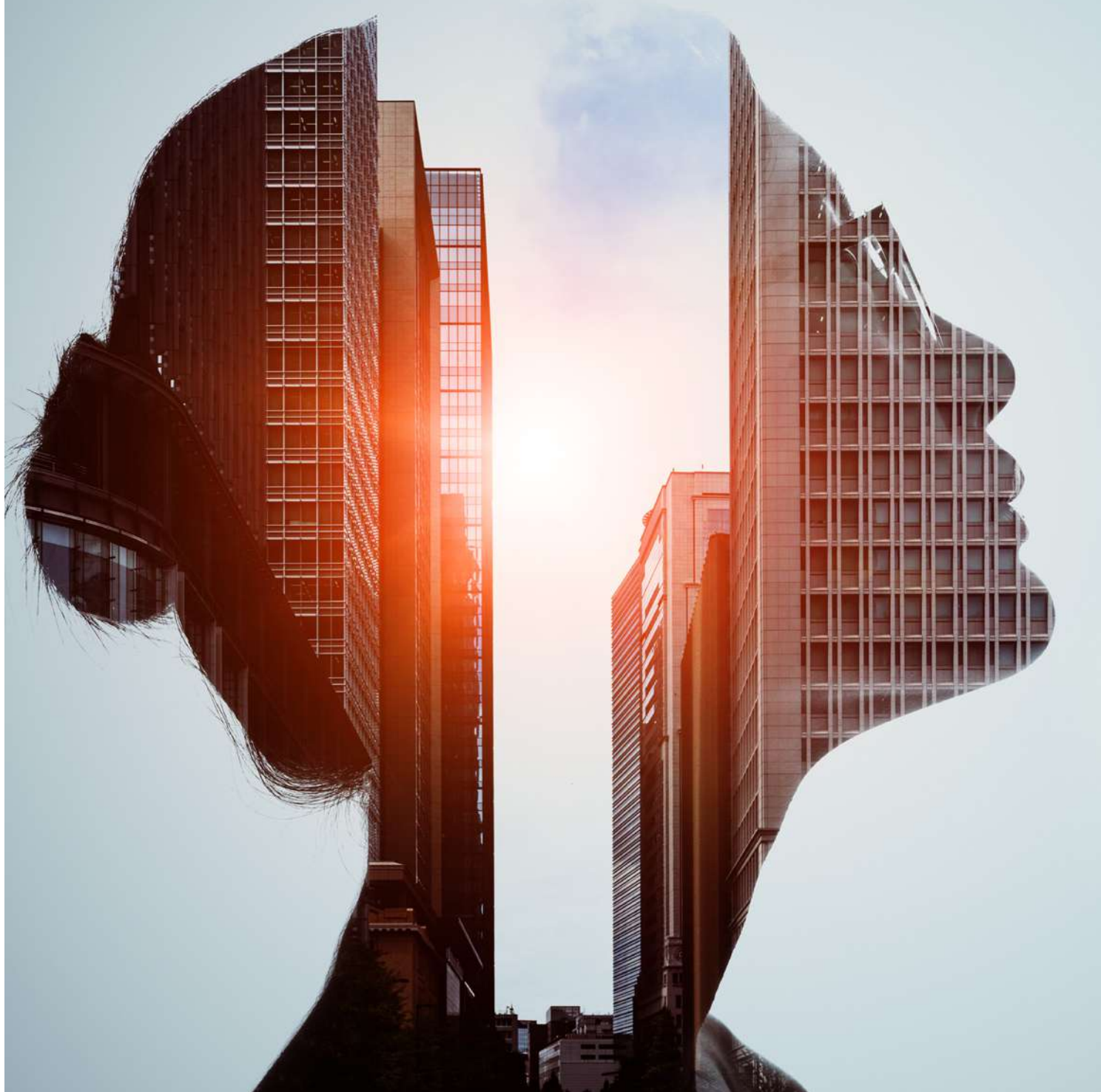


REVISTA ASPRIMA



El problema de la vivienda sí tiene solución

Carolina Roca
Presidenta de ASPRIMA

Una legislatura centrada en la vivienda y el urbanismo

Un repaso de las principales propuestas
de las administraciones

Economía global: claves y perspectivas para 2024

Análisis de los principales datos
elaborados por CaixaBank Research



Trabajamos para facilitar el acceso a la vivienda en la Comunidad de Madrid



SUMARIO

Una legislatura con la vivienda como protagonista

El sector apuesta por impulsar la colaboración público-privada.

Ha comenzado una nueva legislatura en la que afrontar los retos que supone la escasez de vivienda se ha convertido en una de las prioridades. Flexibilizar las normas para que se puedan poner en carga los suelos necesarios que permitan edificar las viviendas demandadas, agilizar los trámites y fomentar la colaboración entre las administraciones y el sector privado son algunas de las soluciones para un problema que sí puede resolverse con la colaboración de todos los agentes. De esta forma, se podrán volver a alcanzar los niveles de producción de vivienda asequible que la sociedad necesita.

- 04

Editorial. El problema de la vivienda sí tiene solución,
Carolina Roca,
Presidenta de ASPRIMA.
- 08

Madrid en construcción,
Jorge Rodrigo Domínguez,
Consejero de Vivienda, Transporte e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid
- 12

Madrid, un nuevo modelo abierto, flexible y dinámico,
Carlos Novillo,
Consejero de Medio Ambiente, Agricultura e Interior de la Comunidad de Madrid
- 14

Madrid, un urbanismo de referencia,
Borja Carabante,
Delegado de Urbanismo, Medio Ambiente y Movilidad del Ayuntamiento de Madrid
- 16

Inmodata noviembre 2022
- 18

Economía global: claves y perspectivas para 2024
- 22

LandCam, una ventana al futuro de la vivienda en la Comunidad de Madrid,
Alejandro Bermúdez,
CEO y co fundador de Fragua
- 24

OLDRUM: Un año después,
Andrés Ferri,
Inspector en EQA Licencias Urbanísticas
- 26

Cuestiones prácticas de la entrada en vigor del plan de pensiones de empleo simplificado del sector de la construcción,
- Ignacio Ayala Soto,

Director del Departamento de Proyectos de la Confederación Nacional de la Construcción (CNC)
- 28

Las SOCIMI cumplen 10 años estimulando la inversión en España
- 30

Automatización de las licencias de obra basada en la metodología BIM (Building Information Model),
Juan Carlos Álvarez,
Director general de la Edificación del Ayuntamiento de Madrid
- 34

El futuro se empieza a construir en Berrocales.
- 38

Tecnología para mejorar la vida,
Carlos Gómez Caño,
Director general de Toshiba Calefacción & Aire Acondicionado
- 42

El viaje de Uponor para alcanzar el cero neto en 2040,
Judith Masip,
Responsable de sostenibilidad e ingeniera de proyectos de Uponor Iberia
- 46

“El grado me ha permitido sentar las bases de mi desarrollo en el sector”,
Paula Sánchez-Heredero,
Nº1 del grado inmobiliario de la UPM y adjunto a dirección de Grupo Delta
- 48

ASPRIMA OPINA: Gracias, responsabilidad y acción,
Jorge Ginés,
Director general de ASPRIMA



Edita. ASOCIACIÓN DE PROMOTORES INMOBILIARIOS DE MADRID (ASPRIMA)
C/ Diego de León, 50 2º. 28006 - Madrid | Tfno.:915 229 011 | www.asprima.es
Diseño y maquetación: Brandscape.pt. R. das Fontáinhas 74 1300-257 Lisboa
Imprime: Naturprint | Número legal de depósito: 11.300-1998



Carolina Roca
Presidenta de ASPRIMA

EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA SÍ TIENE SOLUCIÓN

Este año 2023 que terminamos ha sido un año electoral, donde el problema de acceso a vivienda ha irrumpido en las campañas, tanto autonómicas como municipales y generales. La vivienda ha pasado a ser una de las principales preocupaciones de nuestra sociedad, por ser el mayor impedimento para desarrollar un proyecto de vida. Esto ha llevado a todos los partidos políticos a incluir en sus programas electorales todo tipo de medidas para dar solución a este problema, pero estas iniciativas son, en muchos casos, diametralmente opuestas a lo realmente necesario y absolutamente insuficientes. Y es que la vivienda no necesita tanta ideología, lo que necesita es una gestión eficiente. Algo estamos haciendo muy mal, cuando una actividad que tiene una demanda asegurada no es capaz de generar la oferta necesaria.

Los promotores llevamos advirtiendo desde hace más de 10 años de la situación de infra producción de vivienda, especialmente de vivienda asequible (este fue mi editorial en la Revista anual del año pasado). Por ello, a principios de año nos

fijamos como objetivo desde ASPRIMA el elaborar un informe para intentar hacer pedagogía ante la Administración.

En este informe hacemos un análisis minucioso de los datos y parámetros actuales, con el fin de reflejar la magnitud y dimensión del problema de acceso a vivienda. Datos como:

- Solo en 2022 se produjo un déficit de 120.000 viviendas.
- Solo fuimos capaces de construir el 18% de la vivienda demandada en 2022 (frente al número total de transacciones).
- El 46% de los jóvenes entre 25 y 34 años vive con sus padres. Somos el país europeo que más ha empeorado esta ratio en los últimos 10 años.

Con este informe queremos abrir los ojos a la Administración para que, de una vez por todas, sea consciente de la magnitud del problema. Porque, aunque por fin coincidimos en el diagnóstico del problema (falta de oferta), nos queda claro que la Administración no es consciente de la dimensión de éste, cuando la única fórmula de solución que se propone es la construcción de vivienda pública. Los compromisos adquiridos

La escasez de suelo es el principal cuello de botella

de construcción de vivienda pública ocupan grandes titulares y solo discutimos sobre si es posible cumplirlos, sobre el estado de desarrollo de los suelos donde se van a construir estas viviendas, sobre el estado y disponibilidad de las viviendas de Sareb... y no se está poniendo sobre la mesa que, en realidad esas cifras, aunque se cumplieran, son una gota en el océano a la hora de dar solución a un problema de déficit de 120.000 viviendas al año y de más de un millón de jóvenes con trabajo que no se pueden emancipar.

En el informe hacemos un análisis de las políticas de vivienda que se implementaron en la España de los años 70 a los 2000, y que queremos poner en valor.

Parece claro que la vivienda es el cuarto o quinto pilar del Estado de bienestar, pero a diferencia de Educación, Sanidad y Pensiones, la dotación de presupuestos públicos para Vivienda es mínima y, además, decreciente. A pesar de ello, durante esos 40 años, las políticas de vivienda se implementaron mediante inversión privada y los promotores construimos 3.272.000 viviendas a precio asequible (con el precio y la renta topada sin necesidad de declaración de zonas tensionadas ni topes al alquiler). Una de cada tres viviendas que construíamos tenían el precio o la renta de alquiler topados, poniendo una media de 75.000 viviendas sociales al año en el mercado (10.000 al año en la Comunidad de Madrid).

Con el fin de aportar soluciones de la dimensión y el calado necesarios, se debe volver a atraer la inversión privada a la producción de vivienda asequible.

Concluimos el informe con las cinco medidas clave para que los promotores podamos recuperar la rueda de producción constante de vivienda asequible (esas 75.000 viviendas al año).

Es necesario aliviar la carga burocrática que tiene la producción de vivienda

1.- La escasez de suelo es el principal cuello de botella. A corto plazo, y de manera urgente, es necesario un cambio de mentalidad en la Administración para que se coloque al lado (y no en frente) del promotor para empujar en los desarrollos de suelo. Igualmente, no nos podemos permitir tener ni un solo suelo finalista vacante, por lo que es necesario flexibilizar los cambios de uso. Hay que desvincular totalmente el desarrollo de suelo de la palabra especulación, porque en realidad, el suelo es la piedra angular para incrementar la oferta de vivienda asequible.

Pero lo que es crucial a largo plazo es un cambio de paradigma



Hay que permitir incrementar la financiación hipotecaria a los jóvenes y familias solventes, pero sin el ahorro suficiente

en las Leyes del Suelo, para que los tiempos de desarrollo de nuestra materia prima no sean de 20 años, y para evitar la judicialización del urbanismo. Nuestra legislación urbanística está anclada en el intervencionismo de mediados del siglo pasado e impide que nuestro sector se adapte a los vertiginosos cambios sociales actuales. Resulta muy complicado cumplir los objetivos de sostenibilidad con un urbanismo tan ineficiente.

Tal y como ha anunciado la presidenta de la Comunidad de



No puede ser que la producción de un bien de primera necesidad esté más gravada fiscalmente que un artículo de lujo

Madrid, el texto legislativo más importante de esta legislatura va a ser la Ley del Suelo. Esperemos que sea la Ley que la vivienda necesita y no que siga haciendo del planeamiento un fin en sí mismo.

También confiamos en que se vayan poniendo en carga todos los desarrollos de la Comunidad, para lo que la Administración debe dar prioridad absoluta a las gestiones necesarias para firmar los convenios de compatibilización de obras de urbanización y edificación.

2.- Marco jurídico–económico de la vivienda. Es necesario aliviar la carga burocrática que tiene la producción de vivienda. No se puede tardar los mismos meses en tramitar las licencias que en construir una promoción de 100 viviendas. Deben implantarse las Declaraciones Responsables y las Licencias Básicas a través de ECUs. Pero, sobre todo, en lo que se refiere a vivienda protegida, es perentorio actualizar los obsoletos Reglamentos de vivienda autonómicos y, por supuesto, actualizar los PMV congelados y establecer un sistema automático de actualización de los mismos.

La implementación de la nueva Ordenanza de licencias del Ayuntamiento de Madrid ha supuesto un importante ahorro

Se debe trabajar en políticas de formación, de transición hacia la industrialización y digitalización y facilitar la contratación de trabajadores extranjeros

de plazos y, consecuentemente, de costes. Las licencias de obra han pasado de una media de 12 meses a cinco meses y en el caso de la Licencia Básica se ha reducido a tres. La declaración responsable en sustitución de la licencia de la Primera Ocupación ha reducido los cuatro meses de media de tramitación, en el momento de mayor inversión de las promociones. Por ello, es necesario ‘exportar’ esta ordenanza a todos los ayuntamientos de la Comunidad de Madrid.

3.- Respecto a la financiación, se hace necesario recuperar los convenios con EEFF para, mediante avales públicos, permitir incrementar la financiación hipotecaria a los jóvenes y familias solventes, pero sin el ahorro suficiente. La Comunidad de Madrid ha lanzado esta iniciativa de forma muy exitosa, pero en un volumen muy escaso (18 millones de euros). Sería importante incrementar esta cuantía y enfocarla también hacia la vivienda de obra nueva (el planteamiento actual se centra en la segunda mano).

4.- Fiscalidad. No puede ser que la producción de un bien de primera necesidad esté más gravada fiscalmente que un artículo de lujo. El 25% del precio de una vivienda social son tributos que se han ido liquidando en los tres niveles de la Administración.

5.- Mano de obra en la construcción. Este necesario incremento de producción de vivienda social acentuará aún más la falta de mano de obra en la construcción. Se debe trabajar en políticas de formación, de transición hacia la industrialización y digitalización y facilitar la contratación de trabajadores extranjeros.

La implementación de estas cinco medidas solo es posible a través de una estrategia a largo plazo, dentro de un necesario Pacto Nacional por la Vivienda, con un triple objetivo: posibilitar el acceso a la vivienda a las familias de rentas medias, adelantar la edad de emancipación de nuestros jóvenes e incrementar nuestra tasa de natalidad.

Conseguir todos los datos para acertar con una inversión inmobiliaria requiere tiempo, dinero... o Fragua

Pruébalo ya

Reserva una demo gratuita:



La herramienta para invertir en Real Estate

saber
descubrir
comparar
acertar



Vivienda Finestrat

Con unas vistas espectaculares del mediterráneo y de la Costa Blanca, se encuentra esta vivienda en Finestrat, diseñada por RGB Arquitectos. La corredera minimalista Hi-Finity de Reynaers Aluminium ha sido la seleccionada para integrar esta fantástica arquitectura con el entorno.



Jorge Rodrigo Domínguez
Consejero de Vivienda,
Transporte e Infraestructuras
de la Comunidad de Madrid

MADRID EN CONSTRUCCIÓN

El final de año es tiempo de reflexión, de lo hecho y de lo que queda por hacer, de los aciertos y los errores. Es el momento de detenerse, observar y evaluar el trabajo realizado.

El pasado 26 de junio, hace apenas seis meses, asumí la responsabilidad de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras. De las tres materias de mi competencia, vivienda figura, y no es por azar o casualidad, en primer lugar. La vivienda suele ser la mayor inversión económica que realiza una persona a lo largo de su vida. Es mucho más que un bien inmueble, es un proyecto vital que deja de ser casa para convertirse en hogar. Acceder a ella nunca ha sido fácil y el incremento de la demanda en nuestra región, por encima de la oferta, lo complica aún más.

El Gobierno tiene mecanismos para ir moldeando un escenario más favorable, pero es necesario tener en cuenta que todo lo referido a vivienda es sumamente sensible a las injerencias y a las ocurrencias que provocan, al contrario de lo que pretenden, la paralización de la construcción, la desaparición de la oferta

de alquiler y el consiguiente incremento de los precios. El sector requiere estabilidad, legalidad y lealtad.

Y no, el siglo XXI no está favoreciendo esos valores. Si repasamos el último lustro nos encontramos con la pandemia de la COVID-19, primero; la inestabilidad política global con dos frentes abiertos en Ucrania e Israel, después; y, por último, la entrometida Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda, aprobada por el Gobierno de Pedro Sánchez.

UNA LEY DE DUDOSA CONSTITUCIONALIDAD

Este desafortunado texto, que desde la Comunidad de Madrid consideramos inconstitucional en, al menos, 11 apartados, interfiere o, mejor dicho, usurpa, una competencia exclusiva de las autonomías, promueve una excesiva regulación por parte del Estado en lo que se refiere al derecho a la vivienda, a la normativa en la de protección pública y a la definición de las zonas de



**Reynaers
Aluminium**

**Together
for better**

info.spain@reynaers.com
www.reynaers.es
900 26 20 26

mercado residencial tensionado.

Los efectos ya son evaluables: la oferta de alquiler habitual en España ha descendido un 30,57% desde su entrada en vigor, según datos recopilados por la Federación Nacional de Asociaciones Inmobiliarias. Este profundo desajuste está favoreciendo también un incremento del precio del alquiler, calculado en un 9,2% en los últimos 12 meses.

La Comunidad de Madrid reconoce la necesidad de vivienda y trabaja, dentro del marco legal, generando escenarios que faciliten y animen la construcción escuchando a todas las partes. Esa es la clave de bóveda, conocer y entender un mercado que es extremadamente sensible y frágil. La Estrategia de Vivienda se desarrolla sobre nueve líneas de actuación y 37 medidas con el objetivo resumido de hacerla accesible, para lo cual es esencial aumentar el parque residencial, movilizar suelo, flexibilizar la calificación de usos, facilitar la construcción, dar seguridad a potenciales arrendadores y entidades bancarias y apostar por la construcción industrializada.

PROGRAMAS PARA SECTORES CON DIFÍCIL ACCESO AL HOGAR

Uno de los sectores más delicados es el del alquiler, porque, al contrario de lo que algunos aseguran, ya sea por ignorancia o interés, no son los fondos de inversión los mayores tenedores, sino particulares que completan sus ingresos con esta actividad. En 2008 creamos el Plan Alquila, una oficina de mediación que pone en contacto a arrendadores y arrendatarios ofreciendo un seguro de impago de rentas de 12 meses prorrogable a 24. El balance es excelente: más de 73.000 inmuebles inscritos y más de 165.000 inquilinos, esto supone más de 30 al día, y los casos de impago se encuentran cerca del cero absoluto, 0,01%.

Los jóvenes que quieren acceder a un crédito hipotecario cuentan con el aval de la Comunidad de Madrid a través del programa Mi Primera Vivienda, dirigido a personas hasta los 35 años. En un momento en el que el problema es de infrafinanciación, hemos conseguido conveniar con siete entidades bancarias la concesión de hipotecas hasta el 95% del valor del bien inmueble, lo que supone un 15% más del límite habitual. Se puso en marcha a finales de 2022 y ha facilitado unos 800 créditos para 1.100 personas.

**El diseño del
Plan Vive comprende
40 parcelas, en
12 municipios, y 6.500
nuevas viviendas**

Creo que no es exagerado decir que el Plan Vive es una revolución. Se trata de ceder suelos de redes supramunicipales a la empresa privada con el fin de promover viviendas protegidas destinadas al alquiler asequible por determinados colectivos preferentes. El diseño que hemos realizado comprende 40 parcelas, en 12 municipios, y 6.500 nuevas viviendas. Ya hemos iniciado la comercialización de 1.763 que tendrán inquilinos en la primera mitad de 2024. El modelo del Plan Vive ha interesado a otras comunidades que sin duda lo replicarán muy pronto.

La gestión de lo público ni puede, ni debe olvidar a los sectores de población en riesgo de exclusión. En ese ámbito hay que reseñar el trabajo que estamos desarrollando a través de la Agencia de Vivienda Social con la construcción de más de 1.600 hogares en 10 municipios de los cuales se han entregado un centenar, en Ciempozuelos, Vallecas, Berzosa del Lozoya y Robregordo. Los desarrollos de la capital siguen consolidándose: Madrid Nuevo Norte, Berrocales, Valdecarros, Los Ahijones... son ciudades en gestación que van a surgir y se van a urbanizar pensando en el desarrollo integral y las necesidades de las personas, con todo tipo de servicios, áreas de ocio, zonas verdes y bien comunicadas por transporte público.

Vamos a actualizar los precios máximos de venta de las viviendas con protección pública de nueva construcción para así impulsar la producción de un mayor número de inmuebles y aumentar, con ello, la cantidad de pisos asequibles para los ciudadanos. La valoración del módulo llevaba sin modificarse desde 2008 y en este periodo los costes en el sector de la construcción se han incrementado en torno a un 30%.

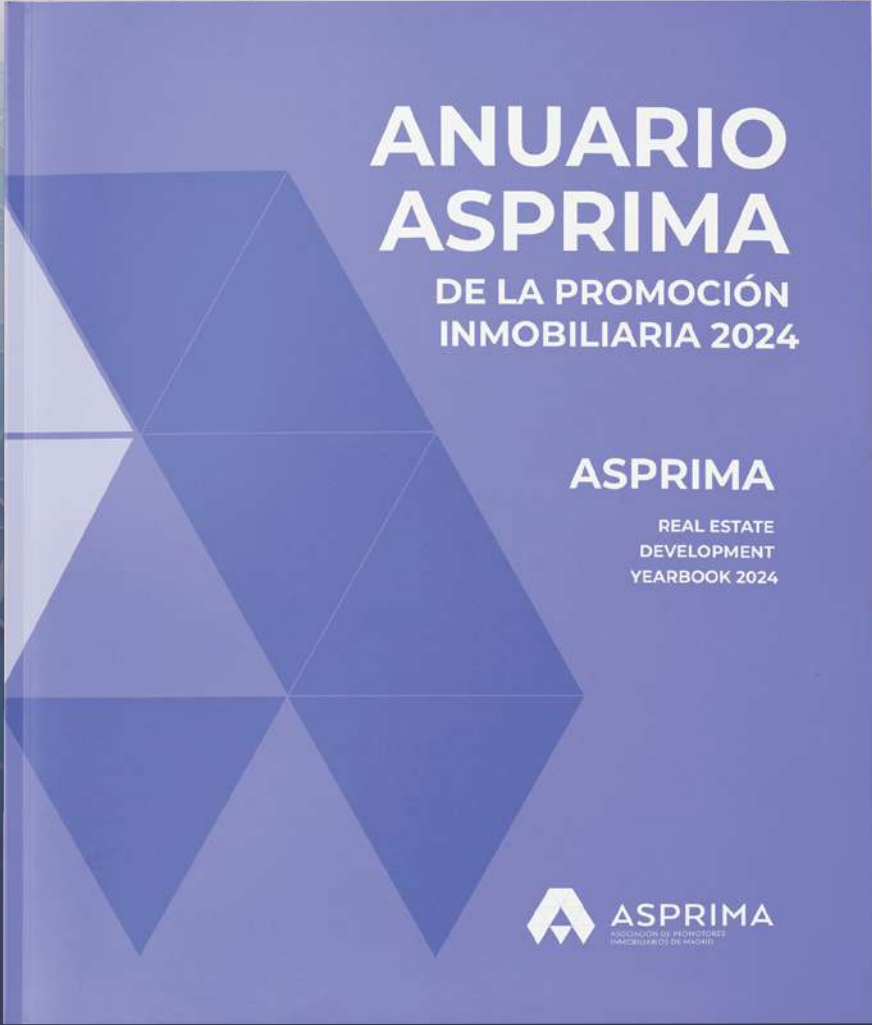
Es preciso buscar un equilibrio entre las peticiones del sector y la necesidad social para que resulte rentable construir estas viviendas y sean asequibles para el ciudadano.

Otro vector del mercado es el que se refiere a la rehabilitación y la regeneración urbana. Aquí, a través de los fondos europeos, estamos interviniendo en áreas y viviendas susceptibles de mejora. Es más rápido que construir vivienda nueva y, además, contribuye a la cohesión y al equilibrio territorial y actúa también sobre los entornos buscando la sostenibilidad y la eficiencia energética.

La construcción no solo aporta un 5% al PIB, da trabajo a unas 200.000 personas y asume la responsabilidad de construir un bien necesario e imprescindible para el completo desarrollo de las personas.

Expresar desprecio, como hacen algunos líderes de la izquierda populista, sobre el sector de la construcción es tirar piedras contra el propio tejado, por eso nuestras políticas no son intervencionistas. Colaboramos en el funcionamiento del mercado inmobiliario, para dirigirlo al objetivo necesario que no es otro que el de disponer de más vivienda, más económica y con medidas de protección para que nadie quede atrás.

¡Tu empresa puede ser protagonista!



15 de enero
Inicio de comercialización

hasta el 3 de marzo
Confirmación de participación

del 22 al 25 de mayo
Presentación en SIMA



Para más información
info@iberinmo.com



Carlos Novillo
Consejero de Medio Ambiente,
Agricultura e Interior de la
Comunidad de Madrid

MADRID, UN NUEVO MODELO ABIERTO, FLEXIBLE Y DINÁMICO

El suelo es un principio constitutivo del crecimiento y desarrollo integral de nuestra región, Madrid; Comunidad en la que apostamos por un modelo de urbanismo, y de suelo, abierto, dinámico, al servicio de los ciudadanos y la actividad económica, dotado de seguridad jurídica, que reduzca el intervencionismo administrativo y los plazos de tramitación y que dote de mayor autonomía a los Ayuntamientos para agilizar su gestión.

Trabajamos para alcanzar un urbanismo con mayor autonomía municipal, donde la ordenación detallada sea propia del municipio y se adapte a un mundo en constante cambio, en el que no se puedan paralizar actividades económicas por procedimientos anacrónicos y que conlleven años para modificar la clasificación de un suelo. Por ello, estamos elaborando la nueva Ley del Suelo para

atajar la falta de viviendas en la región. Una norma que facilite el desarrollo económico y urbanístico de los municipios y que incentive así la disposición de suelo mitigando el déficit estructural de viviendas en la región. La sociedad está demandando que la Administración sea mucho más ágil, que se pueda adaptar a las necesidades y a los tiempos que corren y que actúe ya ante el grave problema de viviendas que tenemos en España y en nuestra región. En esta tarea estamos volcados en el Gobierno de la Comunidad de Madrid. Desde el punto de vista del Urbanismo, tres son los objetivos principales que nos hemos marcado en esta legislatura. El Plan Más Suelo, mediante el cual trabajaremos con los ayuntamientos para que dediquen parte del suelo del municipio a empresa e industrias, con lo que se generarán más puestos de trabajo. El cambio de la Ley del Suelo actual por una nueva Ley del

Suelo, con lo que los trámites serán más fáciles para construir nuevas viviendas. Y el Acelerador Urbanístico, una oficina que impulsará y mejorará la coordinación de la Administración en la tramitación del planeamiento.

Desarrollaremos una plataforma única que pondrá en valor la información, elaboración, divulgación y tramitación ágil y eficaz del planeamiento urbanístico de acuerdo con los municipios. En esta infraestructura digital van a estar integrados los 179 municipios de nuestra región para facilitar el acceso a la cartografía, planeamiento aprobado, redacción de los documentos y consulta en red por parte de las administraciones, organismos sectoriales y, por supuesto, los ciudadanos. El producto final, una vez aprobado el planeamiento, se integraría en el sistema de información urbanística, constituido como archivo para su utilización efectiva y divulgación en busca de un urbanismo más transparente.

En nuestra región contamos, a través de la Dirección General de Suelo, con el Portal del Suelo, una herramienta que permite consultar los datos de las parcelas de titularidad pública disponibles para venta, concesión o derecho de superficie, que reúne una gran cantidad de información antaño dispersa en distintos organismos. Participan 110 gestores entre organismos, entidades de la Comunidad de Madrid, Consorcios y, en particular, 97 ayuntamientos, y otros muchos se encuentran en proceso de adhesión.

Asimismo, desde la Dirección General de Urbanismo hemos realizado un proyecto piloto de estudio del suelo vacante en toda la región para facilitar su conocimiento a los municipios. Un proyecto realizado con nuevas metodologías de trabajo en el análisis de datos geográficos para comparar el suelo vacante y ocupado, tomando como horizonte temporal los años 2016 y 2023 y que se integrará en el proyecto Urbanismo Digital.

Sin lugar a dudas, el mayor proyecto que vamos a impulsar para la puesta a disposición de suelo en nuevos proyectos económicos y vivienda, y que sean viables en la Comunidad de Madrid, es la nueva Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Suelo, que iniciará su tramitación a mediados de la presente legislatura. Junto a la Dirección General de Urbanismo, han colaborado expertos, catedráticos y profesores de reconocido prestigio. Tenemos una legislación que, ni en su espíritu, ni en sus resultados, se adecúa a las necesidades sociales y ambientales. Unos procedimientos complejísticos que tardan muchos años en llevarse a cabo y que, cuando lo hacen, ya no responden a los presupuestos que los justificaron. Una legislación incapaz de responder a las demandas de los fenómenos urbanos y de la ordenación del territorio ni a las exigencias de nuestra moderna y dinámica sociedad. La vigente Ley del Suelo madrileña obedece a un modelo que hoy en día ya no sirve por la sociedad cambiante actual, a la que únicamente 21 de los 179 municipios de la Comunidad de Madrid han adaptado su planeamiento. La dificultad para la aprobación de un Plan General, con la

La legislación urbanística tiene que dejar de ser un freno y convertirse en un motor que ayude a dinamizar la economía y las oportunidades de empleo en nuestra región

cantidad de informes sectoriales que requiere y una tramitación excesivamente rígida, ha hecho que muchos ayuntamientos hayan desistido por el coste en tiempo y dinero que ello supone. Por ello, estamos llevando a cabo los trabajos de redacción de un nuevo texto normativo basado, entre otras novedades, en un ordenamiento más flexible y en una reconducción del concepto de plan general hacia un verdadero plan estratégico, en el que ni todo el plan sea norma, ni todos los contenidos del plan sean vinculantes; que distinga entre plan urbanístico y ordenanza municipal, y en el que desaparezca la diferencia entre revisión y modificación del plan.

Asimismo, vamos a potenciar las directrices de ordenación supramunicipal, competencia de la Comunidad de Madrid, que constituirán la denominada Estrategia territorial de la Comunidad de Madrid, que recogerán todo el suelo rural protegido por la legislación sectorial, todas las redes supramunicipales y serán la base para el desarrollo posterior de los instrumentos de planeamiento.

Creemos que el instrumental jurídico del urbanismo tiene que renovarse. Esto no significa abandonar la idea de ordenación de la ciudad, sino reforzarla mediante una visión dinámica o estratégica, que permita su adaptación en tiempo razonable a las necesidades sociales.

La Comunidad de Madrid, modelo en innovación y desarrollo, debe ser también la administración de referencia para establecer a través de una nueva legislación unos instrumentos de ordenación ágiles y eficientes en la defensa de los intereses públicos, incluidos los ambientales, que anidan en las potestades públicas de ordenación de los usos del suelo.

En definitiva, la legislación urbanística tiene que dejar de ser un freno y convertirse en un motor que ayude a dinamizar la economía y las oportunidades de empleo en nuestra región. Hay mucho trabajo por hacer, muchos desafíos y retos a los que hacer frente. La Administración tiene que ser una locomotora y no un freno; debe transformarse en un acelerador de los proyectos que apuesten por la transformación, agilizando sí o sí los trámites que caen sobre nuestra mesa.



Borja Carabante

Delegado de Urbanismo,
Medio Ambiente y Movilidad
del Ayuntamiento de Madrid

MADRID, UN URBANISMO DE REFERENCIA

El urbanismo de Madrid se mueve a pasos agigantados pivotando sobre tres ejes que supondrán la mejor palanca para el impulso de la actividad económica y la calidad de vida de nuestros ciudadanos: la innovación, la sostenibilidad y el equilibrio territorial. Los tres deben ir de la mano, por ello las políticas de urbanismo, sostenibilidad y movilidad están unificadas en una única concejalía en este mandato.

Queremos que Madrid sea un referente urbanístico a nivel nacional e internacional. Y tenemos todo lo necesario para conseguirlo: somos el motor de la economía española, tenemos capacidad de gestión y la prioridad de hacer ciudad mejorando la vida de nuestros vecinos. ¿Cómo? Regenerando barrios consolidados y facilitando el acceso a la vivienda con la construcción de más de 200.000 unidades en los nuevos desarrollos.

Actualmente, están en marcha 10 ámbitos urbanísticos que harán crecer la ciudad en 56 millones de m², una superficie superior a ciudades como Salamanca, Santander, Alcobendas o Móstoles. Madrid Nuevo Norte, los Desarrollos del Sureste, La Solana de Valdebebas, la Operación Campamento, la Antigua Cárcel de Carabanchel y la Ribera del Calderón comenzarán a cambiar el paisaje de la ciudad en pocos años. Y más adelante, lo harán los desarrollos Madrid Nuevo Sur y Nueva Centralidad del Este. Estos 12 ámbitos permitirán sumar a la ciudad 204.000 viviendas, buena parte de ellas, protegidas.

Queremos que Madrid sea un referente urbanístico a nivel nacional e internacional

Este urbanismo innovador, equilibrado y sostenible debe favorecer el desarrollo económico y social. Para ello, resulta esencial aprobar un nuevo Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) que nos permita afrontar las necesidades y retos actuales de la ciudad, avanzando en soluciones justas desde el punto de vista medioambiental, pero también desde las perspectivas económica y social.

Apostamos por un proceso abierto que garantice de forma efectiva la participación ciudadana, institucional y política, con el objetivo de generar un consenso y un proyecto colectivo que ponga las bases para el Madrid del siglo XXI. El primer paso ha sido la constitución de un Consejo Asesor Urbanístico formado por nueve expertos independientes de reconocido prestigio, entre los que figura la presidenta de ASPRIMA, Carolina Roca. Pero la aprobación de un nuevo PGOU requiere un trabajo profundo y una tramitación prolongada en el tiempo, que no dará respuesta inmediata al desfase existente entre un texto normativo de hace 26 años y la nueva realidad socioeconómica de nuestra ciudad. Por esta razón, el primer pleno de esta legislatura aprobó la modificación de las Normas Urbanísticas, uno de los compromisos más urgentes que teníamos con la sociedad. Ha sido una modificación histórica por su magnitud, innovadora por su ambición y que constituye la antesala del nuevo Plan General.

Las nuevas Normas Urbanísticas, que entraron en vigor el pasado mes de noviembre, han permitido actualizar la normativa, introduciendo los numerosos cambios sociales, económicos, legislativos y tecnológicos producidos desde 1997.

Las nuevas normas aumentan la sostenibilidad y crean el factor verde. Queremos incrementar la superficie vegetal de las edificaciones a través de ajardinamientos y de la plantación de arbolado, pero también incluyendo nuevos elementos como las cubiertas vegetales o las fachadas verdes.

Además, mejoran las condiciones de habitabilidad y accesibilidad, apostando por viviendas más confortables, saludables y eficientes. En este sentido, se ha incrementado la superficie mínima de la vivienda hasta los 40 m² y se han regulado dos nuevos modelos residenciales emergentes: el *coliving* y el *cohousing*. Tampoco computarán a efectos de edificabilidad trasteros, terrazas y cuartos de instalaciones en plantas de piso y se ha mejorado la regulación de las zonas comunitarias y los tendaderos.

Asimismo, hemos regulado las condiciones para transformar locales en viviendas. Queremos evitar la degradación de determinadas zonas de la ciudad, facilitando el empleo de locales abandonados y garantizando que las viviendas resultantes respeten las condiciones de habitabilidad, seguridad y accesibilidad.

Las NNUU también apuestan por mejorar las dotaciones y equipamientos públicos. Con este objetivo, se han flexibilizado

los usos, simplificado la implantación de equipamientos dotacionales básicos y singulares y se ha permitido el destino transitorio de solares por un plazo máximo de cuatro años. Las nuevas NNUU supondrán un auténtico revulsivo para Madrid al permitir nuevas actividades y usos y adaptar las normas a la realidad económica y social. El auge de la distribución urbana de mercancías con el comercio electrónico o el surgimiento de nuevos modelos de negocio deben ser regulados para compatibilizar el desarrollo económico y el bienestar de las personas.

Su entrada en vigor permitirá crear más de 4.000 puestos de trabajo, incrementará el PIB de nuestra ciudad en 215 millones de euros y multiplicará nuestra sostenibilidad.

El desafío de la sostenibilidad cobra especial relevancia en las grandes urbes. Actualmente, el 56% de la población mundial vive en ciudades. Según estimaciones del Banco Mundial, en 2050 esta cifra se duplicará y casi 7 de cada 10 personas vivirán en entornos urbanos. Ni España ni Madrid son ajenos a este fenómeno que requiere soluciones integrales capaces de compatibilizar la sostenibilidad con las necesidades de los ciudadanos. Unas necesidades que exigen el diseño de ciudades equilibradas, eficientes e inteligentes, tanto en sus núcleos urbanos ya consolidados como en los nuevos desarrollos.

Alcanzar la neutralidad constituye uno de los grandes retos globales, tal y como establecen, entre otros, los Acuerdos

Resulta esencial aprobar un nuevo Plan General de Ordenación Urbana

de París o los Objetivos de Desarrollo Sostenible 2050. Nos situamos a la vanguardia de la sostenibilidad gracias a la Estrategia de Sostenibilidad Ambiental Madrid 360, que nos ha permitido cumplir en 2022 por primera vez con la directiva europea de calidad del aire. Recientemente, la Comisión Europea nos ha otorgado el Sello Misión de la UE y en noviembre hemos sido reconocidos como ciudad líder climática en 2023 por nuestra acción medioambiental (Carbon Disclosure Project).

Si algo ha demostrado el Gobierno de Martínez-Almeida es su músculo para situar a Madrid entre las mejores ciudades del mundo. Así lo ponen de manifiesto numerosos estudios y rankings nacionales e internacionales. Destaca su fuerza financiera (cuarta posición en Europa según el Índice global de Centros Financieros Z/Yen Partners) o su conectividad (tercera ciudad europea según el Financial Times). Pero también somos el cuarto destino urbano mundial (Euromonitor Internacional 2022) y la cuarta ciudad con mayor calidad de vida del mundo (Índice Global Power Cities 2022, Mori Foundation).

Como decía al principio, lo tenemos todo para también tener un urbanismo que impulse aún más nuestro progreso.

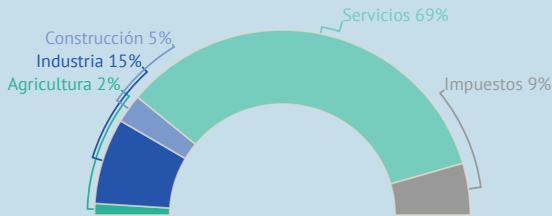


PIB

	3T2023	Interanual
PIB	359.668	1,8%
FBCF Construcción	37.900	1,8%
FBCF Vivienda	19.530	0,8%
FBCF Otros edificios y construcciones	18.370	2,9%

FBCF: Formación Bruta de Capital Fijo

Aportación sectores al PIB



Paro

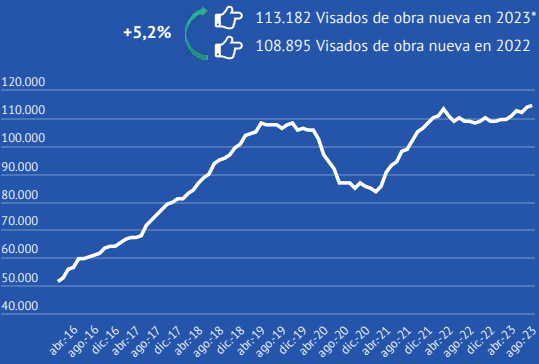
	Parados	Var. Anual	Ocupados	Var. Anual
Total	2.759.404	-5,33%	20.817.657	2,63%
Construcción	209.565	-6,40%	1.393.454	3,04%

Datos octubre 2023



Visados de Obra Nueva

Nacional



CAM



**Los gráficos muestran datos acumulados a 12 meses

Certificados Fin de Obra

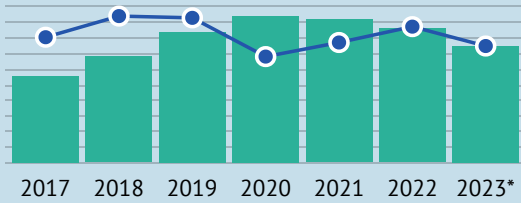
	Nº (ago.)	% Interanual
Nacional	5.752	-8,6%
CAM	680	-56,4%

	Año 2023*	Año 2022
Nacional	87.323	88.846
CAM	14.734	17.043

*Acumulado 12 meses. Septiembre 2022 a Agosto 2023

-13,5%

Según los datos acumulados en los últimos doce meses, se ha producido un descenso en los certificados de fin de obra en la CAM con respecto al año anterior.

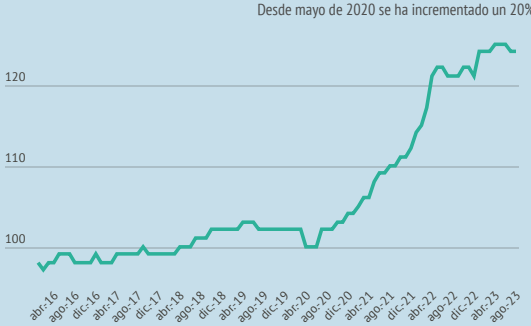


Certificados fin de obra Visados obra nueva

Indicador de accesibilidad

El porcentaje de salario dedicado al pago de la hipoteca se situó en el **3T** de 2023 en un **32,7%** a nivel nacional y en la CAM en un **38,5%**

Índice Costes de Construcción. Residencial



Hipotecas

	2023*	Interanual
Nacional	415.533	-10,4%
CAM	68.886	-14,3%

*Acumulado 12 meses. Septiembre 2022 a Agosto 2023

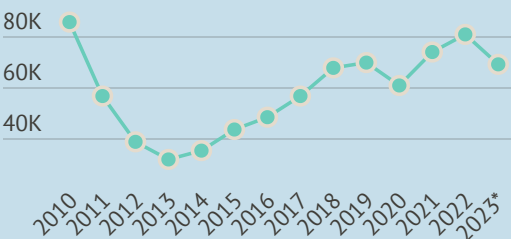
Importe hipotecas CAM

El importe de las hipotecas constituidas en la CAM asciende , en agosto, a 953 millones de €.

La variación interanual supuso un descenso del 36,55%.

	Nº (ago.)	Interanual
Nacional	28.344	-22,81%
CAM	4.139	-31,68%

Variación Interanual CAM



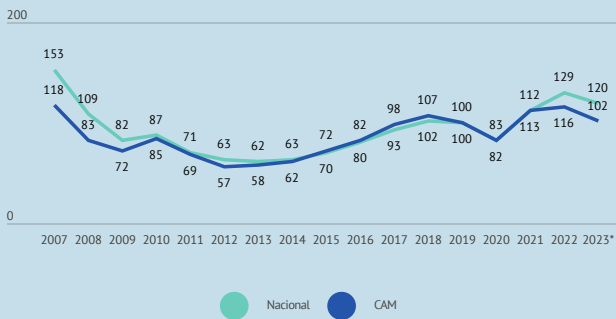
Transacciones

	Nº (sep.)	Interanual
Nacional	44.086	-23%
CAM	5.310	-23%

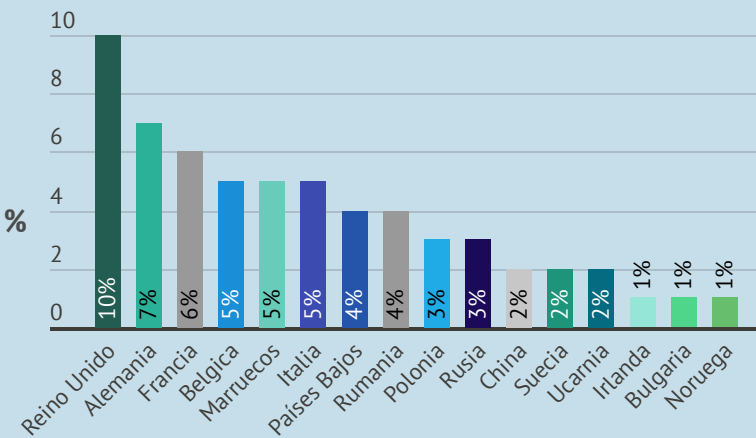
	2023*	Interanual
Nacional	607.541	-6,5%
CAM	73.420	-11,76%

*Acumulado 12 meses. Octubre 2022 a Septiembre 2023

Índice de Transacciones (2019=100)



Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador



Del total de transacciones de vivienda realizadas en el 3T de 2023 el **15,44%** fueron suscritas por extranjeros, siendo las principales nacionalidades **Reino Unido** (10,11%), seguido de **Alemania** (7,01%), **Francia** (6,72%) y **Bélgica** (5,35%).

**Daniel Caballero**Director corporativo negocio
inmobiliario de CaixaBank

ECONOMÍA GLOBAL: CLAVES Y PERSPECTIVAS PARA 2024

El riesgo geopolítico desgraciadamente ha vuelto a ganar protagonismo en la escena global. La incertidumbre para los próximos meses se ha elevado significativamente a consecuencia del estallido de la guerra en Oriente Próximo, un conflicto volátil y con elevado potencial desestabilizador, aunque por el momento esté geográficamente localizado. Los mercados energéticos han tenido una respuesta muy contenida: el crudo se mantiene estable y parece reaccionar más a la desaceleración económica mundial (el precio del barril de Brent ha descendido desde el inicio de la guerra en Gaza), y el precio del gas se muestra más sensible a variaciones en los fundamentos de su propio mercado y de las previsiones meteorológicas.

En el plano económico, las perspectivas para el año 2024 siguen estando condicionadas por la evolución de la inflación y las decisiones de política monetaria que irán tomando los bancos centrales. En este frente, las señales son más positivas. La reducción de los precios energéticos desde la segunda mitad de 2022 y el efecto del endurecimiento de la política monetaria han permitido una notable contención de la inflación de la eurozona en el transcurso de 2023. De cara al futuro, las proyecciones de inflación anticipan una reducción gradual de esta hacia el entorno del 2% a medio plazo tanto en la zona euro como en España, lo que debería permitir al BCE empezar a bajar los tipos de interés a mediados del año que viene (esperamos el primer recorte en verano de 2024). Anticipando una distensión de la política monetaria del BCE, los tipos de interés implícitos de mercado cotizan una senda de moderación a lo largo de 2024 del Euríbor 12 meses.

El año 2024 también vendrá cargado de desafíos para la economía española. Tras una primera parte de 2023 en la que la actividad se vio apoyada por el buen comportamiento del turismo y la bajada de los precios de la energía, a partir del verano hemos asistido a una desaceleración provocada por el impacto de los mayores tipos de interés, la subida del precio del petróleo desde julio y la marcada debilidad del crecimiento en la eurozona. Por estos motivos, según las previsiones de CaixaBank Research, España cerrará el año 2023 con un crecimiento medio del 2,4%. Para 2024,

se espera un avance del PIB del 1,4%, pues es previsible que se mantengan inicialmente los vientos de cara que han debilitado la economía española en los últimos meses, considerando los retardos con los que se transmiten las decisiones de política monetaria a la actividad, las débiles perspectivas para las principales economías de la eurozona (al menos hasta el segundo trimestre) y los efectos de una política fiscal algo más neutral, teniendo en cuenta la retirada de las medidas implementadas para compensar los efectos de la guerra de Ucrania.

Es cierto que los riesgos a la baja del escenario son importantes, a tenor de la incertidumbre ligada al comportamiento de los precios de la energía y de los tipos de interés, pero también hay factores mitigantes en el

Las perspectivas para el año 2024 siguen estando condicionadas por la evolución de la inflación y las decisiones de política monetaria que irán tomando los bancos centrales

lado positivo, como el buen comportamiento de la renta disponible y de la tasa de ahorro de las familias en los últimos trimestres y la tracción que puedan ejercer sobre la actividad los fondos europeos.

RESISTENCIA DEL SECTOR INMOBILIARIO

El mercado inmobiliario español se empezó a desacelerar a mediados de 2022 con el cambio de rumbo de la política monetaria. A pesar de que el ciclo de subidas de los tipos de interés ha sido muy rápido y pronunciado (incremento de 450

pb en un año y medio, aproximadamente), y que los tipos de interés se encuentran en su nivel más alto desde hace 15 años, el ritmo de desaceleración del mercado inmobiliario está siendo más suave de lo anticipado, lo que nos ha llevado a mejorar las previsiones del sector para 2023 y 2024. No obstante, de cara a los próximos trimestres seguimos esperando que la tendencia de ajuste del número de compraventas prosiga hasta alcanzar cotas similares a las de antes de la pandemia y que el precio de la vivienda mantenga una senda de desaceleración a medida que se vaya transmitiendo el impacto del aumento de los tipos de interés.

Prevemos un crecimiento del precio de la vivienda del 3,7% en el promedio de 2023 y del 1,4% para el 2024

LA DEMANDA DE VIVIENDA SE DEBILITA POR LOS MAYORES COSTES DE FINANCIACIÓN

El impacto del aumento de los tipos de interés es cada vez más evidente en la demanda de vivienda, cuyo ritmo de descenso se está acentuando. En septiembre de 2023, el número de compraventas disminuyó un 23,7% interanual frente a un descenso más moderado (del 8,5%) en el acumulado del año hasta septiembre, según datos del INE. Sin embargo, estos ritmos de descenso están condicionados por los elevados niveles de compraventas registrados el año anterior. Así, si comparamos con los registros de antes de la pandemia, las compraventas entre enero y septiembre de 2023 fueron un 15,2% superiores a las del mismo periodo de 2019.

El impacto del aumento de los tipos de interés es más intenso en el mercado hipotecario: el flujo de nuevo crédito para la compra de vivienda ha descendido un 21,8% interanual entre enero y septiembre y el número de hipotecas, un 15,4% hasta agosto. El mayor descenso del número de hipotecas en relación con el número de compraventas refleja que cada vez hay más compradores que adquieren una vivienda sin necesidad de recurrir al crédito. Así, la ratio entre el número de hipotecas y el número de compraventas ha caído de forma muy acentuada (57,5% en agosto de 2023 frente al 71,4% en 2022).

Uno de los factores que han amortiguado el efecto del incremento de tipos sobre la demanda de vivienda es la compraventa de extranjeros. En los tres primeros trimestres de 2023 la demanda extranjera ha retrocedido ligeramente, pero sigue mostrando una elevada resiliencia (-4,7% intertrimestral en el tercer trimestre de 2023 frente

al -8,3% de las compraventas de españoles, según datos del Colegio de Registradores). Esto se debe en gran parte a que los extranjeros suelen precisar de menos financiación externa para la compra de vivienda, lo que nos hace ser optimistas sobre las perspectivas de la evolución de la demanda extranjera en un contexto de condiciones financieras menos holgadas.

En el tercer trimestre 2023, los extranjeros coparon un 15,4% del número de transacciones de vivienda en España, que ascienden a casi 90.000 compraventas en el acumulado de los últimos cuatro trimestres. Por nacionalidades, Reino Unido, Francia y Alemania encabezan el ranking de compradores extranjeros. Es destacable la buena evolución de la demanda de vivienda de los países europeos a pesar del débil crecimiento económico en estas economías. Se espera que la situación económica en la eurozona mejore gradualmente a medida que avance 2024 (será un año que irá de menos a más), con un avance del PIB previsto en el 0,7%, gracias en parte a la moderación de la inflación y al menor impacto contractivo de los tipos de interés.

En conjunto, prevemos que el número de compraventas seguirá descendiendo en 2024 y que se irá acercando a los registros previos a la pandemia (alrededor de 510.000 compraventas, según datos de CaixaBank Research). Por segmentos, se espera que el mayor ajuste se concentre en las compraventas de vivienda de segunda mano. En cambio, el número de compraventas de vivienda nueva se mantendrá en un rango similar al de los años recientes (unas 110.000 unidades), en consonancia con el número de viviendas iniciadas en los últimos cuatro años.

LA OFERTA DE VIVIENDA NO ACABA DE DESPEGAR

La oferta de vivienda sigue siendo muy limitada e insuficiente para cubrir las necesidades de vivienda dada la evolución demográfica. Así, el número de visados de obra nueva (115.000 viviendas en los últimos 12 meses hasta agosto de 2023) sigue siendo muy inferior a la creación neta de hogares (286.000 en los últimos cuatro trimestres hasta el tercer trimestre de 2023 según la EPA). El notable incremento de población en el último año se explica por el fuerte aumento de los flujos migratorios: la población extranjera ha aumentado en más de 600.000 personas en los últimos cuatro trimestres hasta el tercer trimestre de 2023 según la EPA, un crecimiento que no se registraba desde el boom migratorio de la primera década del siglo XXI. Esta población generalmente prefiere establecer su lugar de residencia en áreas urbanas en las que se concentra la actividad económica o en zonas turísticas, lo que en parte explicaría la mayor pujanza del precio de la vivienda en estas ubicaciones.

EL PRECIO DE LA VIVIENDA SE MANTIENE RESILIENTE, ESPECIALMENTE EL DE LA VIVIENDA NUEVA

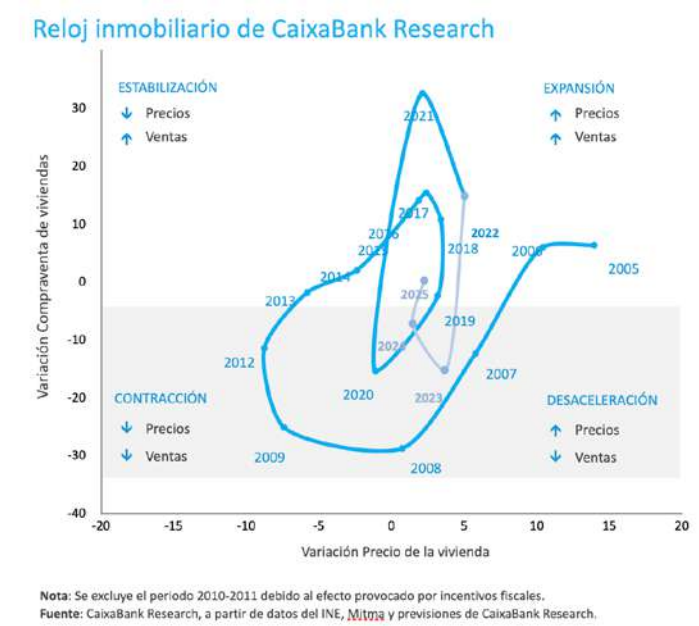
El precio de la vivienda está mostrando una notable resistencia a corto plazo a pesar del alza de los tipos de interés, un aspecto que estaría ligado a la escasa oferta de vivienda en el mercado y a una demanda que, a pesar de descender, se encuentra en niveles elevados. En concreto, el valor de tasación de la vivienda libre del MITMA avanzó un 3,0% interanual en el segundo trimestre de 2023 (3,1% del primero) y el índice del precio de la vivienda del INE, basado en precios de transacción, se aceleró ligeramente hasta el 3,6% interanual en el segundo trimestre (3,5% en el primer trimestre). En términos interanuales, la obra nueva es la que empuja el crecimiento al alza (7,7% vs. 2,9% la segunda mano). El precio de la vivienda de obra nueva crece con más vigor por la relativa escasez de esta tipología de vivienda y por el impacto del encarecimiento de los materiales de construcción, que ya muestran signos de estabilización (0,7% interanual en agosto de 2023, aunque acumulan un incremento del 25% desde enero de 2021).

A pesar de la buena evolución reciente, de cara a los próximos trimestres seguimos esperando que el precio de la vivienda mantenga una senda de desaceleración a medida que se vaya transmitiendo en mayor medida el impacto del aumento de los tipos de interés en la demanda. En concreto, prevemos un crecimiento del precio de la vivienda del 3,7% en el promedio de 2023 y del 1,4% para 2024, según estimaciones de CaixaBank Research. Con todo, hay varios factores que seguirán apoyando al sector y que hacen improbable una fuerte corrección como la experimentada en 2008-2013, entre los que destacan un mercado laboral resiliente, unos flujos de inmigración significativos, una oferta de vivienda escasa y el menor endeudamiento de los hogares (50% del PIB en el segundo trimestre de 2023).

EL RELOJ INMOBILIARIO DE CAIXABANK RESEARCH: EN DESACELERACIÓN

Una forma visual de mostrar el momento del ciclo en el que se encuentra el mercado residencial es mediante el reloj inmobiliario de CaixaBank Research, una figura que muestra la evolución del precio de la vivienda y las compraventas a lo largo del ciclo. Generalmente, la debilidad en el mercado inmobiliario se empieza a manifestar con un aumento del tiempo que se necesita para vender una vivienda y una disminución del número de transacciones (zona de desaceleración) y, al cabo de unos trimestres, esto se

traduce en una caída de los precios (zona de contracción). Esta fase de ajuste del mercado suele ser más profunda y duradera cuantos más desequilibrios se hayan acumulado durante la fase de expansión previa. Precisamente, la fase recesiva de 2009 a 2013 fue especialmente larga e intensa: el reloj estuvo en zona contractiva durante cinco años y se movió muy lejos del origen de coordenadas. En cambio, en 2020, el sector inmobiliario sufrió un ajuste temporal como consecuencia de las restricciones a la movilidad ligadas a la pandemia. El sector inmobiliario español entró en zona de desaceleración en 2023, con caídas en el número de compraventas, pero sin bajadas en el precio de la vivienda. Para 2024, prevemos que el sector se mantenga en esta zona de desaceleración, acercándose al origen de coordenadas y sin pasar por la zona de contracción. Es decir, 2024 será un año de impasse en el que las compraventas seguirán descendiendo y el precio de la vivienda seguirá moderándose, debido a la continuidad del desequilibrio existente entre oferta y demanda, para dar paso a un año 2025 en el que prevemos que el actual episodio inflacionista se podrá dar por completado, los tipos de interés de referencia volverán a territorio neutral y el mercado inmobiliario volvería a la zona expansiva.



El número de compraventas de vivienda nueva se mantendrá en un rango similar al de los años recientes (unas 110.000 unidades)





Alejandro Bermúdez
CEO y co fundador
de Fragua

LANDCAM, UNA VENTANA AL FUTURO DE LA VIVIENDA EN LA COMUNIDAD DE MADRID

Vivienda. Oímos hablar de ella en la prensa, en las redes sociales, en la calle, en los bares, ha sido también uno de los principales pilares de debate en las últimas elecciones y tiene un ministerio exclusivamente dedicado a ella. ¿Qué ocurre con la vivienda? Conocemos la respuesta: falta oferta (al menos en las zonas en las que la población quiere vivir).

Y esto no es tema baladí: en la actualidad se ha formado una tormenta perfecta en la que la demanda excede a la oferta, los precios de construcción suben, la financiación es más cara y la tasa impositiva de la vivienda a lo largo del proceso de construcción supera el 30% de su valor. Por tanto, el precio de venta de la vivienda no tiene otra opción que subir.

Pero la tormenta perfecta no termina aquí, ya que nos encontramos en un cambio de tendencia socioeconómica en la que las nuevas generaciones tienen menos capacidad de ahorro y de generación de rentas que las previas y los precios suben más deprisa que los salarios. ¿El resultado? La vivienda en propiedad se está convirtiendo en un sueño inalcanzable para gran parte de la población, sobre todo la joven.

He planteado este escenario porque hay varias capas de soluciones a este problema: la del corto, la del medio y la del largo plazo. La del corto plazo, la del efecto más rápido y

tangible, es la de producir más viviendas en las ubicaciones en las que se necesita (principalmente Comunidad de Madrid, Costa mediterránea, Islas y algunas zonas del norte de España y áreas metropolitanas de más de 200.000 habitantes como Valladolid).

La Comunidad de Madrid es una de esas zonas de España en las que la población quiere vivir. Desde 2015 la Comunidad de Madrid ha tenido un saldo migratorio positivo de aproximadamente 70.000 personas al año, lo que se añade a la propia demanda interna de jóvenes emancipándose (la CAM es considerablemente más joven que el grueso de las provincias de España y tiene porcentualmente más población en edad de comprar su primera vivienda), nuevas familias, inversores, trabajadores, estudiantes, población flotante...

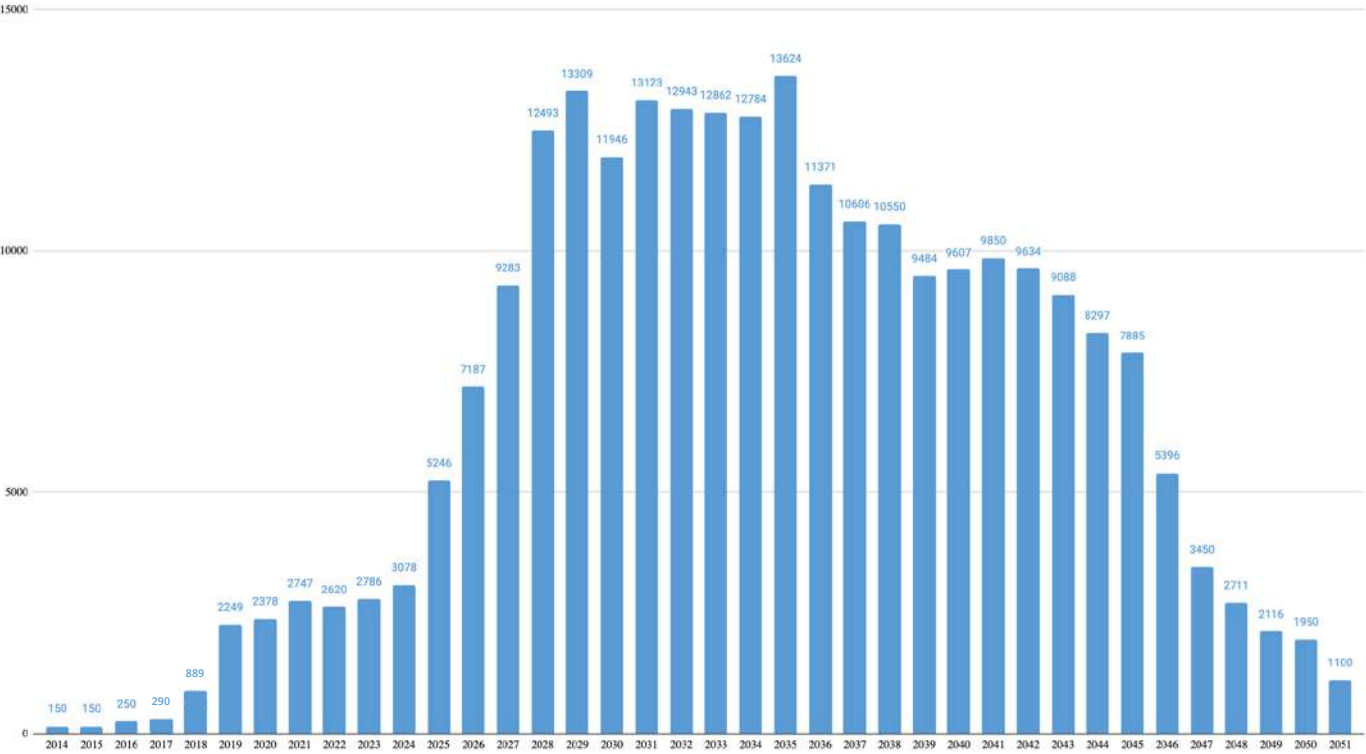
Solo en cuanto a población censada, el INE prevé que la población de la Comunidad de Madrid aumentará en más de un millón de habitantes en 15 años, lo cual supone la creación de unos 500.000 hogares durante este periodo, a razón de 33.000 al año. Pero no debemos olvidar la población flotante o vinculada (población que vive en Madrid, pero no está empadronada en Madrid), que supone un 30% adicional y que genera demanda de alquiler, *flex living*, residencias de estudiantes y también de vivienda tradicional en propiedad (y de oficinas, espacios comerciales, hospitales, etc.).

Esto genera una demanda de vivienda que los municipios han percibido y están trabajando para crear suelo finalista con el objetivo de ser capaces de poner más oferta de vivienda en el mercado. En total, esperamos la construcción de al menos 250.000 nuevas viviendas en la Comunidad de Madrid en las próximas dos décadas y media. Este número puede parecer muy abultado, pero si se distribuye temporalmente veremos que la producción de viviendas será de una media de 10.000 al año. Como podrán observar, este número de producción de viviendas palidece comparado con la necesidad de las mismas que desglosamos anteriormente.

No obstante, los esfuerzos para poner suelo finalista a disposición de los promotores son ingentes: desarrollos del sureste (Valdecarros, Ahijones, Berrocales, Cerros), Madrid Nuevo Norte, Campamento, Valgrande, Nuevo Brunete, Nueva Centralidad del Este, etc. De aquí saldrá el suelo disponible para esas 250.000 viviendas que se construirán en la Comunidad durante las próximas décadas.

Pero, ¿a qué ritmo se va a disponer de ese suelo? ¿Dónde? ¿Cuándo se empezarán a ver “las grúas”? ¿Cuándo estarán estas viviendas en el mercado a disposición de la población? Para responder a estas dudas ha nacido LandCam, una

Cronología de puesta en comercialización de las viviendas (se excluyen cooperativas)



LandCam permitirá conocer en tiempo real la estimación más aproximada posible de la disponibilidad de suelo finalista en cada fase de cada plan

herramienta cuyo objetivo es desglosar geográfica y temporalmente la totalidad de los desarrollos de suelo de la Comunidad de Madrid y hacer una estimación realista de la disposición a promotores de suelo finalista a lo largo de las próximas décadas para poder edificar viviendas.

LandCam permitirá conocer en tiempo real la estimación más aproximada posible de la disponibilidad de suelo finalista en cada fase de cada plan. Además, LandCam también cuenta con la estimación de la producción de estas viviendas y su puesta en el mercado, siendo capaces de prever cuál será el ritmo de disposición de estas viviendas para el cliente final (la población que las necesita).

Por tanto, a través de esta herramienta, propietarios de suelo, promotores, inversores y administraciones públicas podrán acceder a una información valiosa y detallada sobre el estado

actual y futuro del mercado inmobiliario en la Comunidad de Madrid, lo que permitirá gestionar mejor el ritmo de avance de los desarrollos de suelo y poder dosificarlos para evitar picos en su puesta en mercado o, por el contrario, evitar valles (años con poca producción de vivienda por falta de suelo). Esto también facilitará a las autoridades locales y regionales la planificación y asignación de recursos para infraestructuras y servicios, alineándolos con las necesidades reales de la población.

Además, LandCam se convierte en una herramienta clave para la transparencia y la participación colectiva en el desarrollo urbanístico. Al proporcionar acceso público a datos actualizados y detallados, fomenta una mayor comprensión de los desafíos y oportunidades del sector inmobiliario, permitiendo a los ayuntamientos grandes y pequeños involucrarse más activamente en el proceso de planificación urbana y en la toma de decisiones que afectan directamente a su entorno y calidad de vida de sus ciudadanos.

Finalmente, en el contexto de una necesidad flagrante de vivienda como la que enfrenta la Comunidad de Madrid, LandCam no solo es un instrumento para la gestión eficiente del suelo y la construcción de viviendas, sino que también se posiciona como un catalizador para el cambio y la innovación en el sector. Su implementación podría servir de modelo para otras regiones que enfrentan desafíos similares, demostrando cómo la tecnología y los datos pueden desempeñar un papel crucial en la resolución de problemas sociales complejos.



Andrés Ferri
Inspector en EQA Licencias Urbanísticas

OLDRUM: UN AÑO DESPUÉS

La Ordenanza de Licencias y Declaraciones Responsables Urbanísticas del Ayuntamiento de Madrid (OLDRUM) se marcó como principal objetivo *“simplificar y reducir las cargas administrativas”* en los actos urbanísticos sujetos a intervención municipal.

Otros objetivos de la norma son *“potenciar, activar y facilitar la actividad constructiva en los casos de obras de entidad y complejidad técnica como las de nueva planta, sustitución y/o reestructuración total es la licencia básica”*.

Las dos herramientas principales mediante las cuales se han simplificado los procedimientos de control urbanístico municipal son la Declaración Responsable (DR), que se ha convertido en el medio de intervención general, y la Licencia, reservada para las actuaciones más complejas, que afectan al interés general.

Estas herramientas se han fortalecido con la ampliación de la colaboración público-privada entre Ayuntamiento y Entidades Colaboradoras Urbanísticas (ECU), incrementando sus competencias con la tramitación del uso residencial, restringiendo su actuación exclusivamente a las intervenciones en dominio público, fundamentalmente.

Según datos de la Agencia de Actividades (ADA), las DR de Actividad presentadas tras la aprobación de la OLDRUM tuvieron su mayor crecimiento a partir de diciembre de 2022,

La OLDRUM ha tenido un impacto positivo en la simplificación y mejora de los procedimientos tramitados a través de ECU

cuando se contabilizaban algo menos de 2.500 presentaciones acumuladas desde la entrada en vigor. Hasta el 31 de mayo la DR de Actividad (5.240) es la herramienta más utilizada, seguida de la DR de Residencial (1.964).

En cuanto a las licencias, las de actividad son las más utilizadas, con 1.143 expedientes abiertos, frente a las de residencial (693). En cambio, la Licencia Básica (LB) se utiliza más para tramitaciones de uso residencial (74), frente a las de actividades, con apenas 19 solicitudes. Sin embargo, una vez se produzca la entrada en vigor definitiva de la Modificación de las NNUU, se espera un crecimiento significativo en el número de tramitaciones de Licencias para uso residencial.

La generalización del procedimiento de DR, junto con el papel destacado que están desempeñando las ECU, no solo ha agilizado procesos como la apertura de actividades y las transformaciones de uso, sino que también ha reducido las declaraciones de ineficacia de estas. La consecuencia directa ha sido la disminución de la incertidumbre, dotando de mayor seguridad jurídica a este procedimiento, además de haber reducido significativamente plazos y costes añadidos. Esta mejora se debe en parte a la obligatoriedad de realizar una revisión documental y técnica en primera instancia, en contraste con la revisión técnica opcional que establecían las anteriores ordenanzas. También es debido a la necesidad de recabar previo al registro todos los informes preceptivos (CLPH, CPPHAN, exención de plazas de aparcamiento...), lo que garantiza que la solicitud presentada es coherente con todos estos informes.

Aunque esta ordenanza no regula el contenido de cada informe preceptivo, su obtención incrementa notablemente los tiempos de tramitación, especialmente en aquellos casos en los que se requieren informes relacionados con Patrimonio. Existen diferencias significativas dependiendo de si la actuación se encuentra dentro del ámbito de CPPHAN, donde los plazos rondan los 2,5 meses, o en el ámbito de CLPH, donde la demora es de entre 10 y 12 meses. En este caso, incluso las actuaciones que implican cambio de uso, aunque no requieran obras o estas sean mínimas y no afecten a elementos protegidos, están sujetas a informe según la interpretación que hace el ADA del art. 39.5 de la Ley 8/2013 de Patrimonio Cultural, por ser el criterio más restrictivo, en tanto en cuanto no se pronuncie la CAM. Además, no existen criterios específicos a los que acogerse para evitar este informe, a diferencia de lo que ocurre en el ámbito CPPHAN, lo que añade incertidumbre al proceso.

Por otro lado, en lo relacionado con la LB, que surge con el objetivo de agilizar el sistema, en la práctica se utiliza para



ARTÍCULO

definir volumétricamente las nuevas construcciones, dejando la revisión del resto de la normativa para la Licencia definitiva, sin tener que esperar a algunos de los informes preceptivos. El plazo máximo de resolución es de un mes. Previo a la OLDRUM, los tiempos que se manejaban para otorgar Licencia variaban entre 18 y 24 meses. Sin embargo, con LB y tramitación a través de ECU, es posible obtener Licencia definitiva en un plazo entre cinco y 12 meses. Esta herramienta en la práctica solo es viable en los casos de promociones que no requieren financiación inicial, habitualmente en pequeñas y medianas promociones. Según indicaba el director general de ASPRIMA, Jorge Ginés, en su blog, hasta que la Dirección General del Tesoro no establezca otro criterio, ante una solicitud de financiación que parta de LB, se debe entender esta como un condicionante, por lo que, hasta que ese condicionante no se resuelva, mediante la obtención de Licencia definitiva, no se obtendrá el crédito. Como afirma Ginés, *“la Licencia Básica queda de facto sin efecto”* para esos casos.

Desde el punto de vista técnico, otro de los riesgos (menores) del inicio de las obras con LB son las posibles modificaciones de obra ya ejecutada amparada por esta licencia, derivadas de los informes preceptivos recabados previo a la Licencia definitiva. Un ejemplo, el informe sobre conexión al alcantarillado: solicitada la LB a la vez que dicho informe, en el plazo de un mes se otorga LB e inmediatamente se inician las obras. Posteriormente puede informarse desfavorablemente la conexión propuesta. En caso de haberla ejecutado, se deberá volver a realizar conforme al informe favorable obtenido con posterioridad.

Inesperadamente ha surgido una ventaja adicional para la LB. Desde que finalizó el período de suspensión de licencias y DR

derivadas de la tramitación de la Modificación de las NNUU del PGOUM en agosto de este año, el ADA ha establecido como criterio que las licencias en trámite se otorguen *“de acuerdo con la normativa vigente en el momento en que debían ser resueltas. Si se resolvieran fuera de plazo, se otorgarían de acuerdo con la normativa vigente en el momento en que se tuvieron que resolver”*. En los casos en los que la LB haya sido otorgada antes de la entrada en vigor de la Modificación, la normativa aplicable a la Licencia definitiva será la misma que se utilizó para otorgar la básica, incluso en los casos en los que esta solicitud de Licencia definitiva se hubiera presentado con posterioridad a la entrada en vigor de la Modificación. En el resto de casos se aplicará directamente la Modificación, lo que puede variar la solicitud inicial.

En general, la OLDRUM ha tenido un impacto positivo en la simplificación y mejora de los procedimientos tramitados a través de ECU, siendo las actividades las más beneficiadas, lo que ha situado a esta herramienta como el procedimiento más utilizado. Se ha reducido significativamente la declaración de ineficacia de estas, al requerir la obtención de los informes necesarios, así como la revisión documental y técnica del expediente previo al registro, lo que ha disminuido su incertidumbre, aportando seguridad jurídica. Sin embargo, en algunos casos, el tiempo necesario para obtener algunos informes preceptivos es excesivo, lo que retrasa la tramitación. Por otro lado, el procedimiento de Licencia Básica no está resultando útil a nivel general, ya que los promotores no pueden obtener financiación hasta conseguir la Licencia definitiva, lo que limita su utilidad práctica y de ahí su poco uso.



Ignacio Ayala Soto

Director del Departamento de
Proyectos de la Confederación
Nacional de la Construcción
(CNC)

CUESTIONES PRÁCTICAS DE LA ENTRADA EN VIGOR DEL PLAN DE PENSIONES DE EMPLEO SIMPLIFICADO DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN

El pasado 11 de mayo de 2022, patronal y sindicatos firmaron el preacuerdo que sentaría las bases del VII Convenio Colectivo General del Sector de la Construcción, en adelante VII CGSC, que finalmente ha sido publicado en el BOE de 23 de septiembre de 2023.

En él se acordó la promoción de un primer gran Plan de Pensiones de Empleo sectorial siempre y cuando se produjeran una serie de hitos, entre los que destacaban la promulgación y desarrollo de una Ley de regulación específica para el impulso de este tipo de vehículos de previsión y que en dicha regulación se recogieran ciertos incentivos fiscales comprometidos por el Gobierno.

Adicionalmente, en el Anexo al citado preacuerdo, se pactó un incremento salarial del 4% para el año 2022, del 3% para 2023, y del 3% para 2024, de los que, cuando se formalizara el Plan de Pensiones de Empleo Simplificado del Sector de la Construcción, en adelante PPESSC, se destinaría un 1% al Plan de Pensiones a partir de 2022 y un 0,25% adicional al Plan de Pensiones en 2024.

Semanas después de la firma del preacuerdo de mayo de 2022, las Cortes Generales aprobaron la Ley 12/2022, de

30 de junio, de regulación para el impulso de Planes de Pensiones de Empleo, cuyo objetivo principal es universalizar el acceso de las personas trabajadoras de pequeñas y medianas empresas, y los autónomos, a la previsión social complementaria.

El sistema público de pensiones se encuentra en la actualidad en plena fase de reformas para garantizar su suficiencia y sostenibilidad ante los retos sociales, financieros y demográficos a los que se enfrenta. Seguirá sin duda teniendo un peso mayoritario, pero necesitará de un fuerte impulso de otro tipo de actuaciones. De ahí la importancia de la promoción de esta clase de planes complementarios.

El PPESSC afecta a todas las empresas a las que resulte de aplicación el VII CGSC; todas ellas quedan obligatoriamente adheridas al Plan de Pensiones como entidades promotoras del mismo, a excepción de las que hayan optado u optasen a favor de instrumentos propios de previsión social de la Comunidad Autónoma.

Las personas trabajadoras autónomas que tengan personas trabajadoras a su cargo dadas de alta en el Régimen General de la Seguridad Social a los que sea de aplicación el VII CGSC, tendrán también la consideración de Entidades Promotoras y, como tales, estarán obligadas a cumplir con las siguientes obligaciones:

- a) Darse de alta en el Plan como Entidad Promotora.
- b) Dar de alta a todas sus personas trabajadoras a las que les sea de aplicación el VII CGSC.
- c) Realizar las contribuciones establecidas en la cuantía, forma y plazos previstos en el VII CGSC, en el Reglamento de Especificaciones del PPSC y en los Convenios colectivos provinciales.
- d) Facilitar a la Comisión de Control del Plan o, en su caso, a la Entidad Gestora, los datos que sobre los partícipes, partícipes en suspenso y/o beneficiarios sean necesarios para el desenvolvimiento del PPSC.

Las contribuciones deberán realizarse por cuenta de todas las personas trabajadoras empleadas por la empresa a las que sea de aplicación el VII CGSC y se encuentren dadas de alta en la Seguridad Social y en activo a la fecha de entrada en vigor del PPESSC, con la excepción contemplada en su Reglamento de Especificaciones (Art. 240 VII CGSC).

A partir de la fecha de entrada en vigor del PPSC, se deberán realizar contribuciones por todas las personas trabajadoras que se incorporen a la empresa desde su fecha de ingreso en la misma, no siendo ya de aplicación ningún tipo de excepción. Para las personas trabajadoras con contratos fijos discontinuos habrá que realizar contribuciones en proporción a los días trabajados siempre y cuando la relación laboral con la Entidad Promotora continúe activa en la fecha de entrada en vigor del PPSC.



El objetivo de los Planes de Pensiones de Empleo es universalizar el acceso de las personas trabajadoras de pequeñas y medianas empresas, y los autónomos, a la previsión social complementaria

La operativa derivada de las obligaciones anteriores deberá hacerse a través de la Aplicación Aporta+ de Vida Caixa: <https://bit.ly/aportamas-PESC>.

¿Cuál es la excepción?

Deberá considerarse que una persona trabajadora está comprendida en el supuesto excepcional cuando se den la totalidad de las siguientes cuatro notas:

- a) Cuando su retribución bruta fija anual por todos los conceptos sea una cantidad superior a la que le correspondería aplicando las tablas del Convenio Provincial, más el importe de la contribución que corresponda de acuerdo al Artículo 28 del citado Reglamento;
- b) Dicha retribución superior debe responder a un acuerdo pactado con su empresa y en virtud del cual se establezca que la retribución bruta fija anual será la acordada y dividida entre el número de pagas (usualmente 14) que dará lugar al cobro de idénticas e invariables cuantías a lo largo del año o, en su caso, de la duración del contrato;
- c) Dicha retribución superior al Convenio Provincial aplicable en ningún caso puede estar condicionada al logro de determinados objetivos que respondan al “sistema de trabajo medido”, “tareas o destajos”, “por unidad de tiempo”,

o por cualquier otra modalidad que se vincule a una mayor productividad, o cantidad o calidad en el trabajo;

d) Las tres notas indicadas anteriormente deben darse necesariamente en el momento de entrada en vigor del Plan de Pensiones. Cualquier modificación posterior acordada entre la empresa y la persona trabajadora que suponga el establecimiento de una retribución bruta “fija” anual superior a la establecida en las tablas del Convenio Provincial aplicable no exonerará de la contribución que la empresa está obligada a aportar al Plan de Pensiones.

La excepción se refiere por tanto a una retribución bruta que, dado su carácter fijo, está ya consolidada para la persona trabajadora, se repite mensualmente en una cuantía que es superior a la establecida en las tablas del Convenio Provincial aplicable y sin que la forma o modalidad en que la persona trabajadora desempeñe su trabajo pueda alterar, modificar o reducir la cuantía de esa retribución ya predeterminada y acordada previamente entre la persona trabajadora y su empresa.

Por lo tanto, no se considerará en ningún caso retribución bruta fija superior a la establecida en las tablas del Convenio Provincial aplicable aquella que mensualmente la supere en base a incluir en la nómina el percibo de cantidades variables que, adicionales o complementarias a las tablas del Convenio, respondan a primas, incentivos, gratificaciones, pluses, complementos, compensaciones, horas extras o cualquier otra posible denominación que responda al pago de una mayor productividad, rendimiento, calidad o cantidad, etc., del trabajo desarrollado.

Debe de tenerse en cuenta que la obligación de las empresas referente a ingresar las contribuciones de sus personas trabajadoras debe relacionarse, por un lado, con su naturaleza salarial y, por otro, con el principio establecido en el Pacto de Toledo 2020 referente a potenciar y dotar de estabilización a los sistemas de previsión social complementarios.



LAS SOCIMI CUMPLEN 10 AÑOS ESTIMULANDO LA INVERSIÓN EN ESPAÑA

CONTENIDO ELABORADO POR IBERIAN PROPERTY PARA ASPRIMA

El valor bursátil de los REITs españoles supera los 25.000 millones

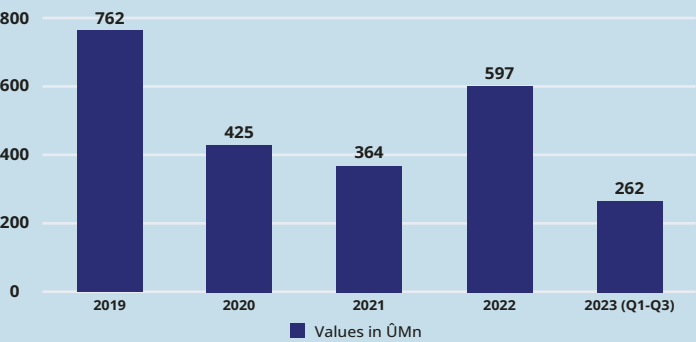
En diciembre de 2012 entró en vigor, con efectos a partir de enero de 2013, la ley que por fin hizo posibles los REITs en España. El régimen se creó con el objetivo de estimular la recuperación de la inversión en el sector inmobiliario en España tras la crisis de 2008. La meta era ofrecer un régimen fiscal especial a las empresas que adquirieran y promovieran inmuebles para arrendamiento, similar al de otros mercados líderes del mundo, siempre que cumplieran algunos requisitos específicos como, por ejemplo, el reparto vía dividendos del 80% de los beneficios y del 50% de las plusvalías por ventas, un capital mínimo de cinco millones de euros y cotización en un mercado regulado, entre otros.

En los últimos 10 años estos vehículos, denominados en España Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria – SOCIMI, han contribuido positivamente a mantener y reordenar el equilibrio y el valor de las actividades inmobiliarias en la

economía española. Un subsector que, desde hace más de una década, aporta en torno al 15% del PIB del sector servicios en España y el 10% del PIB total, con un VAB cercano a los 32.000 millones de euros trimestrales.

Durante esta década, las SOCIMI se han incorporado tanto al mercado primario como al secundario. Merlin Properties

BME Growth SOCIMI - Investment evolution



Source: BME Growth, graph by Iberian Property

e Inmobiliaria Colonial están en el IBEX 35, mientras otras compañías, como Lar España o Árima RE, cotizan en el mercado continuo. El mayor número de SOCIMI, 110 a finales de 2022, cotizan en los mercados secundarios; 80 compañías en el BME Growth, antiguo mercado alternativo de la Bolsa española, y 30 de origen español en el Euronext Access de París. El valor bursátil de los REITs españoles, en el primer y segundo mercado, supera los 25.000 millones de euros.

Apoyando tanto a los inversores minoristas como a los institucionales, las SOCIMI se han consolidado como un vehículo atractivo y eficiente para la inversión inmobiliaria profesional, con los mercados proporcionando liquidez y una política de distribución constante de dividendos.

LOS REITS SIGUEN GANANDO POPULARIDAD EN EUROPA

2023 ha resultado ser un año excepcionalmente difícil, tanto para el sector de las sociedades inmobiliarias cotizadas como para el de las no cotizadas. El sector se ha enfrentado a importantes presiones debido a la inflación, la escalada de los tipos de interés y un panorama geopolítico volátil. A pesar de estas adversidades, los REITs europeos han mostrado resiliencia y un sólido rendimiento operativo, sorteando con éxito los tiempos turbulentos de los mercados de capitales.

Ante este desempeño, los REITs europeos siguen creciendo en popularidad y protagonismo, atrayendo la atención de grandes y pequeños inversores. A medida que los mercados mundiales se adaptan a las cambiantes condiciones económicas y marcos normativos, la sólida regulación y la gestión profesional de los REITs brilla con luz propia, convirtiéndolos en una opción cada vez más atractiva tanto para los inversores experimentados como para los recién llegados que buscan oportunidades en el sector inmobiliario.

Al igual que en otros países con fundamentales similares al nuestro, el mercado español ha desarrollado una progresiva especialización sectorial de las SOCIMI, que permite generar eficiencia operativa y ofrece una mayor posibilidad de diversificación a los potenciales inversores. Aun así, todavía no se ha producido una especialización plena por tipo de activo, como se desprende del elevado número de sociedades multisegmento existentes en el mercado español.

EN LOS 10 PRIMEROS MESES DE 2023 LOS REITS INVIRTIERON 400 MILLONES EN ESPAÑA

En 26 operaciones, REITs de cuatro países, incluidas las SOCIMI españolas, han invertido 400 millones de euros en el mercado

inmobiliario español. Las SOCIMI nacionales acapararon la mayor parte del capital (62%), con 14 operaciones, seguidas de REITs suizas (20%), francesas (16%) y alemanas (2%). Destacan las adquisiciones realizadas en el sector de oficinas, donde dos operaciones concentran casi la mitad del volumen de inversión realizados a través de estos vehículos.

Sin embargo, según los datos de IBERIAN PROPERTY, los REITs y SOCIMI se centraron más en desinvertir durante 2023. Hasta el momento, las ventas han superado los 1.000 millones de euros en 22 operaciones. En este caso, las oficinas vuelven a representar la mayor parte de la desinversión, un 70%. Las tres principales ventas registradas por REITs/SOCIMI en España hasta finales de octubre fueron la venta de 70 inmuebles de oficinas en Andalucía, por parte de W.P. Carey (REIT norteamericano) por 328 millones de euros; la venta de tres edificios de oficinas en Madrid, por Inmobiliaria Colonial, por 300 millones de euros, y la venta de dos parques comerciales en Madrid y Alicante, por Lar España, por 129 millones. Cabe destacar en todos los casos, que los valores de venta fueron superiores a los de compra.

BUEN COMPORTAMIENTO Y EXPECTATIVAS OPTIMISTAS

Las principales SOCIMI españolas están teniendo un buen comportamiento. La inflación está afectando más a los ingresos, que reciben vía alquileres, que a los gastos de explotación, lo que es muy positivo para el sector. Las previsiones apuntan a que en 2024 los inversores volverán a tomar posiciones en el sector REIT, cuando la economía empiece a crecer de nuevo.

Detrás de su teoría está el fuerte descuento al que cotizan los principales REITs europeos, que de media supera el 40% de su valor liquidativo (NAV). En otras palabras, su capitalización bursátil está muy por debajo del valor de sus carteras. Existe una desconexión entre los precios de las acciones y los resultados operativos, de ahí que haya una oportunidad de comprar acciones debido a ese descuento.

¿QUÉ RETOS Y OPORTUNIDADES TIENEN POR DELANTE LAS SOCIMI ESPAÑOLAS?

Para celebrar el 10º aniversario de la aprobación del régimen REIT en España, el 6 de febrero EPRA - European Public Real Estate Association - e IBERIAN PROPERTY presentan en Madrid una nueva edición de la IBERIAN REIT & LISTED CONFERENCE, que reunirá en el hotel Villa Magna a importantes economistas y analistas financieros con los principales inversores y profesionales del sector.



JUAN CARLOS ÁLVAREZ
Director general de la Edificación del Ayuntamiento de Madrid

AUTOMATIZACIÓN DE LAS LICENCIAS DE OBRA BASADA EN LA METODOLOGÍA BIM (BUILDING INFORMATION MODEL)

Particular referencia a los convenios de colaboración entre el Ayuntamiento de Madrid y ASPRIMA

En el campo de la arquitectura y la ingeniería, los programas de dibujo asistido por ordenador (CAD) están siendo sustituidos por herramientas basadas en metodología BIM de modelización digital de la construcción capaces de generar modelos 3D del edificio, en los que cada uno de los elementos o sistemas constructivos que lo integran (estructura, cerramientos, instalaciones, etc.), tienen asociados datos que lo cualifican y cuantifican. Se trata de un proceso de generación y gestión de la información de una construcción utilizando modelos paramétricos orientados a elementos tridimensionales, con la finalidad de conformar una base de datos fiable a lo largo del ciclo de vida del activo inmobiliario, en las diferentes fases



del proceso edificatorio (promoción, proyecto, construcción, mantenimiento, etc.). Las características de esta metodología de trabajo colaborativo, basada en el empleo de estándares abiertos y protocolos de intercambio de datos, permiten a los diferentes agentes intervinientes en el proceso trabajar con las herramientas que mejor se adapten a sus necesidades y, al mismo tiempo, compartir información y modelos entre todos ellos.

Es precisamente esta interoperabilidad una de las ventajas que ofrecen las soluciones BIM y que han suscitado mayor interés por parte del Ayuntamiento de Madrid a la hora de valorar la usabilidad de una plataforma automatizada basada en BIM dentro de los procedimientos de licencias urbanísticas.

Estos intereses, coincidentes en gran medida con los del sector de la construcción y la promoción inmobiliaria, propiciaron el desarrollo durante los años 2020 a 2023 de sendos convenios de colaboración, suscritos entre la entonces Área de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento de Madrid y ASPRIMA, para la evaluación de herramientas informáticas basadas en modelos BIM centradas en la comprobación de parámetros normativos urbanísticos.

Se trata de determinar la viabilidad de la aplicación de la metodología BIM a las funciones de control de la edificación de competencia municipal, lo que se conoce como permisos digitales de la construcción DBP (*Digital Building Permit*), de manera que se mejore la eficiencia de los procesos administrativos, disminuyendo tiempos y consumo de recursos humanos y materiales garantizando la necesaria seguridad jurídica, a través

de un proceso más transparente de revisión del cumplimiento de la normativa, así como hacer más fácil la comprensión del proyecto al visualizarlo en 3D.

A lo largo del desarrollo de los convenios la herramienta informática se evolucionó y mejoró por la empresa tecnológica, cuya licencia de uso y medios cedió ASPRIMA, junto con las pruebas y evaluaciones realizadas por las unidades técnicas de la Dirección General de la Edificación del Ayuntamiento de Madrid. Se ha podido verificar que esta metodología presenta un elevado potencial de aplicación a la automatización del proceso de comprobación del cumplimiento de los requisitos esenciales para la viabilidad urbanística de la edificación, como condiciones de la parcela, posición, ocupación, edificabilidad, volumen, etc.

Veamos cómo se desarrolla este proceso de forma muy sintética: Una vez introducidos en la aplicación informática los parámetros urbanísticos objeto de comprobación, la herramienta procesa y genera de forma automatizada un checklist del cumplimiento de estos requisitos. Esto permite realizar una validación temprana

Visualización		Comprobaciones			
Comprobación		Revisado	Comentario		
✓	Superficie mínima de la parcela	☐	☐		
✗	Proporción fondo y frente de parcela	☐	☐		
✓	Diámetro mínimo del círculo inscrito en la parcela	☐	☐		
✓	Frente mínimo	☐	☐		
✓	Superficie ajardinada	☐	☐		
✓	Número máximo de plantas sobre rasante	☐	☐		
✓	Número máximo de plantas bajo rasante	☐	☐		
✓	Altura máxima total	☐	☐		
✓	Altura de cornisa	☐	☐		
✓	Altura de piso mínima de planta baja	☐	☐		
✓	Altura de piso mínima de planta piso	☐	☐		
✓	Altura de planta piso bajo rasante	☐	☐		
✓	Altura máxima de los cerramientos de la parcela	☐	☐		
—	Altura libre mínima de ático	☐	☐		
✓	Altura libre mínima de planta piso	☐	☐		
✓	Altura libre mínima de planta baja	☐	☐		
—	Altura libre mínima de entreplanta	☐	☐		
✓	Altura libre mínima de sótano y semi-sótano	☐	☐		
—	Distancia mínima entre edificios de la misma parcela	☐	☐		
✓	Fondo edificable	☐	☐		
—	Retranqueo mínimo del edificio al frente de parcela	☐	☐		
—	Retranqueo mínimo del edificio a linderos de parcel...	☐	☐		
—	Retranqueo mínimo del edificio a frente de parcela (...)	☐	☐		
—	Retranqueo mínimo del edificio a linderos posterior...	☐	☐		
—	Retranqueo mínimo de áticos respecto a la fachada	☐	☐		
—	Retranqueo mínimo de la construcción subterránea	☐	☐		
✓	Coefficiente máximo de ocupación en plantas bajo r...	☐	☐		
✓	Superficie máxima edificable según uso	☐	☐		
—	Saliente máximo de balcones	☐	☐		
—	Saliente máximo de balconadas	☐	☐		
—	Saliente máximo de terrazas	☐	☐		
—	Saliente máximo de miradores	☐	☐		
✓	Saliente máximo de cornisa y/o alero	☐	☐		
✓	Altura mínima de saliente	☐	☐		

de los cumplimientos normativos, de forma que el proyectista, en la fase de diseño, puede corregir discrepancias con la normativa antes de la presentación del documento técnico a la autorización municipal. En la fase de control administrativo, el técnico municipal recibe el modelo BIM del proyecto y supervisa que éste se ha realizado conforme a los estándares establecidos, conteniendo el cuadro con el visado completo de todos los parámetros preceptivos, lo que permite certificar la viabilidad urbanística de la actuación proyectada.

La digitalización de procesos basados en metodología BIM favorecerá la automatización del trabajo, liberando tiempo y recursos empleados en la realización de tareas repetitivas en favor de aquéllas de mayor valor añadido.

Un ejemplo de ello son los resultados obtenidos de las pruebas realizadas en el seno de los convenios BIM. Compartimos los dos datos más relevantes.

- Por un lado, la comparativa de tiempos de comprobación analógica versus digital arroja cifras de ahorros significativos, de entre el 62% y el 75%.
- Por otro, se ha conseguido que la herramienta genere de manera automatizada el Informe de Viabilidad Urbanística (IVU), conforme a los requisitos urbanísticos esenciales establecidos en la Ordenanza de Licencias y Declaraciones Responsables Urbanísticas del Ayuntamiento de Madrid (OLDRUAM).

Como vemos, las posibilidades de desarrollo y aplicación de estas tecnologías a los procedimientos administrativos autorizatorios de la edificación resultan evidentes. En consecuencia, se hace necesario proseguir en la línea emprendida y que arranca en el año 2019 en el Área de Urbanismo, Medio Ambiente y Movilidad, desarrollando la Estrategia para la Transformación Digital del Proceso Urbanístico, uno de cuyos pilares es la tramitación electrónica de los expedientes, con el Proyecto de Automatización de Licencias como lanza. Una vez identificadas las necesidades y realizado el análisis y evaluación del estado de la tecnología, propiciado por los convenios citados anteriormente, el Proyecto entra en una nueva fase



La digitalización de los permisos de construcción supondrá un avance sin precedentes hacia la digitalización masiva del sector de la promoción inmobiliaria y la construcción

en la que se ha definido el reto y se dispone de los informes preceptivos del Área de Economía, Innovación y Hacienda, lo que permite iniciar el procedimiento de Compra Pública de Innovación (CPI) contemplado en la Ley de Contratos del Sector Público, una de cuyas fases es la Consulta Preliminar al Mercado (CPM), por la cual, los operadores del sector tecnológico suministrarán información esencial para iniciar el procedimiento contractual posterior.

La CPI tiene como objetivo potenciar la innovación tanto del sector público, como del sector privado por medio de la compra pública, de forma que se incorporen soluciones innovadoras en las Administraciones Públicas y se incentive la innovación en las empresas. En esa línea, la reciente Ley de Calidad de la Arquitectura incide particularmente en el impulso que deben dar los poderes públicos a la investigación, el desarrollo y la innovación en sus proyectos y obras, fomentando la digitalización y la utilización de herramientas tecnológicamente innovadoras destinadas a hacer más eficiente, competitivo, seguro y de calidad el proceso constructivo.

El reto, objetivo final del Proyecto, es el desarrollo e implementación de una herramienta municipal BIM para la automatización de procesos que permitan la validación temprana del cumplimiento normativo de las licencias urbanísticas del Ayuntamiento de Madrid.

En consecuencia, el desarrollo de esta iniciativa de I+D+i que afronta el Ayuntamiento de Madrid proporcionará un conjunto de herramientas innovadoras de soporte a la digitalización de la emisión de los permisos de construcción y los controles automatizados del cumplimiento normativo. Es este un proceso de innovación abierta en el que se comparten objetivos con iniciativas nacionales e internacionales, como CHEKdbp (Change toolkit for digital building permit), BDTA (Building Digital Twin Association), Registro de edificios de Estonia (Reach U), Accord Project o RECI (Red Española de Ciudades Inteligentes). Con todas ellas se mantiene contacto desde la Dirección General de la Edificación al objeto de intercambiar experiencias y avances, en el marco de una estrategia propia.

La automatización de procesos, con su potencial de generación de datos e información, permitirá optimizar los recursos para la gestión más eficiente de la edificación y de

la propia ciudad y sus infraestructuras y servicios, aportando valor público y beneficios para toda la ciudadanía.

Con el Proyecto de Automatización de Licencias se plantean los siguientes objetivos:

- Incrementar la reputación social de la Administración municipal al identificarse con iniciativas dinámicas e innovadoras, posicionándose como motor de transformación.
- Lograr la aplicación del principio de unicidad del dato, garantizando la integridad y seguridad jurídica de la información manejada en todos los procesos posteriores.
- Mejorar la eficiencia de los procesos administrativos disminuyendo tiempos y consumo de recursos humanos y materiales.
- Elevar la calidad de los proyectos arquitectónicos y de obra pública, consiguiendo mayor fiabilidad en las mediciones y costes, gestión de tiempos y planificación, reducción de modificados, mantenimiento de obra construida y administración de inventarios.
- Avanzar hacia el expediente 100% electrónico, generando el Gemelo Digital de la ciudad por medio de la integración de los modelos BIM en los Sistemas de Información Geográfica (SIG) municipales.
- En definitiva, se trata de fomentar el desarrollo urbanístico de la ciudad favoreciendo la actividad económica y el acceso a la vivienda reduciendo plazos de construcción y entrega de las promociones.

Nos encontramos en un momento propicio para resolver puntos críticos del proceso edificatorio de la mano de la digitalización y la Inteligencia Artificial. En pleno debate sobre las posibilidades que ofrece la arquitectura generativa, la construcción 4.0, el *lean construction* o la industrialización, la digitalización de los permisos de construcción supondrá un avance sin precedentes hacia la digitalización masiva del sector de la promoción inmobiliaria y la construcción.

Esto redundará en la mejora de la calidad de los servicios públicos, fomentando la cultura innovadora en la Administración municipal; facilitará la colaboración público-privada impulsando mercados de alto valor añadido; y contribuirá a posicionar a la ciudad de Madrid como polo de innovación digital de primer orden a nivel nacional e internacional.



Convertir estiércol en bienestar

#HoyEsPosibleConGasRenovable

Que las vacas de los campos calienten nuestros hogares. Que los desechos de una industria sirvan para seguir fabricando. Que los residuos que genera nuestra ciudad nos transporten de un lado a otro.

Ir del residuo al recurso es posible con **gas renovable**. O como nos gusta llamarlo a nosotros: la energía de la **economía circular**. Una energía de presente y de futuro que supone un paso importante hacia la descarbonización.

Para más información llama gratis al

900 500 404

www.nedgia.es

o contáctanos en

gasrenovable@nedgia.es



EL FUTURO SE EMPIEZA A CONSTRUIR EN BERROCALES

La reciente concesión de la simultaneidad de las obras de urbanización y edificación de la Etapa 1 por parte del Ayuntamiento de Madrid es el pistoletazo de salida para que las promotoras y cooperativas presentes en Berrocales inicien la tramitación de sus respectivas licencias de obras. Durante 2024 se harán visibles las nuevas grúas dando paso a la construcción estimada de las primeras 1.125 viviendas de las 4.500 previstas en la Etapa 1. La simultaneidad es el último de los trámites necesarios para hacer realidad uno de los proyectos urbanísticos más importantes de la capital y de España. Con una extensión aproximada de 8.305.818 m², Berrocales se desarrollará a través de seis etapas, cuatro de uso predominante residencial y dos de uso predominante industrial, a lo largo de los próximos 12 años, cuya ejecución supondrá una oferta de 22.285 viviendas, de las que más del 50% tendrán algún régimen de protección.

Durante 2024 comenzará la construcción de las primeras 1.125 viviendas de las 4.500 previstas en la Etapa 1

Algunas de las principales promotoras y gestoras de cooperativas de España como Kronos, Pryconsa, Hábitat, Vía Célere, Aedas, Ebrosa o Ibosa han apostado por este proyecto y se encuentran en la actualidad tramitando ante el Ayuntamiento de Madrid los proyectos de edificación de sus parcelas. Este hecho supone una clara apuesta por parte de los operadores inmobiliarios por un proyecto que dará vida a una nueva ciudad dentro de la ciudad de Madrid, porque Berrocales es algo más que un simple barrio que nace como consecuencia del crecimiento urbano. Ha sido pensado como una *“nueva ciudad”* con un diseño que pretende facilitar la vida de las personas, con grandes espacios verdes, alejada del ajetreo urbano, llena de dinamismo y con amplia oferta de servicios y equipamientos públicos y privados que mejorarán la calidad de vida de sus residentes. Ubicado en la zona sureste de Madrid, en Berrocales coexistirán parcelas de uso público y de uso privado. Contará con 2.148.742

Superficie de suelo de uso lucrativo por etapa (m²)					
396.757	655.276	461.947	718.372	277.085	590.240
Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	Etapa 4	Etapa 5	Etapa 6

m² de zonas verdes transitables a través de corredores verdes y carriles bici. Además, dispondrá de áreas de negocios, zonas industriales y espacios para equipamientos y servicios públicos y privados como colegios, hospitales o polideportivos.

UN GRAN PROYECTO PARA UN GRAN MADRID

Desde hace más de 20 años la Junta de Compensación de Berrocales ha desarrollado un gran proyecto que ahora, tras la autorización de la simultaneidad por parte del Ayuntamiento de Madrid de las obras de urbanización y edificación, se consolida como una realidad. Sus cifras reflejan esta evidencia: más de ocho millones de m² que albergarán a lo largo de sus seis etapas algo más de 22.000 viviendas, de las cuales más del 50% tendrán algún tipo de protección. Además, el sector pondrá en el mercado 445.000 m² edificables de uso terciario repartidos ente usos de oficinas y comercial. Berrocales contribuirá al desarrollo de la economía de Madrid y tendrá un claro impacto positivo en esta a través de sus casi 640.000 m2 destinados a usos industriales que permitirán dar respuesta a la demanda existente de suelo con destino a parques logísticos u otros usos muy demandados por el mercado como los centros de datos, contribuyendo al crecimiento de un sector en auge y con un gran potencial, lo que facilitará la transformación digital del país. Berrocales, en su conjunto, supondrá una inversión de 5.279 millones de euros, con una estimación de empleos generados de 167.139 y una contribución al PIB de la Comunidad de Madrid de 8.701 millones. Los equipamientos dotacionales públicos y privados (colegios, hospitales, etc. sumarán 876.000 m² y las superficies destinadas a espacios libres y zonas verdes arrojan casi 2,2 millones de m², de los cuales 1.250.000 m² formarán parte del futuro Parque Forestal que promueve el Ayuntamiento de Madrid.

Superficie de suelo de uso lucrativo por etapa (m²)		
Etapa 1	1.358	25.965
Etapa 2	1.358	37.153
Etapa 3	1.672	32.077
Etapa 4	1.487	28.515
Etapa 5	475	8.961
Etapa 6	1.785	34.47
Total	8.701	167.139

Berrocales supondrá una inversión de 5.279 millones de euros y se estima que generará 167.139 empleos

BERROCALES REPRESENTA EL URBANISMO DEL SIGLO XXI

Con el inicio de las primeras edificaciones de la Etapa 1 se inicia un gran proyecto de transformación urbana que tiene como fin mejorar la calidad de vida de los ciudadanos de Madrid y ofrecer un nuevo hogar a muchas familias en un barrio moderno y sostenible económica y ambientalmente. A diferencia de otros proyectos urbanísticos, Berrocales no persigue la creación de una ciudad dormitorio, sino de una ciudad residencial bien dotada de servicios y equipamientos públicos y privados, una nueva ciudad dentro de otra ciudad. Por este motivo, en su diseño se ha apostado por un modelo de usos mixtos que mezcla lo público y lo privado. Todo ello con la integración de conceptos novedosos en los nuevos desarrollos urbanos, como las *“supermanzanas”*, red viaria que englobará varias manzanas de tejido urbano, creando espacios en las calles peatonales, aumentando el arbolado y las zonas ajardinadas. Calles donde solo acceden los peatones, vehículos de los residentes y servicios básicos, mejorando así la calidad ambiental y el disfrute de sus habitantes. Este concepto de supermanzana permitirá priorizar al peatón frente al tráfico de vehículos de motor que quedará limitado exclusivamente el tráfico finalista. Pero es que, además, Berrocales ha sido diseñado con algunas de las soluciones más novedosas en materia de urbanización, así, por ejemplo, los nuevos viarios se han proyectado como itinerarios peatonales accesibles, se ha proyectado una red interna de carriles bici que transcurre de forma íntegra por las zonas verdes, se han implementado soluciones de drenaje sostenible que permiten una gestión eficiente de los recursos hídricos en origen, se prevé el riego a través de agua regenerada o la iluminación se realiza con la tecnología LED más avanzada, con criterios de eficiencia energética evitando la contaminación lumínica a través de limitar las emisiones hacia el cielo. Berrocales es también respetuoso con algunas de las figuras más tradicionales de nuestro pasado, las *“vías pecuarias”*. Las cañadas, veredas y coladas preexistentes en el ámbito han sido relocalizadas en el interior para permitir el uso por parte de los ciudadanos, pasando a formar parte de los espacios libres quedando de esta manera integradas en la red local de zonas verdes y espacios libres arbolados. La superficie total de estas es de 90.000 m².



Los equipamientos dotacionales públicos y privados (colegios, hospitales, etc.) sumarán 876.000 m² y las superficies destinadas a espacios libres y zonas verdes arrojan casi 2,2 millones de m²

BIEN CONECTADO CON LA CIUDAD EXISTENTE, CON LAS PRINCIPALES REDES DE TRANSPORTE POR CARRETERA (M-45, M-50 Y LA A-3) Y CON LA LÍNEA 9 DE METRO MADRID-ARGANDA

Ubicado en la zona sureste, en el kilómetro 10 de la carretera de Valencia, frente a La Gavia, Berrocales representa para Madrid la continuidad de la ciudad consolidada, pero también con los nuevos barrios actualmente en desarrollo. En conjunto el Sector dispondrá de 18 puentes de los cuales 12 se encuentran terminados comunicando el nuevo barrio con el Ensanche de Vallecas, Santa Eugenia y Valdebernardo, los polígonos industriales de La Dehesa y La Cuqueña, así como, con los nuevos desarrollos de la Estrategia del Este, Ahijones y Valdecarros. Su diseño innovador permitirá a sus futuros vecinos vivir y trabajar sin salir de su barrio, evitando desplazamientos innecesarios, lo que redundará en la reducción de la huella de carbono minorando el impacto ambiental. En esta línea, está prevista la construcción de una amplia red de carril bici que permitirá agilizar los desplazamientos internos y la comunicación con los barrios

periféricos, disponiendo, además, las zonas verdes de una red interna de carril bici específica que transcurre de forma íntegra por dichas zonas. Berrocales contará con una parada en la Línea 9 de Metro como ya ha sido anunciado por la Comunidad de Madrid, que ha comenzado los trámites para licitar la construcción de una nueva estación en superficie situada entre los desarrollos urbanísticos de Ahijones y Berrocales. Por tanto, el Sector tendrán el atractivo de contar con una parada del suburbano cerca que le conectará con la ciudad de Madrid y con los municipios del sureste de la Comunidad como Rivas-Vaciamadrid y Arganda del Rey. La parada será la número 31 en una extensa línea que va desde Paco de Lucía, en el norte de la capital, hasta Arganda del Rey, ya en la zona B3. En definitiva, Berrocales supone una apuesta decidida por la calidad de vida, una propuesta diseñada conforme a un modelo de urbanismo hecho por y para las personas, bien comunicado con la ciudad consolidada y con los nuevos desarrollos previstos, en el que será posible trabajar y vivir en el mismo barrio, disfrutando de amplias superficies de zonas verdes y de una extensa oferta de equipamientos y servicios públicos y privados.

**EL FUTURO
SE EMPIEZA
A CONSTRUIR**

**Las grúas ya
llegan a Berrocales**

Con la aprobación de la simultaneidad de la Fase I, el Ayuntamiento de Madrid permite el inicio de la construcción de viviendas en Berrocales. Con más de 22.000 viviendas, de las cuales más de 11.000 serán de protección pública, Berrocales representa el futuro más social de Madrid.



Infórmate en
www.losberrocales.es



Carlos Gómez Caño
Director general de Toshiba
Calefacción & Aire Acondicionado

TECNOLOGÍA PARA MEJORAR LA VIDA

Las compañías tienen la responsabilidad de contribuir a la mejora de la vida de la gente y a la sostenibilidad de la sociedad y de nuestro lugar de residencia, la Tierra, el único planeta que habitamos. Es mucho más sencillo cuando forma parte de los principios aceptados, promulgados y practicados por la empresa a través de planes reconocibles y de acciones ejecutadas y medidas en sus resultados y consecuencias. También incrementa el valor de la propia corporación. En una sociedad ávida de información capaz de comunicar, recibir y procesar datos a gran velocidad en cantidades inmensas, estar *“Comprometidos con las personas – Comprometidos con el futuro”* es la base más sólida y firme para cumplir con las expectativas.

La neutralidad en emisiones y la economía circular pueden ser realidad solo con el establecimiento de objetivos claros y medibles en cada una de las áreas de actividad de la empresa. Desde el diseño de los productos a la elección de los materiales y medios de producción, empaquetado y distribución, así como el estudio del ciclo de vida, el consumo en funcionamiento y la reutilización de materiales al término de la vida útil. La selección de proveedores y terceras partes involucradas en la producción, distribución o reciclaje debe realizarse con empresas con el mismo compromiso de sostenibilidad. Partimos de la necesidad de dar servicio a una población creciente en el planeta, que era de 6.000 millones de personas en el año 2000, de 8.000 millones en 2023 y en 2050 se acercará a los 10.000 millones. El crecimiento del nivel de vida implica el desarrollo de nuevas fuentes de energía, un uso más eficiente y rediseño de las actuales, la mejora de los sistemas de transporte y acumulación de energía y una mejora en la eficiencia de todos los productos consumidores en los hogares y las empresas. Las corporaciones idean, crean, investigan y aplican nuevas tecnologías, son el motor y el alma de la innovación y mejoran

sus procesos en un entorno competitivo y ayudan a crear nuevos estándares que determinan la viabilidad y los objetivos recogidos en la reglamentación y las leyes internacionales o propias de cada país. Una corporación líder ha de tener siempre estándares propios más ambiciosos que la regulación vigente, basados en sus propios objetivos y procesos industriales. La economía circular implica tener en cuenta desde el inicio del diseño del producto la lista de materiales o sustancias a utilizar, sus métodos de extracción y procesamiento y la capacidad de reciclaje de los materiales y el consumo de energía y agua necesario en cada paso.

MEDICIÓN DE DATOS

Es responsabilidad de la empresa publicar periódicamente y con acceso libre y universal al público los datos comparados de gasto de energía en las fábricas, emisiones de gases de efecto invernadero, gasto de agua, gasto de sustancias químicas, aumento de la durabilidad de los productos o la reducción del peso de los materiales utilizados para realizar la misma función. La creación de un departamento específico para la gestión y consecución de los objetivos de desarrollo sostenible en las empresas es una forma de añadir, de incluir los ODS en la gestión diaria desde el punto de vista técnico y económico con una medición de los resultados, de los planes y de los costes y beneficios incluida en informes periódicos. Las mediciones relativas al uso de recursos energéticos deben medir de forma global para una empresa con medios de producción, transporte y consumo de energía:

- Los gases de efecto invernadero (GEI) emitidos por y durante las actividades del negocio en millones de toneladas de CO2.
- La reducción de las emisiones de GEI generadas por los productos y servicios asociados al suministro de energía en millones de toneladas de CO2.
- La reducción de las emisiones de GEI generadas por los productos y servicios asociados al suministro de energía renovable en millones de toneladas de CO2.
- La reducción de las emisiones de GEI generadas por los productos y servicios asociados al consumo de energía en millones de toneladas de CO2.
- Las toneladas de residuos generadas por las actividades de negocio.
- Las toneladas de plástico reciclado en productos y servicios.
- Las toneladas de productos ahorrados en productos y servicios.



Una corporación líder ha de tener siempre estándares propios más ambiciosos que la regulación vigente

La reducción de cada uno de estos valores de emisiones y residuos implica un uso más eficiente de los recursos disponibles y una disminución del gasto de energía. El aumento de la cantidad de productos reciclados supone otra disminución del gasto en energía al reducir las etapas del proceso para producir nuevos productos. La reducción del consumo de energía por unidad producida es una misión no exenta de riesgos. Cumplir los objetivos de desarrollo sostenible implica asumir mayores costes de gestión debido a regulaciones más estrictas en el uso de recursos y eliminación de residuos, también implica un aumento en el coste de obtención de materias primas por restricciones en las fuentes. Pero también llena de oportunidades. La mejora en competitividad al utilizar tecnologías más sofisticadas en el aprovechamiento de los recursos y el desarrollo de nuevos mercados asociados a la economía circular tienen resultados evidentes en la mejora de la calidad de los productos y la vida de las personas.

Las corporaciones reportan sus mejoras en sus propias actividades reduciendo el consumo de agua y energía en sus plantas de producción y sus resultados son muy valiosos, pero es en los productos que salen de las fábricas donde se hace más evidente la reducción en el gasto de energía. Cuando una compañía dedica una parte importante de su presupuesto a investigación y desarrollo puede conseguir cosas tan simples y tan difíciles como un nuevo material magnético con características que consiguen mejoras evidentes en la eficiencia de motores con el mínimo coste. Mejoras que redundan en un menor consumo de energía en trenes, automóviles, plantas frigoríficas y en una enorme diversidad de productos que nos acercan cada vez más a un futuro bajo en emisiones de carbono. Los motores suponen aproximadamente la mitad del consumo de energía del planeta, la modificación de sus componentes materiales supone un cambio sencillo sin costes elevados de conversión y con una mejora evidente en la eficiencia que reduce los consumos globales de toda la sociedad.

El aumento de la cantidad de productos reciclados supone otra disminución del gasto en energía

Cuando la misma compañía desarrolla nuevos MOSFET (transistores de efecto de campo metal-óxido semiconductor) de baja resistencia mejora la eficiencia de las fuentes de alimentación de multitud de sistemas de material industrial con el consiguiente mejor aprovechamiento de la energía.

BOMBAS DE CALOR, LA MEJOR OPCIÓN

Según Eurostat y el IDEA, el gasto energético de los hogares se dedica en España en un 47% a la calefacción, en un 18,9% a la producción de agua caliente un 0,8% a la refrigeración. Es un objetivo de desarrollo sostenible reducir las emisiones de carbono y son las bombas de calor la única alternativa de producción calorífica a las calderas de combustibles fósiles como el gasóleo o el gas natural o a residuos como los pellets. La sustitución de los sistemas de calefacción por bombas de calor es el mejor sistema de ahorro de energía pues afecta a los usos y costumbres de toda la población mejorando su calidad de vida, reduciendo emisiones nocivas, eliminando la contaminación y utilizando la energía gratuita contenida en el aire.

La combustión de gas natural, que es en un 96% CH₄ (gas metano), genera CO₂, CO y otros gases residuales como óxidos de azufre o nitrógeno. Más evidente aún con gasóleo o pellets con residuos sólidos volátiles.

Del mismo modo que hoy los trenes son solo eléctricos, más rápidos y eficientes, las cocinas son de inducción eléctrica y el futuro de los automóviles es 100% eléctrico; las bombas de calor contienen un circuito frigorífico impulsado por un único motor de accionamiento eléctrico que necesita una pequeña cantidad de energía para transportar multiplicada la energía del aire al interior de nuestras viviendas y negocios.

Esta energía que la bomba de calor introduce en nuestras viviendas, vuelve a través de las paredes y ventanas al aire exterior de forma que podemos volver a utilizarla indefinidamente.

Energía renovable y suficiente, limpia y con un horizonte de innovación muy amplio gracias a la investigación en tecnologías de materiales y mecánica que cada año obtiene mejores compresores, mejores sistemas de control electrónico, una regulación más fina que empareja el consumo con las necesidades reales del hogar o negocio y reduce las pérdidas por exceso de uso.



Cada minuto, cada cantidad invertida en tecnología y experiencia, en mejoras de procesos, en planificación, optimización y en control de resultados redunda en un mejor proceso productivo, más eficiente y con menor coste de energía, así como en productos y servicios que respetan más al usuario, cumplen mejor con su función y aprovechan la energía de forma más eficiente.

Las mejoras no vienen solas ni son fruto de la casualidad, son fruto de la reiteración en el intento, de la determinación de las personas, de la metodología y de la utilización ordenada de recursos, pero sobre todo beben del impulso de dar respuesta a una población creciente que quiere vivir cada día mejor, que merece vivir cada día mejor y que lucha por vivir cada día mejor y más tiempo.

La sustitución de los sistemas de calefacción por bombas de calor es el mejor sistema de ahorro de energía

Para muchas personas puede parecer paradójico hablar de reducción en el consumo de energía cuando cada vez tenemos más aparatos o usamos más maquinaria que necesita energía para funcionar. Pero es que la calidad de vida está asociada al acceso a los beneficios que la tecnología nos aporta a través de mejoras en medios de transporte, de calefacción y climatización, de agua caliente sanitaria y producción de agua potable, sistemas médicos, sistemas digitales de comunicaciones... a los que todos, ya 8.000 millones de personas, queremos acceder y, de hecho, los últimos 100 años han visto como la mejora en la calidad de vida de las personas y la reducción de la pobreza y el aumento de la esperanza de vida de las personas ha sido imparable.

Es el uso eficiente de los recursos lo que lo ha permitido, cada vez mejor y lo seguirá permitiendo, para cada vez más gente. Es tecnología lo que la vida necesita.

TOSHIBA

Hasta 65°C
y 32db(A)

Nueva
aerotermia
A+++



Ultrasilenciosa y eficiente

EL CLIMA

DE TU
VIDA

AEROTERMIA

ES
TOSHIBA



El carbono embebido supone un 30% del carbono total consumido por los edificios

Algunas de las formas de reducir el carbono embebido son rehabilitar y utilizar materiales de bajo impacto en carbono fabricados con materia prima reciclada y esto nos lleva a hablar de la rehabilitación, punto clave para la descarbonización del parque edificatorio español, ya que los edificios construidos previamente a 1980 y a una legislación referente a eficiencia energética suponen un 55% del parque edificado, según datos del MITERD.

Otro aliciente para la rehabilitación será la Directiva de Eficiencia Energética de la Edificación, que busca que los edificios que supongan el 15% del peor desempeño energético de un país sean renovados como mínimo para ser clase F en 2030 y E en 2033.

No tengo duda de que el cambio se va a realizar, pero muy probablemente necesitemos un periodo más prolongado para alcanzar la neutralidad y mayor colaboración entre el sector privado y el sector público. En este sentido, querría aprovechar el contexto de esta publicación para dar las gracias a ASPRIMA. Junto a ellos hemos podido organizar la tercera edición de InmoSostenible el pasado septiembre, un encuentro que se ha convertido ya en un referente para la transformación del sector inmobiliario español donde expertos nacionales e internacionales, del ámbito público y privado, analizan los principales temas de interés en materia de sostenibilidad. Esta cita es clave en el devenir del futuro del sector inmobiliario nacional para alcanzar los objetivos de 2027 o 2040 en nuestro caso, o la descarbonización del sector de la edificación en 2050, porque, aunque cada compañía tenga su hoja de ruta, el camino debemos recorrerlo juntos, solo así llegaremos lo más lejos posible.

UNA HOJA DE RUTA CON OBJETIVOS AMBICIOSOS

En Uponor sabemos el esfuerzo que conlleva dibujar entidades que se guíen bajo criterios ESG. También sabemos lo importante que es compartir información y ser lo más transparentes posibles en todos los procesos implementados y que estos sirvan de alguna forma como patrón para otras empresas.

Por este motivo, queremos mostrar los pasos que hemos realizado desde 2013. Una hoja de ruta de sostenibilidad que se apoya en tres pilares. En primer lugar, medimos y corregimos

el impacto interno causado por nuestra empresa en el medio ambiente, lo que nos ha llevado a, por ejemplo, aumentar el consumo de energías renovables para la fabricación y el transporte. En segundo lugar, medimos y corregimos el impacto causado por nuestros socios y proveedores, colaborando con ellos en el diseño de su agenda de sostenibilidad, especialmente si son empresas más pequeñas, y exigiendo un mayor esfuerzo y transparencia a las empresas más grandes con las que trabajamos. Y, por último, desarrollamos nuevas soluciones sostenibles que puedan reducir el impacto de los edificios no solo en el momento de su construcción, sino durante toda su vida útil, e incluso después.

Desde 2020 la estrategia de sostenibilidad de Uponor depende del Comité Ejecutivo y la Junta Directiva y existe, además, un equipo multidisciplinar que lidera esta área. Este grupo es responsable de desarrollar la agenda, establecer los objetivos y desarrollar proyectos que se implementan individualmente en cada uno de los 26 países donde opera la compañía.

En 2023 Sustainalytics ha situado a Uponor en el octavo lugar entre las 148 empresas de la industria analizadas en su ranking de ESG, y EcoVadis ha otorgado a la compañía la medalla de Oro en su Rating de Sostenibilidad.

Y es que, en base a los objetivos fijados por la ciencia para

El objetivo para 2027 es utilizar en nuestras fábricas solo electricidad verde certificada



Judith Masip

Responsable de sostenibilidad e ingeniera de proyectos Uponor Iberia

EL VIAJE DE UPONOR PARA ALCANZAR EL CERO NETO EN 2040

Todas y cada una de las decisiones que se toman en un proyecto, ya sea obra nueva o rehabilitación, tienen un impacto directo en la descarbonización del sector de la edificación. En este punto debemos diferenciar entre carbono operacional y carbono embebido. El carbono operacional es aquel derivado del uso de un edificio, la climatización o la electricidad, entre otros. Los cambios normativos que hemos sufrido en los últimos años y la Directiva Europea 2010/31/UE, que determinó que a partir de 2021 todos los edificios de obra nueva debían ser de consumo de energía casi nulo, han ido muy enfocados a reducir este impacto a través de la implementación de medidas de eficiencia energética como, por ejemplo, el uso de sistemas de calefacción o refrigeración de bajo consumo como el suelo radiante junto con aerotermia, el uso de fuentes de energía renovables o la

mejora del aislamiento de los edificios, así como la digitalización y monitorización de consumos.

Pero cuando se construye un edificio, hay otro impacto en cuanto a huella de carbono que tiene que ver con los materiales que se utilizan en su construcción. Me refiero al carbono embebido, que incluye todas aquellas emisiones consecuencia de la extracción de materias primas, transporte, transformación o demolición.

Se estima que, a día de hoy, el carbono embebido supone un 30% del carbono total consumido por los edificios. A medida que se reduce el carbono operacional, el carbono embebido aumenta su contribución y, por lo tanto, la descarbonización del sector de la edificación no podrá alcanzarse sin considerar el papel de éste.



la reducción de emisiones, hemos establecido la meta de disminuir los gases de efecto invernadero (GEI) de nuestras propias operaciones en un 75% (Alcance 1 y 2), y un 20% de su cadena de suministros (Alcance 3) para el año 2027.

En estos momentos hemos alcanzado el objetivo de reducción de emisiones de Alcance 1 y 2. Además, en abril de 2023 logramos la aprobación verificada de la iniciativa *Net Zero Ambition* de *Science Based Targets*, siendo así de los primeros en el sector en obtener dicha certificación.

En la actualidad reciclamos o reutilizamos el 83% de nuestros residuos totales y el objetivo para 2027 es alcanzar el 100%

OBJETIVOS PARA 2027

Nuestra agenda de sostenibilidad trabaja a largo plazo, con el año 2040 marcado en rojo en el calendario, pero también a corto plazo y es que tenemos una serie de objetivos establecidos para 2027 en cuatro áreas:

1. Transición a fuentes de energía renovables. A medida que evolucionan las opciones energéticas, Uponor busca ser un modelo para la industria al adoptar fuentes de energía renovable en todas nuestras operaciones globales

para reducir los gases de efecto invernadero. Actualmente, el 98% de nuestra electricidad utilizada proviene de estas fuentes. El objetivo para 2027 es utilizar en nuestras fábricas solo electricidad verde certificada.

2. Reducción y reutilización de residuos. Los residuos de nuestras instalaciones de fabricación consisten principalmente en plástico y metal, que podemos reciclar en un alto grado. Como un paso importante hacia una cadena de valor circular, hemos cerrado el círculo para los residuos plásticos difíciles de reciclar. En la actualidad reciclamos o reutilizamos el 83% de nuestros residuos totales y el objetivo para 2027 es alcanzar el 100%.

3. Garantizar materias primas responsables. Estamos promoviendo activamente la transición a materias primas renovables y avanzando hacia un enfoque más circular en la fabricación de productos y sus envases. Continuamos innovando, desarrollando productos basados en materias primas recicladas y renovables e influyendo en quienes toman las decisiones en la edificación para que respalden mejor las opciones sostenibles. A corto plazo queremos aumentar el uso de plástico reciclado o renovable en nuestra producción y a largo plazo seguir siendo pioneros en investigar alternativas para productos basados en combustibles fósiles.

4. Salvaguardar los recursos hídricos. Nuestro objetivo es salvaguardar los recursos hídricos en cada paso. Nuestras fábricas funcionan con un nivel de eficiencia extremadamente alto y todas están, por ejemplo, equipadas con sistemas de enfriamiento de circuito cerrado que permiten un bajo consumo de agua. En algunas fábricas utilizamos recursos hídricos secundarios para irrigación o inodoros. Para 2027 queremos disminuir la intensidad del agua en un 10% en comparación con 2019.

Liderando el camino de la Climatización Invisible sostenible.



Liderando la sostenibilidad
Tubería PEX Pipe Blue reduce hasta en un **90% la huella de carbono.**



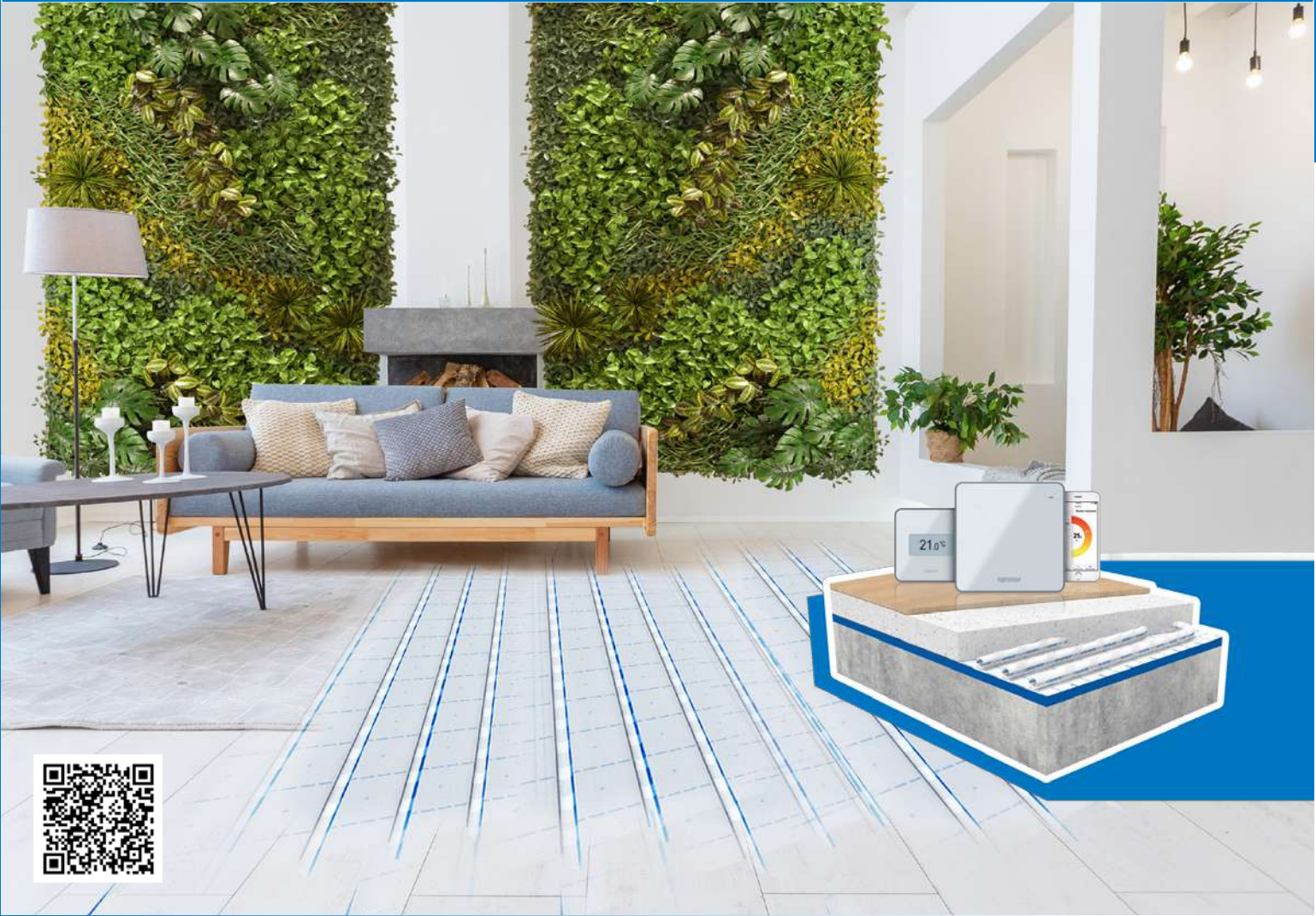
Avanzando donde otros aún no lo han hecho
Mejoramos la calidad del aire con el **mínimo nivel de emisiones** desde nuestro panel. Mejoras en el **aislamiento acústico** que proporcionan mayor confort.



La garantía que solo un líder te puede dar
La primera **certificación conjunta AENOR** de sistema de Climatización Invisible y mortero.



DAP
Declaración Ambiental de producto en todos los componentes del sistema de Climatización Invisible.





Paula Sánchez-Heredero

Nº1 del grado inmobiliario de la UPM
adjunto a dirección de Grupo Delta

"EL GRADO ME HA PERMITIDO SENTAR LAS BASES DE MI DESARROLLO EN EL SECTOR"

Paula Sánchez-Heredero, número 1 del grado inmobiliario de la UPM y adjunto a dirección de Grupo Delta, hace un repaso de lo aprendido en el master impulsado por ASPRIMA.

¿Cómo llegaste a este máster? ¿Por qué lo elegiste?

Paula Sánchez-Heredero: Estudié Derecho y ADE y me había dedicado toda la vida a otros sectores (consultoría primero y después marketing en una empresa de tecnología). Hace unos años me incorporé a la empresa familiar, pero me centré primero en conocer otras ramas de la compañía. Cuando llegó el momento de enfocarme en la parte inmobiliaria, me di cuenta de que, aunque en el día a día iba aprendiendo, sería muy útil para mí poder formarme a través de algún curso o máster específico, que me ayudara a sentar mejor las bases. La casualidad quiso que mi padre coincidiese un día con Víctor Sardá, director del Grado Inmobiliario, y, a partir de ahí, todo el

que conozca a Víctor sabe cómo iba a acabar la historia. Sin embargo, yo no le conocía, así que hice mis deberes antes de hablar con él. Busqué información sobre el grado, sus contenidos... y lo comparé con otras formaciones que había encontrado en mi búsqueda. Me llamó la atención lo completo que era el programa, que los profesores fueran profesionales del sector y que tuviese el respaldo de ASPRIMA. El hecho de ser una formación presencial también me atrajo porque, aunque requiere un plus de compromiso, creo que se recibe más a cambio que en una formación online, ya que permite a los profesores adaptarse al ritmo e intereses de la clase y a los alumnos, profundizar en las cosas que más les interesen. Cuando llamé a Víctor ya estaba prácticamente convencida, pero la conversación con él fue el empujoncito final que necesitaba para saber que estaba eligiendo la formación adecuada. ¿Por qué? Porque si el director del grado lo vive con tanto entusiasmo y entrega, el máster tenía que ser bueno sí o sí.

¿Qué retos has tenido que afrontar al estudiarlo?

P.S-H: Para mí, que no tengo una carrera técnica, uno de los mayores retos eran las materias relacionadas con ello. Pero los profesores me resolvían todas las dudas que hiciese falta y mis compañeros también me ayudaban con lo que necesitara.

¿La experiencia ha sido como esperabas?

P.S-H: La experiencia ha sido mejor de lo que esperaba. En lo que se refiere a los contenidos, imaginaba que iba a ser una formación teórico-práctica y, efectivamente, así ha sido, pero la parte práctica ha sido muy real, mucho más de lo que imaginaba. Los supuestos que veíamos eran situaciones reales del día a día que ocurren en empresas del sector. En la parte personal, ha sido inmejorable. Volver a ser estudiante y rodearte de gente nueva supone una inyección de energía que no se consigue en otros lados. Me ha encantado convivir con gente con otros perfiles académicos, con diferente experiencia profesional, con distintas edades, inquietudes... He hecho nuevos amigos con los que he compartido no solo la experiencia de las clases, sino también muchos momentos de ocio, que van desde tomar algo los viernes al salir de clase a hacer el Camino de Santiago.

¿Hay algo que te haya sorprendido especialmente?

P.S-H: Muchas cosas y todas, gratamente: la dedicación de los profesores; la atención y el enorme cariño que ponen Víctor Sardá, director del Grado Inmobiliario, y Andrea Martínez, su mano derecha; el buen ambiente que se ha generado no solo dentro de nuestra promoción sino también con promociones pasadas, y, además, por qué no decirlo, la relación calidad-precio del máster. Me ha sorprendido, por novedosa y aún poco frecuente, la formación dual. El hecho de que los alumnos que no estén ya trabajando tengan la oportunidad de hacer prácticas (remuneradas!) en empresas del sector me parece que hace muy atractiva esta formación. No solo te permite ir averiguando qué te gusta, sino que, además, casi en el 100% de los casos, te permite acabar el máster con un contrato de trabajo. También me ha llamado la atención la generosidad del sector por la cercanía y accesibilidad de los profesionales que hemos conocido estos meses en las conferencias y eventos y, en concreto, la generosidad de ASPRIMA, quien está, junto con la UPM, detrás de este grado. En este sentido, me parece que ASPRIMA es una visionaria, porque la mejor manera de asegurar que el sector cuente con buenos profesionales es apostando por la formación de las siguientes generaciones y por el desarrollo de los profesionales que ya forman parte de él.

"Me ha sorprendido, por novedosa y aún poco frecuente, la formación dual"

¿Cómo te está ayudando en tu ejercicio profesional?

P.S-H: El grado me ha permitido sentar las bases de mi desarrollo en el sector. Puesto que mientras lo cursaba ya trabajaba, he aplicado de manera inmediata los conocimientos adquiridos. Me siento mucho más segura cuando tengo que abordar temas de urbanismo, impuestos, contratos, etc., por poner algunos ejemplos.

¿A quién se lo recomendarías?

P.S-H: Creo que el grado puede serle muy útil a muchos perfiles. En las primeras promociones puede que hubiese un mayor porcentaje de alumnos recién licenciados o graduados en edificación, arquitectura... pero considero que no hace falta ni ser recién titulado ni tener un perfil técnico. Yo estudié Derecho y ADE y, aunque lo tenía en casa desde que nací, nunca me había dedicado al sector inmobiliario. Y el grado me ha ayudado mucho también a dar ese giro. Por eso creo que no solo puede ayudar a estudiantes de carreras técnicas que quieran profundizar en la rama de la promoción inmobiliaria, sino también a profesionales del sector que quieran tener un mayor conocimiento de lo que hace su empresa (por ejemplo, profesionales de marketing o comunicación que deseen adquirir una visión más global del sector, u otros más técnicos que quieran entender mejor la parte legal o financiera de su empresa) o incluso a profesionales de otros sectores que se sientan atraídos por el inmobiliario y quieran dar un giro a su carrera laboral.

Y cuando acaba el grado... ¿qué?

P.S-H: Cuando acaba el grado... da mucha pena. No te parece real que ya no vayas a seguir yendo allí jueves y viernes y viendo a tus compañeros cada semana. Pero para mí hay una sensación de continuidad que no sé explicar. No solo porque muchos de mis compañeros se han convertido en amigos y los veo con frecuencia, sino porque hemos tejido una red que nos mantiene conectados. Cuando alguno de nosotros tenemos alguna duda, lo ponemos en el chat del grupo y siempre hay alguien que te echa una mano. Lo mismo si alguien se entera de una oferta de trabajo en el sector o de alguna charla o formación interesante. Para mí no es que *"estés estudiando el grado"* es que *"eres del grado"* y eso ya es para siempre.



Jorge Ginés
Director general de ASPRIMA

ASPRIMA
ASOCIACIÓN DE PROMOTORES
INMOBILIARIOS DE MADRID

GRACIAS, RESPONSABILIDAD Y ACCIÓN

GRACIAS

El pasado mes de octubre tomé posesión como director general de ASPRIMA y me gustaría comenzar mi primer texto para la revista dando las gracias. La palabra gracias proviene del latín *gratia*, la cual deriva de *gratus* (agradecido), la acepción más utilizada de la palabra. La mayoría de los lingüistas creen que esta palabra nace del hebreo *חַנּוּן*, cuya traducción es gracia, como concepto místico. Siendo la gracia, “*el DON que irradia de la generosidad del dador y envuelve en esta generosidad a la criatura que lo recibe*”. Además, esta palabra polisémica posee una tercera acepción, con un sentido más amable, que la RAE lo define

como “*la capacidad de alguien o de algo para hacer reír*”. Para que estas GRACIAS no sean unas gracias cualquiera y dotarle de mayor significado he visto pertinente volver a sus orígenes. Gracias a Carolina Roca, presidenta de ASPRIMA, a toda su junta directiva, a los trabajadores que componen la asociación, a asociados y socios colaboradores y a todos los demás actores del sector que me han recibido con tanto cariño.

Gracias de todo corazón.

RESPONSABILIDAD

Cuando uno inicia un nuevo proyecto, lo hace con la mayor de las ilusiones, pero, sobre todo, lo asumo con un gran sentido de la responsabilidad.

El cerebro humano está programado para afrontar nuevos retos y cooperar constantemente con otros seres humanos, lo que termina desembocando en innovación.

Este círculo virtuoso de ilusión=cooperación=innovación ha llevado al ser humano a un éxito como especie incuestionable.

No tiene ningún sentido que los impuestos de una vivienda de obra nueva, sobre todo si es primera vivienda, conlleve una carga impositiva del 25%

Pasar de 2.000 millones a 8.000 millones de personas en 125 años, mejorar la sociedad y a la vez cuatriplicar la población en poco más de 100 años, disminuyendo las enfermedades, el hambre y la guerra, las tres lacras del ser humano, es para ser optimista.

Ciñéndome a lo que nos atañe como sector, la vivienda es la piedra angular del Estado del Bienestar junto con la sanidad y la educación. Los promotores tenemos el deber de ser agentes fundamentales de la producción de dicha vivienda, y no solo eso, también debemos participar activamente en la creación de las ciudades; las sociedades son, al fin y al cabo, como son sus ciudades.

Los promotores, además de ser empresarios que generan actividad económica y empleo (además de, como es obvio, obtener un beneficio económico), somos actores socialmente responsables. Nos preocupamos, entre otras cosas, de producir vivienda asequible, dar acceso a la vivienda a los jóvenes, descarbonizar lo máximo posible nuestra actividad, mejorando la eficiencia energética y las emisiones de CO2 de toda su producción. Por tanto, asumo este puesto con enorme responsabilidad para defender los intereses del sector y seguir la senda iniciada desde hace años por ASPRIMA: avanzar en una Responsabilidad Social Corporativa tangible, poniendo nuestro granito de arena en la sociedad y siendo parte importante de la solución de los problemas en la vivienda, sobre todo, poniendo foco en la vivienda asequible y para jóvenes como nuestro principal objetivo.

ACCIÓN

Para esta tarea cuento con una gran ventaja y es que el análisis para la solución de la vivienda, al menos en la Comunidad de Madrid, está plenamente identificado por ASPRIMA. En nuestro informe publicado el pasado mes de mayo, titulado “*El problema de la vivienda sí tiene solución*”, están claramente explicadas dichas soluciones y, además, por lo que percibo, tanto el diagnóstico como el tratamiento es ampliamente aceptado por las administraciones, la sociedad y el sector privado; solo debemos pasar a la acción. Creo que mi modesta función debe ser la de

canalizador de acciones desde la empatía, el consenso, la evangelización, el optimismo y, si me lo permitís, el buen humor. Estoy convencido de que solo así, progresivamente, veremos los resultados. Y en ello estamos.

Lo primero que debemos hacer es adecuar la oferta y la demanda que tanto está inflacionando los precios. Para ello estamos trabajando en

- Censar los planeamientos urbanísticos de la CAM gracias a nuestra herramienta LandCam, no solo para sus registros y conocer en que status están, sino para aunar fuerzas con ayuntamientos y juntas de compensación a través de convenios. Gracias a ello podremos conocer los avances y nos permitirá progresar en lo más importante, intentar acelerar los excesivos tiempos de los suelos en desarrollo trabajando todos conjuntamente. Solo poniendo más oferta vamos a cubrir las necesidades de vivienda y bajar los precios.
- Proponer todo nuestro conocimiento sectorial para mejorar sustancialmente la Ley del Suelo, una normativa importante que se debe desarrollar en esta legislatura. Como dice nuestra presidenta: “*Es necesaria una ley del suelo más posibilista*”.
- Actualizar los precios máximos de venta de la vivienda protegida y redactar su reglamento, porque la peor vivienda protegida es la que no se hace y como sabemos los promotores, a día de hoy la producción es ínfima en vivienda protegida, ya que los costes son superiores al módulo.

En impuestos creo que es especialmente doloroso el IVA del 10% cuando es la primera vivienda, ya que bajar del 10% al 4% solo produciría un menoscabo en la recaudación total de 1.800 millones de euros anuales. Una nimiedad de los ingresos totales de impuestos que superan con creces los 500.000 millones anuales



Debemos poner en carga los suelos y buscar la financiación, lo que supondrá la necesidad de 4.000 millones de euros al año solo para financiar suelos

Lo segundo que debemos hacer es ser más eficientes en las concesiones de licencias, porque el tiempo es dinero.

- La Licencia Básica, la implantación de ECUs y la declaración responsable implantadas por el Ayuntamiento de Madrid han sido herramientas muy útiles que empiezan a dar sus frutos. Debemos divulgarlas y evangelizar para que otros ayuntamientos lo implanten. Si la declaración responsable tiene cabida en la LPO, también debería ser factible en las calificaciones definitivas de la vivienda protegida.
- Debemos seguir avanzando en la digitalización y automatización de la presentación de documentos de los proyectos básicos y ejecución de los arquitectos, como estamos haciendo con convenios ya firmados con el Ayuntamiento de Madrid y COAM, modelando en BIM, con el consecuente ahorro en tiempo, visitas y papel.
- Debemos tener en cuenta que cada mes que se retrasa una licencia encarecemos del 1% al 30% el proyecto, que corresponde a la financiación del suelo. Nuestros vecinos se merecen que trabajemos en acotar los plazos y bajar los precios.

En tercer lugar, debemos atraer la inversión y financiación para proyectos y para jóvenes.

- Nuestra actividad tiene un gran consumo de capital y, por tanto, debemos seguir trabajando para atraer ese capital a Madrid. Competimos con ciudades europeas, pero tenemos buenas cartas.
- La producción de vivienda en Madrid en 2022 es muy escasa, 17.500 viviendas, cuando una producción sana sería estar en las 35.000. Para ello, debemos poner en carga los suelos y buscar la financiación, lo que supondrá la necesidad de 4.000 millones de euros al año solo para financiar suelos y tenemos la obligación de ayudar a conseguirlo; para ello vamos a trabajar en el proyecto Trinity, del que os informaremos próximamente.
- Pero no solo tenemos que buscar financiación para poner en carga las promociones, debemos volcarnos con las

ayudas para la compra de vivienda, especialmente, para los jóvenes. Debemos conseguir consolidar el *Help to Buy* e incorporar la obra nueva a las garantías por parte de la Administración, ya que, a día de hoy, es complicado financiar las aportaciones.

La cuarta es la fiscalidad y normativas más eficientes.

- No tiene ningún sentido que los impuestos de una vivienda de obra nueva, sobre todo si es primera vivienda, conlleve una carga impositiva del 25% y comprar un Tesla, solo el 21%.
- En impuestos creo que es especialmente doloroso el IVA del 10% cuando es la primera vivienda, ya que bajar del 10% al 4% solo produciría un menoscabo en la recaudación total de 1.800 millones de euros anuales. Una nimiedad de los ingresos totales de impuestos que superan con creces los 500.000 millones anuales. En una vivienda de 300.000 euros, bajar un 6% el IVA supondría un ahorro de 18.000 euros en compra y en alquiler (la rentabilidad media de un propietario en alquiler está en el 5%) sería bajar la cuota en 75 euros al mes.
- Bajar el precio de la vivienda es muy fácil, solo hay que empezar por bajar los impuestos.

Hay que conseguir consolidar el *Help to Buy* e incorporar la obra nueva a las garantías por parte de la Administración

Como veis ya hemos comenzado algunas acciones, otras las estamos empezando a trabajar. Ahora debemos seguir empujando para que todo esto ocurra.

Como dijo Borges, “*el futuro no es lo que va a pasar, sino lo que vamos a hacer*”. Que la Gracia de Las Cárites nos ayude.



FUNDACIÓN
ASPRIMA
ASOCIACIÓN DE PROMOTORES
INMOBILIARIOS DE MADRID



#Impactopositivo



Formación



Actividades
solidarias

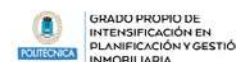


Encuentro de pádel



Torneo fútbol

Gracias a nuestros socios colaboradores construimos una sociedad mas justa



RealEstate&Homes

Casas llenas de vida

En CaixaBank creemos que las empresas del sector inmobiliario merecen una atención especializada. Por ello, disponemos de una red de centros con equipos de profesionales especializados que dan cobertura a todo el territorio para acompañar al promotor durante todo el proceso de construcción, desde el inicio de la obra hasta la entrega de las viviendas. Del mismo modo, facilitamos también la financiación a los compradores a través de la subrogación del préstamo promotor, implicándonos día a día para crear casas llenas de vida.



www.CaixaBank.es/empresas



CaixaBank
Real Estate & Homes