

ENTREVISTA A RAÚL GUERRERO, CEO DE GESTILAR

Gestilar apuesta por la regeneración urbana del centro de ciudades como Madrid y Vigo

El CEO de Gestilar repasa los hitos que la compañía ha alcanzado en 2021. Como su desembarco en el negocio del alquiler con la mayor operación de *build to rent* firmada en España o su meteórica consolidación en Galicia. Raúl Guerrero destaca también su apuesta por los proyectos de regeneración urbana.



¿Podría hacer una breve presentación de las macrocifras de Gestilar?

Desde 2009 nos dedicamos a la promoción inmobiliaria de proyectos residenciales únicos donde se cuidan de forma especial los detalles y la excelencia del producto final. Desde el inicio de nuestra andadura hemos promovido más de 40 proyectos con presencia a nivel nacional e internacional. Nuestra dilatada trayectoria en el sector inmobiliario está avalada por las más de 5.600 viviendas promovidas hasta la fecha.

Actualmente contamos con 11 proyectos de 1.400 viviendas en construcción. Adicionalmente tenemos suelo para otras 1.800 viviendas, por lo que en diferentes fases tenemos más de

3.000 viviendas, lo que nos asegura disponer de producto para los próximos cuatro o cinco años.

Llevamos desde 2009 ofreciendo un concepto de vivienda que hoy se demanda aún más tras la experiencia vivida durante el confinamiento. Las viviendas de Gestilar son exclusivas por las calidades y el cuidado de los detalles y el aspecto estético, pero además, están rodeadas de zonas verdes y cuentan con terrazas, espacios abiertos y buenas zonas comunes, características que coinciden precisamente con las demandas que se han incorporado con mayor fuerza a las peticiones de nuestros clientes tras la pandemia. Y todo ello, por supuesto, de la mano de la sostenibilidad, que hoy en día debe ser ya inherente a

cualquier proyecto de promoción inmobiliaria.

¿Cuáles son las líneas maestras del plan estratégico de negocio que tiene en estos momentos la promotora?

Nuestras promociones se diferencian por las excelentes ubicaciones, de ahí que nuestra estrategia no pase por la compra de cualquier suelo a efectos únicos de volumen de cartera. Solo abordaremos compras de suelo en ubicaciones singulares, para proyectos únicos que se ajusten a nuestra filosofía de empresa.

Por otro lado, ser una empresa de capital particular, nos facilita un plan de negocio mucho más flexible, sin la presión de un volumen de proyectos

“Actualmente contamos con 11 proyectos de 1.400 viviendas en construcción. tenemos suelo para otras 1.800, por lo que en diferentes fases tenemos más de 3.000 viviendas, lo que nos asegura disponer de producto para los próximos cuatro o cinco años”

determinado que nos obligue a rebajar los estándares de calidad que debe tener un desarrollo Gestilar.

Tenemos ya presencia en las principales áreas de desarrollo de la capital como Valdebebas, el Calderón, el Ensanche de Vallecas, Pozuelo o Getafe y fuera de Madrid, en Vigo y provincia de Pontevedra, Cataluña, Baleares y Lisboa, en Portugal. Estamos abiertos a valorar cualquier opción, siempre que sea interesante y cumpla con las exigencias que debe tener nuestro producto. Contemplamos la posibilidad de abrirnos a nuevas provincias como Málaga, Alicante o Valencia y también a la Cornisa Cantábrica.

Háblenos del dinamismo y potencial de Galicia como destino de primera y segunda residencia en España y, en concreto, del proyecto en Portonovo que acaban de lanzar.

Gestilar desembarcó en Galicia con Isla de Santa Cruz, en Oleiros (Coruña), promoción que fue entregada en 2019. Sin embargo, en 2021 nos consolidamos en la región, donde ya somos uno de los mayores promotores por volumen de viviendas, con el lanzamiento comercial en Vigo de Barrio do Cura, un proyecto que promovemos conjuntamente con Autonomy Real Estate, una compañía centrada en proyectos de transformación y enriquecimiento del entorno local a través de la innovación.

Galicia es una comunidad enormemente atractiva por ser una de las que cuenta con mayor dinamismo y potencial en España, además Gestilar tiene una gran vinculación sentimental con ella. Prueba de ello es que casi todas nuestras promociones en España llevan el nombre de islas gallegas. Es por ello por lo que, más allá



Gestilar avanzó su presencia en Galicia con el lanzamiento de Barrio do Cura en el centro de Vigo, uno de los proyectos de regeneración urbana más importantes de España que promueve conjuntamente con Autonomy Real Estate.

de Barrio do Cura, Gestilar ha continuado con su estrategia de inversión comprando suelo para promover 300 viviendas más en Sanxenxo, en las zonas de Portonovo y Areas. Precisamente en Portonovo acabamos de lanzar a comercialización Isla de San Martiño, un desarrollo de 92 viviendas a solo 50 metros de la playa de Baltar.

La pandemia y el confinamiento propiciaron la migración hacia un concepto de vivienda amplia, luminosa, con terraza, espacios abiertos y cerca de la naturaleza. Entre otras cosas, sirvieron también de palanca hacia el sistema de teletrabajo. Teniendo esto en cuenta, y gracias a nuestro amplio conocimiento y dilatada trayectoria en el sector inmobiliario, hemos sabido reinventar en este nuevo proyecto residencial el concepto de vivienda vacacional atendiendo a estos dos importantes fenómenos que han cambiado las prioridades y necesidades de la demanda.

Con Isla de San Martiño nos hemos propuesto mejorar la calidad de vida de nuestros clientes reinventando este proyecto residencial que se postula, no solo como el destino de vacaciones por excelencia, sino como el lugar ideal donde residir sin necesidad de alejarse del mar y la naturaleza. Así es como se ha planteado este desarrollo sostenible de 92 viviendas de 1 a 4 dormitorios –con terraza o jardín, garaje y trastero–, en un complejo volcado al mar donde las excelentes vistas a la ría de Pontevedra enaltecen aún más sus tintes de primera residencia gracias a su amplitud, buena distribución, alta calidad de acabados y zonas de uso común.

Además de la comodidad que supone la cercanía a una de las mejores playas de la zona, la posición privilegiada de Isla de San Martiño proporciona unas imponentes vistas a la ría de Pontevedra. Desde las terrazas de las viviendas se divisarán la playa, el Club Náutico de Portonovo y el Parque do Vicaño.

Las zonas comunes también miran al mar y son otro de los puntos fuertes. El proyecto se ha concebido con el afán de ofrecer una amplia oferta de servicios adicionales a las viviendas sin necesidad de salir de la urbanización. En consecuencia, la promoción contará con 6.000 m² destinados a dotaciones comunes que estarán localizadas en el centro del edificio configurado en forma de U, que incluirán piscina de cloración salina con solárium, sala comunitaria multiusos, zonas ajardinadas, área infantil-recreativa o pista de pádel, entre otras.

Dado nuestro especial interés por el progreso económico del entorno geográfico donde se ubica el proyecto, se apostará también por la contratación de proveedores locales a lo largo de toda la ejecución de las obras, estimando una generación aproximada de 200 empleos directos y unos 350 indirectos, según los ratios de generación de empleo en el sector de la construcción.

Otra de sus apuestas son los proyectos de regeneración urbana, ¿En qué han consistido y en qué estado se encuentran los proyectos Barrio do Cura y River Park este último en el ámbito del Calderón, en Madrid?

Barrio do Cura, es un proyecto que Vigo llevaba muchos años esperando



Fiel reflejo de la apuesta de Gestilar por Galicia es el reciente lanzamiento de Isla de San Martiño, un desarrollo de 92 viviendas en Portonovo a 50 metros de la playa de Baltar, con el que reinventan el concepto de vivienda vacacional.



La promoción River Park ha sido registrada para obtener la certificación BREEAM.

y, desde antes de su salida a ventas, ha causado mucha expectación. De la mano de Autonomy, invertiremos 130 millones en la regeneración completa de todo el ámbito, ubicado en el centro de la ciudad, que conservará elementos existentes del patrimonio protegido de los vigueses, como la antigua casa del cura que da nombre a este desarrollo. Además de contemplar la construcción de 265 viviendas, se crearán nuevos viales, entre ellos un paseo mirador hacia la ría de Vigo, una plaza pública con una gran superficie comercial y un parque urbano, todo ello bajo los estándares de la certificación LEED-ND en materia de sostenibilidad, una de las más prestigiosas del mundo.

Al igual que en Isla de San Martiño, en Barrio do Cura se apostará por la contratación de proveedores locales a lo largo de toda la ejecución de las obras,

“Participamos en dos de los proyectos de regeneración urbana más importantes de España: River Park en Madrid, en los antiguos terrenos del Calderón y, Barrio do Cura en Vigo, en pleno centro de la ciudad”

estimando una generación aproximada de 1.300 empleos directos y unos 2.000 indirectos. Gracias a la colaboración institucional, las obras comenzarán previsiblemente este mismo año.

Pero antes de Barrio do Cura, Gestilar ya había abordado otros desarrollos de regeneración urbana de gran singularidad. Ejemplo de ello es River Park, un proyecto muy singular en el que trabajamos conjuntamente con Azora, ubicado al lado de Madrid Río en el espacio que ocupaba anteriormente el antiguo estadio Vicente Calderón y donde las obras ya han comenzado.

Diseñado por el Estudio Touza, es uno de los desarrollos residenciales más emblemáticos de la ciudad de Madrid, está compuesto de 223 viviendas de 1 a 4 dormitorios, con equipamientos que incluyen pista de pádel, piscina para adultos y niños, carril de nado, área infantil, sala comunitaria, *work space*, gimnasio o zonas ajardinadas entre otros.

River Park tiene un punto diferenciador que cautiva a los más *eco-friendly*, pues también se ha ideado de acuerdo a criterios ecosostenibles. Así, las viviendas dispondrán de Calificación

Energética A, lo que supone una disminución de emisiones de CO₂ y una reducción significativa de la demanda energética del edificio. Asimismo, la promoción ha sido registrada para obtener la certificación BREEAM, el sistema de evaluación y certificación de la sostenibilidad aplicable a la vivienda.

El año pasado su compañía batió el récord de inversión en suelo. ¿Cuánto dinero invirtieron, dónde y con qué objetivo?

La actividad de Gestilar en 2021 se complementó con la búsqueda de materia prima, llegando también en el ejercicio pasado a batir récord de inversión en compra de suelo por 130 millones de euros. Nuestra estrategia, como he dicho, no pasa por la compra de cualquier suelo a efectos únicos de volumen de cartera. Solo abordamos compras de suelo en ubicaciones singulares, para proyectos únicos que se ajusten a nuestra filosofía de empresa. Contamos con una cartera de suelo de más de 150.000 m² –ubicada en Madrid, Galicia, Baleares, Cataluña y Lisboa– que nos permitirá mantener el volumen de negocio de los próximos años.

¿Cuál es la apuesta de Gestilar por la sostenibilidad y eficiencia energética en las viviendas?

En Gestilar hemos hecho una total declaración de intenciones incorporando el respeto por la preservación del medioambiente dentro de los principios éticos que orientan nuestras acciones como compañía. Es decir, hemos añadido la sostenibilidad a las premisas de diseño, calidad, personalización, innovación y responsabilidad social corporativa para configurar nuestros valores corporativos actuales.

Por consiguiente, y dentro de la cartera residencial que gestionamos actualmente en nuestro país, el 100% de los desarrollos que cuentan al menos con un anteproyecto, lo que se traduce en más de 2.300 viviendas, están planificados para obtener la certificación energética A. Pero aún vamos más allá, pues más del 86% de estas viviendas proyectadas serán construidas según los estándares de los mejores sellos de sostenibilidad reconocidos a nivel internacional como BREEAM o LEED-ND. ♦