

# SUR

## Luis Sánchez: «Haremos VPO por debajo de 200.000 euros incluso para tres dormitorios en Málaga»

El gerente de la Fundación Vimpyca, una promotora cordobesa sin ánimo de lucro, calcula que se tardará cinco o siete años en salir de la actual crisis de acceso a la vivienda



Luis Sánchez en la oficina de la Fundación Vimpyca en Distrito Zeta. Marilú Báez



Jesús Hinojosa  
Málaga

Domingo, 9 de marzo 2025, 00:21

Seguir

Comenta

Guardar

Compartir

Con suelos para construir más de novecientas VPO en Málaga capital y provincia, la fundación cordobesa Vimpyca es punta de lanza de la acción promotora para realizar viviendas asequibles que contribuyan a solucionar la actual crisis de la vivienda. Su gerente, Luis Sánchez, explica cuáles son sus proyectos.



CamScanner

**–Ustedes son una 'rara avis' en el mundo de la promoción inmobiliaria. ¿Cómo surgió la fundación?**

–Nació en 1968 a raíz de la llamada 'ley de casas baratas' con el objetivo de construir vivienda asequible para personas sin recursos. Esto surge en el monte de piedad y la caja de ahorros de Córdoba. Vimpyca nace como la promotora de aquellas viviendas con financiación bancaria propia, con un 50% del patronato correspondiente al Cabildo de la Catedral de Córdoba y la otra mitad a patronos electos. Tenemos arquitectos, asesores legales... ocho profesionales de reconocido prestigio que marcan la línea de promoción. Desde entonces hemos entregado 6.868 viviendas de protección oficial en toda Andalucía y tenemos suelos disponibles para la construcción de 4.961 pisos asequibles.

**–¿Cuándo dieron el salto para construir fuera de Córdoba?**

–Cuando se creó Cajasur, la caja provincial tenía su propia promotora, que es Convisur, que todavía existe actualmente. No obstante, para que no hubiera dos promotoras se separó Vimpyca y empezó a funcionar como independiente. Como somos sin ánimo de lucro, el 70% como mínimo de nuestro beneficio tiene que reinvertirse en la actividad promotora. Aquí nadie cobra dividendos, así que lo fundamental es tener una buena gestión.

**–¿Cuáles son las promociones que tienen en cartera en Málaga capital y provincia?**

–En la capital tenemos el edificio Orión, de 111 viviendas, en Distrito Zeta, para el que ya tenemos abierta la recepción de solicitudes, hasta el 10 de marzo, y del que hemos comenzado las obras. Y en cartera tenemos otras 300 VPO también en Distrito Zeta, repartidas en tres solares, y el suelo que hemos obtenido por el concurso convocado por el Ayuntamiento en la zona de Cortijo Merino, también junto a Intelhorce, donde haremos 281 pisos protegidos del régimen más económico. Asimismo, están previstas otras 110 viviendas en Estepona y 84 en Marbella; y tenemos suelos para unas 70 en Rincón de la Victoria y seis en Torremolinos. En total, más de novecientas. Por nuestra filosofía, procuramos que los precios de nuestras viviendas sean los más bajos posibles en comparación con otras promotoras. Queremos el máximo número de viviendas al menor precio posible.

**–¿Cuándo acometerán las otras 300 previstas en Distrito Zeta?**

–La previsión era hacerlas de inmediato pero, al hacernos con el suelo de Cortijo Merino, que está sujeto a unos plazos concretos de construcción, Vimpyca tiene los medios que tiene, así que vamos a darle prioridad a esas viviendas en los suelos donde estuvo la fábrica de Amoniaco. Cuando las terminemos, continuaremos en Distrito Zeta.

**–¿Cuándo está previsto abrir la oferta de aspirantes para esas VPO en Cortijo Merino?**

–Va a depender mucho de los plazos de las obras de urbanización. Aunque ya están en marcha, no tengo una fecha clara del momento en el que podremos empezar la construcción de los edificios. Va a depender de que Urbanismo nos autorice a poder ejecutar de forma simultánea la urbanización y la edificación, como ha sucedido en Distrito Zeta.

**–¿Podría ser a lo largo del año que viene?**

–Espero que sí, dentro de 2026 se podría abrir la oferta para recabar posibles adjudicatarios. Actualmente estamos en el encargo del proyecto.

**–¿Cuáles son los precios por los que podrían rondar los pisos en Cortijo Merino?**

–Es un régimen especial, así que serán por debajo de 200.000 euros incluso para tres dormitorios.

**–¿Y desde cuánto?**

–Calculo que desde 160.000 ó 170.000 euros. Allí pocas viviendas superarán los 200.000 euros. Va a ser una VPO muy económica. Al no tener que hipotecarnos, porque nos financiamos con recursos propios, eso permite poder ofertar esos precios.

«Esperamos abrir la convocatoria para recabar aspirantes a las 281 VPO que vamos a construir en Cortijo Merino a lo largo de 2026»

**–El nuevo decreto de vivienda de la Junta que acaba de entrar en vigor permite destinar suelos de equipamiento a la construcción de VPO. ¿Se presentarán a los concursos que convoquen los ayuntamientos de Málaga para dejar en manos de promotoras la ejecución de esos pisos?**

–Sí, para nosotros Málaga es una plaza importante. Seguimos aquí y nuestra idea es continuar.

**–¿Qué le parece este nuevo decreto de la Junta?**

–Yo aplaudo esa medida, pero tenemos que leerlo despacio y traducirlo. El paso está dado, pero ahora hay que hablar con los ayuntamientos de los que dependen directamente estos suelos. Hay una serie de parámetros que no dependen de la Junta, así que hay que andar con cautela en relación a los efectos del decreto.

**–¿Qué cree que puede funcionar mejor de lo que se plantea en el decreto?**

–Los aumentos de edificabilidad los veo complicados y se podrán aplicar solo en casos concretos. Va a depender de la flexibilidad del urbanismo de cada localidad. Pero es importante el tema de los impuestos que gravan la construcción de viviendas, ya sean libres o de VPO. La vivienda tiene una carga de impuestos brutal y no se ha concretado cómo

rebajar. Actualmente, no hay ayudas para la construcción de VPO. La administración manda sobre una tipología de vivienda en la que no interviene.

**–En su caso está claro al ser sin ánimo de lucro, pero imagino que el panorama se complica para el resto de promotoras al uso.**

–La administración nos insta a hacer VPO, por eso los promotores pidieron que se incrementaran los límites de precio de estas viviendas.

**–Los ayuntamientos y la Junta están poniendo en marcha medidas para intentar acelerar las soluciones al actual problema del acceso a la vivienda. ¿Cuándo se podrían ver los resultados?**

–Los mimbres están puestos, pero no se puede quedar en una declaración de intenciones. Estamos en buena dirección pero la crisis habitacional es brutal. Esto no se quita de un plumazo, en un año ni en dos. Al menos se ha reaccionado a una política de los últimos años que no ha sido la correcta. Hay que ayudar a la vivienda social. Hubo subvenciones de la Junta y los ayuntamientos a la construcción de VPO que se suprimieron.

**–¿En qué plazo se podría ver la luz al final del túnel?**

–Creo que harían falta entre cinco y siete años. Una promoción de viviendas tiene un proceso largo. No podemos estar dos años para una licencia de obras. No quiero tener más derechos que otros, pero no podemos esperar esos plazos. El proceso, desde que se compra el suelo hasta que se entrega la vivienda, no puede superar los tres años y medio o cuatro. Todo lo que sea superar eso son costes que se repercuten en el usuario final.

Temas   Andalucía   Málaga   Estepona   Córdoba   Marbella   Vivienda

 Comenta

 Reporta un error







