperativas y comunidades de propietarios y el uso de nuevos canales de comercialización con Internet y las redes sociales en el punto de mira*”.

**Carlos Ruiz**

Gerente de Arrenta

El alquiler representa el 13 % del parque residencial español -con 2,2 millones de viviendas en este régimen- frente al 36% de media europea. En 2009 el alquiler creció dos puntos en España como consecuencia de que “*los jóvenes y solteros se están sumando al tradicional colectivo de arrendatarios, formado por divorciados, familias monoparentales e inmigrantes*”, según indicó **Ruiz**, quien recordó además que en 2011 desaparecerán las desgravaciones por compra, mientras que *Ley de Economía Sostenible* está fomentando las ventajas fiscales para propietarios e inquilinos. Sin embargo, los propietarios siguen siendo muy cautelosos antes de alquilar sus propiedades por vez primera “*por*

*culpa del repunte de la morosidad en el cobro de las rentas de alquiler, que ha alcanzado el 12% en el último año*”. Según el ponente, “*la justicia ordinaria sigue mostrándose lenta y colapsada: hay tres millones de casos pendientes en los juzgados y dos millones de sentencias sin ejecutar*”. Aunque son necesarias más medidas, la *Ley 19/2009* llamada de “*desahucio exprés*” aporta mejoras reales: la sentencia es suficiente para ejecutar el desahucio y aumentan los supuestos de reserva de la vivienda para uso del propietario. Frente a la vía judicial, el ponente abogó por el arbitraje: “*es más rápido, impide las argucias porque los laudos no son recurribles y hay árbitros expertos en arrendamiento*”.



**Beatriz Giménez**

Directora de marketing de Enalquiler.com

**Giménez** abordó en su ponencia el papel de Internet como fuente de cambios en el mercado inmobiliario, comenzando por especificar las ventajas que este canal ofrece como método de búsqueda de inmuebles para el usuario, de las cuales destacó el ahorro de tiempo y el acceso a más información y de mayor calidad que la facilitada por los medios tradicionales. “*Un 37% de los compradores de viviendas encontraron su casa por Internet en 2008, y un 90% de los compradores iniciaron la búsqueda en la red*”, afirmó la directiva, quien subrayó que “*a pesar de la crisis, la audiencia de los portales inmobiliarios ha crecido en un 12% en el último año, aumentando en casi medio*

*millón su cifra de usuarios únicos*”. Además, desde mediados del 2007 se observa una tendencia alcista del número de búsquedas de pisos en alquiler en detrimento de la venta. “*En nuestro portal, durante 2007, 2008 y 2009 hemos duplicando los anuncios de viviendas en alquiler publicados, si bien en los últimos meses este crecimiento ha sido más moderado*”. Al mismo tiempo, la información canalizada por este portal ha confirmado la tendencia a la baja de los precios de alquiler. Madrid, País Vasco y Cataluña siguen siendo las comunidades más caras para vivir de alquiler en España, mientras que Extremadura, Castilla-La Mancha y La Rioja las más baratas.



# LOS PROTAGONISTAS DEL ENCUENTRO



De izq. a dcha: **1:** Juan José de Gracia, coordinador de Vivienda del Ayto. de Madrid y consejero delegado de la EMVS junto a Marta Torres, directora gerente de Asprima. **2:** Ángeles Aguilar, directora general técnico; Sergio Espadero, director técnico área corporativa; Enrique Cabellos, control central área técnica; y María Enríquez, del área técnica; todos ellos de Gesvalt. **3:** José María Álvarez, director de Metros<sup>2</sup> y José María García Nates, consejero delegado de Sociedad Tasadora de Inmuebles.



De izquierda a derecha: **4:** Martín Cano, consejero; Cristina Blanco, responsable de marketing y comunicación; David Moya, director general; y Alfonso Matesanz, presidente, todos de Look & Find. **5:** Marcial Cornejo y María Poyuelo, director y gerente de One to One; y José Manuel Lorenzo, director de expansión de Look & Find. **6:** Eva del Cerro, Alejandro Cobos y Marta Criado, directora comercial, product manager de sostenibilidad y responsable de comunicación, respectivamente, de Bureau Veritas.



De izquierda a derecha: **7:** Miguel Ángel Cepeda, director del área económico-administrativa del Instituto de la Vivienda de Madrid, Javier Íscar de Hoyos, secretario general de AEADE; Susana Gutiérrez, subdirectora general de administración del Instituto de la Vivienda de Madrid y Carlos Ruiz Pérez, gerente de Arrenta. **8:** Florián Macarrón y Guillermo Montes, director general y técnico inmobiliario de Testa. **9:** José Luis Gómez, Marisol Caparrós, Juan José de Gracia y Marisa de Frutos, de la Empresa Municipal de Vivienda y Suelo de Madrid.



De izq. a dcha.: **10:** Hernando de Soto, dtor. de desarrollo de negocio de Parque Valdebebas y Luis de Miguel, dtor. del programa de economía urbana de la UCM. **11:** A. Aguilar, dtora. general técnico de Gesvalt; José Luis Lucio, de Barclays; y Elvira Villaseca y Soledad García Garrido, directora comercial y redatora jefe de Metros<sup>2</sup>. **12:** Mario Moraga, coordinador de CESINE Formación; Óscar González, gerente de grandes promotores; Isabel Rodríguez, delegada de grandes promotores y J. M. Domínguez, del departamento de asistencia y promoción técnica, los tres de Gas Natural Fenosa.