



ENTREVISTA NUEVO SURESTE (5/10/2026)

Javier de la Iglesia Nieto, gerente de la Junta de Compensación de Los Cerros

TITULAR: Javier de la Iglesia, gerente de la Junta de Compensación de Los Cerros: “Las primeras viviendas se entregarán en el primer trimestre de 2028”

ENTRADILLA Los Cerros ha iniciado la construcción de sus primeras promociones residenciales y trabaja con un calendario que sitúa la entrega de las primeras viviendas en el primer trimestre de 2028. Al mismo tiempo, la Junta de Compensación espera completar la inscripción del proyecto de reparcelación y continúa con la urbanización de las primeras etapas del desarrollo.

Nuevo Sureste ha entrevistado a Javier de la Iglesia Nieto, gerente de la Junta de Compensación, para conocer la situación actual del ámbito y los próximos pasos. Durante la conversación aborda también las conexiones con el resto de Madrid, el futuro BRT, las zonas verdes, la disponibilidad de suministro eléctrico, el incremento de edificabilidad para vivienda protegida y la situación del Cerro de la Herradura.

- **Nuevo Sureste: ¿En qué momento se encuentra actualmente Los Cerros?**

Javier de la Iglesia Nieto: Los Cerros se encuentra en un momento magnífico. El proyecto de reparcelación fue aprobado a finales de enero y adquirió firmeza a finales de mayo. Actualmente estamos pendientes de completar su inscripción, un trámite que esperamos que se produzca de forma inminente.

Por otro lado, una vez adquirida la firmeza del proyecto, solicitamos la simultaneidad de las obras de edificación que coincide con la finalización de la Etapa 1, que fue concedida a finales de junio. Las primeras dos promociones ya han comenzado su construcción y nuestra previsión es que, entre diciembre y el primer trimestre de 2028, se pueda poner en carga al menos el 50% de las viviendas de la Etapa 1, que representa aproximadamente el 30% del total del ámbito, unas 4.629 viviendas.

En paralelo, la Etapa 2, cuya ejecución comenzó hace aproximadamente un año, avanza a un ritmo adecuado. Cuando alcance la simultaneidad de las obras de edificación, permitirá poner en carga otro 50% de las viviendas, concretamente 8.258, de manera que se alcanzará aproximadamente el 80% de las viviendas del sector.

- **Nuevo Sureste: ¿Para cuándo está prevista la simultaneidad de la Etapa 2?**

Javier de la Iglesia Nieto: La previsión es que se produzca a finales de 2027, fundamentalmente durante el último trimestre del año.

- **Nuevo Sureste: Lleva relativamente poco tiempo como gerente. ¿Qué objetivos se marcó cuando tomó las riendas de la Junta?**

Javier de la Iglesia Nieto: Cuando uno asume la gestión de un proyecto de esta dimensión, y que además se encuentra ya en una fase de inicio de las obras, lo primero es conocer en profundidad su situación y toda la información que lo rodea. Es un proyecto con un volumen de información muy importante y el equipo me ha ayudado mucho durante este proceso de puesta al día. Me ha acogido fenomenal, estoy muy contento.

A partir de ahora, el objetivo es mirar hacia el futuro, organizar internamente la gestión y continuar trabajando en las siguientes etapas del desarrollo, especialmente en las Etapas 2 y 3, para garantizar que el proyecto siga avanzando con normalidad.

- **Nuevo Sureste: ¿Cuándo está prevista la entrega de las primeras viviendas?**

Javier de la Iglesia Nieto: La previsión es que las primeras viviendas puedan entregarse aproximadamente en el primer trimestre de 2028. Para las primeras promociones se contempla un plazo de construcción de alrededor de 18 meses, al que hay que añadir los plazos asociados a las recepciones y otros trámites necesarios para completar el proceso.

- **Nuevo Sureste: Una de las cuestiones que preocupan a los futuros compradores es la movilidad y el transporte. ¿Qué conexiones tendrá Los Cerros con las principales carreteras de su entorno?**

Javier de la Iglesia Nieto: La movilidad en Los Cerros está garantizada gracias a que contará con una conexión multimodal y una red de movilidad que permitirá su acceso a las principales vías del entorno.

El acceso principal por carretera será la M-45, mientras que en la zona sur contará también con conexiones con la M-203 y la M-206. Desde la M-45 se puede acceder además a la M-50 y, para desplazamientos de mayor recorrido, el ámbito está próximo a la R-3.



A esto se suma una red de 31 kilómetros de carriles bici que permitirá los desplazamientos internos y la conexión con los ámbitos del entorno de una manera rápida y sostenible. Además de una red peatonal pensada para los desplazamientos cotidianos.

Además, por su localización, Los Cerros ocupa una posición estratégica dentro del sureste de Madrid, al encontrarse en la zona más al norte y más al este de los nuevos desarrollos y limitando al norte con Coslada, donde, a unos escasos 350 metros, se sitúa el Hospital del Henares.

- **Nuevo Sureste: ¿Cómo se articulará el transporte público?**

Javier de la Iglesia Nieto: El transporte público estará vertebrado a través del BRT (Bus Rapid Transit), un sistema de autobús de plataforma reservada que recorrerá los desarrollos del sureste.

Se trata de una plataforma con dos carriles, uno por sentido, reservada al transporte público y con prioridad semafórica, lo que permitirá favorecer el paso del autobús frente al resto de vehículos. Será el sistema que articule la movilidad interna de los nuevos desarrollos.

En el caso de Los Cerros, el BRT llegará, a modo de lanzadera, hasta la estación de Hospital del Henares, donde se podrá conectar con la Línea 7 de Metro, situada aproximadamente a 1,5 kilómetros del centro de gravedad del ámbito y en escasos minutos a los desarrollos vecinos con líneas de metro ya implantadas.

- **Nuevo Sureste: ¿Qué papel tendrán las zonas verdes dentro del desarrollo?**

Javier de la Iglesia Nieto: Uno de los elementos más característicos de Los Cerros son precisamente sus zonas verdes, que alcanzan las 170 hectáreas. Por un lado, se encuentra el Cerro de la Herradura, un espacio protegido y de reserva que se integra en el Bosque Metropolitano y cuya ordenación se adecuará al plan especial del Ayuntamiento. Por otro, el desarrollo contará con amplias zonas verdes interiores. En la Etapa 1, por ejemplo, está prevista una zona de 27.000 metros cuadrados, una superficie equivalente aproximadamente a la de los Jardines de Sabatini o el Parque de las Vistillas.

Las plantaciones se realizarán antes de la entrega de las viviendas y, además, el ámbito estará conectado mediante corredores verdes que permitirán relacionar las zonas residenciales con los espacios naturales y de esparcimiento.



- **Nuevo Sureste: Es decir, la intención es que las zonas residenciales y las zonas verdes estén integradas**

Javier de la Iglesia Nieto: Exactamente. La idea es que ambos espacios estén integrados. Habrá grandes zonas de esparcimiento en el Cerro de la Herradura y, al

mismo tiempo, zonas verdes y espacios de disfrute de carácter más local vinculados a las áreas residenciales.

- **Nuevo Sureste: ¿Considera que esta es la principal seña de identidad de Los Cerros frente a otros desarrollos?**

Javier de la Iglesia Nieto: Creo que sí. Precisamente por esa relación entre vivienda y naturaleza hablamos de Los Cerros como una «ciudad verde».

El ámbito concentra una edificabilidad de alrededor de 1,5 millones de metros cuadrados en una superficie más reducida, lo que permite liberar y proteger una mayor cantidad de espacio verde y apostar por una edificación en altura.

Además, Los Cerros conecta medioambientalmente con la Vega Baja del río Jarama, ofreciendo una relación muy directa con el entorno natural y unas vistas privilegiadas.

- **Nuevo Sureste: ¿Cómo marcha la comercialización de las viviendas?**

Javier de la Iglesia Nieto: La comercialización está evolucionando positivamente. Ya contamos con un punto de venta, el *marketing point*, en el que están operando varias promotoras.

Como ejemplo, una de ellas consiguió 24 reservas durante el mes de agosto, prácticamente una al día, lo que refleja el interés que existe actualmente por el ámbito.

Estamos viendo, además, un perfil de comprador principalmente joven, con parejas y familias con niños pequeños que buscan un estilo de vida diferente dentro del término municipal de Madrid, pero muy próximo a municipios como Coslada o Rivas.

- **Nuevo Sureste: El suministro eléctrico es una de las cuestiones que afectan a los desarrollos del sureste. ¿Están garantizados el suministro y la potencia necesarios en Los Cerros?**

Javier de la Iglesia Nieto: Confiamos en que la nueva ley, que prioriza el suministro destinado a vivienda, ordene esta situación. Actualmente seguimos



trabajando con Red Eléctrica y Unión Fenosa para la creación de una subestación en el espacio reservado para ello. En la Etapa 1 ya se ha soterrado una línea y en la Etapa 2 se está ejecutando la obra civil necesaria para continuar con el soterramiento.

La previsión es coordinar los descargos de líneas entre finales de este año y principios del próximo, con el objetivo de garantizar el abastecimiento energético de los desarrollos del sureste.

- **Nuevo Sureste: ¿Confía entonces en que no habrá problemas de suministro cuando lleguen los primeros vecinos?**

Javier de la Iglesia Nieto: Entiendo que las administraciones son plenamente conscientes de las dificultades que existen actualmente para poner vivienda en el mercado. Nuestra labor es contribuir a poner en el mercado las más de 16.000 viviendas previstas y confiamos y estoy seguro de que se garantizará el suministro necesario para ello.

- **Nuevo Sureste: ¿Las medidas recientes para aumentar la edificabilidad de la vivienda protegida tendrán efecto en Los Cerros?**

Javier de la Iglesia Nieto: Sí. Más del 50% de las viviendas en Los Cerros son de protección pública y las medidas adoptadas están orientadas precisamente a ellas. Algunas cooperativas tienen todo prácticamente vendido y el siguiente paso es construir y entregar las viviendas, pero otras promotoras están adaptando sus proyectos a las nuevas condiciones.

En la Etapa 1 estimamos que aproximadamente la mitad aprovecharán el incremento del 30% de edificabilidad para vivienda protegida, mientras que en las Etapas 2 y 3 previsiblemente se aprovecharán al 100%.

- **Nuevo Sureste: ¿Afecta al desarrollo la nueva regulación sobre zonas inundables?**

Javier de la Iglesia Nieto: No nos afecta en absoluto. Como indica su propio nombre, Los Cerros se encuentra en un ámbito elevado. Contemplamos la Vega Baja del río Jarama desde una atalaya por lo que las zonas inundables no suponen, en principio, ningún riesgo para el desarrollo.

- **Nuevo Sureste: ¿En qué situación ha quedado el acuerdo con Tolsa sobre los derechos mineros?**



Javier de la Iglesia Nieto: No afecta de ninguna manera sobre el desarrollo porque ya se alcanzó un acuerdo, se extinguieron los derechos mineros y se incorporó al proyecto de reparcelación. Por tanto, es una cuestión ya resuelta y pasada.

- **Nuevo Sureste:** ¿Hay algún avance respecto al Cerro de la Herradura?

Javier de la Iglesia Nieto: El Ayuntamiento está planteando una modificación del plan especial con el objetivo de ampliar el ámbito y aumentar el grado de protección de este espacio, reconociendo su valor ambiental.

Metadescripción: Javier de la Iglesia, gerente de Los Cerros, explica a Nuevo Sureste que las primeras viviendas se entregarán en 2028 y aborda los plazos, el BRT, el suministro eléctrico y la comercialización.

Tags: Los Cerros, Javier de la Iglesia Nieto, desarrollos del sureste, vivienda, urbanismo, Junta de Compensación, primeras viviendas, Etapa 1, Etapa 2, reparcelación, simultaneidad, vivienda protegida, suministro eléctrico, movilidad, BRT, Cerro de la Herradura, Bosque Metropolitano, Tolsa, promociones inmobiliarias, sureste de Madrid

Metadescripción: El gerente de la Junta de Compensación de Los Cerros explica a Nuevo Sureste que las dos primeras promociones ya están en construcción, sitúa la simultaneidad de la Etapa 2 a finales de 2027 y aborda el suministro eléctrico, el BRT, la comercialización y el futuro del Cerro de la Herradura

Tags: Los Cerros, Javier de la Iglesia Nieto, desarrollos del sureste, vivienda, urbanismo, Junta de Compensación, primeras viviendas, Etapa 1, Etapa 2, reparcelación, simultaneidad, vivienda protegida, suministro eléctrico, movilidad, BRT, Cerro de la Herradura, Bosque Metropolitano, Tolsa, promociones inmobiliarias, sureste de Madrid