

# Inditex y H&M se convierten en las estrellas de los cines

Los antiguos teatros y salas de proyección de las calles más céntricas de las ciudades dan paso a tiendas de grandes firmas de moda, hoteles y restaurantes que, en muchos casos, mantienen la estética.

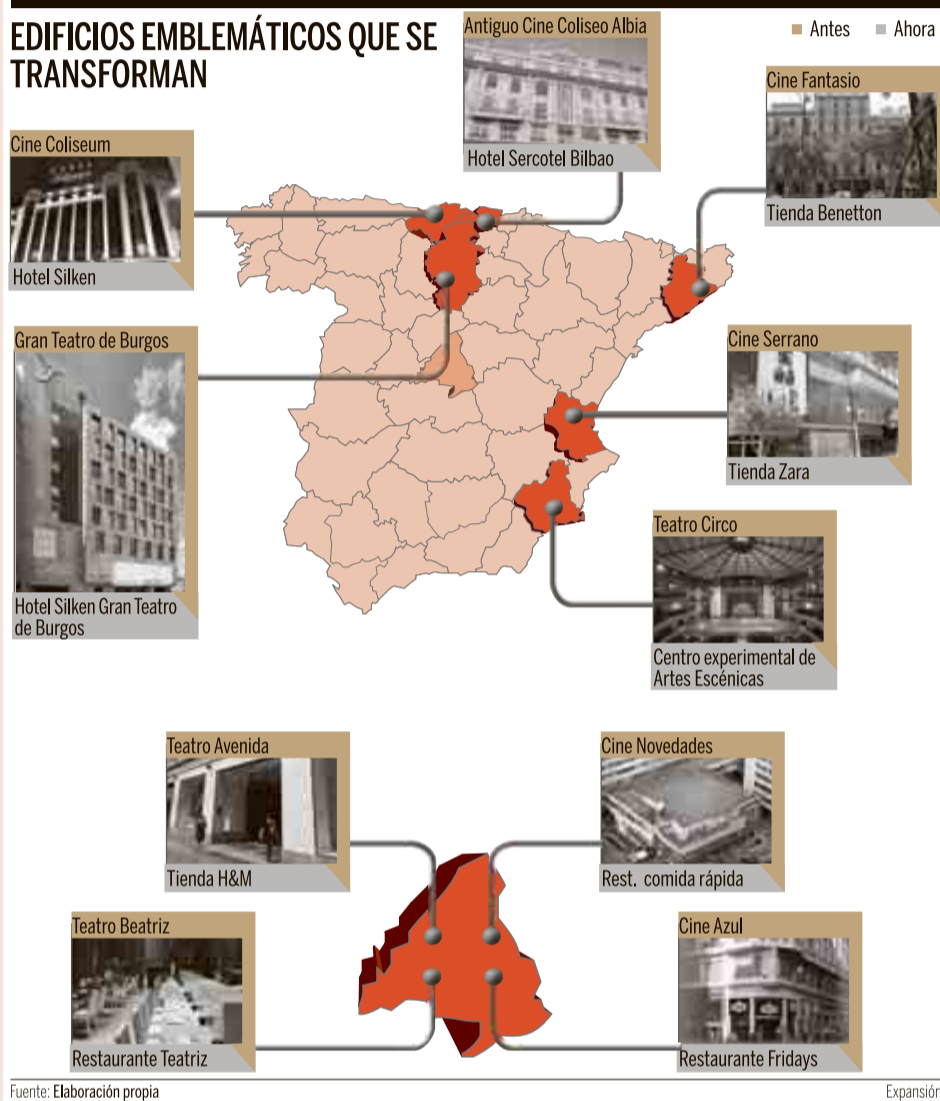
Rocío Ruiz, Madrid

La profusión de grandes salas multicine en centros comerciales y los problemas financieros de algunos propietarios y productores teatrales han hecho que en los últimos años desaparezcan decenas de este tipo de establecimientos.

Se trata de edificios de grandes dimensiones ubicados, casi siempre, en las zonas céntricas de las ciudades. Unos locales que desatan las ofertas en el momento que se conoce el próximo cierre. "En algunos casos, por este tipo de inmuebles se paga un sobrepago con respecto a otros de la zona, pues sus localizaciones suelen ser muy exclusivas y disponen de unas superficies difíciles de encontrar en otros inmuebles del centro ciudad", explica Patricio Palomar, responsable de Research de CB Richard Ellis España.

Entre los demandantes destacan las cadenas de distribución, ávidas de lograr un local con grandes dimensiones en el centro de las ciudades; y los hoteles y restaurantes, que suelen conservar la estética bohemia y el patio de butacas, manteniendo la estructura de acceso a los palcos o colgando lámparas de cristal, a semejanza de las utilizadas en estos establecimientos.

**Estos edificios son muy atractivos por su ubicación y amplias dimensiones**



Las principales arterias de Madrid están repletas de historias donde las palomitas han dado paso a los vestidos y productos de alimentación. Hasta la fecha, se han cerrado 44 cines en Madrid. La mayoría han sido reconvertidos. Éste es el caso del Teatro Avenida, situado en el número

37 de la Gran Vía madrileña, junto a la plaza de Callao, donde la firma de moda sueca H&M ha abierto una megatienda. Dividido en dos plantas, el establecimiento conserva varios de los elementos arquitectónicos y de estética del antiguo teatro.

En otros casos, como los cines Juan de Austria o Peñalver, los rastros de las respectivas salas han desaparecido para dar lugar a nuevos y modernos locales que nada tienen que ver con el celuloide. En su lugar, se levantan un gimnasio y un supermercado.

El antiguo cine Merp alberga hoy un establecimiento de Mercadona.

## Tiendas de moda

En plena época dorada del boom inmobiliario, algunos de los antiguos cines de Valencia situados en pleno centro se convirtieron en objetos de deseo. Éste fue el caso de los cines Serrano y Artis, ubicados en el mismo inmueble, y que fueron adquiridos por Porcelanosa en 2004 por más de 23 millones de euros. Aunque inicialmente la idea del grupo azulero era crear una tienda emblemática que acogiese toda su oferta, finalmente, con el cambio de ciclo económico y la proximidad de otras de sus tiendas, optó por alquilarlo a Inditex, que abrió un Zara.

A escasos metros del Paseo de Ruzafa se encontraba otro de los puntos de encuentro de los cinéfilos más veteranos de Valencia, el Capitol. En 2006, cuando había dejado su actividad, fue adquirido por la promotora Coresol, de la familia Soler Giménez, para reconvertirlo en oficinas. Tras años de obras y con la crisis, pasó a manos de La Caixa, que colgó durante más de dos años el cartel de se vende. Finalmente, ha encontrado un inquilino: la cadena de ropa C&A, que está ultimando las obras de su nueva tienda, informa A.C. Álvarez.

En muchas ocasiones, cadenas de restauración como el grupo Vips, Fridays y otras firmas de comida rápida se convierten en los nuevos inquilinos de estos locales. Su céntrica ubicación y sus am-

## Qué ha sido de ellos

Las firmas H&M y Benetton han transformado el Teatro Avenida de Madrid y el cine Fantasio de Barcelona en dos de sus tiendas.

Los cines Astoria y Beatriz, situados en Barcelona y Madrid, respectivamente, se han transformado en los restaurantes Astoria y Teatriz.

La sala Coliseum, de Santander, es, desde hace años, un hotel Silken, que destaca por su fachada, inspirada en el frontal de su etapa como sala de cine.

Son pocos los casos en que el edificio mantiene un uso cultural. Éste es el caso del Centro Experimental de Artes Escénicas de Murcia, que se ubica en el extinto Teatro Circo.

Tras cerrar, el antiguo cine Goya de Valencia albergó una librería Crisol, para después convertirse en un supermercado Caprabo. Ahora, es la firma Dia la que regenta este local.

plias dimensiones, junto a su distribución, (divididos en dos plantas) hace, según los expertos, que los antiguos cines y teatros tengan muchos pretendientes. "Estos activos son inmuebles muy atractivos y demandados por firmas que quieren tener una tienda insignia en ciudades principales como Madrid o Barcelona", asegura Palomar.

Además, son varias las cadenas hoteleras, como Silken, Sercotel o T3, que se adjudican antiguos cines para abrir uno de sus establecimientos.



# Los condominios: una fórmula segura de inversión

## OPINIÓN

Francisco Bengoetxea

Un condo-hotel es un establecimiento turístico en el que, bajo diversas formas jurídicas, se transmiten, total o parcialmente, las unidades alojativas (habitaciones o apartamentos) que lo integran. Otra de sus características es que, durante un tiempo determinado, el comprador disfruta en exclusiva de la unidad alojativa y, en general, de todos los servicios e instalaciones del establecimiento turístico (gimnasio, spa, piscina, etc.), obteniendo una rentabilidad por la explotación del inmueble mientras no la ocupa.

Este producto inmobiliario no ha sido visto con buenos ojos por algunas administraciones

turísticas, porque, en ocasiones, lo que se lograba en la práctica era la residencialización de una parcela de uso turístico al abandonarse posteriormente esta actividad.

No obstante, existen en España importantes condo-hotels en explotación donde no se ha producido este fenómeno. Por tanto, el problema no ha sido el producto inmobiliario en sí, sino la falta de una regulación específica que diera seguridad tanto a los inversores como a las empresas del sector turístico.

En un sector que necesita obtener financiación, ya sea para la promoción de nuevos establecimientos, o para la refinanciación de su deuda, la comunidad autónoma de Andalucía ha dado un gran paso. Así, el pasado 24 de junio, se ha publicado el Proyecto de Ley de Turismo de Andalucía en el que, entre otras cuestiones, se incluye una regulación de los llamados 'Establecimientos en régimen de propie-

dad horizontal o figuras afines', esto es, los condo-hotels. En el artículo 41 del proyecto, se determina que se podrán constituir en régimen de propiedad horizontal o figuras afines los establecimientos de alojamiento turístico con categoría mínima de cuatro estrellas hoteles; apartahoteles de tres llaves y apartamentos turísticos (siempre que estén gestionados bajo el principio de unidad de explotación).

Este principio exige que todas las unidades alojativas del establecimiento sean gestionadas por un único titular, sobre el que recae la responsabilidad administrativa derivada de su explotación, e implica la afectación a la prestación del servicio de alojamiento turístico de la totalidad de las unidades del establecimiento. A estos efectos, el titular deberá acreditar ante la Administración que ostenta título suficiente para explotar todas las unidades alojativas.

El proyecto también ha incluido las cautelas

necesarias para evitar que las parcelas turísticas terminen siendo simples promociones de apartamentos. Así, se determina que todos los propietarios se comprometerán a que el inmueble en su conjunto, incluyendo las zonas comunes y los apartamentos, sea gestionado por una única empresa explotadora mediante un contrato con una vigencia no inferior a 10 años. De cara a su venta, el promotor deberá facilitar al comprador toda la información sobre la afectación del inmueble al uso turístico.

A la vista del proyecto, se deduce que este producto inmobiliario sólo exigía una regulación clara que diera garantía, tanto al inversor como al promotor del establecimiento, por lo que esperamos que el sector impulse la utilización de esta nueva figura legal como una fórmula segura de inversión y financiación de su actividad turística.

Socio de Ramón y Cajal Abogados