

El imperio 'post Idealista' de los Encinar: controlan los pisos más rentables de Madrid

Los fundadores de Idealista financian con el dinero de la venta del portal a MDS Reit: una socimi que compra y alquila pisos pequeños y viejos en los barrios pobres de Madrid



Fernando y Jesús Encinar. (Montaje: Carmen Castellón)

Autor

Analía Plaza

[Contacta al autor](#)

lalalalia

Tiempo de lectura 14 min

19.03.2018 – 05:00 H.

Es curioso que al final de la calle Cosme y Damián en Lavapiés (Madrid), cuya estampa de balconillos de forja en cuesta con la Parroquia de San Lorenzo de fondo ha ilustrado tantos artículos sobre gentrificación y alquiler, esté la nueva sede de negocio de una de las personas con mayor conocimiento del mercado inmobiliario español.

El local está cerrado a cal y canto; los vecinos aseguran no haber visto nunca movimiento ahí. El rótulo es tan pequeño que hay que asomarse por la verja para verlo: sobre fondo negro y en blanco, a un lado se lee "Tecnofobia Iniciativas" y al otro los nombres de cuatro ríos de Ávila - Adaja, Alberche, Tormes y Voltoya - con el apellido "Alquiler". La lista la completa "Oudrid Coliving".



Sede de Tecnofobia, en la calle San Cosme y Damián

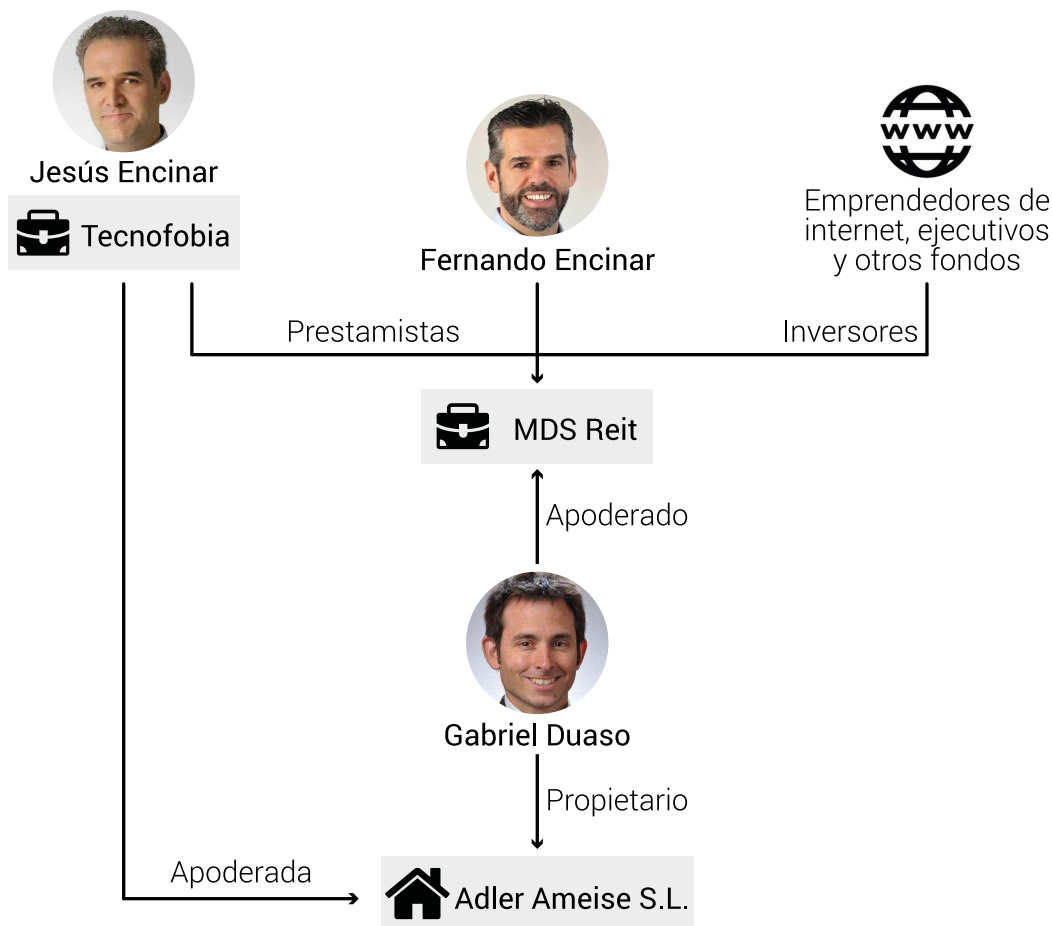


Las otras empresas de Jesús Encinar

Tecnofobia Iniciativas y sus cinco participadas (Adaja Alquileres, Alberche Alquileres, Voltoya Alquileres, Tormes Viviendas y Oudrid Coliving) son propiedad de Jesús Encinar, abulense y fundador del portal inmobiliario más grande de España, Idealista. Con la venta de Idealista al fondo Apax Partners por 226 millones en 2015, Encinar se embolsó 25 millones de euros a través de Tecnofobia y empezó a invertir en pisos. ¿Cómo? Por un lado, comprándolos con sus empresas de alquiler; por otro, mediante la concesión de préstamos a MDS Reit, una socimi (una empresa dedicada a comprar inmuebles y alquilarlos) especializada en el sur de Madrid.

El administrador de MDS Reit es Gabriel Duaso Anso, un zaragozano que también tiene una empresa inmobiliaria, Adler Ameise, con varios pisos en esas mismas zonas de Madrid. Tecnofobia es apoderada de esta empresa: Encinar tiene pleno poder de decisión en ella.

El entramado societario e inmobiliario de los Encinar



Fuente: Registro Mercantil

El Confidencial.LAB

Las participadas de Tecnofobia poseen al menos 12 inmuebles en Madrid, tanto en el sur como en la almendra central. MDS Reit posee más de 130 pisos en el sur - en Villaverde, Usera, Carabanchel y, especialmente, Puente de Vallecas -, de los cuales al menos 35 están financiados directamente por Tecnofobia y al menos otros 10 por Fernando Encinar, hermano de Jesús y cofundador del portal. Los pisos de MDS son pequeños (de 35 a 70 metros cuadrados), viejos y, en muchos casos, bajos y hasta sótanos. A veces reformados, a veces no, los pisos se alquilan de vuelta a partir de 490 euros en Idealista.com. Y, según la agente inmobiliaria que los enseña, "vuelan".

Lo que sigue es un proceso de tres años, de 2015 a 2018 en el que los Encinar pasaron de la teoría a la práctica: de poseer la web más popular y mayor fuente de información inmobiliaria del país a comprar y financiar ladrillo en los barrios en los que el alquiler tiene hoy mayor rentabilidad.

Paso nº1. Hacerse ricos con la venta de Idealista

Idealista se vendió por 226 millones de euros en julio de 2015: el fondo de capital riesgo Apax Partners compró el 82,5% de su capital social. Hasta la venta, los tres fundadores - Jesús, Fernando y César Oteyza - tenían el 42% del capital.

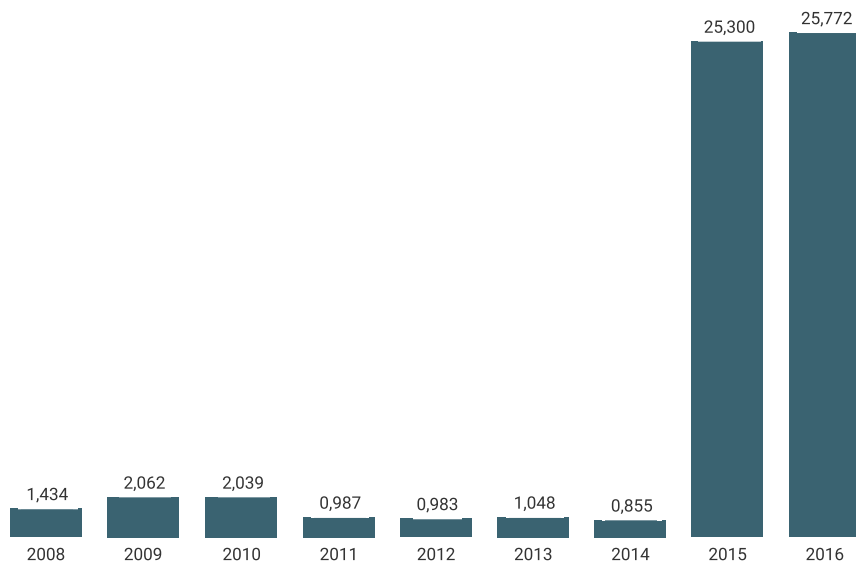
En enero de ese mismo año había entrado en vigor la reforma fiscal de Montoro. Una de sus principales novedades era que eximía a las grandes empresas de tributar por la venta de sus participadas: esto es, si una empresa poseía más del 5% de otra y esa otra se vendía, las plusvalías (lo que la empresa número 1 ganaba con esa venta) quedaban exentas de impuestos. Hasta entonces, esas ganancias sí tributaban.

Jesús Encinar fundó Tecnofobia en 2005. Durante los primeros años, según los datos que aparecen en el registro mercantil, su actividad no era otra que invertir en nuevos proyectos, como la extinta radio online Rockola.fm o Desatada, una editorial de poesía gay de la que Encinar era socio único y que también cerró en 2011. Pero a partir de 2014 empezó a invertir en empresas del grupo: entre otras, el propio Encinar se hizo con el 9% de Idealista a través de su otra sociedad.

Por eso cuando Apax compró Idealista los activos de Tecnofobia se dispararon: ese 9% de capital se convirtió en 24,5 millones de euros que contabilizaron como ingresos financieros, sin tributar.

Activos de Tecnofobia, la sociedad patrimonial de Encinar

Cifras en millones de euros



Fuente: Registro Mercantil • Get the data • Created with Datawrapper

Paso nº2. Crear una sociedad de inversión inmobiliaria

MDS Reit se creó en Madrid pocos meses antes de ejecutarse la venta de Idealista, en diciembre de 2014. A los mandos, Gabriel Duaso Anso: un vecino de Alcobendas, al norte de Madrid, que hasta entonces había trabajado como jefe de ventas en Belden y General Electric. "Reit" responde a las siglas de Real Estate Investment Trust y se traduce al español como socimi, o Sociedad Cotizada Anónima de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

Su web deja claro a qué se dedican: a comprar pisos en Madrid para alquilar que devuelvan "alta rentabilidad". A menor precio de compra y mayor de alquiler, más rentabilidad. Veremos más tarde qué pisos son esos.

Duaso constituyó la empresa en su nombre y en representación del Grupo Adler Ameise, una inmobiliaria zaragozana que ya tenía pisos y los aportó a MDS. Los pisos, todos en el sur de Madrid, entre Carabanchel Bajo, Villaverde y Puente de Vallecas, estaban valorados en muy poco dinero: entre 46.000 y 59.000 euros de máxima. Hoy sólo quedan en Madrid 80 pisos en venta por debajo de ese precio, todos de la misma tipología: en el sur, muy pequeños (los hay de hasta 25 metros cuadrados), bajos y, en su mayoría, sin reformar.

CONSTITUCIÓN: Concorre: Don Gabriel Duaso Anso, mayor de edad, casado, empresario, vecino de Alcobendas, Madrid, con domicilio en Av. de los Parques, n.º 6, Esc.5, 1ª Pta.D; D.N.I. número: 25169355H. Interviene: en su propio nombre y en representación de Grupo Adler Ameise, S.L., inscrita en el Registro Mercantil de Zaragoza, tomo 3967, folio 170, Sección 8, hoja 254776, inscripción 2a. C.I.F. B85515989; como administrador único.

El capital social es de trescientos sesenta y tres mil euros (363.000,00 €), totalmente desembolsado, distribuido en trescientas sesenta y tres participaciones sociales iguales numeradas correlativamente del 1 al 363, ambos inclusive, de mil euros (1.000,00 €) de valor nominal cada una de ellas, acumulables e indivisibles, que han sido íntegramente desembolsadas por los socios fundadores en la forma y proporción que a continuación se detalla: A.- GRUPO ADLER AMEISE, S.L., aporta la totalidad de los bienes que les pertenece en las fincas que se describirán más adelante, y en pago de esta aportación no dineraria, valorada en trescientos sesenta y dos mil euros (362.000,00 €), se le asigna 362 participaciones números 1 a 362 ambos inclusive. Descripción de fincas aportadas: 1.- Vivienda situada en la planta 3ª izquierda de la casa número uno de la Calle de Palamós, de Madrid. Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 44 de Madrid, Tomo 3.039, Libro 81, Folio 151.

Constitución de MDS Reit a nombre de Gabriel Duaso. Su inmobiliaria Adler Ameise, de la que Encinar es apoderado, aporta pisos.



Los pisos de MDS Reit financiados por los Encinar están en Puente de Vallecas, Carabanchel, Villaverde y San Blas.

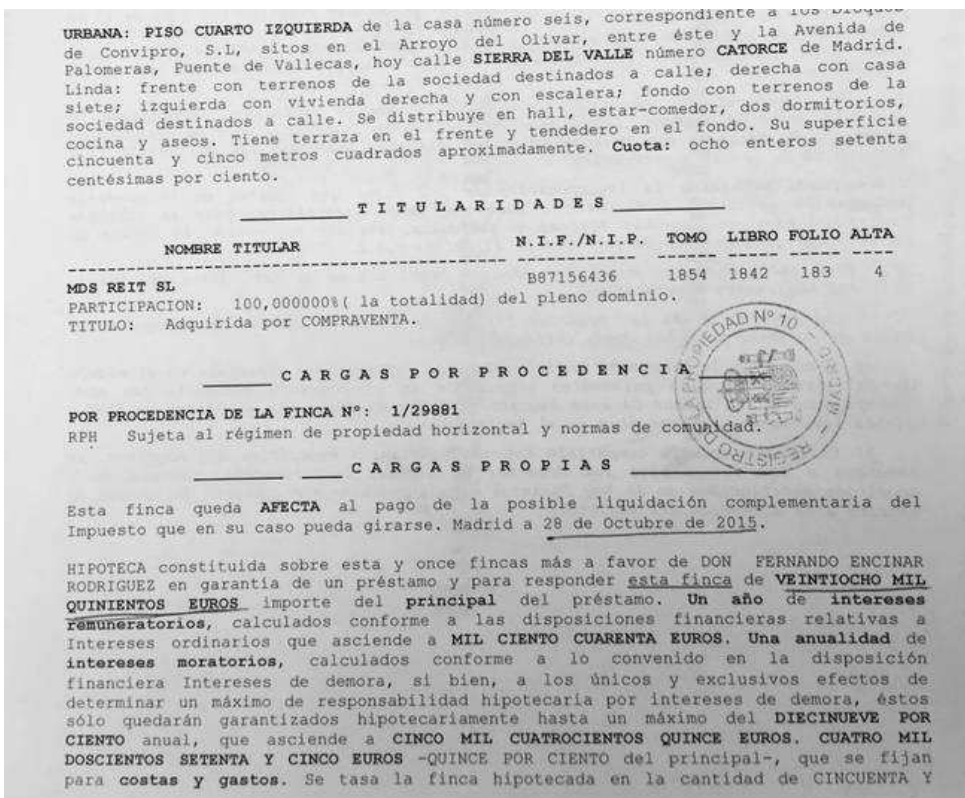
Según hemos podido comprobar en Idealista, ninguno de los pisos que aportó Adler Ameise a MDS está - al menos, aún - en venta: por sus características, las socimis deben tener los pisos en alquiler durante al menos tres años antes de venderlos de nuevo. Y esos tres años apenas se acaban de cumplir.

Adler Ameise está, además, bajo el poder de decisión Jesús Encinar: Tecnofobia fue nombrada apoderada en 2017. Curiosamente, otra de las actividades de la compañía zaragozana es la venta de ahuyentadores para pájaros (aparatos que emiten ultrasonidos y evitan que las aves se posen sobre tu balcón): desde ahí, único punto de contacto de Duaso, su asistente indica que no quiere participar en este reportaje.

Paso nº3. Financiarla

La venta de Idealista se cerró en el verano de 2015. A partir de ese momento tanto Tecnofobia, por un lado, como Fernando Encinar, por otro, empiezan a conceder préstamos para los minipisos que compra MDS Reit.

Según datos del registro de la propiedad, MDS tiene al menos 130 pisos en el sur de Madrid: de uno en uno o en paquetes de diez, Jesús y Fernando Encinar los han ido financiando con préstamos de 28.500 euros con la garantía de sus hipotecas: es decir, si el préstamo no se devuelve, el piso se lo quedan ellos. De esos 130, al menos 35 son a favor de Tecnofobia y al menos diez, de Fernando Encinar.



Hipotecas a favor de Fernando Encinar.

aturaleza URBANA: Vivienda
ocalización: CALLE TEJEDORES 35, Planta: 4, Puerta: DCH
Orden: 211 Cuota: cero enteros, cuatro décimas por ciento
f.Catastral: 7657118VK4775F001100 Poligono:0 Parcela:0
uperficies: Construida: sesenta metros cuadrados Util: cuarenta y nueve metros,
intisiete decímetros cuadrados
nderos:
ente, POR DONDE TIENE SU ENTRADA, CON ESPACIOS COMUNES Y VIVIENDA IZQUIERDA DE SU
SMA PLANTA Y PORTAL
recha, ENTRANDO, CON CALLE DE SU SITUACION
quierna, ENTRANDO, CON CALLE ALBERIQUE
ndo, CON VIVIENDA IZQUIERDA DE SU MISMA PLANTA Y PORTAL 37

ordinación con Catastro: No consta

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
S REIT S.L.	887156436	2481	1495	3	8

RTICIPACION: 100,000000% del pleno dominio.
TULO: Adquirida por COMPRAVENTA en virtud de Escritura Pública, autorizada por /la notario/a IGNACIO GARCIA-NOBLEJAS SANTA-OLALLA en MADRID, el día 18/12/15.

CARGAS POR PROCEDENCIA

hay cargas registradas

CARGAS PROPIAS

ECCION: Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de ansmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por el plazo de 5 años, a rtir del 2 de Agosto de 2011. Inscripción 6*.

ECCION: Afección exenta de transmisiones por el plazo de 5 años, a partir del 2 de osto de 2011. Inscripción 7*.

ECCION: Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de ansmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por el plazo de 5 años, a rtir del 8 de Enero de 2016. Inscripción 8*.

IPOTECA. Una HIPOTECA a favor de la entidad **TECNOFOBIA INICIATIVAS, S.L.**, en garant un préstamo por 28.500 euros de principal; intereses ordinarios del 4% anual ante 12 meses ,hasta un tipo máximo del 4% anual, por un total de 1.140 euros; tereses de demora durante 12 meses con un tipo máximo del 19% anual por un total de 15 euros; unas costas y gastos judiciales de 4.275 euros con un plazo de amortizaci 84 meses, a contar desde el 16 de Diciembre de 2015 con fecha de vencimiento del 16 Diciembre de 2022; con un valor de subasta de 63.483,67 euros Préstamo a interés fi se fija como domicilio para requerimientos y notificaciones a la parte prestataria e puente: c/Cuesta Blanca, s/n, CC Cuesta Blanca, local 20, 3º, Alcobendas.
Formalizada escritura autorizada por el/la Notario IGNACIO GARCIA-NOBLEJAS STA-OLALLA, de MADRID
otocolo nº: 3257, el día 16 de Diciembre de 2015. Constituida en la inscripción 9ª d ha 19 de Abril de 2016. al folio 4 del Tomo 2281 de 2016.

Hipotecas a favor de Tecnofobia Iniciativas.

Las antiguas placas del Ministerio de Vivienda - la institución franquista que promovió el alquiler y la compra de viviendas en España hasta 1975 - aún encabezan los portales de algunos de los pisos de los Encinar. El grueso de su cartera está en Puente de Vallecas, una de las zonas que más renta a inversores actualmente: si comprar y alquilar un piso ofrece un 6,6% de rendimiento anual en Madrid, aquí la media sube al 8% según datos de la consultora especializada Urban Data Analytics. Se puede comprar más barato y alquilar más caro.

En la calle Sierra de la Estrella, por ejemplo, Tecnofobia y MDS tienen un bajo de 26 metros cuadrados dividido en tres habitaciones y al que le corresponde "un 16% de los elementos comunes del inmueble". En la calle García Llamas, otro: un primero de 42 metros y dos dormitorios. Si nos vamos a otro barrio, el tipo de inmueble no cambia: un nuevo ejemplo es el bajo de la calle Covachuelas en Villaverde, a diez minutos del metro, de 37 metros cuadrados divididos en dos dormitorios, cocina-comedor y baño.

En las colmenas que hay detrás del estadio del Rayo Vallecano, a más de diez minutos del metro, nuestra socimi tiene al menos dos inmuebles más: un cuarto piso de 55 metros cuadrados y un bajo de 57 metros cuadrados y tres dormitorios. Este último, en la Avenida de Palomeras, está reformado: su inquilina paga por él 600 euros al mes.

Paso nº4. Sacar los pisos al mercado de alquiler

La inquilina de Avenida de Palomeras encontró el piso en Idealista. Quien los publica es Habitalia S.XXI, una inmobiliaria con sedes en Aluche y Vallecas. En una visita a sus pisos, una de las agentes confirma que alquilan pisos de particulares y, principalmente, de una empresa llamada MDS Reit - es decir, de la socimi financiada por los Encinar.

"Sabendo lo que buscas, te voy a llevar a dos", explica la agente de la inmobiliaria. "El primero está más lejos del metro, pero es amplio. Con el segundo es que cuando veas la habitación vas a flipar".

Imaginemos que nuestro presupuesto es de hasta 600 euros, para lo cual tendríamos que cobrar 1.800 si queremos gastar en alquiler sólo un tercio del sueldo: en Madrid quedan 142 pisos así, más de la mitad en el sur. Si bajamos a 500 euros, la cifra se reduce a 18, de los cuales 5 están publicados por Habitalia.

La visita empieza en la agencia, donde a las seis de la tarde el ajetreo es total: cada agente convoca a sus potenciales clientes, coge las llaves y sale a enseñar pisos. El nuestro está a quince minutos andando, lejos del metro y en él esperan otras dos personas para verlo. El edificio es una colmena con corrala interior y hay que zigzaguear por varios corredores hasta llegar a la puerta.

El piso estaba anunciado a 45 metros cuadrados: la realidad es que no llega ni a los 30. Está dividido en tres estancias: una cocina-pasillo, una entrada-salón con estantería de obra y un pequeño dormitorio con armario empotrado y vistas al patio. "El dormitorio", indica la agente, "es de los amplios. Este piso está bien y va a volar".



Salón del piso que enseña Habitalia.



Habitación del piso.

Al segundo piso solicitado no llegamos: es un bajo interior cercano al metro y la puerta no abre. "La tienen que cambiar. De todas formas, es muy pequeño, la habitación apenas está separada del salón y no te iba a encajar". Ambos se alquilan por 490 euros al mes.

¿Por qué pisos tan pequeños a tal precio? "Son inversores. Comprar un edificio de pisos que estén bien no renta: tendrían que ponerlos a 700-800 euros porque la gente no puede pagar más", considera, de vuelta a la oficina, la agente. "En cambio, los estudios salen más baratos y pueden alquilarse a 500 euros al mes".

Los minipisos son mucho más rentables para un inversor: los compra muy baratos y se pueden alquilar por 500 euros al mes

"Una de las grandes diferencias de esta etapa del ciclo con respecto a 2008 es que el comportamiento del mercado no es homogéneo, tanto a nivel geográfico como de tipología de vivienda. Si segmentamos por tamaño de vivienda, las diferencias entre las grandes y las pequeñas son tremendas", explican fuentes conocedoras del sector. La rentabilidad que ofrece un piso pequeño es muy superior a la de uno grande.

Eso por un lado. Por otro, "Puente de Vallecas y Villaverde son las zonas que más rentabilidad ofrecen ahora mismo en Madrid. El barrio de Salamanca y Centro no tienen tanta, aunque tienen menos riesgo", continúan. "Pero Puente de Vallecas tiene un riesgo similar y máxima rentabilidad". Los precios de los pisos pequeños están ahora en una media de entre 525 euros, en Villaverde, 602 en Puente de Vallecas y 657 euros en Carabanchel.



Evolución del precio medio de las viviendas pequeñas en los barrios más pobres: la media ya supera los 500 €.

En 2008, el perfil de los fondos era más "tiburón": compraban y vendían inmediatamente. Ahora el modelo de negocio es diferente: las socimis compran, alquilan durante tres años y venden. Buscan, como en cualquier inversión, la mayor rentabilidad al menor riesgo. Y la rentabilidad más alta de Madrid está en los barrios pobres del sur.

Paso nº5. Contárselo a tus amigos para que inviertan

A cierre de 2015, MDS Reit contaba con casi 5 millones de activos. La mitad venían de una ampliación de capital de 2.270.000 euros de junio de 2015 (fecha de la venta de Idealista). Hubo otra de 800.000 euros en 2016: en ellas metieron dinero varios emprendedores e inversores de internet - como el cofundador de Buyvip, Juan Miguel Pane Arregui, el cofundador de Pixable y actual CEO de Coverwallet, Iñaki Berenguer o el fundador de Acierto.com, Mario Brüggemann - además de altos directivos, como el jefe de General Electric para España Daniel Carreño Álvarez y ejecutivos retirados de empresas públicas, como el ex-presidente de la Industria Española del Aluminio (Inespal), Francisco Javier Álvarez Vara. También invierten otras empresas: la inmobiliaria Solpriga y el fondo Balm.

A cierre de 2015, MDS Reit contaba con casi 5M de activos. La mitad venían de una ampliación de capital de 2.270.000 euros de junio de 2015

MDS Reit aún no ha presentado las cuentas de 2016. En 2015 tenía un millón en deudas a largo plazo - las hipotecas de Tecnofobia y Fernando Encinar - y otro millón en deudas con entidades de crédito, porque también utiliza financiación bancaria para comprar pisos.

Fuentes cercanas a MDS aseguran que la sociedad se vendió hace dos días, el 15 de marzo de 2018, a un fondo extranjero: de ser así, los accionistas habrían recuperado la inversión y ganado lo que les correspondiera y tanto Tecnofobia como Fernando Encinar habrían recuperado el importe de sus préstamos. Estas fuentes no indican la cantidad de la venta.

Paso nº6. Repetir la jugada tú solo

MDS Reit nació a finales de 2014. Las cinco empresas de alquiler de Jesús Encinar (las que se llaman como los ríos de Ávila) se fundaron más tarde y aún no han presentado cuentas. Natalio Encinar, el tercer hermano, es apoderado en todas. Tecnofobia posee el 100% de cada una.

Jesús Encinar aportó a Tecnofobia dos apartamentos en 2011, años antes de la venta de Idealista y del presente tsunami del alquiler. Se trataba de dos apartamentos en la décima planta de Marqués de la Ensenada, 16, un enorme edificio en Colón (Madrid) conocido por alojar el Club Financiero Génova, un espacio de reunión y recreo en medio del distrito financiero de Madrid para que las élites empresariales, políticas y culturales hagan su 'networking' con ambiente de exclusividad.

Jesús Encinar aportó a Tecnofobia dos apartamentos en 2011, años antes de la venta de Idealista y del presente tsunami del alquiler

Posteriormente, tras la venta de Idealista y la financiación de los minipisos de MDS Reit, fundó sus cinco nuevas empresas: entre finales de 2016 y mediados de 2017, constituyó Adaja Alquileres, Alberche Alquileres, Voltoya Alquileres, Tormes Viviendas y Oudrid Coliving y cambió la sede de Tecnofobia de la Plaza de las Cortes (donde está Idealista) a San Cosme y Damián en Lavapiés (donde está el local cerrado).

Tecnofobia ha puesto entre 200.000 euros y un millón por empresa: en Alberche Alquileres, por ejemplo, hizo una ampliación de capital de un millón de euros en 2017. Esta empresa posee al menos doce inmuebles en Madrid: tanto en distritos como Tetuán, Chamartín o Chamberí como en el sur, en Vallecas, Usera, Latina y Carabanchel. Cuando llamamos para preguntar por sus pisos, dicen que "vuelan en cuanto salen en Idealista" y nos redirigen a otros agentes inmobiliarios que gestionan parte de su cartera. En el momento de hacer este reportaje, sólo tenían un inmueble disponible en el ensanche de Vallecas (que ya no lo está).

Ni Fernando Encinar ni Jesús Encinar ni Tecnofobia han querido hacer declaraciones para este reportaje.

En la última entrevista que concedió Fernando, al medio económico Libre Mercado, declaró que "dentro de Madrid hay un producto inmobiliario que está en un desarrollo muy fuerte y acelerado y al mismo tiempo otros activos que todavía están cayendo".

También que "hasta ahora con el alquiler uno vivía donde quería, mientras que con la compra uno vivía donde podía. Eso está cambiando y también con el alquiler tienes que empezar a pensar que tienes que vivir donde puedes y no donde quieres. (...) Pero en el tema del alquiler parece que hay que proteger el derecho a vivir en el centro. A mí me da rabia, porque Madrid es una ciudad muy grande, en la que tienes distritos que están muy bien comunicados y con muy buenas infraestructuras (...) Yo defiendo los barrios y municipios de la periferia de Madrid: Carabanchel está muy bien, Aluche está muy bien, Puente de Vallecas está muy bien... Además, son barrios que estaban envejeciendo, que tienen una oportunidad de atraer gente".



"Los pilotos ya pueden dirigir aviones con la voz"

→

Siguiente



Criteria pone el foco en

Cellnex para reinvertir los 3.500 millones de Abertis



Anterior