

## ECONOMÍA / POLÍTICA

# Los alcaldes fuerzan a la banca a edificar bajo amenaza de expropiación

**VIVIENDA/** Los municipios que delimitan plazos de ejecución de los solares preparan una oleada de requerimientos a bancos y cajas. O gestionan los suelos o serán expropiados a precio rural. Ya hay casos.

J. M. Lamet. Madrid

Los ayuntamientos más afectados por la crisis –sobre todo, los más dependientes del maná inmobiliario– están buscando vías para sobrevivir a la falta de recursos y mitigar la sequía de sus arcas. La última fórmula es a la vez imaginativa, legal y, cuando menos, polémica. Los alcaldes se han lanzado a amenazar a los bancos y las cajas de ahorros con expropiarles los suelos sin urbanizar o los solares sin edificar, si no los desarrollan.

Ahora que la actividad inmobiliaria deja casi 15.000 millones de euros al año menos en las arcas municipales que en la época del boom, los ediles están rastreando las transmisiones de suelos para localizar los que han pasado a manos de las entidades financieras por daciones en pago o ejecuciones hipotecarias. Muchas veces, son los anteriores titulares los que responden al aviso del incumplimiento en sus deberes urbanísticos alertando del cambio.

Una vez que constatan que el nuevo dueño es una entidad de crédito se le conmina a promover ese suelo, ya que si no lo hace podrá ser expropiado con una tasación a precio rural (unas 10 veces más barato, aunque depende de la zona), con la Ley de Suelo en la mano. Ello conllevaría una fuerte pérdida en el balance de la entidad, que estaría entre la espada y la pared.

Los expertos en urbanismo ven claro que la primera opción de los alcaldes no es la de expropiar, sino la de forzar a los bancos y a las cajas a construir. Muchas corporaciones locales ya lo planean, por lo que han contactado con asesores jurídicos y urbanísticos. Éstos constatan que esta práctica, que obliga a la promoción del suelo y con ello faculta la actividad recaudatoria, es una presión algo intimidatoria pero del todo legal. Otra de las vertientes sancionadoras sería la ejecución sustitutiva del promotor.

Otros consistorios ya han forzado a la banca a mover ficha, como el de Manilva (Málaga), que ha conminado a Unicaja a edificar unos suelos.

Hasta ahora, conscientes de que los empresarios de la edificación residencial no tenían capacidad financiera, los



Viviendas de nueva construcción en el PAU de Sanchinarro, en Madrid. / JMCadenas

ayuntamientos no forzaban a los promotores a cumplir los plazos legales de ejecución. Pero el nuevo desembarco de la banca en el sector inmobiliario ha cambiado la tendencia, ya que las instituciones financieras sí pueden transformar esos activos ilíquidos en promociones de viviendas

que generen impuestos y, sobre todo, un aprovechamiento urbanístico destinado a las arcas locales (normalmente el 10% del total edificado).

¿Cuál es el sustento legal? Los planes municipales de ordenación del territorio, las leyes urbanísticas autonómicas y la propia Ley de Suelo esta-

tal prevén consecuencias para el incumplimiento de los plazos de ejecución. Así, un terreno urbanizable que no se desarrolle dentro del tiempo que marca el plan local podría ser expropiado a precio rural. Para los municipios que no delimitan ese plazo, el Gobierno da seis años de margen. Pe-

## El precio de la vivienda sigue ralentizándose

El precio medio de la vivienda registró un descenso del 4% en junio respecto al mismo mes del año anterior, cuatro décimas porcentuales menos respecto al dato que se anotó en abril, según el índice que la tasadora Tinsa realiza sobre pisos libres, tanto nuevos como usados. La bajada acumulada desde el máximo que alcanzó en diciembre de 2007, en pleno boom inmobiliario, apenas mostró cambios significativos y se situó en el 16,5%. Por zonas, los pisos bajaron en todas ellas en el último año. En concreto, el descenso más acusado se registró en la costa mediterránea, donde se retomó la senda descendente al caer un 5,2%, en tanto que en las áreas metropolitanas se contrajo un 5% y en las grandes ciudades un 3,7%.

ro los ayuntamientos de peso lo delimitan claramente.

Editorial / Página 2

Expansion.com

Consulte las últimas noticias del sector inmobiliario en [www.expansion.com](http://www.expansion.com)

## CEOE pide que las rentas altas tengan ayudas para la rehabilitación

J.M.L. Madrid

La patronal de los empresarios CEOE pidió ayer que las personas con rentas de más de 53.000 euros anuales puedan acceder también a las ayudas del Gobierno para la rehabilitación de viviendas, para fomentar esta actividad. “No se debe limitar la renta, porque están perjudicando los beneficios de la rehabilitación”, aseguró Juan Lazcano, presidente de la Confederación Nacional de la Construcción (CNC) y vicepresidente de la CEOE.

Lazcano indicó que “la redistribución de la renta no se puede hacer con medidas de carácter económico para impulsar sectores, porque así se perjudican los beneficios que pueda reportar esa actividad”.

CEOE ha presentado más medidas al Ministerio de Vivienda y al de Economía y Hacienda, entre las que se encuentra la aplicación del tipo de IVA súper reducido del 4% para el mantenimiento de los edificios.

Además, solicitan que se elimine en el presupuesto de las reformas el límite cuantitativo del 25% del precio del inmueble y que se mantengan más allá de 2012 las deducciones en el IRPF por reforma de la vivienda habitual.

Según Lazcano, la rehabilitación de inmuebles es una de las principales maneras de mantener la actividad y el empleo en la construcción, si bien “con la actual normativa del Gobierno no podrán rehabilitarse las 180.000 viviendas que prevé el Gobierno, sino solamente unas 50.000”. Es decir, ni un tercio.

### Promotores

El presidente de la patronal de promotores constructores (APCE), José Manuel Galindo, pidió que se equipare fiscalmente a los promotores que no son usuarios finales, ya que éstos soportan Impuesto de Transmisiones Patrimoniales por la compra de un inmueble y repercuten IVA, con lo que no pueden compensar ambos tributos y no obtienen la neutralidad fiscal.

Galindo criticó la falta de financiación bancaria a las nuevas promociones residenciales y defendió que “se reactive el crédito en las zonas donde se puedan emprender nuevas promociones”.

\* Los promotores piden la neutralidad fiscal.

## Un ‘Plan E’ para el sector inmobiliario

### OPINIÓN

Antonio Ñudi

La paralización la actividad urbanística ha puesto a muchos Ayuntamientos al borde de la bancarrota. Los ingresos por la vía de tasas por expedición de licencias, impuesto de construcciones, venta de suelo procedente de las cesiones obligatorias, etc., han desaparecido. Todos los esfuerzos se dirigen ahora en encontrar nuevas vías de financiación, creando nuevos tributos o aumentando el importe de los ya existentes. Todo vale, dentro de los límites de la Ley de Haciendas Locales, para subsistir. No se puede dejar de prestar los servicios a los ciudadanos, muchas veces sobredimensionados en consonancia con los años de bonanza vividos.

Conscientes de que esas medidas no son suficientes y de que la actividad urba-

nística por iniciativa privada no parece ponerse en marcha, muchos Ayuntamientos están estudiando fórmulas de impulso de la actividad urbanística. Una especie de “Plan E” sin utilizar fondos públicos. Todas las leyes urbanísticas autonómicas y la propia ley del suelo estatal, prevén mecanismos para exigir el cumplimiento de las obligaciones de urbanizar y edificar que van desde la expropiación o la venta forzosa, hasta la sustitución del propietario incumplidor para ejecutar el planeamiento a su costa.

La llegada al sector de las entidades financieras, no sólo como acreedores hipotecarios sino como propietarios de suelo y, por tanto, como obligados directos al cumplimiento de los deberes urbanísticos, está impulsando estas medidas, que

**Las leyes autonómicas y la ley del suelo estatal prevén mecanismos para exigir la obligación de urbanizar**

pueden afectar de una manera considerable al valor del suelo. El TR de la Ley del Suelo Estatal, aplicable a efectos de valoración de inmuebles en los supuestos de incumplimiento de plazos y demás deberes urbanísticos, establece que si no se han iniciado o, aun iniciadas, no se han terminado las obras de urbanización, el valor del suelo es el rural (3 a 9), por mucho que éste se encuentre dentro de un sector de suelo urbanizable y se haya adquirido por cantidades infinitamente superiores.

Es más, la Orden EHA/544/2008, obliga a las tasadoras a valorar de esta forma los inmuebles desde el momento en que es incoado el procedimiento de declaración de incumplimiento de plazos y deberes urbanísticos. Las entidades financieras, por tanto, se verán en muchas ocasiones obligadas a poner en marcha el proceso urbanístico para evitar que se produzcan situaciones de incumplimiento y se vea seriamente deteriorado el valor del activo.

Socio de Urbe Asesores Jurídicos