

Economia i Empresa

CANVIS LEGALS IMPORTANTS EN EL VALOR CADASTRAL DELS TERRENYS URBANITZABLES

Els terrenys inclosos en un sector de sòl urbanitzable que no tingui aprovat el pla parcial deixaran de ser considerats de naturalesa urbana a efectes cadastrals ¿Seran prou diligents els ajuntaments en l'impuls d'aquest important canvi davant del Cadastre? O la pèrdua d'ingressos municipals que comportarà farà que el retardin?



Xavier Soy i Ros

SOCI DE PAREJA I ASSOCIATS, ADVOCATS

En molts municipis hi ha sectors de sòl urbanitzable que no s'han desenvolupat per diverses causes. La situació d'aquests sectors pot ser diversa: uns només tenen aprovat el pla parcial, d'altres també tenen aprovat el projecte d'urbanització i/o el projecte de reparcel·lació i d'altres no tenen aprovat cap dels anteriors instruments urbanístics, que són imprescindibles per a l'execució del sector i la transformació urbanística dels seus terrenys en un sòl urbanitzat.

Els terrenys compresos en aquests sectors fins ara han estat considerats com un sòl de naturalesa urbana a efectes cadastrals, malgrat que la seva situació sigui pròpiament la d'un sòl rural, segons la legislació bàsica estatal de sòl des de l'any 2007. I això ha comportat que el seu valor cadastral sigui molt superior al seu valor real de mercat i, en conseqüència, que els seus propietaris estiguin satisfent quantitats molt elevades en concepte d'impost

sobre béns immobles de naturalesa urbana o de plusvàlua (quan han estat objecte de transmissió), perquè el càlcul de la quota d'aquests tributs municipals es fonamenta en el valor cadastral del sòl, prescindint de la seva situació de sòl rural, en benefici dels ajuntaments que els perceben.

La situació descrita ha generat nombrosos litigis judicials entre els propietaris dels terrenys i l'administració, en els quals s'han impugnat generalment liquidacions dels esmentats impostos municipals (en especial, darrerament, liquidacions de plusvàlua), però també el valor cadastral dels terrenys (encara que amb menor freqüència, pel desconeixement dels seus propietaris). En aquests litigis els Tribunals han donat la raó majoritàriament a l'administració, basant-se en la condició de sòl de naturalesa urbana dels terrenys a efectes cadastrals. Però, l'any 2014, el Tribunal Suprem va dictar una sentència pionera en què, confirmant una anterior sentència del Tribunal Superior de Justícia d'Extremadura, va concloure que només el sòl urbanitzable amb ordenació detallada aprovada —és a dir, amb el pla parcial aprovat— es podia considerar de naturalesa urbana a efectes cadastrals i que la resta s'havia de considerar de naturalesa rústica, en concordança amb les previsions de la legislació de sòl. Posteriorment, a més, el mes de juny d'aquest any, la Defensora del Poble va dictar una

resolució en què recomanava modificar la regulació del sòl de naturalesa urbana continguda en la legislació cadastral per adequar-la a les determinacions de la Llei de sòl i per equiparar el valor del sòl urbanitzable sense ordenació detallada aprovada al seu valor real.

Doncs bé, finalment, mitjançant la recent Llei 13/2015, de 24 de juny (publicada al BOE, el 25 de juny), s'ha modificat la Llei del Cadastre i en aquesta modificació (que va entrar en vigor el dia 26 de juny) s'ha establert que només el sòl urbanitzable inclòs en un sector i amb l'ordenació detallada aprovada té la consideració de sòl de naturalesa urbana a efectes cadastrals, a banda de regular també el procediment i el mètode de valoració del sòl urbanitzable en funció de la situació en què estigui. Tanmateix, jaixò significa que automàticament els terrenys inclosos en un sector de sòl urbanitzable, però sense ordenació detallada aprovada, han passat a tenir la naturalesa de sòl rústic a efectes cadastrals i a ser valorats com a tals? La resposta és que no, malauradament.

En efecte, d'una banda, perquè els referits terrenys deixin de tenir la naturalesa de sòl urbà a efectes cadastrals és imprescindible que el Cadastre iniciï un procediment simplificat de valoració amb aquesta finalitat, cosa que no podrà fer si els ajuntaments no li faciliten la informació del sòl en aquesta situació existent en els municipis (DT 7a de la Llei del Cadastre).

I, d'altra banda, quan els referits terrenys deixin de ser considerats com a urbans a efectes cadastrals, una vegada tramitat l'esmentat procediment, no passaran a ser valorats com un sòl de naturalesa rústica, sinó a partir d'uns mòduls específics, en funció dels seus usos, que ha d'aprovar el Ministeri d'Economia i Hisenda i, mentre això no succeeixi, a partir dels mòduls específics aprovats actualment per al sòl urbanitzable, però aplicant uns determinats factors de correcció (DT 2a).

En conclusió, el sòl urbanitzable sense ordenació detallada aprovada ha passat a ser considerat com un «tertium genus» entre el sòl de naturalesa urbana i rústica a efectes cadastrals, que, a diferència d'ara, tindrà un valor cadastral clarament inferior al del sòl de naturalesa urbana, però que ni molt menys serà equiparable al del sòl de naturalesa rústica. Ara bé, cal recordar que, perquè aquest canvi sigui efectiu, és necessari que els ajuntaments informin del sòl que hi ha en el seu municipi en la descrita situació i que el Cadastre impulsi el corresponent procediment de valoració. I això ens obliga a preguntar-nos ¿si podem esperar que els ajuntaments, primer, i el Cadastre, després, seran prou diligents en promoure aquesta modificació, ateses les indiscutibles repercussions fiscals que tindrà, en perjudici de les arques municipals, que veuran disminuir notablement els ingressos que fins ara han percebut en relació amb aquests terrenys?



Albert Vila

SOCI DIRECTOR D'ENGINYERIA D'EMPRESA - BUSINESS
www.ede-business.com

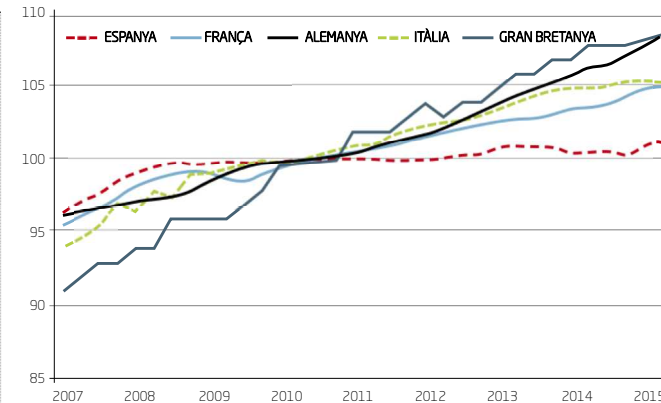
FRED

Cercant unes dades per a l'elaboració d'un informe de projecte he trobat uns gràfics que els podria anomenar com ECG (electrocardiogrames) de la salut econòmica de certs ens, organitzacions.

Estava, de fet, mirant la base de dades disponible de la Federal Reserve of Bank of St. Louis (FRED) (<https://research.stlouisfed.org/fred2/>) i he trobat el perfil per als Estats Units de l'índex STLFISI (St. Louis Financial Stress Index).

És un índex molt desconegut i a l'hora molt valuós. Es va crear el 2010 i monitoritza la tensió que suporten els mercats financers nordamericans degut a la combinació de múltiples referències en sèries setmanals.

En concret, es compona de: 7 seqüències de tipus d'interès (incloent-hi els del



Tresor a 2, 10 i 30 anys); 6 diferencials de rendiment (incloent-hi el TED Spread i d'altres diferencials de tipus interbancaris; 5 variables addicionals, entre elles, l'índex de volatilitat VIX.

La Reserva Federal americana (Fed) valora diferents paràmetres abans de prendre una decisió en el seu àmbit competencial (creixement econòmic i inflació): l'ocupació, el PIB (Producte Interior Brut), l'IPC (Índex de Preus al Consum).

Però també molt el STLFISI. Aquest índex tipus ECG ens diu la salut del sistema financer i, si el seguim, sabrem quan esta-

rà disposada la Sra. Yellen a pujar els tipus d'interès i, en conseqüència, el nou creuament dòlar/euro i les seves derivades (rendiment de dipòsits, cost del deute, etc.).

Altres indicadors tipus ECG seria el PIB deflacionat per a Espanya (veure gràfic). L'hem de prendre amb la mateixa rigurositat que l'anterior doncs prové de la mateixa institució.

I l'hem de connectar amb el que descrivia en l'anterior article («Maquillatge insostenible»): aquell deute exhorbitat s'ha de pagar amb la «potència» econò-

mica del mateix sistema (Estat Espanyol).

Si, a més, pensem en que en aquell document es feia referència al deute públic, és a dir, hem d'afegir el deute privat i la «màquina» de generar riquesa està estancada des de fa quasi una dècada (línia vermella), doncs tenim un problema.

Som on érem: s'han de fer reformes estructurals, s'ha d'augmentar la productivitat pública i privada, s'ha d'invertir molt més en Recerca + Desenvolupament + Innovació (R+D+i), s'ha d'invertir més decididament en tecnologia, s'han de millorar les infraestructures cap a inversions productives, etc., etc. S'han de flexibilitzar tots aquells límits que posen barreres innecessàries i obsoletes.

No veig que qui té el poder i l'obligació de fer-ho, ho faci prou o decididament. Fa una mica la sensació de FREDor...

Amb tot de cara (preu baix del petroli, compra sostinguda de deute sobirà espanyol per part del BCE, rescat encobert de l'Estat a través de la banca, rescatada aquesta per Europa, suport polític gairebé incondicional de la Comissió Europea, etc.) i així estan els paràmetres macroeconòmics. Tard o d'hora canviaran per necessitat o voluntat de l'eix més germànic i el sotrac serà «important»: críticament la mala gestió dels diferents governs grecs i com han deixat el país... Estiguem amants i demanem disculpes a les futures generacions!