

# Los Cerros recibió el ‘Premio Suelo 2023’

Los Cerros recibe el ‘Premio Suelo 2023’ por su contribución destacada al desarrollo de este segmento en Madrid, en el XXV Foro Inmobiliario del Mercado del Suelo, organizado por Cesine Formación y Jornadas en colaboración con la revista Metros<sup>2</sup>. Los participantes en el evento, que reunió a más

de un centenar de profesionales, analizaron el futuro y las tendencias del mercado y las claves de los principales desarrollos en el actual contexto económico y financiero. Madrid, como gran locomotora nacional con su clara apuesta por el desarrollo urbanístico, fue una de las grandes protagonistas del encuentro.



De I a D: Ramón Cubián, director general de Suelo de la Comunidad de Madrid; Alejandro Fernández Díaz de Lope Díaz, presidente de la Junta de Compensación de Los Cerros; y José María Álvarez, presidente de Cesine.



Al evento acudieron más de un centenar de profesionales del sector inmobiliario.

En la presentación del foro, José María Álvarez, presidente de Cesine y director de la revista Metros<sup>2</sup>, recordó que “el suelo siempre ha constituido uno de los grandes debates y caballos de batalla a nivel político, sociológico y urbanístico”, además de ser “la gran materia prima para las empresas promotoras”. Así, “sin su planificación, desarrollo y puesta en el mercado no se podrían desarrollar los barrios ni las ciudades, ni construir edificios, centros comerciales, hoteles, hospitales y polígonos industriales”. Por eso, “necesitamos suelo y que éste se tramite de manera ágil dentro del mercado inmobiliario”. Álvarez hizo también referencia a los distintos problemas y estrategias que tienen las ciudades en este ámbito, ya que “mientras unas apuestan claramente por fomentar el crecimiento a través del desarrollo de suelo, en otras sucede todo lo contrario”. Además, destacó la importancia de la normativa urbanística e inmobiliaria, con unas leyes del suelo que configuran “un marco jurídico imprescindible y necesario para que el sector funcione correctamente”. A su juicio, “el mercado urbanístico e inmobiliario está más vivo que nunca y prueba de ello son los importantes proyectos de generación de suelo que existen actualmente”. Además, “hablar de grandes proyectos supone hablar de la gran locomotora nacional que es Madrid, donde tanto la comunidad como el ayuntamiento han hecho una clara apuesta por el desarrollo urbanístico”.

Por su parte, Emilio Gómez Delgado, socio de real estate de Hogan Lovells, recordó como la primera edición del foro sobre el suelo organizada por Cesine y Metros<sup>2</sup> hace 25 años coincidió con la aprobación de la Ley de Ordenación de la Edificación y con la tramitación del borrador de la ley de Suelo de la Comunidad de Madrid, que se aprobó poco más de un año después. Por otra parte, apuntó algunos de los nuevos retos actuales del sector, como “la integración de los nuevos modelos residenciales como el flex-living, el coliving y el cohousing; y un desarrollo urbanístico sostenible pero efectivo”. En este sentido, mencionó la conocida

como Ley Ómnibus, aprobada el pasado año, con el objetivo de “reformular o traer nuevas fórmulas al mercado como la reserva de suelo para vivienda protegida, el régimen de calificación urbanística o actuaciones de dotación”.

El XXV Encuentro Sectorial de Suelo fue patrocinado por Hogan Lovells, Valdecarros Madrid, Los Cerros, CREA Madrid Nuevo Norte, Arco Valoraciones, Land Co, CBRE, Rebs; y contó con la colaboración de Asprima, CONCOVI, FCV CAM y AVS Gestores Públicos.

## PREMIO AL DESARROLLO DEL SUELO

Durante la jornada, Los Cerros recibió el premio Suelo 2023 por su contribución destacada al desarrollo de este segmento en Madrid. Se trata de un desarrollo urbanístico que cuenta con 470 hectáreas, de las que 550.650 metros<sup>2</sup> corresponde a suelo terciario y comercial. Generará más de 14.276 viviendas, de las que el 50% tendrán algún tipo de protección, y se prevé que en ellas vivan 40.000 personas. Supone una inversión total de 3.000 millones de euros y la creación de 15.000 puestos de trabajo. Entre los propietarios mayoritarios y principales impulsores de este proyecto se encuentran Vía Célere, Vía Ágora, Metrovacesa y Sareb. El ámbito está enfocado a un tipo población joven, con viviendas a precios asequibles y una apuesta comprometida con el medio ambiente y la sostenibilidad (170 hectáreas de zona verdes públicas).

El premio fue recogido por Alejandro Fernández Díaz de Lope Díaz, presidente de la Junta de Compensación de Los Cerros, que recordó como “hace 25 años se celebró la primera propuesta del plan parcial y ahora estamos ya en la lanzadera para empezar a pensar en poner las primeras piedras”. Además, destacó “la gestión urbanística del ayuntamiento y la comunidad de Madrid en los últimos ejercicios, que ha impulsado todos los desarrollos del sureste”, así como “la buena relación entre todos ellos”.

# “Madrid desarrollará consorcios urbanísticos con la entrada de iniciativa privada”

Ramón Cubián, director general de Suelo de la Comunidad de Madrid, afirmó que el ejecutivo regional tiene previsto desarrollar consorcios urbanísticos con la entrada también de iniciativa privada. El responsable público hizo este anuncio en la inauguración del XXV Foro Inmobiliario del Mercado del Suelo, organizado por Cesine en colaboración con la



Ramón Cubián, director general de Suelo de la Comunidad de Madrid.

Según Ramón Cubián, director general de Suelo de la Comunidad de Madrid, el ejecutivo regional tiene previsto desarrollar consorcios urbanísticos con la entrada también de la iniciativa privada. Así, desveló que “seguimos trabajando desde la administración en los consorcios urbanísticos y estamos en fase de estudio, viendo zonas para desarrollar este instrumento que es tan bueno y que ha tenido tan mal cartel durante muchos años. Con este fin –indicó– hemos estructurado en la comunidad una subdirección general con cuatro áreas perfectamente diferenciadas: de urbanismo, jurídica, de contratación, y económico-fiscal”. Además, “estudiaremos hacer consorcios urbanísticos con ayuntamientos y en los que también entre también iniciativa privada”.

Por otra parte, Cubián afirmó que la región tiene previsto dar un impulso más a su normativa sobre suelo. Según explicó, “nuestra ley de Urbanismo y Suelo tiene que apostar por permitir la flexibilidad de uso” por parte de los ayuntamientos. Así, adelantó que además de la Ley Ómnibus, que ya introdujo importantes novedades en su momento, “en los primeros seis u ocho meses de 2024 se producirán nuevos cambios en la actual legislación que deben atender tanto a esta flexibilización de los usos como, especialmente, de los procedimientos de modificación de planeamientos”.

Y es que, en opinión de Cubián, “no puede ser que un proceso de modificación de planeamiento o un cambio puntual de un plan general tarde entre tres y cinco años. Si a esto le sumamos el tiempo necesario para la planificación posterior y la adaptación de los instrumentos de gestión, los ciclos se alargan muchísimo”. Y, a su juicio, “esto no es una cuestión baladí, porque se suma a los retardos propios de gestación que ya de por sí suelen padecer los ciclos de suelo, a los que también se añaden los problemas generados por las situaciones económicas y políticas de cada momento”.

En este sentido, el responsable madrileño afirmó que el principal papel de las administraciones públicas es dar confianza al mercado. “Esa es nuestra labor esencial y con esa mentalidad trabajé an-

revista Metros<sup>2</sup>. Para Cubián, Madrid es un ejemplo de desarrollo a nivel nacional, a pesar de los ciclos económicos, ya que “seguimos en fase expansiva cuando otros mercados se están retrayendo”. Según aseguró, “en los próximos 8 o 10 años habrá, gracias a los nuevos desarrollos tanto privados como de consorcios, 170.000 nuevas viviendas”.



El director general de suelo de la CAM señaló futuros cambios en la Ley Ómnibus para atender la flexibilización de suelo.

tes a nivel local y ahora regional, teniendo en cuenta que el margen de interferencia de las administraciones en el mercado debe ser el mínimo regulatorio para dar seguridad y confianza”. Y añadió que “esa generación de confianza atrae inversión, porque no es casualidad que cerca del 70% de la inversión extranjera que llega a España tenga como destino la Comunidad de Madrid”.

## MADRID BUSINESS FRIENDLY

Cubián aseguró que “en nuestra comunidad seguiremos teniendo como objetivo ser ‘business friendly’ en la política de suelo y continuaremos colaborando con distintas direcciones, como la de Vivienda, en temas como el del Plan VIVE, que ha sido todo un acierto al coger suelos demaniales (de dominio público) de la Comunidad de Madrid para hacer vivienda asequible y poner las parcelas, con concesiones o derechos de superficie, en el mercado para que las empresas del sector se encarguen del desarrollo, ya que son las que mejor saben hacerlo”. De esta forma, “podemos llevar a cabo una política de vivienda como no sería capaz de hacerlo ninguna administración, a la vez que generamos actividad y confianza”. En esta línea, anunció que “estamos también transformando algunos suelos demaniales, haciendo planes especiales donde no llegamos con la ley Ómnibus, con el fin de aportar más suelo para planes como el VIVE o el Joven”.

Para Cubián, Madrid es un ejemplo de desarrollo urbanístico e inmobiliario a nivel nacional, a pesar de los ciclos económicos, ya que “seguimos en fase expansiva cuando otros mercados se están retrayendo”. Además, en su opinión, los diferentes proyectos y actuaciones que se están llevando a cabo actualmente se complementan y son muy positivos para el conjunto de la comunidad. “En los próximos ocho o diez años Madrid tendrá, gracias a los nuevos desarrollos tanto privados como de consorcios, del orden de 170.000 nuevas viviendas”, apuntó.