

“Consolidamos y revitalizamos la ciudad de forma puntual creando espacios únicos”

Ildefonso Muelas Desarrollo de Negocio
Pilar Morejón y Raquel Jiménez Departamento de Arquitectura

Re-aviva nació con una idea muy clara: transformar inmuebles con usos desfasados en viviendas singulares.

“Queremos devolverle la vida a aquellos lugares que han sido abandonados y que ya no tienen utilidad en la ciudad, transformándolos en viviendas u otros activos, (trasteros, apartamentos turísticos, complejos de coliving, etc.) que puedan acoger nuevas historias y reavivar la vida de barrio, esa que tanto nos gusta y caracteriza a Madrid”, comenta Ildefonso Muelas (I.M.), encargado de Desarrollo de Negocio, con quién hoy hablamos junto con Pilar Morejón (P.M.) y Raquel Jiménez (R.J.), del Departamento de Arquitectura de Re-aviva y socias del estudio de Arquitectura e Interiorismo Clap Design! .

“Transformar inmuebles inhabitables en viviendas únicas”, ¿una especie de reciclaje urbano?

R.J.- Exacto. El reciclaje urbano es el futuro en el presente, una segunda vida para los viejos inmuebles abandonados. Una vida nueva para muchas personas y una inversión segura para nuestros clientes. Lo que hacemos con este tipo de transformaciones es completar el puzle de la ciudad en aquellos espacios vacíos de contenido que son los cientos de locales que han perdido su uso porque la zona ya no es interesante para esa actividad. Consolidamos y revitalizamos la ciudad de forma puntual creando espacios únicos.

¿Qué es lo que hace singulares a vuestras viviendas?

P.M.- La peculiaridad de su situación en planta baja hace que tengamos que valorar su emplazamiento en relación con la ciudad y la privacidad necesaria para vivir. Somos

muy exigentes a la hora de seleccionar los locales, se tienen que cumplir una serie de criterios de rentabilidad económica, pero no solo eso. Tan importante como esto, es que los locales cuenten con características especiales que los distingan y que nos permitan sacarles el mayor partido posible a nivel de diseño, ya sea una altura superior a la habitual, o una geometría singular. Cuidamos el diseño para esas personas que buscan vivir de una manera diferente. De hecho, creemos que eso nos hace diferentes, no es habitual en este tipo de transformaciones.

No debe ser tarea fácil... ¿Cuál es vuestro sistema?

I.M.- Somos un equipo formado por diversos profesionales, todos fundamentales en el proceso de creación y desarrollo de activos rentables y eficientes. Contamos con una trayectoria profesional de más de 20 años en diferentes sectores, como la arquitectura, el diseño, las reformas o las finanzas. Todo ello nos convierte en una empresa competitiva en el sector, siendo capaces de acometer todas las fases de la cadena inmobiliaria, desde la financiación, pasando por el proyecto, la ejecución de la obra, venta de los inmuebles y, finalmente, liquidación de la inversión a nuestros socios.

Estamos permanentemente localizando inmuebles susceptibles de ser sometidos a nuestro proceso de Reciclaje Urbano. Una vez que hemos localizado un activo inicialmente viable, iniciamos el proceso de validación, y si resulta positivo, acometemos la ejecución del proyecto. En definitiva, y ésta es una de las claves de Re-aviva, acometemos la ejecución del proceso



íntegro de cada proyecto con la finalización llave en mano.

El reciclaje es algo que está en boca de todos, pero vosotros sois pioneros en este sector, ¿verdad?

I.M.- Queremos que Re-aviva sea el impulsor del cambio hacia la revitalización de los barrios. Más vivos y sostenibles. El Reciclaje Urbano es el futuro en el presente, una segunda vida para los viejos inmuebles abandonados y para los barrios. Una vida nueva para muchas personas y una inversión segura para nuestros clientes.

El cambio de uso es una actividad con múltiples actores en Madrid, sin embargo, en Re-aviva sí somos pioneros en posicionar el cambio de uso en segmentos medio-altos y en ubicaciones prime en la mayoría de nuestras promociones.

También somos pioneros en hacer partícipes de los beneficios del negocio a inversores de cualquier tamaño, a través del crowdfunding, de manera que nuestros proyectos hacen realidad la democratización de la inversión inmobiliaria. Además, damos a los inversores rentabilidad del 15 al 20 % en 10 a 14 meses. Como alguien decía, “la creatividad es ver lo que todo el mundo ha visto y pensar en lo que nadie había pensado”.

El resultado final de nuestro Smart rebuilding son inmuebles glamorosos, con un gran esfuerzo estético y técnico, acabados en el rango alto, instalaciones de calidad alta. En definitiva, activos de estreno, a los que posicionamos en precios mínimos de obra nueva y máximos en el mercado de segunda mano.

Nuestra experiencia es que aquellos inmuebles que son insertados en el mercado del alquiler por nuestros inversores/compradores duran escasas horas en oferta, con rentabilidades sos-

tenidas por encima del 5-6% para los nuevos propietarios.

Y no solo os ocupáis de viviendas y trasteros, ¿hablamos de otro tipo de usos?

P.M.- Estamos poco a poco subiendo la escala de los proyectos que abordamos. También estamos ampliando los usos a implantar, no solo trasteros y viviendas, sino también el terciario Hotelero. Personalmente, todo lo que sea abordar espacio diferente e imaginar que nueva vida se le puede dar me parece apasionante. Es una lástima que la normativa actual “premie” la demolición de espacios industriales, que, sin embargo, cuando se rehabilitan mantienen la memoria de la ciudad.

¿Qué planes de futuro tiene Re-Aviva? Y situación presente

I.M.- En la aún corta pero intensa trayectoria de Re-aviva, estamos muy orgullosos y agradecidos de lo conseguido hasta ahora (7 proyectos en distintas fases de ejecución, 47 viviendas proyectadas, 71 trasteros, 10,5 millones de inversión ya desembolsada, de los cuales 6,7 de crowdfunding y 14 millones de facturación prevista a la liquidación de los proyectos en marcha). Pero nuestro objetivo es consolidarnos como la marca de referencia del Reciclaje Urbano en Madrid, y hacer de este concepto nuestra bandera, abriendo una vía que a medio-largo plazo mejorará nuestros barrios y la calidad de vida, tanto de nuestros clientes como de los vecinos que conviven alrededor de nuestras actuaciones con una mejora sustancial de su entorno doméstico.

