

15.02.08

LEGISLACIÓN

El Gobierno trata de minimizar las consecuencias de la Ley de Suelo

Economía intenta facilitar la financiación de las inmobiliarias restringiendo los casos en los que las tasadoras pueden advertir sobre la expropiación de un terreno

DIEGO TORRES

En principio, los cambios que se prevén en las próximas semanas serán mínimos. A ojos de diferentes actores del sector, se trata más de un "maquillaje" que de un replanteamiento real de la política. Sin embargo, se debe tener en cuenta que todavía está pendiente la aprobación del reglamento de desarrollo de la Ley de Suelo y, por lo tanto, existen posibilidades reales de que la tendencia que ahora se anuncia se consolide en los meses venideros.



Vista aérea de los terrenos sobre los que se edificará el PAU 5 en el municipio de Parla, en la Comunidad de Madrid. (Foto: Ayuntamiento de Parla)

En estos momentos, el Ministerio de Economía tramita la reforma de la orden ECO/805/2003 que rige las valoraciones de suelo para casos de expropiación. El objetivo de la nueva norma, a la que ha tenido acceso Profesionales SU VIVIENDA, es restringir a cuatro los supuestos en que los tasadores puedan hacer referencia en sus valoraciones a la posibilidad de expropiación. Los casos tasados son: cuando se haya iniciado la expropiación o se declare la utilidad pública del terreno y cuando se declare el incumplimiento del procedimiento de urbanización o el agotamiento del plazo otorgado para el mismo.

Detrás de la enmienda, se encuentran los problemas de financiación de las inmobiliarias, sobre todo de aquellas que habían acumulado grandes cantidades de suelo. Estas empresas han tenido que afrontar no sólo la crisis financiera mundial y la caída en picado de las ventas, sino un sistema de clasificación de suelo, implantado en la nueva ley, que transformaba todas las parcelas que antes eran consideradas como "en desarrollo" en suelo rural a efectos de expropiación.

La filosofía de la Ley de Suelo en cuanto a la expropiación era clara: valorar el terreno por lo que hay sobre él en el momento concreto, dejando al margen las expectativas futuras de beneficio. Si bien en España los casos de expropiación se pueden, por así decirlo, contar con los dedos de la mano, el simple hecho de que un solar se pueda expropiar por mucho menos dinero que antes ha afectado sobremanera al valor del suelo en manos de las inmobiliarias y, consecuentemente, a sus posibilidades de financiación y a sus balances económicos.

Gerardo Roger, uno de los asesores del Ministerio de Vivienda en la elaboración de la ley, afirma que estos problemas se han debido a una mala interpretación y que lo que intenta el Gobierno con la reforma es "clarificar" las situaciones en que es necesario advertir sobre una potencial expropiación.

Según esta perspectiva, avalada no sólo por el Gobierno, sino por diferentes agentes del sector, los tasadores nunca habían utilizado la Ley de Suelo como referencia para sus valoraciones, es decir, nunca habían tasado el suelo conforme a su precio de expropiación, sino que lo hacían siguiendo criterios de mercado. Y su reciente actuación en sentido contrario estaría aportando una excusa a los bancos y cajas para denegar una financiación que, en realidad, en ningún caso pretenden seguir aportando. La reforma tendría por objetivo arrebatarles esa "excusa" que están utilizando.

El consejero delegado de Optima Real Estate, Javier Alcalde, es uno de los defensores de esta visión: "La dificultad para financiar el suelo se debe más a la crisis financiera que a la nueva normativa. La causa está exclusivamente en los condicionantes económicos y no en los legislativos".

Sin embargo, el sentir mayoritario en el sector apunta a la Ley de Suelo como causante, o, al menos, agravante de los problemas de financiación. La patronal madrileña, Asprima, y la nacional, APCE, defienden esta postura, así como la mayor parte de los consultores y promotores con los que ha hablado Profesionales SU VIVIENDA.

El razonamiento de éstos es el siguiente: la Ley de Suelo ha restado valor a los terrenos no urbanos, categoría que incluye a los antiguos "en desarrollo", sobre los que las inmobiliarias han vertido la mayor parte de sus inversiones. En primer lugar, porque ha abaratado la expropiación, y, en segundo, porque establece un plazo de tres años para desarrollar el suelo rural, tras el cual éste puede ser expropiado sin ningún otro requisito y, como hemos visto, a un precio más bajo.

A todo esto se añade que el plazo de tres años establecido, ya de por sí escaso dado los complejos trámites administrativos que rodean la urbanización, en ningún caso se va a cumplir en estos momentos, porque "las inmobiliarias han paralizado la mayoría de sus desarrollos" debido a las nulas expectativas de venta, como afirma Julio Gil, gerente de la APCE. "El problema es que la Ley se aprobó para un momento de bonanza económica, que no es el actual", añade. Javier García-Monsalve, vicepresidente de Aedip, Asociación Española de Dirección Integrada de Proyectos, coincide con Gil en su apreciación. "El plazo de tres años que impone la ley a los propietarios de suelo para el desarrollo del mismo es muy escaso", asevera.

Aunque la situación no es completamente clara, puesto que los mismos actores del sector no se ponen de acuerdo entre sí, como reconoce Julio Gil, los bancos y las tasadoras, que se guían por el principio de "prudencia", han optado por aplicar criterios conservadores, debido a la coyuntura económica. "Debido al principio de prudencia, se han llevado a cabo valoraciones excesivamente conservadoras, teniendo en cuenta la posibilidad de expropiación incluso en casos poco probables", subraya Fernando López, director de Meridional Europa de Grupo Montebalito.

Arturo García, director Financiero de Grupo Gestesa, añade un factor más a la ecuación: "Incertidumbre", que vendría provocada por la falta de claridad en la normativa y que ha afectado a las expectativas de todos.

Esta situación ha dañado las posibilidades de financiación y el balance de las compañías. Así lo ratifica Miguel González, jefe del Servicio Jurídico de Grupo i: "En el balance se ha producido una pérdida por depreciación de las mercancías y, además, el suelo en sí mismo, como activo que avala el proceso de urbanización, deja de tener valor, con lo que las entidades financieras no otorgan créditos".

En los casos de promotoras con ingentes cantidades de suelo, el problema puede llegar a agravarse. "Muchas empresas que han adquirido suelo urbanizable por un valor equis, financiándose en torno al 80%, ahora se encuentran que tienen la misma deuda, pero para un valor de los suelos muy inferior a equis", asegura Jorge García-Palencia, director de suelo de CB Richard Ellis.

Todos estos actores consideran positiva la reforma de la orden de Economía, por cuanto va a restringir el número de situaciones en que los tasadores marcarán con una advertencia los suelos susceptibles de expropiación. "El Ministerio de Economía demuestra su voluntad de revertir el efecto negativo que ha generado la ley", señala García-Monsalve, de AEDIP.

Asprima recalca la semana pasada que consideraba positiva la reforma que, todavía en forma de borrador, está barajando Economía. "Satisface en parte algo que venimos reclamando los promotores: un cambio en el marco legal implantado en la Ley de Suelo, que ha provocado que las empresas con cartera de suelo finalista se enfrenten a dificultades de financiación", afirmaba.

Sin embargo, Asprima no se quedó ahí y entró a reivindicar reformas más profundas en la legislación, a través del reglamento de desarrollo de la Ley de Suelo, pendiente aún de aprobación, de tal forma que el nuevo sistema de valoraciones para expropiación afecte sólo a aquellos que no cumplan con el planeamiento urbanístico y que el plazo de tres años citado anteriormente empiece a contar sólo a partir de la aprobación del plan urbanístico correspondiente. Una posición similar en sus demandas mantiene la APCE.

Otros son aún más escépticos y moderados en cuanto al alcance de esta reforma. Por ejemplo, Francisco Ordóñez, consejero delegado de Acerta, quien afirma que "la trascendencia de la Ley de Suelo será muy difícil de mitigar con la reforma propuesta".