

## El negocio inmobiliario representa ya más de la mitad de los ingresos de los ayuntamientos

@Carlos Sánchez

La frenética actividad inmobiliaria que vive este país desde hace más de seis años tiene perdedores y ganadores. Y entre los vencedores están, sin duda, los grandes ayuntamientos españoles, que han visto crecer de forma espectacular su recaudación por el negocio de la venta y compra de pisos.

En concreto, más de la mitad de los ingresos tributarios de los municipios de Barcelona, Valencia y Madrid proceden de la actividad inmobiliaria. El caso más llamativo es el del Ayuntamiento de Valencia, gobernado por el Partido Popular, donde los ingresos relacionados con la vivienda y la construcción suponen el 59,1% de la recaudación por impuestos, sin incluir transferencias corrientes (el dinero procedente del Estado) ni pasivos financieros (endeudamiento). Barcelona, con el 52,6%, y Madrid, con el 50,3%, se sitúan justo por detrás de la capital valenciana.

Todos estos datos vienen reflejados en un estudio elaborado por **José García-Montalvo**, profesor titular del Departamento de Economía y Empresa de la Universidad Pompeu Fabra, de Barcelona.

El estudio arroja luz sobre uno de los asuntos más opacos de la hacienda pública española, la financiación de los ayuntamientos mediante el negocio inmobiliario, extremo que éstos siempre han negado. Tan opaca es esta forma de obtener ingresos que ayer mismo la Intervención General en el Ayuntamiento de Madrid volvió a amonestar al equipo de Gobierno de **Alberto Ruiz-Gallardón** por no contar con un inventario de patrimonio de suelo público con su correspondiente valoración a precios de mercado como, por ejemplo, hacen los bancos centrales con el oro que tienen depositado.

El informe del profesor García-Montalvo parte de que los ayuntamientos consiguen una proporción "importante" de sus ingresos a partir de impuestos y tasas relacionadas con la construcción y la vivienda. Y, en concreto, los más importantes son el Impuesto sobre los Bienes Inmuebles (IBI), el impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos (plusvalías) y el impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras (las antiguas licencias de obras). Pero es que, además, los ayuntamientos hacen caja también con la venta de parcelas. En el caso de Madrid, el municipio prevé ingresar este año más de 300 millones de euros por este concepto.

## Opacidad

La opacidad con la que se gestiona la política de suelo es mayor, si cabe, por el hecho de que en los últimos años se ha puesto de moda entre las autoridades sustituir el sistema de venta de parcela mediante subasta pública por el de concurso que, como dice el artículo, es "oscuro y poco eficiente". En su opinión, vender 'suelo barato' no asegura la construcción de 'pisos baratos' en esos terrenos, ya que el precio final vendrá determinado por la capacidad de endeudamiento de las familias. La consecuencia es clara: con esta política se está produciendo una simple transferencia de recursos desde los ayuntamientos hacia los constructores y promotores.

La ausencia de un modelo de financiación local transparente y eficiente es lo que explica que muchos ayuntamientos hayan optado por vender suelo de forma ilegal. Las plusvalías obtenidas en la operación en lugar de destinarse a construir viviendas se dedican a financiar gasto corriente del municipio (pago de nóminas o de teléfono), lo que está taxativamente prohibido por la legislación urbanística.

## OPINIONES DE LOS LECTORES (21)

Si efectivamente el ingreso de la mayoría de los Ayuntamientos, más aún los costeros, provienen de las licencias y relacionados con la construcción, ¿que pasará cuando baje este negocio? Porque seguro que bajará. Algo similar creo que se produjo en EEUU, California creo, y el estado tuvo que inyectar a los ayuntamientos porque las estructuras creadas los hacía inviables. ¿Pasará aquí igual? Lo malo de todo esto es que los especuladores y los vivos de turno habrán llenado sus bolsillos para entonces.

**taoi pep** 19:24 h

A José Luis. Hombre asociación para denunciar robos no hay, pero si que hay una que está sacando a la luz todo este tema: [HTTP://WWW.VIVIENDADIGNA.TK](http://www.viviendadigna.tk)

**luismi** 19:15 h

Animo a El Confidencial a publicar noticias o análisis sobre este tema, del que todo el mundo habla pero nadie se moja, y es que existe una especie de "amnistía informativa" o "amnistía recaudatoria" (por no decir algo más duro). Concretemos datos, veamos que hay detrás de este negocio el cual está provocando un trasvase de riqueza injusto, opaco y no controlado, por supuesto.

**peter** 16:41 h

José Luis: Cuando se hace una Asociación, te pasa como con las de víctimas de Terrorismo, que se olvidan de cual es su finalidad primordial y pasan a ser un elemento más del juego político, y hay asociaciones de Tirios y de Troyanos, y en muy poco tiempo dejan de tener validez y representatividad. Asociaciones, como tales, hay miles, pero ninguna ha tenido ni valor, ni relevancia para denunciar aspectos muy conocidos, y a veces evidentes. Basta comprobar las propiedades de los familiares de los políticos y después las recalificaciones, o los patrimonios

de padres, hijos y hermanos de politicos. Fácil es, pero quién manda nunca quiere que desaparezca, sobre todo si a él/ella aún no le ha tocado su parte.

**Pio** 15:23 h

Me ha gustado mucho la noticia. Ya era hora de que salieran a la luz informaciones sobre la financiación de los ayuntamientos a través del negocio del suelo. Sólo me ha faltado la mención al menos de las recalificaciones interesadas y las adjudicaciones ventajosas a empresas de afines y familiares.

**carmelo** 14:50 h

Pues la cosa se pone chungu. Mientras PP y PSOE nos distraen con sus noticias - chorra, ya hay personas que en Málaga piden de comer porque no pueden con las hipotecas. Lean, lean... Comienza el reventón:  
<http://sociedadlibre.bitacorras.com>

**Jesús** 13:36 h

Veamos: Se recalifica suelo, se urbaniza y de los solares resultantes listos para edificar se le da un 10% al ayuntamiento por la cara. Estos solares o parte de ellos salen a subasta al mejor postor para financiar lo que el ayto. desee. ...Y lo mejor: el comprador de una vivienda es el que costea toda la suma de gastos hasta que le dan las llaves de su casa, incluido lo que el ayto. le quita a los promotores. Así el Exmo. Ayuntamiento de turno es el agente más importante de la especulación y el encarecimiento de la vivienda. Una pregunta final...¿Estará interesado dicho ayuntamiento en poner abundante suelo a disposición de los constructores para que bajen los precios de los solares? Va a ser que NO.

**unox** 13:07 h

Es triste ver esta nueva dictadura. Todos sabemos o intuimos el presunto robo que hacen muchos alcaldes y concejales en el negocio inmobiliario. No obstante nadie denunciemos estos desmanes. ¿Sabéis ustedes si existe alguna asociación o algo que ponga en su sitio a cada uno y los que presuntamente roban y que generalmente son políticos? Aunque también estará de acuerdo el Interventor, el Secretario y bastantes funcionarios más. Si la Asociación no existe a través de internet podríamos crear una para denunciar y que la vida en este gran país que es España sea más ética y honrada.

**José Luis** 12:56 h

Profesional: La gestión pública, como se ha demostrado reiteradamente, da lugar a ineficacia y corrupción, por lo que hay que huir de este modelo relegando al Estado a un mero controlador del cumplimiento de la legalidad, pero sin intervenir en economía y menos en un mercado tan complejo y problemático como el de la vivienda. Si quieres abaratar costes aumenta la oferta de suelo, reduce el periodo de legalización de este, elimina impuestos y, sobre todo, evita, en lo posible, la intervención de la Administración. Cada día que esperamos que un funcionario vuelva de desayunar para que con cara de desprecio te devuelva un papel porque le falta un sello, has pagado hipoteca, has trabajado, has trabajado, has trabajado y el piso ha subido.

**GUNDEMARO** 12:35 h

Los ingresos que provienen de la venta de suelo que forma parte del patrimonio municipal de suelo han de ser destinados a actuaciones públicas dotacionales, estando expresamente prohibido que su destino sea la financiación de gastos corrientes. Como no podía ser de otra manera. Es evidente que no siempre es así. Entonces, ¿dónde están los mecanismos de control de la actuación política: los Interventores de fondos municipales, el Tribunal de Cuentas, los jueces..., los ciudadanos al decidir su voto? Triste comedia la de este sistema al que llamamos democracia...

**no me llames iluso** 11:47 h

en el caso opuesto tenemos a Vitoria, donde a pesar de que los pisos son carísimos, los ingresos que percibe el ayuntamiento en concepto de tasas e impuestos son mucho menores. Por otra parte, la provincia de Alava tiene transferida la Hacienda Pública que, en vez de cobrar a los contribuyentes el 7% por Transmisiones Patrimoniales, cobra poco más de 3%. Total, que si en el resto del Estado tienes que preparar un 10% para gastos e impuestos del valor del piso, en Vitoria pagas alrededor del 4%. Ello sin contar que casos de corrupción como el que he contado antes allí son impensables. ¿veis como también tienen cosas buenas los vascos? pues eso. A luchar todos por conseguir lo mismo. Y los alcaldes y concejales que se conformen con menos sueldo, como todos.

**luis otra vez** 11:44 h

Efectivamente puede haber oscurantismo en el manejo del terreno por parte de los Ayuntamientos, etc. etc.....pero de ahí a poner como ejemplo a la manipuladora Pilar Manjón que se ha vendido por un plato de lentejas. iiiPor favoriiii

**CAYETANO** 11:10 h

Co este acertado artículo, el autor pone el dedo en una llaga sangrante: LA MAYOR FUENTE DE CORRUPCION EN LAS SOCIEDADES MODERNAS ES EL SUELO Y LOS CONTRATOS DE OBRAS Y SERVICIOS DE LAS ADMINISTRACIONES. Es una verdadera lacra de nuestra Sociedad. Ciñéndonos al suelo, efectivamente, la mayor parte de las corporaciones recurren a financiar sus gastos corrientes de forma encubierta, con la venta y recalificaciones de suelo.. Es como aquella familia que pasa hambre, y mata la vaca para comer carne algunos dias, pero nunca más van a poder tomar leche...

**Ramiro** 11:08 h

En respuesta a Mario Salinas: La ley obliga a los propietarios de un suelo que se desea urbanizar a ceder un % del mismo al ayuntamiento, el cual debe utilizar dichos suelos para una función social (p.ej. dotaciones, vivienda social, etc). El problema estriba en que los ayuntamientos se pasan esto por el forro y muchas veces revenden esas parcelas a terceros, y con el dinero obtenido lo echan al saco presupuestario y finalmente acaba pagando sueldos, ordenadores o dietas

del concejal de turno. En definitiva, que usen la función pública que el suelo ha de tener por ley como medio de financiación ordinario.

**Profesional** 11:07 h

La mejor (única?) solución para aliviar en algo el precio de los pisos, y a la vez eliminar el oscurantismo del suelo municipal sería que el 100% del suelo municipal se destinara a vivienda pública promovida por el propio ayuntamiento, prohibiendo enajenaciones de cualquier tipo. Así se garantizarían un buen número de viviendas protegidas anuales a la vez que se elimina la transferencia de recursos. Además, con las dos últimas subidas del módulo de VPP en Madrid, el ingreso resultante de la venta de los pisos terminados empieza a equipararse con el resultante de la venta del terreno. Por último, esto permitiría además, que al mantenerse la función social del suelo público, pudiesen aprovecharse más esos terrenos incrementando su edificabilidad y obteniendo más viviendas sociales de un mismo solar que las que pueden realizarse ahora.

**Profesional** 11:03 h

Me comentan que los propietarios de suelo ceden al ayuntamiento parte de las parcelas para que se aprueben los proyectos de urbanización, y que los ayuntamientos revenden las parcelas "cedidas" ¿es verdad?. Perdón por la ignorancia, igual es natural, pero me suena oscurantista

**Mario Salinas** 10:41 h

Si piensan que los españoles nos vamos a creer que eso de el concurso, es más claro que el agua, se equivocan, en la gran mayoría de los casos se concede un pisito al concejal de turno, se le da algo por debajo... es triste y da pena, pero es España, un país Europeo con un sistema político Sudamericano, al que tanto se critica desde la prensa española

**DG** 10:22 h

Uno de los grandes problemas del Urbanismo en España, y de la subsecuente carencia de viviendas, es la pésima gestión efectuada desde los Ayuntamientos, ávidos de recaudación incluso a costas de la calidad de vida de los ciudadanos. Es imprescindible que las competencias de Urbanismo y vivienda se concentren en un único órgano a nivel de Comunidad autónoma dejando fuera caciquismos de alcaldes y egoísmos de ciertos sectores de los pueblos. El Ayuntamiento debe financiarse a través de los impuestos dejando el Urbanismo como un servicio público esencial.

**Pio Foncillas** 10:00 h

Teóricamente vivimos en una democracia sin embargo esto no es así. Vemos como claramente los poderes locales o nuevos caciques utilizan el "ager publicus" con fines privados. Traspasan el suelo a promotores para financiar sus obras (M-30, radiales, etc.) y clientelismos (en Orense la mayoría del empleo es público) con el objetivo de que les renten en las urnas; los promotores posteriormente tras la obtención de pingües beneficios financian a los partidos para sus campañas, y además desviarán dinero a estos caciques para en el caso en que

todo salga mal obtengan una jubilación dorada. Es el ciudadano de a pie el que paga el pato. Mala solución veo con el nepotismo salvaje de esta casta política que solo piensa en sí misma tal y como denunció Pilar Manjón y con el 4º poder bailándoles el agua salvo honrosas excepciones como "El Confidencial".

**fernando** 09:48 h

Lo más lamentable es que también se "financia" el bolsillo de muchos concejales, alcaldes,... De todos es conocido el ayuntamiento en que el alcalde, concejal/es tienen interés en constructoras, cuando no son propietarios directos de la misma. Cuando los bancos cierran el grifo (credit crunch) y la burbuja se desinflen espero que muchos de estos sujetos suden tinta, aunque lo más probable, es que los pagarínos seamos los de siempre.

**pelanas** 09:10 h

Los concursos actuales solo sirven para que los distintos ayuntamientos (todos) cumplan con sus amiguitos, y regalar a la promotora adjudicataria un buen puñado de millones de €. Vean ustedes los concursos que se publican un día, y a los 15 siguientes vence el plazo para presentar proyecto básico, memoria, etc

**del sector** 08:40 h