

# DOSSIER EDIFICIO ESPAÑA



AGOSTO 2009

# **ANÁLISIS DE LA OPERACIÓN INMOBILIARIA DEL EDIFICIO ESPAÑA EN MADRID**



## **1.- FECHA DE COMPRA**

Según los informes trimestrales, el edificio fue adquirido el 23/06/2005. La finca fue adquirida a METROVACESA, de la cual el Banco Santander es su principal acreedor.

## **2.- COSTE DE LA OPERACIÓN**

El coste de la operación ha ido creciendo a lo largo de los años, igualándose en el año 2009, precio de coste con valor estimado o razonable. De los datos obtenidos en prensa, parecería que el coste total de la operación era de 389 millones de euros... Hemos de entender que la diferencia entre este precio y el valor de coste actualmente declarado que es de 433 millones de euros, debe suponer el coste de las obras de remodelación que actualmente se están realizando. Esta diferencia sería de 44 millones de euros. No obstante no tenemos acceso a documentación fidedigna sobre el importe del contrato de adjudicación de las obras.

## **3.- COMISIONES**

Las comisiones presuntamente cobradas por el banco, podrían ascender a 47.700.340 millones de euros, equivalente a 7936 millones de pesetas

## **4.- RENDIMIENTOS OBTENIDOS**

Los rendimientos obtenidos para el fondo han sido nulos durante los cuatro años que hace que el edificio esta en manos de la gestora.

## **5.- GASTOS DE ADMINISTRACIÓN**

Desconocemos los gastos de administración que esta generando el edificio.

## **6.- VALORACIÓN DEL EDIFICIO**

La tasación del edificio se supone similar al precio de coste por lo cual hay que deducir que para el partícipe, este inmueble no ha generado ningún tipo de plus-valía

## **7.- EMPRESA TASADORA DE LA COMPRA**

**TASACIONES MADRID S.A.**

## **8.- OBRAS DE REMODELACION**

Las obras de remodelación se han adjudicado a la empresa SACYR VALLEHERMOSO, actualmente con muchas dificultades financieras y cuyo principal valedor bancario es el BANCO DE SANTANDER.

## **9.- ¿CÓMO SE HAN PAGADO LA ADQUISICIÓN?**

De los informes trimestrales es difícil inferir en que forma se ha pagado esta adquisición ya que de los datos de compras en valor efectivo, no se puede saber ni cuando ni cómo se ha pagado

<b>COMPRAS</b>	<b>VALOR EFECTIVO</b>
2T-2005	52.208.000,00
3T-2005	50.279.090,00
4T-2005	43.354.413,00
1T-2006	47.037.137,00
2T-2006	40.789.411,00
3T-2006	17.683.663,00
4T-2006	14.278.663,00

## **9.- CONCLUSIONES**

9.1.- Adquirido en el año 2005 y transcurridos cuatro años, el inmueble no ha generado ninguna plusvalía para los partícipes.

9.2.- Excelente negocio para el Banco ya que presuntamente se han generado cerca de 48 millones de euros en comisiones.

9.3.- Esta por ver cual será el coste final del edificio cuando finalicen las obras, ya que los sucesivos incrementos en el coste hacen pensar que se debe a la contabilización de las obras de rehabilitación conforme van ejecutándose.

9.4.- Los usos que se darán al edificio serán múltiples, desde locales comerciales, a viviendas y un hotel. Las viviendas que se están realizando serán de LUJO y en la situación actual de crisis inmobiliaria con un exceso de oferta y la restricción crediticia de los bancos serán de muy difícil colocación, con lo cual difícilmente esta operación revertirá en beneficios para los partícipes.

9.5.- Esta operación es la más importante de todas las realizadas por el fondo en su historia, suponiendo en el momento de su adquisición más del 15 % del valor del fondo y un 21 % sobre el total de los inmuebles en propiedad. Cualquier operación de esta envergadura debería de contar con un estudio pormenorizado de viabilidad que avalara su adquisición y que supondría una buena inversión para el Fondo y para los partícipes. Por ello se debería solicitar de la gestora el acceso a dicho informe de viabilidad.

9.6.- Tanto la sociedad que vendió el edificio al Fondo (Metrovacesa), como la sociedad a la cual se le ha adjudicado las obras de reforma (Sacyr-Vallehermoso), tienen al Banco de Santander como principal ACREEDOR, con lo cual no se puede tener la certeza de que los precios pagados por la compra y la adjudicación de las obras respondan a precios justos y de mercado. Se debería tener acceso a las peritaciones de compra y al expediente de adjudicación para comprobar que los precios pagados por ambos conceptos se ajustan a los precios de mercado.

9.7.- Así pues, con EL DINERO DE LOS PARTICIPES, el Santander puede haber estado presuntamente ayudando a estas empresas para poder cobrar las deudas que las mismas tienen contraídas con el.

9.8.- Si al final, la venta del inmueble se hace con PERDIDAS, todas las partes implicadas, desde el vendedor del inmueble al adjudicatario de las obras y el propio Santander habrán hecho un excelente negocio, mientras que los partícipes no recibirán ningún euro de plus-valía.

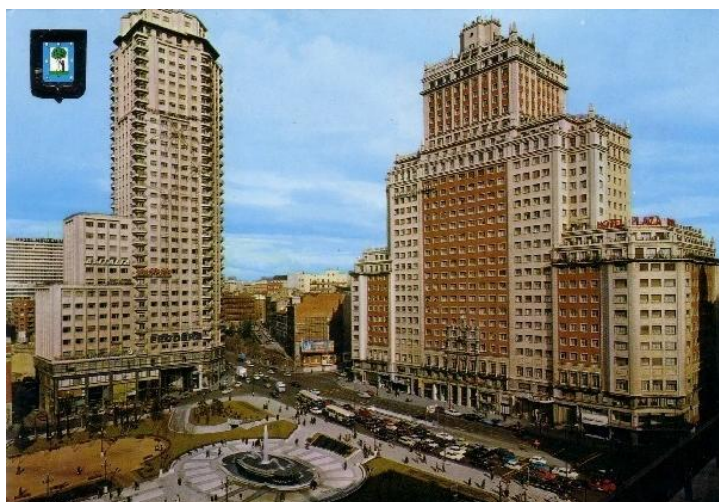
**DATOS OBTENIDOS DE LOS INFORMES TRIMESTRALES A LOS QUE HEMOS TENIDO ACCESO.**

PERÍODO	COSTE	V. ESTIMADO	SUPERFICIE
2T-2005	277.200.000,00	138.600.000,00	52.166,50
3T-2005			
4T-2005	250.400.000,00	250.505.870,00	77.099,13
1T-2006			
2T-2006	389.000.000,00	389.158.800,00	77.099,13
3T-2006			
4T-2006	389.000.000,00	391.303.070,00	77.099,13
1T-2007			
2T-2007	389.000.000,00	391.303.070,00	77.099,13
3T-2007			
4T-2007	390.457.940,00	432.858.180,00	77.099,13
1T-2008	390.957.940,00	432.858.180,00	77.099,13
2T-2008	N/A	N/A	
3T-2008	N/A	N/A	
4T-2008	N/A	N/A	
1T-2009	No sale	433.185.650,00	77.099,13
2T-2009	433.185.650,00	433.185.650,00	77.099,13

AÑO	V. ESTIMADO	COMISIONES	PERIODO
2005	250.505.870,00	4.258.600,00	(6 MESES)
2006	389.000.000,00	13.226.000,00	(12 MESES)
2007	391.303.070,00	9.978.230,00	(9 MESES)
2007	432.858.180,00	3.679.290,00	(3 MESES)
2008	432.858.180,00	14.717.180,00	(12 MESES)
2009	433.185.650,00	1.841.040,00	(6 MESES)

<b>TOTAL COMISIONES</b>	<b>47.700.340,00</b>
-------------------------	----------------------

EVOLUCION VALOR DEL COSTE			
AÑO	V. ESTIMADO	INCREMENTOS	INCR.ACUMULADOS
2005	277.200.000,00		
2006	389.000.000,00	40,33	40,33
2007	390.957.940,00	0,50	40,84
2008	390.957.940,00	0,00	40,84
2009	433.185.650,00	10,80	51,64



# NOTAS DE PRENSA

## WILKIPEDIA

El **Edificio España** es uno de los rascacielos más representativos de Madrid (España). Con sus 25 plantas y 117 metros de altura, es el octavo edificio más alto de la capital española. El edificio albergaba hasta 2006 el hotel Crowne Plaza, un centro comercial, apartamentos, viviendas y oficinas. **Actualmente se encuentra vacío y en plena reforma, donde se construirán viviendas de lujo.** Sólo conservará intacta la fachada y el vestíbulo, ya que el resto de elementos estructurales se han modificado. Emplazado en la Plaza de España, al final de la Gran Vía, conforma junto con el rascacielos vecino Torre Madrid, uno de los conjuntos arquitectónicos más importantes de la ciudad.

El edificio, construido en 1953 en estilo neobarroco, es obra de los arquitectos Joaquín y Julián Otamendi. Presenta una silueta escalonada en cuatro alturas y goza de importante protección por parte del ayuntamiento de la capital.

El día 28 de abril de 2005 **fue puesto a la venta por la inmobiliaria Metrovacesa** junto con la Torre Madrid, para sufragar parte de la adquisición de la compañía francesa Gecina, **por un precio total de 389 millones de euros. En el mes de junio, Santander Real Estate, a través de su Fondo de Inversión Inmobiliaria, adquirió el 50% del edificio por 138,6 millones de euros y se firmó un compromiso de compraventa por el mismo precio del 50% restante, la parte perteneciente al hotel. La operación se completó a principios del mes de diciembre.**



EN EXCLUSIVA Viernes, 30 de enero de 2009

## Los Sanahuja ceden el control de Metrovacesa a Santander y Royal Bank, sus principales acreedores



El presidente de Metrovacesa, Ramón Sanahuja, durante la última Junta General Ordinaria celebrada en Madrid (Efe).  
@N. Cardero.- - 09/10/2008 06:00h

Los **Sanahuja** ya no mandan en Metrovacesa, primera inmobiliaria del país por capitalización bursátil. La familia catalana, protagonista del otrora boom inmobiliario junto a **Portillo, Santamaría, Martín, Nozaleda** y otros *señores del ladrillo*, casi todos caídos hoy en desgracia, **se ha visto obligada a ceder la gestión de la compañía a los bancos acreedores**. ¿El motivo? Los Sanahuja les deben, de forma directa e indirecta, cerca de 11.500 millones de euros, casi dos billones de las antiguas pesetas. "El beneficio que van a obtener este 2008 no da ni para pagar los intereses de estos préstamos", señalan fuentes próximas a la compañía.

"Había cierto desbarajuste entre la familia y los intereses de los verdaderos dueños de la empresa, que son los bancos, pero este problema ya está cerrado. Los Sanahuja han cedido la gestión de la compañía a las entidades financieras, de forma que no se puede hacer nada sin el consentimiento del sindicato de bancos", señalan estas fuentes. Los que controlan actualmente la inmobiliaria son sus principales acreedores: Santander/Banesto, a los que se les debe 600 millones de euros, y Royal Bank of Scotland, con otros 600 millones.

Santander y RBS, socios y aliados históricos, trabajan como si fueran una sola voz. En concreto, **la gestión tutelada de Metrovacesa corre a cargo de Javier Peralta, director general de Santander** y director de la división de Riesgos del banco, y de **Iñaki Basterreche**, responsable del departamento de créditos estructurados del Royal Bank. "Recientemente, la familia fue a comprar un centro comercial y los bancos le vetaron la operación. No se hace nada sin su permiso", señalan las fuentes.

Algo similar sucedió con la fusión entre Sacresa y Metrovacesa, operación acordada en la junta de accionistas de la inmobiliaria del pasado 30 de junio y que fue rechazada por los bancos. "A finales de julio hubo reuniones con las entidades acreedoras para tratar el tema y éstas decidieron que no era el momento adecuado. La fusión consistía en la aportación de activos por parte de Sacresa y los bancos querían un desembolso económico, así que la operación quedó paralizada", reconoce un portavoz oficial de Sacresa, sociedad de la familia Sanahuja.

A pesar del veto ejercido por la banca en determinadas operaciones, portavoces de Metrovacesa niegan que se haya producido este trasvase de poderes en la inmobiliaria: “Que sepamos, el que está sentado todo el día en su despacho trabajando es **Jesús García de Ponga**, consejero delegado de la compañía, y no los bancos”, señalan con rotundidad en la empresa.

Las entidades acreedoras, que han chocado de frente con **Román Sanahuja**, presidente de la inmobiliaria, le han dado un voto de confianza al consejero delegado de la misma, Jesús García de Ponga. “Le han dado su apoyo porque tiene perfil de banca. De Ponga fue el responsable del área inmobiliaria del BBVA antes de llegar a Metrovacesa”, indican las fuentes. “Con eso les vale. Los acreedores no van a ejecutar acciones ni hacer movimientos raros porque no quieren dar una mala señal al mercado para castigar aún más la acción. Ya dirigen y tienen todo el tema supertutelado. Así les vale”.

### **La deuda desglosada de la familia Sanahuja**

Metrovacesa, propiedad en un 80,62% de los Sanahuja, debe 8.000 millones de euros (de los que 6.400 se corresponderían con su participación), y Grupo Sacresa y Cresa Patrimonial, sociedades de la familia catalana, otros 5.000 millones. En total, 11.400 millones. El balón de oxígeno para los Sanahuja es el GAV de Metrovacesa o valoración de sus activos inmobiliarios que, según aparece reflejado en los resultados del primer semestre, asciende a 12.885 millones, cifra que habrá menguado desde entonces por culpa de la crisis.

De los 8.000 millones que debe la inmobiliaria, 3.280 corresponden a un crédito sindicado suscrito con un ‘pool’ de 38 bancos que está liderado por el Royal Bank of Scotland. Ayer, la agencia *Reuters* aseguraba que Metrovacesa estaba obligada a emitir bonos por importe de 1.250 millones de euros antes de finales de 2008 para cumplir los compromisos de pago con este sindicato o, en su caso, pedir un ‘waiver’ (dispensa temporal). Sin embargo, el mayor problema no es éste sino los vencimientos más cercanos, que tienen que ver con el pago de 240 millones de libras por el proyecto Walbrook antes del 31 de octubre, y de 1.100 millones de euros por la torre del HSBC antes del 27 de noviembre. “Lo que les está matando son las compras en Reino Unido”, asegura un consultor inmobiliario.

Por su parte, **Cresa, según datos recogidos por Bloomberg, se endeudó en 2.600 millones de euros en agosto de 2006 y en otros 1.650 millones dos meses después con BBVA y Santander.** Sacresa, a su vez, se endeudó en 500 millones de euros. Además, HSBC proporcionó en marzo un aval por 850 millones para financiar la compra de acciones de Metrovacesa. Los Sanahuja “están renovando los créditos cuando vencen con cierta normalidad... dentro de la atípica situación que se está viviendo actualmente”, señalan en Sacresa. “Al mismo tiempo”, añaden, “se está negociando con los bancos para la refinanciación de la deuda”. **Su principal acreedor es Santander/Banesto.**

## ACTUALIDAD

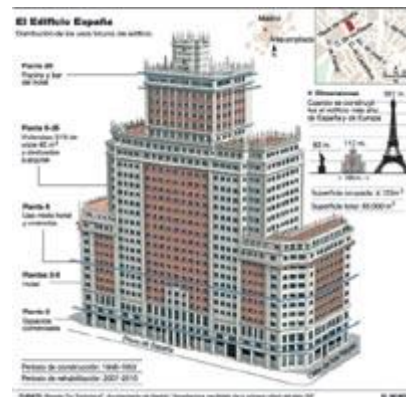
## El Edificio España albergará 319 pisos en alquiler en 2010

**HAN COMENZADO LAS OBRAS DE DESESCOMBRO PARA INSTALAR, ADEMÁS, COMERCIOS Y UN HOTEL**

**JOSE F. LEAL**

El centro de Madrid nunca se pareció a Manhattan pero, a finales de los años 40, la dictadura quiso recrear su 'gigantismo' en el corazón del régimen y en 1947 encargó a dos arquitectos vascos, Julián y Joaquín Otamendi, la construcción de un rascacielos que, cuatro años después, se erigió como el más alto de Europa: el Edificio España, con 117 metros y 26 alturas, ubicado en tres solares situados en el arranque de la Gran Vía de Madrid.

Durante 50 años sus forjados de hormigón armado alojaron el mítico Hotel Crowne Plaza, que ocupaba las 17 plantas de la esquina de Gran Vía y la calle de Los Reyes, un sinfín de oficinas, agencias de viajes y comercios, así como viviendas de renta antigua, ocupadas hasta hace escasos meses.



[ampliar foto](#)

En las próximas semanas un mallado amarillo y los andamios cubrirán por completo su colosal fachada principal de 105 metros de ancho, que sólo volverá a vestir de gala **en el primer semestre de 2010. Para entonces, su propietario actual, Santander Banif Inmobiliario, espera poner en el mercado las 319 viviendas en régimen de alquiler previstas en la propuesta actual, que quedarán ubicadas entre la planta sexta y la vigesimoquinta. Como hasta ahora, los bajos serán invadidos por comercios, mientras que un hotel aún sin bautizar ocupará por completo los pisos segundo a sexto y la azotea.**

El Edificio España cambió de manos en el año 2005, momento en que Metrovacesa se deshizo de él por cerca de 400 millones de euros. En diciembre de aquel año los estudios de arquitectura Rubio & Álvarez-Sala y Ruiz Barbarán ganaron el concurso de rehabilitación del edificio, **cuya gestión encomendó el banco a Sacyr Vallehermoso.**

Cuarenta meses después, el proyecto definitivo está a punto de salir del horno. **Las viviendas serán de auténtico lujo**, ya que nadie en Madrid podrá vivir a más altura que los inquilinos de las últimas plantas. Ni alquilar en un punto más céntrico. Sin embargo, José Landeira, director de Comercialización Inmobiliaria de Santander Real Estate, la firma que gestiona 9.000 viviendas en alquiler en toda España, cree que aún es pronto para poner precio a los pisos y para definir el perfil de los futuros inquilinos. «La mayoría será de uno o dos dormitorios, por lo que el abanico de posibles usuarios es muy abierto», comenta. Será el mercado quien dicte su ley, ya que ninguna se destinará a alquiler social. Con toda probabilidad, las viviendas de más altura y mejores vistas serán más caras.

### Una tarea complicada

En su interior, poco recuerda ya a la aleatoria distribución de las viviendas, a la marabunta de pequeños despachos, saunas del 'ambiente' madrileño, oficinas de profesionales y negocios, muchos de ellos de origen chino, de los últimos años. Sólo la planta baja, con sus revestimientos neobarrocos de mármol, escalinatas y barandillas, los 32 ascensores y la galería central, así como las fachadas y la estructura original, gozan de una protección especial y se conservarán como hasta ahora.

El resto de las plantas se han desescombrado y vaciado por completo gracias a una licencia de

desmontaje de elementos añadidos (tabiques, falsos techos.) obtenida en 2006, un trabajo que ha ocupado a más de 140 personas. Las viviendas podrán terminarse una vez que el Ayuntamiento de Madrid apruebe el correspondiente Plan Especial de Régimen de Obras y Usos.

Nadie había tocado el edificio desde que en 1990 se realizara una limpieza superficial de la fachada. Casi nadie, puesto que «durante el desmontaje, en algunos casos hemos encontrado vigas cortadas, forjados que aparecen y desaparecen y numerosas modificaciones sobre los planos originales», explica M<sup>a</sup> Ángeles Navarro, responsable del proyecto del estudio Rubio & Álvarez-Sala. Algunos inquilinos habían realizado obras ilegales para unir varias viviendas. Además, la variedad y diferente calidad de los materiales utilizados en su construcción durante la posguerra alejaba más aún los planos originales de la realidad destapada por los arquitectos.

En 1947, Franco priorizó frente a otras tareas de reconstrucción la edificación de la nueva atalaya de Madrid, icono de un país que quería parecer moderno, en la que participaron 500 trabajadores diariamente, de media. En junio de 1953, la fiesta de inauguración congregó a lo más florido de la corte y los madrileños cogieron el gusto a lucir 'palmito' en las 'enmarmoladas' galerías de su planta baja. Retales históricos en blanco y negro que pesarán sobre los privilegiados inquilinos del rascacielos 'neoyorquino' de Madrid.

## Expansión.com

Jueves, 13 de agosto de 2009

### Línea roja.

Según las nuevas condiciones del préstamo, la línea roja se rebaja hasta nueve euros por acción, lo que supone un **balón de oxígeno para Sacyr y para los más de 40 bancos que participan en el préstamo sindicado (liderados por Santander, Citi, Calyon y Caja Madrid)**, reacios a decisiones extremas, como la ejecución del crédito, por culpa de las fluctuaciones de Repsol.

La petrolera se ha apuntado al rally alcista del Ibex 35 de las últimas sesiones al registrar una revalorización del 12,6% desde el pasado 3 de marzo. Ayer cerró a 13,2 euros por título, con un descenso del 0,45%.

La banca acreedora reconoce que Sacyr ha estado religiosamente al corriente de pago del servicio de la deuda gracias, entre otras razones, al dividendo de Repsol. La aportación de las acciones de Vallehermoso disipa, además, los problemas de las garantías adicionales.

La inmobiliaria es una de las joyas del grupo junto a Itinere (en proceso de venta) y Testa. Según los últimos datos aportados por la compañía, el valor bruto de los activos de Vallehermoso ascendió a 5.999 millones de euros en 2008, un 14% menos que un año antes. Las plusvalías latentes por este concepto representan 1.877 millones.

La deuda de Sacyr, una vez desconsolidada Itinere, asciende a 15.500 millones de euros, la mayor parte asociada a Repsol y al negocio inmobiliario. La compañía cerró ayer en bolsa a 6,18 euros, un 0,98% menos.

### Inyección de liquidez de 450 millones de euros

Sacyr acaba de recibir una inyección de liquidez de 450 millones de euros por parte de la banca para poder mantener su actividad hasta que ingrese los más de 900 millones de euros previstos por la opa de Itinere, que cuenta con el aval de La Caixa.

Se trata de un adelanto del 50% del efectivo que cobrará la constructora en los próximos meses y resulta vital para que pueda continuar funcionando, ya que una vez refinanciada la deuda, **Sacyr no cuenta con liquidez suficiente para cumplir con sus compromisos más inmediatos. Según han confirmado fuentes financieras, la mayor parte del anticipo ha sido aportado por Caja Madrid y Santander (150 millones), junto con Banesto (100 millones)**.

\*\*\*\*\*

## El Edificio España se reformará para albergar viviendas de alquiler y un hotel



CHEMA BARROSO

SARA MEDIALDEA. MADRID.  
6-3-2007 10:33:05

El emblemático Edificio España, junto a la plaza de España, uno de los más representativos de la capital que, además, fue uno de sus primeros rascacielos, se someterá en breve a una rehabilitación integral que, aunque no cambiará sus usos básicos, supondrá la reforma total del interior del inmueble. El proyecto aún está elaborándose, pero básicamente persigue compaginar los usos hoteleros en las primeras plantas del inmueble, con la construcción de viviendas y apartamentos en alquiler en los superiores.

El edificio es actualmente propiedad de un fondo de inversión inmobiliario que gestiona el Banco de Santander y que está en manos de «muchos partícipes, que han invertido en él».

El banco, como gestor del fondo, es el promotor de la reforma, que se acomete porque «el edificio estaba muy deteriorado; la fachada fue rehabilitada recientemente por su anterior propietario, pero por dentro estaba oscuro y triste», indicaron fuentes de la entidad financiera.

No comprar para vender

**La compra del edificio fue realizada en dos partes, y en ella se invirtieron 380 millones de euros en total. El banco que gestiona este fondo ya tenía en mente, al realizar la operación, la rehabilitación integral del inmueble y destinar luego una parte importante del mismo a viviendas y apartamentos en alquiler. «De hecho -explicaron en el banco-, el arrendamiento es el objeto de estos fondos inmobiliarios; no se compra para vender posteriormente».**

El proyecto, que aún no está definitivamente cerrado, ha sido encargado a los estudios de arquitectos de Carlos Rubio Carvajal -autores de la torre Sacyr, en la antigua Ciudad Deportiva del Real Madrid- y de Antonio Ruiz Barbarín, especialista en rehabilitaciones y autor, en este momento, de la del edificio de Mayor, 72, la «cuarta fachada» de la plaza de la Villa.

De momento, se están realizando los trámites de solicitud de actuación. La idea es mantener los usos que actualmente tiene el edificio -hotel u oficinas, viviendas y comercial-, pero «ordenando el interior, que ahora está muy mezclado», explicaron a ABC fuentes autorizadas de la entidad financiera.

## División horizontal de usos

Desde el área de Urbanismo, que dirige la concejala Pilar Martínez, portavoces oficiales adelantaron a ABC que el proyecto urbanístico planteado divide el edificio en dos usos principales: por un lado, el hotelero; por otro, el de viviendas. «Básicamente, son los mismos usos, sólo cambia su distribución en el inmueble. Ahora ocupaban distintos lados; en el futuro, la división será horizontal: hasta determinada planta estará el hotel, y en el resto, las viviendas».

Al hotel y a los apartamentos se entrará por portales diferentes. El establecimiento hotelero ocupará previsiblemente las cuatro primeras plantas; de ahí hacia arriba, hasta el 25, serían apartamentos y viviendas en régimen de alquiler. En la planta de calle es probable que se mantengan locales comerciales.

En Urbanismo estaban satisfechos de la iniciativa, que supone un empujón a la revitalización del centro de la ciudad que ha puesto en marcha este departamento durante el actual mandato municipal.

## Otro «Canalejas»

De hecho, comparaban la operación con la recientemente aprobada en la plaza de Canalejas, donde también el sector privado va a llevar a cabo una importante operación de rehabilitación sobre algunos de los edificios más emblemáticos de la ciudad. En concreto, se va a modificar toda la manzana desde la plaza de Canalejas y Sevilla hasta la calle de Alcalá, con intención también de poner en marcha, tras una profunda y cuidadosa rehabilitación, de un hotel, edificios de viviendas y locales comerciales del más alto nivel.

Una operación que, sin duda, supondrá una inyección de vitalidad para esta almendra central de la ciudad. En el caso de Canalejas, el Plan Especial que regirá la reforma de la manzana ya está aprobado y la operación, en marcha.

## Edificio protegido

Fuentes técnicas de Urbanismo apuntaron que, en lo que se refiere a la «Operación Plaza de España», la parte más complicada a la hora de regular el proyecto es la relativa al hotel, por el carácter del edificio, incluido en el catálogo de protección y, por ello, «intocable» en muchos puntos de su interior y, por supuesto, el exterior.

El proyecto inicialmente presentado, indicaron, plantea «abrir algunos huecos» que habrán de estudiarse cuidadosamente desde este organismo oficial.

## Consultas

En un principio, parece que no será necesario aprobar un Plan Especial para la actuación, ya que los usos no cambian. No obstante, adelantan que esta figura podría ser necesaria «si el régimen de obras lo requiere, porque exceda de las que permite para este inmueble el actual catálogo de protección». Por el momento, se está en la fase de «consultas».

El edificio España, uno de los más emblemáticos y conocidos del perfil de la Plaza de España junto con la Torre de Madrid, fue proyectado en 1947 y construido entre 1948 y 1953. Sus arquitectos fueron los hermanos Joaquín y Julián Otamendi.

Según los datos del texto recopilatorio de edificios de Madrid realizado por el Colegio Oficial de Arquitectos de la capital (COAM), este inmueble fue construido por la Compañía Inmobiliaria Metropolitana.

Es, indican en el texto, «uno de los edificios más representativos del Madrid de la época autárquica, debido a su lenguaje de carácter nacionalista, que incluye decoración neo-barroca e interiores lujosos, gigantismo y financiación oficial dentro de la política urbanística del Plan Bidagor».

El Edificio España, uno de los más emblemáticos de la ciudad e incluido en el catálogo de protección, va a ser sometido a una rehabilitación integral.