"Valdebebas seguirá siendo el motor de Madrid"

Marcos Sánchez Foncueva, gerente de Valdebebas.

Entrevista a Marcos Sánchez Foncueva, gerente de Valdebebas.

Valdebebas ha sido durante años uno de los ámbitos más dinámicos de Madrid. Cuenta con 80 promociones residenciales entregadas y con licencia de ocupación, lo que supone 5.700 viviendas. El *Fintech District*, que ofrecerá más de un millón de metros² para usos terciarios, ya ha recibido ya varios premios por su desarrollo, según explica el gerente **Marcos Sánchez Foncueva.**

Metros²: ¿En qué punto se encuentran los desarrollos residenciales de Valdebebas? ¿En qué plazo se esperan tener completados?

Marcos Sánchez Foncueva: *Después de haber sido motor del mercado inmobiliario residencial madrileño durante los años de la crisis, en la actualidad contamos con 80 promociones residenciales entregadas y con licencia de primera ocupación, lo que supone 5.700 viviendas. Además, otras 25 promociones se encuentran en ejecución y próximas a finalizar, hasta un total de 1.500 casas. De esas aproximadamente 7.200 unidades, un porcentaje cercano al 90% tiene algún régimen de protección. A partir de noviembre, una vez alcance la firmeza administrativa el proyecto de reparcelación económica que se encuentra en tramitación en el Ayuntamiento de Madrid, esta administración procederá de inmediato a desbloquear el otorgamiento de licencias de obra nueva, lo que actualmente paraliza el crecimiento de Valdebebas. Si bien es cierto que desde la Junta de Compensación siempre hemos defendido, con razones y argumentos más que suficientes, que no debían de bloquearse las licencias, lo es también que hay una total sintonía y colaboración entre el Ayuntamiento y la Junta. Es ejemplar la tramitación que por ambos se está realizando de aquel instrumento de gestión. A partir de noviembre, pues, nuestro desarrollo estará en condiciones de continuar siendo el motor de la ciudad de Madrid por el norte y continuaremos generando riqueza. Con la ejecución de más de 40 promociones de obra nueva que se encuentran pendientes de desarrollo, llegaremos a poner en el mercado aproximadamente 4.500 viviendas más.*

Metros²: ¿Cuáles son los principales hitos que quedan por desarrollar para Valdebebas?

M.S.F: *La urbanización del APE 16.01 "Ciudad Aeroportuaria y Parque de Valdebebas" está culminada en un 94%. La infraestructura más importante pendiente, con un peso de un 6,8% respecto al total de la urbanización y actualmente en desarrollo, es el Puente de Conexión del ámbito con la T-4 del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid Barajas. Se prevé su finalización para el primer semestre del próximo 2019. Este puente será un hito en la ingeniería de la ciudad de Madrid. Existen otras obras de remate de la urbanización, también en ejecución, por el norte del ámbito, que estarán finalizadas durante 2018. Restaría por ejecutarse la calle 51, perimetral a la Ciudad Deportiva del Real Madrid y respecto de la que se están ultimando los detalles.*

Un total de 5.700 viviendas ya han sido entregadas con licencia de primera ocupación.

Metros²: ¿En qué punto está el acuerdo con el ayuntamiento para urbanizar el Parque Central? ¿Cuáles son las claves?

M.S.F: *Estamos consensuando una adenda al Convenio Urbanístico de gestión que el Ayuntamiento habrá de tramitar, para que la obligación de ejecución de esta obra pase a ser responsabilidad de la Junta de Compensación. El Parque Central ha sido siempre un compromiso con los vecinos. Afortunadamente la sintonía con el Ayuntamiento respecto a la ejecución por la Junta del Parque Central es total en la actualidad y ello permitirá cerrar y culminar con éxito unas zonas verdes cuya extensión y calidad no tienen parangón con ningún desarrollo urbanístico de España. El Parque Forestal de Valdebebas es el segundo más importante en extensión de la región y uno de los parques forestales urbanos más grandes de Europa. El Parque Central es la cara más urbana de ese Parque Forestal y la más pegada al barrio de esas zonas verdes.*

La ubicación del barrio es próxima al centro de negocios de Madrid.

Metros²: ¿Cómo se están completando las infraestructuras del barrio?

M.S.F: *La consolidación del barrio como ciudad sostenible, inteligente, moderna, abierta y con una calidad de vida buscada y deseada por muchos para fijar su residencia y su lugar de trabajo, sigue siendo un hecho constatable e incontestable. Ahora bien, las administraciones públicas tienen que estar a la altura de las ciudades y regiones que gobiernan. El desarrollo urbanístico de Valdebebas ha sido largo en el tiempo y muy difícil para los propietarios que iniciaron esta aventura hace ya 20 años. Han hecho un esfuerzo titánico para proceder a cumplir sus obligaciones legales de cesión, tanto a favor del Ayuntamiento de Madrid, como en lo relativo a las redes supramunicipales a favor de la Comunidad de Madrid.*

Ello ha dado lugar a que un 35% de la superficie total del ámbito, porcentaje a todas luces exagerado, está destinada a dotaciones públicas. La mitad de las parcelas existentes hoy en Valdebebas para estos usos hubieran sido más que suficientes para dotar a los vecinos de los servicios públicos esenciales que son necesarios en el barrio. Las administraciones tienen que proporcionar esos servicios a los ciudadanos. Tienen que hacerlo cuando la urbanización está ya casi en su totalidad ejecutada y con una población cercana a los 18.000 habitantes y que sigue aumentando día a día. No pueden realizarse esas dotaciones a un ritmo que no concilie con el crecimiento de la población.

Por lo que respecta a la Ciudad de la Justicia, prevista y proyectada para ejecutarse en Valdebebas, es un compromiso que la administración autonómica habrá de atender en algún momento. Entendemos que las cosas no se hicieran de la mejor manera y que la gestión podía haber sido otra. Ahora bien, que haya existido una gestión inadecuada no puede suponer el dejar de cumplir ese compromiso de implantar la Ciudad de la Justicia en Valdebebas, cumpliendo, además, los compromisos y las exigencias asumidos con todos los habitantes de Madrid y con la administración de justicia madrileña y española.

Metros²: ¿Cómo han recibido la nueva Ley del Suelo aprobada por la Asamblea de Madrid?

M.S.F: *Esta nueva ley del suelo impactará de forma positiva inicialmente en la consecución de suelo finalista, así como en la tan reclamada homogeneización en la tramitación de licencias. Aunque entendemos que, en tal sentido, es aún muy mejorable, esperamos que esta Ley suponga la unificación de procesos, de manera que los procedimientos puedan sustraerse de manera más acusada a discrecionalidades municipales, como sucede en la actualidad. En la Comunidad de Madrid falta materia prima. Hay una escasez importante de suelo apto para urbanizar y eso encarece el precio del suelo y, por ende, de productos inmobiliarios y viviendas que sobre él se edifiquen. Cualquier medida que incida en la creación de suelo apto para urbanizar es, pues, necesaria y muy bienvenida. En cuanto al desarrollo de Valdebebas, dado el grado de ejecución de la urbanización del ámbito, la incidencia de la nueva Ley será algo menor. Hubiera sido esencial si el legislador autonómico no hubiera arbitrado la inclusión, ya en la Ley vigente, de la solución al problema generado con las licencias de primera ocupación tras las últimas sentencias. Ese problema está hoy resuelto y esperamos que no vuelvan a producirse incidencias judiciales que determinen lo contrario. Es hora de que el urbanismo recupere su sede natural legislativa para su creación, abandonando los juzgados y tribunales.*

Metros²: ¿Qué aceptación está teniendo la nueva zona de oficinas? ¿Qué elementos diferenciadores va a tener?

M.S.F: *Valdebebas Fintech District ha sido un proyecto que ha recibido dos premios importantes este año, por su validez en la generación de marca y por su repercusión respecto a la puesta en valor de los usos terciarios del ámbito. En ese sentido, Valdebebas cuenta con más de un millón de metros² edificables para destinarlos a usos terciarios, comerciales y hoteleros.*

El elemento diferenciador más importante es la urbanización que hemos ejecutado, sobre la que se implantarán esas oficinas de vanguardia, desarrolladas en edificios construidos sobre unos suelos que permiten obtener cualesquiera certificaciones internacionales (LEED, BREEAM, pasivhaus, etc.) con las más altas calificaciones posibles. Ello no puede realizarse sobre edificaciones ya existentes, ni sobre urbanizaciones que no estén preparadas para ello, a no ser que se realicen importantes desembolsos astronómicos. Asimismo, ha de considerarse la cercanía a uno de los aeropuertos internacionales más importantes del mundo. Estaremos, cuando finalicen en los próximos meses las obras del puente de conexión, a tan sólo tres minutos del aeropuerto. Ello no puede predicarse de ningún centro financiero y de negocios de Europa.

Esa urbanización se ha ejecutado desde su inicio con los más altos estándares de sostenibilidad y las oficinas se encontrarán en un entorno urbano con las mejores zonas verdes, un carril bici de más de 20 kilómetros de longitud, integrado en el anillo ciclista de la ciudad de Madrid y las mejores zonas de restauración, ocio y tiempo libre.

Por otro lado, debe considerarse la estación de AVE en el aeropuerto y, por supuesto, las conexiones con el resto de la ciudad, que son inmejorables, contando ya con la estación de cercanías, red de autobuses a pleno funcionamiento y con reservas de suelo hechas para la implantación de metro ligero. En cinco minutos podemos llegar hoy desde Valdebebas a la Estación de Chamartín y en 15 minutos a la Estación de Atocha.

www.valdebebas.es