

**MARCOS SÁNCHEZ FONCUEVA**  
GERENTE DE JUNTA DE  
COMPENSACIÓN VALDEBEBAS

## “Valdebebas y Madrid Nuevo Norte son desarrollos que se complementan”

El sector inmobiliario continúa siendo uno de los motores de la economía española. En ese contexto, con la creciente demanda de vivienda en Madrid, el ámbito de Valdebebas adquiere una especial relevancia para proporcionar oferta y absorber la tensión existente en el mercado. Además, su cercanía al aeropuerto y la revitalización de la Ciudad de la Justicia pueden suponer un punto de inflexión para Valdebebas. Lo explica el gerente de la Junta de Compensación de Valdebebas.

POR MARIO TALAVERA / REDACCIÓN

**¿P**or qué tendría un ciudadano que querer vivir en Valdebebas?

M.S. Valdebebas es un desarrollo en el que nos hemos adelantado a los tiempos. Los ODS (Objetivos de Desarrollo Sostenible) de Naciones Unidas, expresan como uno de sus elementos determinantes, la necesidad de lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles. Esos objetivos formaban parte, desde hace ya 20 años, del ADN de este ámbito y así consta en la ingente documentación generada para ejecutar su urbanización. Está acreditado que Valdebebas es el desarrollo urbanístico más sostenible

de todos los implementados hasta la fecha en España, habiendo obtenido reconocimientos internacionales en tal sentido. Desde el punto de vista medioambiental Valdebebas dispone de zonas y espacios verdes que ocupan más del 50% de su territorio, caracterizados por uno de los parques forestales urbanos más importantes de Europa y de un parque central que dobla en superficie verde el Central Park de Nueva York. A ello hay que añadir un modelo de ciudad en la que se mezclan los usos residenciales con los comerciales, hoteleros, oficinas, ocio, de manera que se construye ciudad desde el núcleo del barrio hacia el resto de la ciudad, con la que se

“Valdebebas es el desarrollo urbanístico más sostenible de todos los implementados hasta la fecha en España”



↳ conecta con la mejor red de transportes. Todo ello implica que se alcanza la malla urbana de Madrid, integrándola y formando parte de ella, evitando la creación de otro barrio aislado en el que los vecinos tienen que desplazarse sin remedio para cubrir sus necesidades de toda índole. Por último, estimo como algo esencial y que define absolutamente el espíritu ciudadano de Valdebebas la existencia de una vinculación de los vecinos con su barrio que es, sin lugar a duda, ejemplar. Los vecinos de Valdebebas saben defender el barrio en el que viven, existe sensación de pertenencia e identidad y, a través de su asociación de vecinos y de una participación activa, comprometida, organizada e inteligente en las redes sociales, intervienen de manera muy directa en la toma de decisiones que les afectan.

**Algunas informaciones apuntan a la revitalización de la Ciudad de la Justicia. ¿Qué supondría resucitar la Ciudad de la Justicia?**

**M.S.** Tanto el Consejero de Justicia de la Comunidad de Madrid Enrique López, como la propia Presidenta Isabel Díaz Ayuso, han manifestado y reiterado públicamente que uno de los objetivos del gobierno de la Comunidad para la

legislatura en curso es la puesta en marcha definitiva de la ciudad de la justicia en Valdebebas. Ello no hace sino confirmar que el actual gobierno de la región cumplirá con un compromiso adquirido por la Comunidad de Madrid con la ciudad de Madrid, con la administración de justicia madrileña y española y con los propietarios de suelo que hace 20 años comenzaron el desarrollo urbanístico de Valdebebas. No se trata tanto de resucitar un proyecto que nunca ha estado muerto, como de llevarlo a cabo. No olvidemos que Valdebebas estableció la definición, determinaciones y ordenación definitiva del ámbito urbanístico y de la realidad que es hoy y donde habitan ya más de 18.000 personas, teniendo como uno de sus pilares fundamentales la ubicación de la ciudad de la justicia, en función siempre de su elección como destino de esta esencial infraestructura por la propia Comunidad de Madrid. Fue la administración regional la que eligió y decidió que fuera Valdebebas el lugar donde habrían de reunificarse las sedes judiciales madrileñas. Valdebebas no decidió, ni solicitó que fuera este el ámbito para su ubicación. En base a tal decisión se procedió a modificar gran parte de los instrumentos

Valdebebas dispone de zonas y espacios verdes que ocupan más del 50% de su territorio.

de planeamiento y de gestión urbanísticos del desarrollo, lo cual supuso inversiones elevadas y sacrificios muy importantes. Entiendo que la decisión de la Comunidad de Madrid de llevar a efecto esta actuación tan esencial para los madrileños, conforme a los compromisos adquiridos, es una excelente noticia. No podemos perder de vista que tan esencial actuación supondrá ahorros millonarios para todos los madrileños y una sustancial mejora, ya inaplazable además, de la administración de justicia.

**¿Qué puede suponer Madrid Nuevo Norte para Valdebebas?**

**M.S.** Para la ciudad de Madrid, esta gran actuación de regeneración urbana supone cerrar la brecha ferroviaria que ha estado partiendo nuestra ciudad por el norte. El impacto económico tan elevado, la generación de riqueza prevista en Madrid, la generación de empleo, el resultado urbanístico del proyecto, hacen que solo quepa posicionarse del lado de este proyecto y desear que se desarrolle de la mejor manera y con la mayor celeridad y eficacia posibles. Es un gran proyecto, necesario y útil, que contribuirá decisivamente a que Madrid

los incumplimientos en que incurran las administraciones con competencias en ordenación del territorio y urbanismo, que incida en los abandonos de determinadas obligaciones por aquéllas, haciendo posible la materialización de la necesaria cohesión entre todos los territorios de España. Todo ello sin menoscabar el sistema de distribución de competencias ni, por supuesto, la concepción del urbanismo como competencia esencialmente municipal.

La creación de tal entidad u órgano estatal identificaría sin duda cuáles son, además y precisamente, todas las entidades, organismos, sociedades públicas, surgidas alrededor de las competencias administrativas en materia de vivienda y urbanismo que pueden suprimirse sin vulnerar la concepción del urbanismo como función pública y que han sido creadas, demasiadas veces, para el cumplimiento de fines que poco o nada tienen que ver con dicha concepción o con la esencial utilización racional del suelo, con el desarrollo urbanístico sostenible.

**Explicaba hace poco que no hay una burbuja. Aunque la defensa es que los precios se están recuperando con respecto a la bajada de los úl-**

## Con la Ciudad de la Justicia no se trata tanto de resucitar un proyecto que nunca ha estado muerto, como de llevarlo a cabo

siga siendo una de las capitales europeas más deseadas. Valdebebas y Madrid Nuevo Norte son desarrollos que se complementan. Ambos contribuirán a la conformación de una malla urbana en el norte de la capital, en la que confluyan todas las circunstancias que debe reunir una ciudad moderna, integradora y global.

**Usted aboga por la creación de un órgano centralizado para el campo inmobiliario. ¿No sería añadir un ente más a los muchos que ya existen?**

**M.S.** Así es. Defiendo la creación de un órgano o entidad a la que, tras las operaciones oportunas de delegación y desconcentración administrativas necesarias, dotar de la capacidad para hacer efectivo el principio de igualdad de todos los españoles ante la Ley, con facultades suficientes para imponer principios recogidos en nuestra Constitución que hoy, lamentablemente, no tienen un reflejo en el ámbito urbanístico e inmobiliario. Así, principios como los de cooperación y coordinación, interadministrativa e interinstitucional, horizontal y vertical y el esencial principio de cohesión territorial, pueden reunirse en ese órgano de filiación estatal que vigile y ponga de manifiesto

**timos años, ¿no siguen siendo un tanto desproporcionados?**

**M.S.** Estamos en un momento de fase de consolidación del ciclo inmobiliario. Es cierto que se han producido subidas importantes en algunos mercados y en algunos casos esas subidas se han operado de manera exponencial y en poco tiempo. En cualquier caso, son ajustes al alza que siempre se producen antes de alcanzar esa fase de consolidación. Prueba de ello es que en los principales mercados nacionales ya están frenando aquellas subidas y se prevé un 2020 en que los incrementos de precio continúen pero a ritmos muy inferiores a los vividos en el primer semestre del 2019. Factor importante a tener también en cuenta es que estamos ante una producción estable de vivienda, que es asumida en plazos muy razonables por la demanda. Por otro lado, la profesionalización del sector inmobiliario español durante los últimos años y la corresponsabilidad asumida en todo el proceso por el sector financiero, hacen prever una desaceleración mucho más ordenada para la próxima fase de contracción del ciclo, cuando tenga lugar, con unas consecuencias mucho menos graves. **D**



“  
Se prevé un 2020 en  
que los incrementos de  
precio continúen pero a  
ritmos muy inferiores  
”