



PLAN DE RECONVERSIÓN DEL SECTOR INMOBILIARIO RESIDENCIAL

- 1.- DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL DEL SECTOR INMOBILIARIO
- 2.- NECESIDAD DE RESTRUCTURACIÓN DEL SECTOR
- 3.- PROPUESTAS PARA LA REVITALIZACIÓN Y RECONVERSIÓN DEL SECTOR INMOBILIARIO

DOCUMENTO DE TRABAJO

San Pedro del Pinatar, 21 de julio de 2011



PLAN DE RECONVERSIÓN DEL SECTOR INMOBILIARIO RESIDENCIAL

El sector atraviesa una situación de extrema gravedad que, dada su estrecha vinculación con la creación / destrucción de empleo y su importante contribución al crecimiento / decrecimiento del PIB, trasciende la propia problemática sectorial y se posiciona como una actividad determinante en la salida de la crisis desde su concepción más general.

“El sector inmobiliario por sí solo no nos sacará de la crisis, pero tampoco saldremos de la crisis sin él”. Este sería el aforismo, coloquial, que podría resumir la reflexión inicial.

Con ese convencimiento, desde la Asociación Nacional de Promotores, en colaboración con sus asociaciones provinciales, entre las cuales, la nuestra ha colaborado activamente, se está elaborando un documento denominado “Plan de Reconversión del Sector Inmobiliario Residencial”, a fin de que pueda ser analizado en el marco de las reuniones anunciadas por el Ministerio de Fomento, para la búsqueda de soluciones ante la grave situación por la que atravesamos.

El documento que hoy les presentamos es el resultado de una síntesis de las siguientes propuestas:

- Las aportadas por las distintas comisiones de trabajo de la asociación nacional de Promotores.
- Las propuestas elaboradas por la Confederación Nacional de la Construcción y por la CEOE.
- Las necesidades propias de la Región de Murcia y de sus ayuntamientos, que ha ido reivindicando APIRM a lo largo de los últimos meses, derivadas de los distintos foros, propuestas y mesas de trabajo que hemos celebrado y en las que hemos participado.
- Las propuestas que a lo largo de estos últimos meses nos han ido haciendo llegar los propios asociados de APIRM.

Este no es un documento cerrado. Se trata de un documento vivo que debe enriquecerse con las aportaciones y sugerencias de todos los agentes del sector.

El objetivo no es otro que establecer las bases para la consecución de un escenario de sostenibilidad económica y social necesaria para que este país, y nuestra región recobren la senda de prosperidad y desarrollo que todos, administraciones públicas, empresas y sociedad civil, necesitamos.

Nos va nuestro futuro en ello.



1.- DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL DEL SISTEMA INMOBILIARIO

La situación actual del sistema inmobiliario es crítica como consecuencia de las siguientes circunstancias:

- Por el importante volumen de stock (suelo y producto en ejecución y terminado), tanto en el balance de las promotoras como en el de las entidades financieras
- Por la abrupta caída de la producción. No se construye ni el 10% que hace 5 años.
- Por la importante caída de las compras por parte de ciudadanos extranjeros.
- Por el endurecimiento de las condiciones de financiación para las compraventas en manos de promotoras inmobiliarias.
- Por la inexistencia de financiación para el desarrollo de nuevos proyectos.
- por la incertidumbre en la evolución de los precios de las viviendas.

2.- NECESIDAD DE RESTRUCTURACIÓN DEL SECTOR

Como adecuadamente señaló el Banco de España en su informe de diciembre de 2010, el efecto arrastre de la actividad inmobiliaria en las distintas ramas de actividad de nuestra economía, su impacto en el principal activo que integra el patrimonio de las familias y su configuración de los flujos financieros de los hogares y empresas, hace que la inversión residencial tenga un efecto determinante en los ciclos expansivos y recesivos de nuestra economía.

El sector inmobiliario debe reestructurarse fundamentalmente por los siguientes motivos:

- Por la necesidad de generar empleo. Se trata de un sector muy intensivo en mano de obra. Por cada vivienda que se construye se generan 2,5 puestos de trabajo.
- Por la generación de ingresos públicos derivados de la actividad inmobiliaria y de la construcción. El impacto total sobre la recaudación se cifra en un 60% del precio de la vivienda.
- Por su contribución al PIB, al efecto riqueza de las familias y a la economía en general.
- Para posibilitar el flujo de crédito desde las entidades financieras hacia la economía productiva.

3.- PROPUESTAS PARA LA REVITALIZACIÓN Y RECONVERSIÓN DEL SECTOR INMOBILIARIO

Presentamos a continuación un conjunto de medidas y propuestas que tienen un doble objetivo:

- Por un lado, la **revitalización** del sector inmobiliario, que se encuentra actualmente en mínimos históricos, con los devastadores efectos que está produciendo en materia económica y de empleo. Es necesario adoptar una serie de medidas urgentes, aunque las mismas tengan un carácter coyuntural.
- Y por otro, es necesario llevar a cabo su **reconversión** ya que el sector residencial en España está haciendo un ajuste brutal, sin planificación, de manera desordenada, dependiente de una reestructuración del sistema financiero cuyo final se ha prorrogado una y otra vez, para acabar tres años después como tendría que haberlo hecho en 2008, con intervención pública en el capital de las cajas infracapitalizadas, pero con una gran destrucción de tejido productivo de por medio.

El objetivo no es volver al año 2007, sino proponer un futuro sostenible y equilibrado en términos de producción y empleo, que sirva para mejorar nuestro sistema inmobiliario en interés de todos, con acciones que podrán acometerse con carácter inmediato y otras de carácter estratégico de futuro, con el único fin de combatir de manera efectiva la destrucción y desolación a la que nos enfrentamos.

Este conjunto de medidas y propuestas tienen como destinatarios finales al gobierno de la nación, a las distintas consejerías de nuestra comunidad autónoma y especialmente a la de obras públicas y ordenación del territorio, a los ayuntamientos de la región, a las entidades financieras y a los propios empresarios del sector.

Con cada una de las partes tendremos que desarrollar parcelas de trabajo autónomas, aunque la referencia sea este documento en su conjunto, pues en definitiva todas las propuestas y medidas se encuentran relacionadas.

RESUMEN EJECUTIVO DE PROPUESTAS

1.- IDENTIFICACIÓN DEL STOCK DE VIVIENDA NUEVA Y MEDIDAS PARA FACILITAR SU ABSORCIÓN

- 1.1. REALIZACIÓN DE UN ESTUDIO PARA LA CUANTIFICACIÓN Y CUALIFICACIÓN DEL STOCK DE VIVIENDA EXISTENTE.
- 1.2.- IMPLANTACIÓN DE SISTEMAS DE INFORMACIÓN ESTADÍSTICA
- 1.3.- REALIZACIÓN DE UN ESTUDIO PARA CONOCER LA DEMANDA
- 1.4.- MEDIDAS GENÉRICAS PARA FACILITAR LA ABSORCIÓN DE STOCK
 - POTENCIAR LAS CUENTAS AHORRO VIVIENDA
 - INCREMENTAR LA BASE PARA DEDUCCIÓN POR ADQUISICIÓN DE VIVIENDA HABITUAL EN EL IRPF

2.- VIVIENDA PROTEGIDA: MODIFICACIÓN DEL ACTUAL SISTEMA

3.- VIVIENDA TURÍSTICA: MEDIDAS PARA SU IMPULSO Y ABSORCIÓN DE STOCK

- 3.1.- MEDIDAS PARA LA ABSORCIÓN DEL STOCK DE VIVIENDA TURÍSTICA
- 3.2.- CERTIFICADO DE PRODUCTO PARA LA VIVIENDA TURÍSTICA
- 3.3.- AEROPUERTO INTERNACIONAL DE CORVERA

4.- ALQUILER: MEDIDAS PARA DOTAR DE EFICIENCIA AL MERCADO DE ALQUILER

- 4.1.- MEDIDAS FISCALES
- 4.2.- MEDIDAS URBANÍSTICAS
- 4.3.- SEGURIDAD JURÍDICA
- 4.4.- MEDIDAS FINANCIERAS

5.- PROPUESTAS PARA REACTIVACIÓN DEL CRÉDITO AL SECTOR INMOBILIARIO

- 5.1.- Actuación sobre los ratios regulados en Basilea III.
- 5.2.- LÍNEAS ICO
- 5.3.- Facilitar la implantación de entidades financieras no residentes
- 5.4.- Segregación de los activos tóxicos inmobiliarios de las entidades financieras
- 5.5.- Actuar sobre la legislación que regula las ejecuciones hipotecarias
- 5.6.- Arbitrar medidas que potencien la sustitución de la financiación con recursos ajenos por la financiación con recursos propios.

6.- MEDIDAS SOBRE LOS COSTES DE PROMOCIÓN Y CONSTRUCCIÓN

6.1.- MEDIDAS URBANÍSTICAS

- Los Planes Generales de Ordenación Urbana tienen ser concretos, claros y ágiles, garantizando un sistema de producción de suelo económico.
- Eliminar la inseguridad jurídica de las leyes medioambientales y urbanísticas
- Directrices de ordenación del Litoral y área de interés regional de Marina de Cope
- Normativa de ordenación del territorio
- Simplificar y unificar normativas aplicables para dotar de transparencia y agilidad a la tramitación
- Agilización de la tramitación de licencias de obra y de licencias de primera ocupación. Impulsar la declaración responsable
- En el ámbito autonómico y municipal, se debería eliminar del planeamiento el número máximo de viviendas a construir.
- Reducir el coste de las urbanizaciones
- Reducción de avales para garantizar las urbanizaciones
- Agilización de los procedimientos para la tramitación de suministros eléctrico y de agua a las viviendas.
- Ciudades compactas

- Disminución del porcentaje de cesión legal de edificabilidad.

6.2.- REDUCCIÓN DE COSTES FISCALES

6.3.- RACIONALIZAR LAS EXIGENCIAS DEL CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN

6.4.- COSTES LABORALES. CONVENIOS DE LA CONSTRUCCIÓN

7.- SUELO

- Sacar del balance de las entidades financieras los activos menos líquidos y que necesitan mayor plazo de maduración, es decir, los suelos.
- Protocolización de los procedimientos de transformación del suelo.
- Medidas para flexibilizar y poner en valor las capacidades de los suelos de manera que coadyuven a sostener el valor de estos activos.
- Estudiar la posibilidad de llevar a cabo un incremento selectivo de edificabilidad en aquellos casos en que lo permitan los parámetros urbanísticos y de acuerdo con el concepto de ciudad compacta.
- Hay que llevar a cabo igualmente una flexibilización de la densidad, atendiendo a ratios de persona/m².
- Prórroga de la Disposición Transitoria Tercera de la Ley de Suelo.
- Prórroga de la medida introducida por la Disposición Adicional Única del Real Decreto-ley 10/2008, de 12 de diciembre.

8.- REHABILITACIÓN

- Medidas de carácter tributario.
- Propuestas en materia no tributaria.

9.- PROPUESTA DE ACCIONES Y LÍNEAS DE NEGOCIO

9.1.- LA GESTIÓN DE COOPERATIVAS COMO FORMULA EMPRESARIAL

9.2.- ALIANZAS ESTRATÉGICAS ENTRE PROMOTORES Y ENTIDADES DE CRÉDITO

9.3.- PLATAFORMA DE INTEGRACIÓN EN PROYECTOS

10.- APOYO A LA COMERCIALIZACIÓN DE PRODUCTO

1.- IDENTIFICACIÓN DEL STOCK DE VIVIENDA NUEVA Y TRANSPARENCIA EN LA INFORMACIÓN

1.1.- REALIZACIÓN DE UN ESTUDIO PARA LA CUANTIFICACIÓN Y CUALIFICACIÓN DEL STOCK DE VIVIENDA

La superación de la crisis inmobiliaria pasa necesariamente por la absorción de gran parte del stock en venta, por lo que es preciso un conocimiento exhaustivo del volumen, localización geográfica, tipología y precio de las viviendas en venta.

Para ello sería necesario llevar a cabo un estudio, donde una primera clasificación sería la distinción entre vivienda principal y vivienda turística.

Este estudio solo puede llevarse a cabo si todas las partes implicadas en la toma de datos relativos a inmuebles los procesan adecuadamente. Es necesaria la implicación de la Comunidad Autónoma, ayuntamientos, Notarios, colegios profesionales, etc.

También es necesario cuantificar y conocer el stock de las entidades financieras. Ello se llevaría a cabo a través de los datos de exposición al sector inmobiliario comunicados al Banco de España. APCE se encuentra trabajando en esta línea.

1.2.- IMPLANTACIÓN DE SISTEMAS DE INFORMACIÓN ESTADÍSTICA

Si es necesario elaborar un estudio sobre el stock de vivienda existente (situación actual), no menos importante es aportar transparencia sobre la situación futura del sector. Esto solo se puede llevar a cabo si:

- 1.- Se disponen de los datos necesarios y
- 2.- Se procesan adecuadamente y de forma sistemática.

Para lo primero necesitamos nuevamente la implicación de la Comunidad Autónoma, ayuntamientos, Notarios, colegios profesionales, etc. El sector "privado" (notarios y colegio de arquitectos) ha respondido. Nos falta la implicación del sector público. Del procesamiento de estos datos y su publicidad se encargaría la propia asociación.

¿Qué datos necesitamos? Información actualizada de:

- Instrumentos de planeamiento urbanístico (Urbmurcia)
- Procesamiento de las declaraciones tributarias de obra nueva para conocer las ventas de vivienda y su localización.
- Licencias de obra concedidas, número de viviendas, emplazamiento, solicitante
- Licencias de primera ocupación concedidas, su emplazamiento, número de viviendas, solicitante, etc...
- Calificaciones provisionales y definitivas de viviendas protegidas, emplazamiento, número de viviendas, etc.

Como ejemplo, el Ayuntamiento de Murcia publica en su página web todos los acuerdos de concesión de licencias, número de viviendas y emplazamientos, en un ejercicio de transparencia que debería ser imitado.

1.3.- REALIZACIÓN DE UN ESTUDIO PARA CONOCER LA DEMANDA

Paralelamente es necesario elaborar otro estudio que analice la demanda estable de vivienda en la Región de Murcia, para poder definir un modelo de desarrollo urbanístico social y económicamente sostenible, asumiendo la importancia del sector turístico residencial para la Región de Murcia.

1.4.- MEDIDAS GENÉRICAS PARA FACILITAR LA ABSORCIÓN DEL STOCK DE VIVIENDA NUEVA

El stock de vivienda actual supone un freno para la recuperación de propio sector inmobiliario y del resto de sectores sobre el que el inmobiliario ejerce el efecto arrastre; además, esta disminución de la actividad está afectando gravemente a todo el tejido industrial dependiente de la construcción, sector con un alto grado de innovación tecnológica y con riesgo de perder su capacidad de inversión en I+D+i.



Asociación de Promotores Inmobiliarios REGIÓN DE MURCIA
Acisclo Díaz, 5C - 4ª • 30005 MURCIA • T 968 27 52 26 / 09 • F 968 28 16 00
www.apirm.es • promotores@frecom.com

De hecho la reducción del stock es condición necesaria para que nuestro sector comience a tener actividad y, por ende, generar empleo y riqueza.

Propuestas para drenar el stock existente:

• **POTENCIAR LAS CUENTAS AHORRO VIVIENDA**

Potenciar las cuentas ahorro vivienda, a través de una fiscalidad muy favorable, incluyendo incentivos para quienes, aun no siendo titulares, efectúen ingresos.

• **INCREMENTAR LA BASE PARA LA DEDUCCIÓN POR ADQUISICIÓN DE VIVIENDA HABITUAL EN EL IRPF**

Incremento de la base para la deducción por adquisición de vivienda habitual en el IRPF, respecto de aquellas compras de viviendas que se realicen durante los ejercicios 2011 y 2012.



2.- MODIFICACIÓN DE LA NORMATIVA DE LA VIVIENDA PROTEGIDA

Es necesario llevar a cabo un replanteamiento de la vivienda protegida en nuestro país. Ello pasa por implantar las siguientes medidas:

- Establecimiento de un **sistema de ayudas a la persona**, en función de su volumen de ingresos y circunstancias personales, sin necesidad de vincularla a una vivienda protegida calificada. Se trataría de flexibilizar al máximo la posibilidad de que cualquier vivienda que reúna unas determinadas características de precio y dimensiones, pueda ser susceptible de ser adquirida por un demandante de vivienda protegida y obtenerse unas ayudas.
- **Flexibilización de las características de los préstamos cualificados**, para adaptarlos más rápidamente a las condiciones del mercado. Una de las razones por las que las entidades de crédito no dan préstamos para las viviendas protegidas es que los mismos son inviables económicamente para las propias entidades.

Se debería establecer como alternativa a los convenios de financiación cualificada de VPO que se puedan formalizar préstamos hipotecarios libres cuyas condiciones económicas se pacten libremente, los cuales puedan disfrutar de las subsidiaciones de interés previstas para los préstamos convenidos. Y también extender a dichos préstamos los beneficios fiscales y de aranceles notariales y registrales de los préstamos convenidos de VPO.

- **Planes de vivienda estables y coordinados** entre Estado y Autonomías (la vivienda debe salir fuera de la confrontación política). Reducir y homogeneizar las figuras de vivienda protegida, con el fin de que sean fáciles de entender y de aplicar.
- Establecimiento de un **plazo máximo de protección de 30 años** en cualquiera de los casos (tal y como figura en el Real Decreto 31/1978) Hay que considerar incluso su disminución para promover y no coartar las posibilidades de prosperidad de las familias.
- Autorización de la **descalificación voluntaria**, sin plazos mínimos de duración, pero con devolución de ayudas.
- Configuración de los **registros públicos de demandantes** como auténticos registros de carácter censal, cuya finalidad sea la cuantificación y categorización de la demanda.
- **Elevación del actual límite de 6,5 veces el IPREM** para la adquisición de vivienda protegida, teniendo en cuenta que se computa la unidad familiar.
- Elevación hasta 3,5 veces el IPREM el actual límite para el acceso a la **vivienda protegida de régimen especial**, a fin de beneficiar a un mayor número de adquirentes de vivienda protegida de régimen especial con un IVA del 4%.
- **Reducción de las reservas de suelo para vivienda protegida** a la demanda inscrita en el Registro de demandantes, de ser inferior al porcentaje exigido. Se trata de adecuar la exigencia a la demanda real en cada concreta ubicación, lo que, además, resulta más acorde con las posibilidades reales de financiación y ayudas del momento actual. De poco sirven las reservas de suelo protegido si después no se encuentra financiación ni subvención para el desarrollo de ese suelo reservado a la vivienda protegida y no hay compradores en número suficiente.
- **Devolución de las cantidades abonadas en concepto de tributos** no aplicables a la vivienda protegida, en caso de transformación de vivienda libre en protegida.
- **Restablecimiento por parte de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia de la vivienda protegida de precio limitado**, como vía para dar salida a las reservas de suelo de vivienda protegida ya existentes. Habría que

suavizar los plazos de descalificación y de prohibición de venta, aunque sea a costa de eliminar las ayudas económicas.

EN MATERIA DE ALQUILER:

- **Potenciación de la vivienda protegida en alquiler** a través de medidas que posibiliten el equilibrio de rentabilidad exigible por el riesgo de la inversión y la viabilidad de las operaciones.
- **Revisión conjunta de subvenciones, precios de alquiler, horizonte de inversión y plazos de protección.** Los últimos planes de vivienda han restringido las condiciones afectando al equilibrio de rentabilidad exigible por el riesgo de la inversión. Se mantienen plazos de protección perpetuos a pesar de haber reducido el importe de las subvenciones.
- En el último plan de vivienda **se restringió la posibilidad de acceso a las ayudas para el alquiler de vivienda en stock** que estaban correctamente reguladas en el plan de vivienda 2005 – 2008.
- Actualmente **las ayudas y subvenciones no están llegando en tiempo y forma** a los operadores, es necesario revisar los procedimientos de reconocimiento y cobro.
- **Reestudiar modalidades de los préstamos para las VPO en arrendamiento:** bullets, cuotas crecientes... que faciliten la viabilidad de las operaciones.
- **Profundizar en las medidas de reforma procesal adoptadas,** dotando de los medios necesarios que permitan su adecuada implementación.
- **Considerar la posibilidad de un acortamiento transitorio del plazo mínimo obligatorio de arrendamiento** de viviendas con objeto de facilitar la puesta en mercado del parque de viviendas desocupadas a voluntad de las partes
- Como cualquier proyecto de inversión, **la vivienda en alquiler es viable si es rentable y, además, cuenta con financiación.** Sabemos que, durante la fase de alquiler de las viviendas, la rentabilidad es muy ajustada por cuanto que el nivel de renta de alquiler que permite obtener ocupaciones altas es reducido. En este sentido, el principal componente de rentabilidad de un proyecto de vivienda protegida en alquiler se encuentra en la recuperación de la inversión. Por ello, una rentabilidad adecuada del alquiler pasa necesariamente por un cuidadoso y detallado análisis de los plazos de alquiler (15 años?) y de los precios finales de venta (como vivienda libre?)
- Debe explorarse la posibilidad de **arrendar paquetes de viviendas protegidas a entidades sin ánimo de lucro** y que desarrollen una actividad asistencial o de integración social.
- **El alquiler con opción a compra se parece más a una compraventa con pago aplazado** que al alquiler. Tengámoslo en cuenta cuando hablamos de políticas de alquiler. Más de una vez, considerar el alquiler con opción a compra como alquiler ha perjudicado a esta figura. Hay que flexibilizar los plazos, las rentas a deducir y las condiciones de las personas que pueden acceder a la opción de compra.
- **La política de alquiler se ha desarrollado tradicionalmente como extensión de políticas de compraventa.** Sin embargo, la política de alquiler exige una identidad propia diferenciada de la compraventa. Así, sería conveniente constituir mesas / foros de debates participadas por operadores especialistas en alquiler.

3.- VIVIENDA TURÍSTICA: MEDIDAS PARA SU IMPULSO Y ABSORCIÓN DE STOCK

3.1.- MEDIDAS PARA LA ABSORCIÓN DEL STOCK DE VIVIENDA TURÍSTICA

• Bonificación fiscal para los no residentes

Debería considerarse la posibilidad, con carácter temporal, y de cara a facilitar la absorción del stock de vivienda turística, de adoptar medidas que supongan una bonificación fiscal para los no residentes, tales como la mejora de la tributación en el impuesto sobre sucesiones y donaciones, la implantación de la deducción por compra de segunda residencia en el IRPF (la deducción debe ser significativa pero coyuntural), y la posibilidad de acceso a la vivienda protegida, si bien sin la percepción de ayudas y pudiendo sustituir el certificado de seguridad requerido por el Ministerio de Fomento por el Road Show por la calificación definitiva por conllevar los mismos requisitos que se pretenden exigir con el certificado para la vivienda libre.

• Reconversión de viviendas residenciales al mercado de alquiler turístico:

Hay que potenciar la transformación de grandes paquetes de vivienda vacacional residencial, en apartamentos turísticos, con productos de servicios específicos para sus destinatarios, como pueden ser los senior. Habría que mejorar la seguridad jurídica y el tratamiento fiscal.

• Agilización de los trámites de permiso de residencia y visados

El exceso de burocracia para expedir autorizaciones para poder comprar y residir temporadas en nuestro país nos hace perder competitividad respecto a otros mercados emergentes. Esto es especialmente gravoso en nuestra región por la necesidad de expedición de los visados militares por la compra de viviendas por extracomunitarios.

• Apoyo a las asociaciones de promoción del sector turístico residencial

Es necesario el impulso y apoyo a las asociaciones y agrupaciones de promotores con producto turístico residencial, como Holamurcia, apoyando y promocionando las webs asociativas de producto y las newsletter periódicas, aprovechando la capilaridad de la red de agentes inmobiliarios y turísticos de las empresas, de los promotores de negocio, de los multiplicadores, de la propia asociación de promotores; difundiendo noticias positivas de nuestro país y región que aporten confianza.

3.2.- CERTIFICADO DE PRODUCTO PARA LA VIVIENDA TURÍSTICA

Es necesario un mayor apoyo a la exportación e internacionalización del sector, fomentando la exportación de segunda residencia, a través de su promoción y difusión en toda Europa, en un marco de calidad y transparencia.

Para ello es necesario llevar a cabo una verificación documental de las promociones inmobiliarias que genere a su vez transparencia, seguridad y confianza en los compradores. Los sellos de certificación de producto pueden convertirse en herramientas de marketing muy poderosas.

Este certificado de producto podría extrapolarse al ámbito nacional y crear de esta forma una distinción entre los empresarios y los no profesionales

3.3.- AEROPUERTO INTERNACIONAL DE CORVERA

Consideramos que el aeropuerto internacional de Corvera va a constituir una infraestructura básica y fundamental para el desarrollo turístico y residencial de nuestra Región.

En este sentido prestamos a la Consejería de Obras Públicas de nuestra Comunidad Autónoma todo el apoyo necesario y le animamos a ponerlo en funcionamiento a lo largo del año 2012.

4.- ALQUILER: MEDIDAS PARA DOTAR DE EFICIENCIA AL MERCADO DE ALQUILER

Es esencial dotar de eficiencia al mercado del alquiler para que en el libre juego de la economía de mercado, cada actor pueda elegir la opción (compra/alquiler) que prefiera. Cuestión distinta es la consideración de las ayudas públicas para aquellos que no puedan acceder a la vivienda por sus propios medios.

Así, debe llevarse a cabo una política de fomento del alquiler por dos fundamentales razones:

En primer lugar, porque el alquiler permite elegir y disponer, con facilidad, del tipo de vivienda que mejor se adecua a cada una de las etapas vitales de la persona, facilita la movilidad laboral, mejorando las oportunidades profesionales, y libera el ahorro para invertir en el tipo de activo que por rentabilidad, plazo, liquidez y riesgo se entienda más adecuado.

Si queremos ser una sociedad flexible, que busca la mejora, que se adapta a los cambios y se aprovecha de ellos, el modelo de vivienda en alquiler encaja en ese modelo de sociedad a la perfección.

Pero además, y en segundo lugar, es necesario poder contar con un parque de vivienda social en alquiler lo suficientemente amplio para permitir el acceso a la vivienda a los colectivos más necesitados, que no pueden en las circunstancias actuales aspirar a una vivienda en propiedad.

La vivienda en alquiler representa una demanda complementaria a la compraventa, que permite que se incorpore al mercado de la vivienda a jóvenes, separados, inmigrantes y población con limitación de acceso al crédito.

Además, en el escenario previsible de restricción del crédito en los próximos años, el alquiler será la única alternativa real de acceso a la vivienda para un elevado porcentaje de población.

Por otro lado, este segmento de mercado puede permitir iniciar la recuperación del sector promotor / constructor. En este sentido, es forzoso concluir que sólo la promoción profesional de viviendas en alquiler, ya sea pública, ya sea privada, puede dotar al mercado de un producto suficiente de viviendas en alquiler.

Así, los fondos de inversión inmobiliarios y las sociedades de arrendamiento se revelan como fundamentales para una configuración y gestión industrial y profesional del mercado del alquiler. Se trata de eliminar las barreras normativas y financieras que impidan el desarrollo del mercado del alquiler como un mercado profesional.

Sin embargo, en España, la oferta de vivienda en alquiler es claramente insuficiente. España, con un 13% de vivienda en alquiler, está a la cola de Europa con una media superior al 30% y con países como Alemania con más de un 60% de vivienda en alquiler.

El mercado del alquiler presenta importantes particularidades con respecto al mercado de la compraventa y exige la inmovilización de capital a largo plazo:

- La estructura de financiación del alquiler se compone de entorno un 70% de deuda y un 30% de recursos propios. Los fondos propios deben ser inmovilizados a muy largo plazo.
- La estructura de capital es muy distinta a la actividad de promoción inmobiliaria para la compraventa en la que no es necesario la inmovilización de capital a largo plazo, el horizonte de inversión no es superior a los 2 – 3 años.

- El ciclo de la promoción finaliza con la venta de las viviendas al particular momento en el que el promotor recupera su inversión de capital.

El capital deber ser movilizado desde fondos de inversión y fondos de pensiones nacionales e internacionales.

En la mayoría de países europeos son los fondos de inversión y el equivalente a las SOCIMIS (“REITs”) los principales inversores en viviendas de alquiler. En el mercado español no se replica este modelo, y no hay una actividad consolidada de inversión institucional en vivienda en alquiler.

En otros ámbitos del sector inmobiliario si que están presentes los principales fondos de inversión y pensiones internacionales que invierten en oficinas, centros comerciales, hoteles, logística, etc.

El inversor institucional es complementario a la actividad del promotor, se configura como un cliente más con la singularidad que adquiere edificios completos.

Es necesario hacer una revisión integral del marco normativo con incidencia en el alquiler con el objetivo de corregir las circunstancias que han limitado su desarrollo.

A continuación se enumeran brevemente los ejes de trabajo sobre los que desarrollar el trabajo de revisión normativa:

4.1.- MEDIDAS FISCALES

Para el promotor / propietario de viviendas en alquiler:

- Además de los costes fiscales asociados a la actividad inmobiliaria, **el alquiler soporta un sobrecoste adicional que deriva de la no deducibilidad de las cuotas del IVA** soportadas en la promoción, construcción o adquisición de los inmuebles.
- **En materia del impuesto de sociedades**, el actual régimen especial de las entidades dedicadas al arrendamiento debe flexibilizarse en cuanto a los requisitos para su aplicación y asimilarse a la fiscalidad de las sociedades y fondos de inversión inmobiliaria.

La fiscalidad debe mejorar, sobre todo, en el tratamiento de las plusvalías derivadas de la transmisión y de la distribución de beneficios (deducción por doble imposición).

El modelo de SOCIMI es menos competitivo que otros países europeos para operadores en exclusiva en vivienda en alquiler e incluso que otros vehículos de inversión patrimonial inmobiliaria actualmente en vigor en España (Sociedades de Inversión Inmobiliaria) sin obligación de invertir en vivienda.

- **IBI:** Es necesario introducir una significativa bonificación en el impuesto, que es el principal coste soportado en la gestión de los inmuebles, representando un 10% - 20% de la renta mensual de un alquiler protegido.

Para el inquilino:

- **Aumentar el porcentaje de deducción en el IRPF** por los pagos de alquiler y ampliar la base computable a otros conceptos como los gastos de comunidad, tributos y tasas que abone el inquilino.
- **Exención en IRPF de las ayudas para el pago del alquiler** (Renta Básica de Emancipación en IRPF y otras).
- **Aplicar la figura de la cuenta ahorro vivienda también al alquiler:** que los fondos depositados en cuentas-vivienda se puedan destinar también al alquiler, además de a la compra de vivienda habitual.

4.2.- MEDIDAS URBANÍSTICAS

- **Flexibilidad:** La petición general de que el urbanismo debe ser flexible, cobra más importancia, si cabe, si se trata de promociones inmobiliarias en alquiler. Que existan planeamientos con limitación en el número de viviendas imposibilita, de origen, cualquier planteamiento mínimamente razonable ya que la tipología adecuada de vivienda en alquiler es de superficie pequeña de 2 dormitorios.

- **En suelos dotacionales,** se está planteando la posibilidad de **ceder su uso a operadores privados** para la promoción y alquiler de viviendas sobre los mismos durante un largo periodo de tiempo (50 años ó más). Mucho nos tememos que sin una reducción del plazo de inversión y sin que se abra la posibilidad a la enajenación futura de las viviendas, son iniciativas que no van a tener demasiado éxito.

4.3.- SEGURIDAD JURÍDICA

- **Seguridad jurídica del marco normativo.** Simplificación de marco jurídico y homogeneidad entre Comunidades autónomas.

- **Tratamiento de desahucios.** Si bien las reformas que se están produciendo en la Ley de Enjuiciamiento Civil están mejorando el proceso, todavía en determinados juzgados son necesarios 6-12 meses para ejecutar un desahucio

4.4.- MEDIDAS FINANCIERAS

Este es el mayor problema al que se enfrenta el sector inmobiliario y, en consecuencia, el alquiler aunque en este caso con mayor intensidad (si cabe) por cuanto que la financiación de un proyecto de viviendas en alquiler no se da de baja del balance de la entidad financiera en un largo periodo de tiempo.

- **Debemos insistir en que una inversión sólo es interesante si es rentable y viable financieramente** lo cual implica que se conjuguen de forma adecuada 3 parámetros:

1. Coste
2. Importe de la financiación (no menos de 70% del coste)
3. Plazo (incluida carencia) y forma de amortización (francés, importe de bullet al vencimiento). Así, en un proyecto a 15 años, la financiación requerida debe contemplar un plazo de 35 años con amortización según método francés o 15-20 años con bullets relevantes al vencimiento.

- **Las líneas de financiación del ICO** están siendo, según creemos, infrautilizadas. ¿Por qué no se puede utilizar al ICO en promociones de viviendas en alquiler protegido de Planes de Vivienda autonómicos (por ejemplo, Navarra o Madrid)? Actualmente, las líneas ICO sólo pueden financiar actuaciones del Plan de Vivienda Estatal.

- **Debemos analizar en qué medida los criterios de dotación de provisiones** o cálculo de consumo de recursos de la normativa del Banco de España pueden ajustarse, de forma razonada, para que financiar proyectos de viviendas en alquiler no penalice a las entidades financieras.

- **Habría que explorar acuerdos de financiación con el Banco Europeo de Inversiones.**

5.- PROPUESTAS PARA REACTIVACIÓN DEL CRÉDITO AL SECTOR INMOBILIARIO

La reactivación del crédito es condición necesaria para la recuperación de las actividades empresariales y, por ende, para la superación de la crisis económica. Para normalizar los flujos de financiación sería necesario introducir medidas en el sistema financiero español que contribuyeran a facilitar la financiación del sector inmobiliario económicamente sostenible a partir de Basilea III y aprovechando la transposición a través de una directiva que de dicha normativa a lo largo del año 2011 realizará la Unión Europea.

PROPUESTAS:

1.- Actuación sobre los ratios regulados en Basilea III a través de la apertura de un periodo para que cada país transponga dicha normativa existiendo un periodo transitorio para su aplicación que concluirá en el 2018, periodo de transposición que en la Unión Europea se prolongará a lo largo de 2011.

La propuesta sería que la ponderación de los activos crediticios de viviendas económicamente sostenibles se redujera con respecto al 65% para que ello contribuyera a disminuir el denominador y por lo tanto incentivar este tipo de financiación.

2.- LÍNEAS ICO

Prorroga y/o restablecimiento de las siguientes líneas de apoyo del ICO:

- Línea de avales en garantía de Fondos de Titulización de VPO.
- Línea ICO-Financiación VPO en venta y Línea ICO financiación VPO en alquiler.
- Línea de cobertura de financiación de vivienda protegida

3.- Facilitar la implantación de entidades financieras no residentes, excedentarias de crédito (entidades de oriente) y que no estén atrapadas en la financiación del sector inmobiliario español que puedan financiar proyectos inmobiliarios económicamente sostenibles. Se trata de una medida respaldada por el FMI, en sus conclusiones sobre la zona euro, en su informe de la misión del año 2011, en base al artículo 4.

4.- Segregación de los activos tóxicos inmobiliarios de las entidades financieras a través de bancos malos que permitan operar de forma más racional a los bancos de nueva creación y sin cortapisas.

Se entiende que esta fórmula de actuación que inicialmente no fue bien vista por el Banco de España en su aplicación de forma conjunta y global, ha empezado a valorarse de forma individualizada por entidad financiera.

Hasta la fecha existen dos modelos de segregación comunicados a la CNMV:

a) La Caixa: del nuevo banco que creará se segregan los siguientes activos:

- los adjudicados a Servihabitat XXI SAU
- las participaciones de sociedades inmobiliarias de Caixa Girona
- las participaciones en Metrovacesa
- la participación en Inmobiliaria Colonial

Según los datos comunicados por La Caixa a la CNMV de exposición al sector inmobiliario a 31/12/2010 los créditos adjudicados ascendían a 3.705 millones de euros y sería este importe el que estaría a nombre de Servihabitat XXI SAU y por lo tanto el que habría sido segregado, de modo que el nuevo banco dispondría de unos recursos liberados de 3.705 millones de euros para poder prestar a la economía real. Habría que precisar que según el BdE en su informe de 21/02 estos activos están valorados al valor de su adjudicación y deberían valorarse al valor de su concesión, con lo cual la cifra liberada podría duplicarse.

b) Banco Financiero y de Ahorros: Del nuevo banco que se creará, se segregan los siguientes activos:

- suelo adjudicado
- financiación suelo dudosa
- financiación suelo subestándar
- participaciones societarias
- caja
- participación accionarial en Bankia

Presenta la novedad de que a diferencia de La Caixa se segregan activos en los que existe todavía un deudor al no haberse producido el proceso de adjudicación, de modo que el proceso de segregación del activo a otra entidad financiera deberá ser comunicado al deudor en vigor.

5.- Actuar sobre la legislación que regula las ejecuciones hipotecarias, para que no se impongan condiciones abusivas a los compradores en la valoración de sus viviendas en subastas y ejecuciones hipotecarias.

6.- Arbitrar, de forma temporal, medidas que potencien la sustitución de la financiación con recursos ajenos por la financiación con recursos propios:

- Exención en el impuesto de sociedades para la reinversión de beneficios
- Ampliación de los volúmenes de facturación para considerar empresas de reducida dimensión y de ese modo acceder a un tipo impositivo menor del impuesto de sociedades
- Ampliar el importe de la base imponible sometida al tipo reducido en las empresas de tamaño reducido.

6.- MEDIDAS SOBRE LOS COSTES DE PROMOCIÓN Y CONSTRUCCIÓN

6.1.- MEDIDAS URBANÍSTICAS

Los Planes Generales de Ordenación Urbana tienen que ser concretos, claros y ágiles, garantizando un sistema de producción de suelo económico.

No deben contener determinaciones genéricas; tienen que huir de toda ambigüedad, imprecisión o carencia de datos; su tramitación debe ser ágil y rápida, sin superar nunca los tres años como máximo desde su inicio hasta su entrada en vigor; tienen que evitar clasificaciones de suelo desproporcionadas, aunque teniendo siempre suficientes reservas de suelo gestionado urbanísticamente, para evitar que repuntes de demanda y dada la dilatación de los plazos, provoquen una escalada de precios en el suelo urbanizable; y por último, tienen que limitar las reservas de usos de suelo, que incrementan el precio de la vivienda sin alcanzar el fin que persiguen.

• **Eliminar la inseguridad jurídica de las leyes medioambientales y urbanísticas**

Se debe apostar por la efectividad administrativa, el cumplimiento de plazos, la claridad en las disposiciones y la estabilidad en la tramitación, estableciendo una serie de consecuencias jurídicas en caso de incumplimiento de la administración.

Para ello es necesario incrementar la coordinación entre los órganos que intervienen en un mismo expediente fijando criterios de forma explícita, evitando la duplicidad de informes y de trámites, igualando los periodos de información pública de los instrumentos de planeamiento y los medioambientales.

• **Directrices de ordenación del Litoral y área de interés regional de Marina de Cope**

Hay que modificar las Directrices de Ordenación del Litoral, en las que se combinan reservas de uso desproporcionadas e incompatibles de manera indiscriminada e injustificada. En este sentido es un claro ejemplo el artículo 43 que obliga a reservas desproporcionadas.

Con carácter general deben flexibilizarse las exigencias de la normativa para que las Directrices puedan convertirse en una realidad. Fueron aprobadas en junio de 2004.

• **Normativa de ordenación del territorio**

Solicitamos el máximo consenso y participación en la aprobación de los instrumentos de ordenación del territorio por las implicaciones y obligaciones que traslada a los instrumentos de planeamiento.

• **Simplificar y unificar normativas aplicables para dotar de transparencia y agilidad a la tramitación**

Simplificación de la legislación relacionada con la vivienda como ha iniciado recientemente y tiene previsto ampliar la Generalitat de Cataluña a través de derogación de diversa normativa existente, o como acaba de realizar la Comunidad Autónoma de Andalucía a través de la Ley 4/2011, de 6 de junio, de medidas para potenciar inversiones empresariales de interés estratégico para Andalucía y de simplificación, agilización administrativa y mejora de la regulación de actividades económicas.

Es necesario el impulso de este tipo de actuaciones y contar con el sector empresarial para su elaboración, aprobación y desarrollo.

• **Agilización de la tramitación de licencias de obra y de licencias de primera ocupación. Impulsar la declaración responsable**

La legislación en materia de vivienda está muy vinculada a la normativa municipal y a la concesión de las correspondientes licencias, tanto en fase de ejecución como de ocupación de la misma.

Aunque en las diferentes legislaciones urbanísticas autonómicas se establezcan que las licencias de ocupación deberán otorgarse en el plazo de un mes, en la práctica los plazos son muy superiores. Ello provoca

consecuencias claramente perjudiciales para el promotor inmobiliario, que no sólo ha de correr con mayores gastos financieros, sino que difícilmente puede cumplir con la obligación de fijar con certeza un plazo de entrega de la vivienda; cuestión que a su vez perjudica también al comprador de la misma.

La Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 12 de diciembre de 2006 relativa a los servicios en el mercado interior (Directiva de Servicios) tiene como objetivo alcanzar un auténtico mercado único de servicios en la Unión Europea a través de la eliminación de las barreras legales y administrativas que actualmente limitan el desarrollo de actividades de servicios entre Estados Miembros.

La aplicación de la Directiva de Servicios se presenta para España como una oportunidad para reducir trabas injustificadas o desproporcionadas en el acceso y ejercicio de la actividad en determinados sectores, produciendo una mejora del marco de la regulación del que se derivan ganancias de eficiencia, productividad y empleo en los sectores implicados, además de un incremento de la variedad y calidad de los servicios disponibles para las empresas y ciudadanos. Como consecuencia de la transposición al ordenamiento jurídico español de la referida Directiva en el año 2.009 se añadió a la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, el artículo 71.bis que viene a establecer la figura de la declaración responsable y la comunicación previa.

En cumplimiento de esta normativa muy pocos Ayuntamientos, tímidamente, están empezando a hacer uso de ella, por lo que es necesario su impulso desde la Administración General del Estado. Por ello debería existir un modelo tipo de declaración responsable que otorgue a la empresa o al particular la concesión de derechos con la necesaria seguridad jurídica. Este mismo formulario o declaración responsable también debería completarse con la ampliación del silencio administrativo positivo.

Se debería protocolizar y estandarizar los procedimientos de transformación de suelo, evitando duplicidades y demoras innecesarias. Es esencial garantizar la seguridad jurídica de dichos procesos, no sólo por la inmediata consecuencia de disminución del coste de producción, sino también para evitar el efecto negativo que genera en los balances de las empresas la incertidumbre de los plazos de maduración y para la mayor facilidad para la financiación de los mismos. **El tiempo es dinero y el retraso en la concesión de licencias y autorizaciones genera unos costes financieros brutales e inasumibles por las empresas.**

• **En el ámbito autonómico y municipal, se debería eliminar del planeamiento el número máximo de viviendas a construir.**

Ello aportaría libertad de diseño y composición de los proyectos, para adaptarlos, en cada momento, a las exigencias del mercado, esto es, a los compradores. No se puede imponer la construcción de viviendas de un mínimo de 100 m², cuando se están demandando superficies inferiores.

• **Reducir el coste de las urbanizaciones**

Llevamos a cabo urbanizaciones de lujo que no podemos pagar. No tiene sentido que nuestros polígonos industriales tengan unas urbanizaciones mejores que la quinta avenida de Nueva York.

Las excesivas cargas de urbanización de los suelos por desarrollar (planes especiales de infraestructuras, exigencias técnicas, materiales, etc) hacen inviable su materialización

Asimismo, las condiciones y plazos de recepción de las obras de urbanización resultan completamente abusivas.

• **Reducción de avales para garantizar las urbanizaciones**

Los avales para garantizar la gestión y urbanización de las unidades de actuación deberían reducirse o modificarse. En este sentido sería conveniente que los propietarios de los terrenos pudiesen aportar el aval requerido mediante la puesta a disposición a favor del Ayuntamiento correspondiente de terrenos por valor igual al aval, mediante nota marginal en el Registro de la Propiedad.

• **Agilización de los procedimientos para la tramitación de suministros eléctrico y de agua a las viviendas.**

Habría que plantearse una modificación de la normativa reguladora de las acometidas eléctricas y de suministros de agua u otros, volviendo al sistema de financiación a largo plazo.

• Ciudades compactas

Que el criterio principal de definición sea el de ciudad compacta, que consuma la menor cantidad de suelo posible, con construcciones en altura que faciliten la movilidad, pero equilibrada en todas las áreas, y que evite grandes desplazamientos.

El estilo actual de ciudades de desarrollo horizontal con numerosas urbanizaciones de viviendas unifamiliares potencia grandes recorridos, coste de urbanización elevados y por tanto no responde a la idea de ciudades compactas y sostenibles. Sustituyendo las viviendas, unifamiliares, pareadas y adosadas, se lograría dar mayor compacidad a los planeamientos, y por ende mayor sostenibilidad con reducción de distancias y consumos.

Es necesario que las Administraciones Públicas faciliten el desarrollo sostenible de las ciudades incrementando los aprovechamientos, facilitando los cambios de tipología edificatoria y aumentando la densidad edificatoria de los desarrollos existentes, reduciendo los plazos y las condiciones de los desarrollos urbanísticos.

No obstante, no hay que descartar los desarrollos de construcción en horizontal, para que los ciudadanos puedan tener derecho a poder elegir en la diversidad sus opciones de forma de vida en libertad.

Por tanto, los ámbitos de actuación aislado que puedan soportar el sobrecoste de infraestructuras, que por su definición y finalidad estén justificados y que aporten un valor añadido diferenciado, sobre todo los que guardan relación con el turismo, deben promoverse.

• Disminución del porcentaje de cesión legal de edificabilidad.

Se debería reducir la cesión legal de edificabilidad en el entorno del 5%, siquiera de forma transitoria mientras dure la actual coyuntura económica. Esta medida que proponemos con carácter excepcional y de aplicación temporal limitada podría enmarcarse entre las medidas que desde el año 2008 está adoptando el Gobierno a fin de reducir las consecuencias de la crisis sobre ciudadanos y empresas y estimular el mantenimiento y la recuperación de la actividad y el crecimiento económico.

Es necesario adoptar medidas legales excepcionales para estimular la actividad de la promoción inmobiliaria y aprovechar las sinergias y beneficios económicos que conlleva.

Aunque resulte una obviedad decirlo, estas medidas son además urgentes, y han de ponerse en marcha antes de que la actividad termine por pararse totalmente.

6.2.- REDUCCIÓN DE COSTES FISCALES

Ya se ha producido una reducción de la recaudación de las Administraciones Públicas por la actividad del sector inmobiliario, pero no porque se haya accedido a nuestras reiteradas peticiones, suavizándose la fiscalidad sobre la misma, sino porque se ha producido un descenso muy acusado de dicha actividad.

Proponemos que se tomen medidas enfocadas a la disminución de la tributación, con el fin de reactivar el sector:

A nivel estatal, y como incentivo provisional, se propone la aplicación del IVA reducido para la vivienda económicamente sostenible. A más largo plazo, evitar incrementos del tipo impositivo del 8% sobre la vivienda.

Asimismo, para facilitar, aunque fuese temporalmente, que el stock de viviendas se destinase al alquiler se debería aplazar el cobro del IVA, mientras el promotor tenga en arrendamiento la vivienda, tal y como se hace si este arrendamiento incluyese una cláusula concediendo una opción de compra al arrendatario.

A nivel autonómico, se propone la exención temporal del impuesto de Actos Jurídicos Documentados, o al menos limitar su alcance. No parece razonable que en el proceso de edificación y venta de una vivienda se devengue

entre cinco y siete veces esta modalidad del Impuesto. Por ello, consideramos necesario que se adopten varias medidas:

- Limitación de su devengo.
- Que se vuelva a establecer de manera coyuntural en el 0,5%. (no parece razonable que el tipo impositivo se haya incrementado un 100%).

Y respecto a las transmisiones patrimoniales onerosas son necesarias las siguientes medidas:

- Reducción de las transmisiones patrimoniales onerosas del 7% al 6% tradicional.
- Reducción de las transmisiones patrimoniales onerosas del 7% al 2%, en los casos de adquisición de edificios o viviendas para rehabilitar (tal y como ha realizado Cataluña)

A nivel municipal: reducir y homogeneizar las tasas e impuestos municipales. Sería éste el momento de configurar una nueva Ley de Haciendas Locales, con el fin de que el urbanismo y la promoción inmobiliaria no vuelvan a ser en el futuro, la fuente principal de financiación de los ayuntamientos.

Paralización de las comprobaciones de las liquidaciones provisionales del impuesto de construcciones, instalaciones y obras.

6.3.- RACIONALIZAR LAS EXIGENCIAS DEL CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN

Solicitamos que las exigencias ya marcadas en el CTE en vigor no se aumenten en la revisión prevista para el año 2012, sino que se flexibilice su aplicación, sin merma de la calidad de la vivienda, permitiendo al promotor un mayor elenco de alternativas, algunas de menor costes que las exigidas por el CTE.

6.4.- COSTES LABORALES. CONVENIOS DE LA CONSTRUCCIÓN

Vigencia de los descuelgues salariales mediante acuerdos entre empresarios y trabajadores, y de cualquier otro tipo, en los convenios de la construcción, sin necesidad de que las empresas estén en pérdidas o en situaciones críticas, tal y como contempla actualmente los artículo 41 y 82.3 del Estatuto de Trabajadores.

7.- SUELO

Como es bien sabido el suelo es el factor con más peso en el precio final de los productos inmobiliarios y en particular de la vivienda.

Para los promotores el principal elemento que impulsa al alza el precio de la vivienda es el incremento del precio del suelo que tienen que adquirir como materia prima de reposición para seguir desarrollando su actividad.

Salida de stock de suelo. Dado que el precio del suelo está muy condicionado por la deuda financiera que soporta, será necesario adoptar determinadas medidas, con carácter puntual, sobre aquellos suelos –ya estén hipotecados o no- que se vayan a desarrollar. Se trata de actuar sobre aquel suelo que fue adquirido por los distintos operadores durante la etapa alcista del sector inmobiliario de modo que el ratio coste (precio+cargas de urbanización)/edificabilidad residencial impide producir vivienda económicamente sostenible.

Producción futura de suelo. Para garantizar una producción futura de suelo que sea susceptible de coadyuvar a la moderación de los gastos de producción de la vivienda y, con ello, a la moderación de su precio garantizando al mismo tiempo su sostenibilidad económica, es necesario actuar sobre aquellos parámetros que pueden contribuir a reducir el ratio coste del suelo (precio+cargas de urbanización) / edificabilidad residencial.

Si bien el propio mercado y el nuevo escenario inmobiliario contendrán la variable de precio, es necesario actuar sobre las cargas de urbanización a través de las medidas que a continuación se proponen, y que inciden en la reducción de los tiempos de tramitación, así como de los módulos de reserva y cesiones de aprovechamiento y de los estándares de urbanización, hoy excesivos.

Es asimismo necesaria una transición a un nuevo sistema urbanístico donde el mercado sea quien determine las necesarias reservas de suelo con destino a vivienda protegida, entre otros factores, como medida para combatir la desaparición de partidas presupuestarias para los planes estatales de vivienda.

En este sentido, y a fin de que pueda producirse por las CCAA la necesaria adaptación de los porcentajes de reserva en cada caso aplicable a la demanda real de vivienda protegida existente en cada municipio debe disminuirse la reserva estatal del 30% para vivienda protegida.

Y es que, habiéndose creado la figura del Registro de Demandantes de Vivienda Protegida desde el RD 801/2005, y habiéndose generalizado ya su aplicación en el nuevo Plan de Vivienda 2009-2012 (con su necesaria puesta en funcionamiento en el plazo máximo de un año desde la entrada en vigor del RD 2066/2008), pueden utilizarse los datos de dicho Registro para fijar los porcentajes de reserva para VPO en cada Ayuntamiento. En muchos municipios costeros hay (o había) mucha demanda de segunda residencia, de vivienda turística o vacacional, pero no de vivienda para “residencia habitual y permanente” como exige la normativa de VPO, lo que ocasiona que ya en muchos municipios, esas viviendas protegidas queden vacías desde el primer momento, por falta de adjudicatario, lo que supone un verdadero freno a la puesta en marcha de nuevas promociones.

Por lo que se refiere a la edificabilidad, tal y como a continuación se expone, es imprescindible como remedio para las operaciones de salida de stock de suelo, incrementar este denominador a través de incremento puntual y selectivo de edificabilidades y densidades.

MEDIDAS QUE SE PROPONEN:

Hay que insistir en todas aquellas medidas que hagan posibles los siguientes objetivos:

- Uno, máxima cantidad de suelo urbanizable y edificable en competencia.
- Dos, reducción a límites razonables de las reservas dotacionales y de vivienda protegida y otros usos (terciario).

- Tres, reducción de las cesiones municipales.
- Cuatro, flexibilización del producto urbanístico: dimensiones de las viviendas adaptadas a las necesidades reales de la demanda. Liberalización de densidades.
- Cinco, máxima agilización de los procesos de gestión y transformación del suelo bruto en suelo edificable.

En cuanto a la agilización de los procesos de gestión urbanística es muy importante evitar las redundancias de intervención administrativa y los efectos retardadores de la duplicidad y las discrepancias competenciales entre Administraciones.

Asimismo es necesario avanzar en la coordinación interadministrativa en la planificación conjunta de trazados, plazos e inversiones en materia del desarrollo de las infraestructuras (sistemas generales) que precisan los desarrollos urbanísticos. Además, y dada la importancia creciente de los mismos, es preciso simplificar y coordinar la emisión de los informes sectoriales preceptivos que acompañan al planeamiento (medioambiente, carreteras, etc) garantizando que se producen en los plazos que marca la legislación.

La consecución del suelo depende en gran medida de los gobiernos locales, por lo que la política local de suelo y de vivienda adquiere una especial importancia.

· La única forma para que el crédito fluya hacia los sectores productivos y, en concreto, hacia el sector inmobiliario, es **sacar del balance de las entidades financieras los activos menos líquidos y que necesitan mayor plazo de maduración, es decir, los suelos**. Las entidades tienen financiados suelos por importe de 62.000 millones de euros y adjudicados otros 30.000 millones. Las tres vías para conseguirlo serían:

- Venderlos en el mercado (inversores institucionales), el problema puede estribar en encontrar comprador a “precios razonables”.
- Segregar dichos activos dentro de la propia entidad ad-hoc. Por una parte este proceso favorece la transparencia de la sociedad de la que se han segregado los activos y puede ser más fácil su recapitalización. Aunque a nivel del balance consolidado no mejora la situación.
- Transferir estos activos a un Fondo de reestructuración, en este caso habría que establecer un descuento en los precios y buscar aportaciones de recursos o avales y garantías públicos que no engrosaran el déficit.

En nuestra opinión esta tercera opción sería la más viable y adecuada ya que permitiría normalizar los flujos de crédito en un período razonable de tiempo.

· Protocolización de los procedimientos de transformación del suelo.

Hay que protocolizar y estandarizar los procedimientos de transformación de suelo, evitando duplicidades y demoras innecesarias. Es esencial garantizar la seguridad jurídica de dichos procesos, no sólo por la inmediata consecuencia de disminución del coste de producción, sino también para evitar el efecto negativo que genera en los balances de las empresas la incertidumbre de los plazos de maduración y para la mayor facilidad para la financiación de los mismos.

Asimismo, y a estos efectos, debe conferirse verdadera eficacia a la aprobación de actos e instrumentos de naturaleza urbanística por silencio administrativo positivo, desarrollando el régimen legal actual y dentro de la necesaria sujeción a las reglas generales establecidas por la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (LRJPAC), cuyo artículo 43.3, en su vigente redacción resultante de la Ley 4/1999, de 13 de enero, atribuye a la estimación por silencio administrativo la consideración de acto administrativo finalizador del procedimiento.

· Medidas para flexibilizar y poner en valor las capacidades de los suelos de manera que coadyuven a sostener el valor de estos activos.

El valor de los suelos viene determinado por los siguientes factores: (precio del suelo + cargas urbanísticas) / edificabilidad. Dado que el precio del suelo está muy condicionado por la deuda financiera que soporta, es necesario disminuir las cargas urbanísticas y que las Administraciones Públicas ajusten los estándares

urbanísticos con arreglo a criterios de razonabilidad teniendo en cuenta la actual coyuntura, y aumentar de forma selectiva las edificabilidades.

· Es necesario, para favorecer la actualización del valor del suelo, **estudiar la posibilidad de llevar a cabo un incremento selectivo de edificabilidad en aquellos casos en que lo permitan los parámetros urbanísticos y de acuerdo con el concepto de ciudad compacta.**

Con ello se reduciría el precio medio ponderado de compra de suelo por cada vivienda, pudiéndose producir una vivienda a precio más asequible y favoreciendo las refinanciaciones.

· **Hay que llevar a cabo igualmente una flexibilización de la densidad, atendiendo a ratios de persona/m².**

Es esta ratio la que verdaderamente determina la necesidad de dotaciones.

· **Prórroga de la Disposición Transitoria Tercera de la Ley de Suelo.**

El artículo 10 del Real Decreto-ley 6/2010, de 9 de abril, de medidas para el impulso de la recuperación económica y el empleo modificó el apartado 2º de la Disposición Transitoria Tercera del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, prorrogando, hasta el 31 de diciembre de 2011, la posibilidad de aplicar las reglas establecidas en la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones a los suelos urbanizables delimitados para los que el planeamiento haya establecido las condiciones para su desarrollo, siempre que no existiera previsión expresa sobre plazos de ejecución en el planeamiento ni en la legislación de ordenación territorial y urbanística.

Dada la situación actual, y con la finalidad de estabilizar el valor de los activos, se hace necesario prorrogar esta Disposición durante un mínimo de 3 años. De lo contrario, el próximo 1 de enero de 2012 se producirá una importante minusvaloración de los activos de suelo, que pasarán a ser valorados conforme a los criterios de la vigente ley estatal de suelo.

· **Prórroga de la medida introducida por la Disposición Adicional Única del Real Decreto-ley 10/2008, de 12 de diciembre.**

Es imprescindible prorrogar la disposición conforme a la cual, y a los efectos de la determinación de las pérdidas para la reducción obligatoria de capital y para la disolución de las Sociedades Anónimas y de Responsabilidad Limitada, no se computarían las pérdidas por deterioro reconocidas en las cuentas anuales, derivadas del Inmovilizado Material, las Inversiones Inmobiliarias y las Existencias.

Se trataría, en definitiva, de prorrogar el artículo 1 del Real Decreto-ley 5/2010, de 31 de marzo, cuyos efectos expiran a finales de año, que, a su vez, había prorrogado la Disposición Adicional Única, apartado 1, del Real Decreto-ley 10/2008, de 12 de diciembre, en cuanto a la inaplicación de la causa de disolución automática de las sociedades del artículo 363-1-d) de la nueva Ley de Sociedades de Capital, texto refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (de idéntico tenor al antiguo artículo 260-1-4º de la anterior Ley de Sociedades Anónimas y 104-1-e) de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada.

8.- REHABILITACIÓN

Medidas de carácter tributario.

Impuesto sobre el valor añadido

• **Deberían ampliarse los casos en los que el tipo reducido de IVA es aplicable a las obras de rehabilitación, por ejemplo:**

Facultando a la cadena de intervinientes en el proceso de rehabilitación para que puedan tributar al tipo reducido.

Estableciendo que la compra de materiales para la reforma y rehabilitación también tribute al tipo reducido.

Tratamiento fiscal del promotor-rehabilitador que no es usuario final.

El régimen del IVA en la rehabilitación es sumamente complicado: El impuesto sobre el incremento de valor por los bienes y servicios contratados por el empresario para transformar ese edificio y devolverle su habitabilidad para cumplir su función sólo es deducible si se cumplen dos condiciones, una cuantitativa y otra cualitativa.

Por una parte, la obra de que se trate debe consistir en una actuación sobre cimientos, estructura, fachada, cerramientos o cubiertas; si no afecta a esos elementos, el IVA no podrá deducirse.

Por otra parte, sólo será deducible el impuesto si el valor de la obra ejecutada supera el 25% del valor del edificio, y, con los actuales precios de repercusión de suelo en los centros urbanos es muy difícil cumplir esta exigencia en muchos casos. Y en cuanto no se cumple, la adquisición va gravada por Transmisiones Patrimoniales y la obra y sus gastos asociados por el tipo general de IVA. La empresa va a prorrata sin posibilidad de deducirse el 100% de IVA y la operación queda gravada con un sobrecoste fiscal que hay que trasladar al comprador final y que además constituye una injusta situación de penalización frente a la obra nueva, es decir, todo lo contrario a una supuesta necesidad de incentivación.

En definitiva, hay que corregir el "concepto fiscal" de rehabilitación, distinguiendo dos clases, en función de la naturaleza de su promotor: rehabilitación de inmuebles por parte del que vaya a ser su destinatario final y por parte de un empresario que, tras rehabilitarlo, lo va a devolver al mercado en venta

En el primer caso, al ser el promotor el destinatario final del inmueble rehabilitado, ya sea vivienda o edificio, no hay razón para exonerarle del pago del IVA, puesto que es el consumidor final; se trata de una actividad de conservación del patrimonio; es el único caso en el que cabe imponer condiciones sobre la naturaleza de las obras y límites a su cuantía en relación con el valor inicial del inmueble.

En el segundo caso, se trata de una actividad empresarial, por lo que no hay razón para tratarla de modo distinto que a las demás actividades empresariales, por lo que debe estar sometida al IVA sin restricción alguna, como un eslabón más de la cadena del impuesto, en vez de la distorsionadora y poco igualitaria sujeción al régimen del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales.

De esta manera se simplificarían los regímenes fiscales, se homogeneizarían obligaciones entre todos los intervinientes en el proceso de reforma o rehabilitación y se permitiría la deducción del IVA en todos los bienes y servicios utilizados para la rehabilitación del edificio, incorporando con ello a todos los agentes, por pequeños o esporádicos que sean, al sistema tributario del impuesto.

Propuestas en materia no tributaria.

1. Debe dotarse a los promotores empresariales de los medios legales para lograr la intervención en un plazo económicamente viable de los edificios que deban ser objeto de una rehabilitación.

El Capítulo IV del Título III de la Ley de Economía Sostenible (en adelante LES) establece que las actuaciones de renovación y rehabilitación urbana tienen la consideración de actuaciones de transformación urbanística de la Ley de Suelo Estatal para que los Programas de Renovación y Rehabilitación en áreas urbanas consolidadas tengan un respaldo similar al de Actuaciones Urbanizadoras. Sin ello quedarían expuestos a la voluntariedad de los afectados y a que las mayorías establecidas en la vigente Ley de Propiedad Horizontal de los propietarios de cada edificio así lo acordasen, imposibilitando, en la práctica, cualquier Programa de Rehabilitación Urbana, como se viene constatando en la experiencia reciente de muchos Ayuntamientos.

Para ello, los Programas, Planes y demás instrumentos ordenadores de la rehabilitación de construcciones y edificios, además de contenerse en Planes Generales de Ordenación Urbanística, podrán aprobarse en forma independiente por los procedimientos de aprobación de las normas reglamentarias y tendrán en todo caso, respecto de las construcciones y edificios afectados, los mismos efectos que los Planes Generales de Ordenación Urbanística.

La aprobación de los Programas, Planes e instrumentos y la orden de ejecución de las obras, comportan la declaración de la utilidad pública o, en su caso, el interés social, a los efectos de la expropiación forzosa de los bienes y derechos necesarios para su ejecución.

Para la ejecución efectiva de estos Programas, se facilita la gestión de los mismos a entes públicos, privados o mixtos (público-privados), a los que se puedan adherir de forma efectiva y con suficiente respaldo jurídico los propietarios privados agrupados en Comunidades de Propietarios o Mancomunidades de éstas creadas al efecto.

La Administración competente podrá ordenar, en la forma que establezca la Legislación Autonómica, la realización de obras de mejora hasta el importe máximo del deber legal (50% del coste de obra nueva) en el supuesto de que la construcción o el edificio de que se trate quede afectado por un Programa, Plan o cualquier otro instrumento legal de rehabilitación de viviendas, y se refieran a obras que sirvan para garantizar los derechos reconocidos por Ley a las personas, especialmente las que padezcan alguna discapacidad, o vengan impuestas por normas legales sobrevenidas por razones de seguridad, adecuación de instalaciones y servicios mínimos, reducción de emisiones e inmisiones contaminantes de cualquier tipo y las necesarias para reducir los consumos de agua y energía.

Se propone además otros a partir de conceptos, como el de ruina, estableciendo factores objetivables, entre los que se apuntan –con mero carácter enunciativo- los siguientes:

- Condiciones higiénicas y de habitabilidad.
- Accesibilidad.
- Seguridad.
- Dimensiones mínimas admisibles.

Estas obras tendrán el carácter de necesarias, y deben ser costeadas por los propietarios de la correspondiente Comunidad, salvo que el coste de las mismas, descontadas las subvenciones o ayudas públicas, suponga un desembolso superior al 33% de los ingresos para alguno de los propietarios con ingresos menores a 2,5 IPREM.

Los propietarios y arrendatarios de viviendas o locales en edificios en que se realicen obras de rehabilitación en elementos o servicios comunes que les impidan el uso de los bienes, tendrán derecho a la suspensión del Contrato de Arrendamiento por el tiempo de duración de las obras y, con cargo a la Comunidad de Propietarios, al realojo en otra vivienda o al uso de otro local que esté disponible en el propio edificio o, cuando no exista la anterior posibilidad, a la correspondiente indemnización.

La ocupación de elementos comunes del edificio o del Complejo Inmobiliario por obras e instalaciones de Rehabilitación que sirvan para garantizar los derechos reconocidos por Ley a las personas, especialmente las que padezcan alguna discapacidad, o vengan impuestas por normas legales sobrevenidas por razones de seguridad, adecuación de instalaciones y servicios mínimos, reducción de emisiones e inmisiones contaminantes de

cualquier tipo y las necesarias para reducir los consumos de agua y energía no requerirá el consentimiento ni de los propietarios integrantes de la Comunidad correspondiente.

Si es imprescindible, la ocupación de aquellas partes de pisos o locales de edificios o las superficies de espacios libres o de dominio público que sea indispensable para la instalación de servicios comunes que, siendo legalmente exigibles, estén previstos en Planes, Programas o instrumentos de rehabilitación y, en todo caso, el de ascensor, se declara necesaria para su expropiación en beneficio de la correspondiente comunidad de propietarios.

La ocupación de suelo en espacios libres o de dominio público por las instalaciones del ascensor, no será computable a efectos del volumen edificable ni de distancias mínimas a linderos, otras edificaciones o la vía pública.

2. Asimismo, en el Anteproyecto de Ley de Calidad y Sostenibilidad del Medio Urbano (en adelante LECASMU) pendiente de tramitación en las Cortes, se completa la regulación de la LES, **estableciendo Criterios de Sostenibilidad en el Medio Urbano, acotando más el Deber de Conservación, Mejora y Rehabilitación, la Inspección Técnica de Edificios** (incluyendo la auditoría energética), así como la identificación de los sujetos-operadores de las Actuaciones de Rehabilitación y Regeneración Urbana dotándolas de capacidad jurídica para ello, las formas de Financiación y Gestión (con la introducción del Agente Rehabilitador), la regulación de las Certificaciones de Calidad y Sostenibilidad y, sobre todo, para que la Rehabilitación sea más accesible y, por lo tanto, esté al alcance de un mayor número de ciudadano, se potencia la figura del Crédito Refraccionario aplicado a la rehabilitación de edificios y viviendas, facilitando la financiación de las obras necesarias, de manera que el tipo de interés de los créditos y préstamos destinados a la rehabilitación de edificios, viviendas y locales comerciales se iguale al de los préstamos y créditos hipotecarios.

3. Todo este instrumental de regulación Estatal, exige para su aplicación eficaz, la regulación en la Legislación Autonómica de métodos eficaces de ejecución concertada entre Administración, Empresario (Edificador-Rehabilitador) y Propiedad, siguiendo el modelo establecido en la Legislación Aragonesa.

Igualmente, deben preverse procedimientos de planeamiento-gestión destinados a la rehabilitación-regeneración urbana (tanto de Edificios, como de Manzanas o Áreas Urbanas de Regeneración Urbana), dotados de tramitación conjunta, simplificada y ágil (“Áreas Prioritarias de Rehabilitación Concertada”).

Asimismo, quedaría pendiente un análisis en profundidad de una regulación neutral en materia fiscal y la disposición financiera que coadyuvara en su aplicación.

4. Por último, Adaptación urgente de las normas de carácter técnico para permitir la viabilidad de la rehabilitación de inmuebles. Hay que adaptar y flexibilizar la normativa técnica y urbanística a la realidad del parque edificado para hacer viable la reforma de las viviendas y la rehabilitación de los edificios.

9.- PROPUESTA DE ACCIONES Y LÍNEAS DE NEGOCIO

1.- LA GESTIÓN DE COOPERATIVAS COMO FORMULA EMPRESARIAL

A lo largo de 2010 y 2011 hemos asesorado y organizado varias jornadas formativas sobre una materia que suscitó gran interés entre los miembros de la asociación: La gestión de cooperativas como fórmula empresarial. Se trata de explotar los conocimientos que tenemos como promotores inmobiliarios, como auténticos desarrolladores del producto inmobiliario, para dar salida suelos propios o ajenos.

En esta línea queremos seguir prestando nuestra asistencia a los asociados y explorando nuevas vías de acción.

2.- ALIANZAS ESTRATÉGICAS ENTRE PROMOTOES Y ENTIDADES DE CRÉDITO

Entre las entidades de crédito y los promotores inmobiliarios ha existido siempre una relación especialmente intensa, por las necesidades de financiación ajena de los promotores para la construcción y la adquisición de su materia prima, el suelo.

El elevado porcentaje de suelos en manos de las entidades de crédito está obligándoles a buscar soluciones que les den salida y puesta en valor.

Nuevamente, la experiencia y conocimientos de los empresarios profesionales de este sector, tanto en su faceta de promotores, constructores y comercializadores, puede permitir la formalización de alianzas estratégicas entre ambas partes.

El gran problema de las entidades financieras no son las viviendas... es el suelo.

3.- PLATAFORMA DE INTEGRACIÓN EN PROYECTOS

Desde la Asociación de Promotores queremos poner en marcha una plataforma de integración en proyectos, para que cualquier empresario que disponga de un proyecto empresarial, tanto nacional como extranjero, pueda ofrecerlo a otros empresarios e integrarlos en el mismo. Es necesario que se trate de proyectos concretos y donde existan garantías de cobro.



Asociación de Promotores Inmobiliarios REGIÓN DE MURCIA
Acisclo Díaz, 5C - 4ª • 30005 MURCIA • T 968 27 52 26 / 09 • F 968 28 16 00
www.apirm.es • promotores@frecom.com

10.- APOYO A LA COMERCIALIZACIÓN DE PRODUCTO

Desde la asociación de Promotores, en colaboración con sus asociados podemos llevar a cabo numerosas acciones de apoyo a la comercialización de su producto.

En este sentido hemos llevado a cabo ya varias acciones que queremos potenciar, si es interés de los miembros de la asociación:

- **FERIAS INMOBILIARIAS**

www.feriavivienda.com

- **PÁGINA WEB COMERCIAL**

www.promocionesenmurcia.es

- **HOLAMURCIA**

www.holamurcia.com

- **CATÁLOGOS DE PRODUCTO**

Como novedad, proponemos que los miembros de la asociación nos hagan llegar información concreta sobre su producto al objeto de elaborar un catálogo digital que distribuiremos aprovechando la capilaridad de nuestra base de datos y de nuestros contactos.

