



LA LEY DE ECONOMÍA SOSTENIBLE, A EXAMEN / 6

# El Gobierno confía en la rehabilitación y el alquiler para remontar el 'crash'

La norma beneficia a bancos e inmobiliarias al flexibilizar la valoración del suelo

LUIS DONCEL  
Madrid

El Gobierno baila entre dos aguas. Por una parte, es consciente de que el frenesí inmobiliario es uno de los principales responsables del agujero en el que se ha metido la economía española. Pero también reconoce que el ladrillo continuará siendo clave en el futuro. Así nace la Ley de Economía Sostenible, con la que pretende impulsar la rehabilitación, una actividad intensiva en mano de obra y con escaso impacto medioambiental. De paso, el Ejecutivo también se propone —una vez más— aliviar uno de los déficits históricos del mercado de la vivienda en España: la raquítica oferta de alquiler.

El capítulo cuarto del texto fija propósitos muy ambiciosos y difíciles de cuantificar. Las viviendas se usarán "en un contexto urbano, salubre y adecuado, libre de ruidos y otras inmisiones [sic] contaminantes [...], que reduzcan el consumo de agua y energía [...] y mejore la calidad ambiental". Pero más allá de estos objetivos abstractos, también establece normas con un impacto mayor —como la retirada de la deducción por compra de vivienda—, que en su mayor parte ya eran conocidas. Además, el Gobierno ha modificado la Ley del Suelo para permitir a promotores y entidades financieras valorar suelos a precios más altos durante tres años más, lo que supone un alivio para estas empresas.

» **Censo de viviendas vacías y necesitadas de rehabilitación.** La ley establece que el Gobierno central, en colaboración con las otras administraciones, impulsará la creación de un sistema informático que incluya dos bases de datos. La primera será un censo de construcciones, edificios y viviendas desocupadas

## Las nuevas medidas de la Ley

### CALENDARIO



### EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS EN EL MERCADO LIBRE

Tasas interanuales en %



Fuente: Ministerio de Vivienda y elaboración propia.

### PARQUE DE VIVIENDAS

25.000.000



que precisen mejora o rehabilitación. La segunda fuente de información serán los mapas de zonas urbanas obsoletas, desfavorecidas o en dificultades que necesiten renovarse. Si estos censos finalmente se llevan a cabo, será un paso importante para un sector como el inmobiliario, con un importante problema de falta de estadísticas fiables. El problema es que la ley no fija plazos ni obligaciones, y confía su puesta en marcha a la colaboración entre Gobierno central y administraciones locales y autonómicas. Fernando Rodríguez Avial, presidente de la empresa Testa, filial de Sacyr Vallehermoso, aplaude la posibilidad de disponer de información estadística y fidedigna de estas viviendas. "Pero lo importante es que luego esté actualizada. No sé cómo se va a llevar a cabo

y mantener este censo", matiza.

» **Obligación de rehabilitar.** La ley apadrinada por el presidente Zapatero otorga la potestad a la Administración para ordenar "la realización de obras de mejora [...] en el supuesto de que el edificio quede afectado por un programa de rehabilitación aprobado y en vigor". Este punto puede dar lugar a no pocos conflictos en comunidades de vecinos reacias a acometer —y pagar— obras. Quedarán libres de esta obligación los que ganen menos de 2,5 veces el IPREM —es decir, menos de 1.318 euros al mes— a no ser que el coste de las obras no supere un tercio de los ingresos de la unidad familiar. Javier Ramos, secretario general de Vivienda, destaca la importancia de que el Estado se obligue a sí mismo a

participar en las políticas de ordenación urbana.

» **Ventajas fiscales para alquiler y rehabilitación.** La ley quiere igualar el tratamiento fiscal de la propiedad y alquiler. La deducción, para un caso y para el otro, sólo se podrá aplicar a los que ganen menos de 24.107 euros anuales a partir de 2011. Desde ahí, habrá una reducción gradual en función de los ingresos. La ley introduce una nueva deducción en el IRPF del 10% con un límite de 3.000 euros anuales para obras ejecutadas antes de 2013. El Gobierno repite con esta medida la estrategia de fijar una deducción —como ha hecho con la de compra de vivienda— con la esperanza de estimular la actividad a corto plazo.

» **IVA reducido.** El tratamiento fiscal no mejora sólo con las deducciones. Las actividades de rehabilitación podrán disfrutar de un IVA reducido, del 7%, y no sólo las actividades de albañilería, como hasta ahora.

» **El suelo, un respiro para empresarios.** Los propietarios de suelo urbanizable programados —los que ya estaban a punto de poder ser urbanizados— tenían que valorarlos con los criterios de la nueva Ley del Suelo a partir del 1 de julio de 2010. Estos criterios más estrictos tirarían el valor de los activos que promotoras y bancos tienen en sus balances. El Gobierno reconoce la parálisis del mercado del suelo, y otorga a estos propietarios tres años más de plazo para valorar su suelo de acuerdo con la nueva normativa. "Esta modificación es un reconocimiento implícito de que esto no se va a resolver entre hoy y mañana. Que tenemos crisis inmobiliaria para rato", subraya el catedrático de la Universidad Pompeu Fabra José García Montalvo.

EL PAÍS