

# Inmobiliaria

Lunes 11 de agosto de 2003

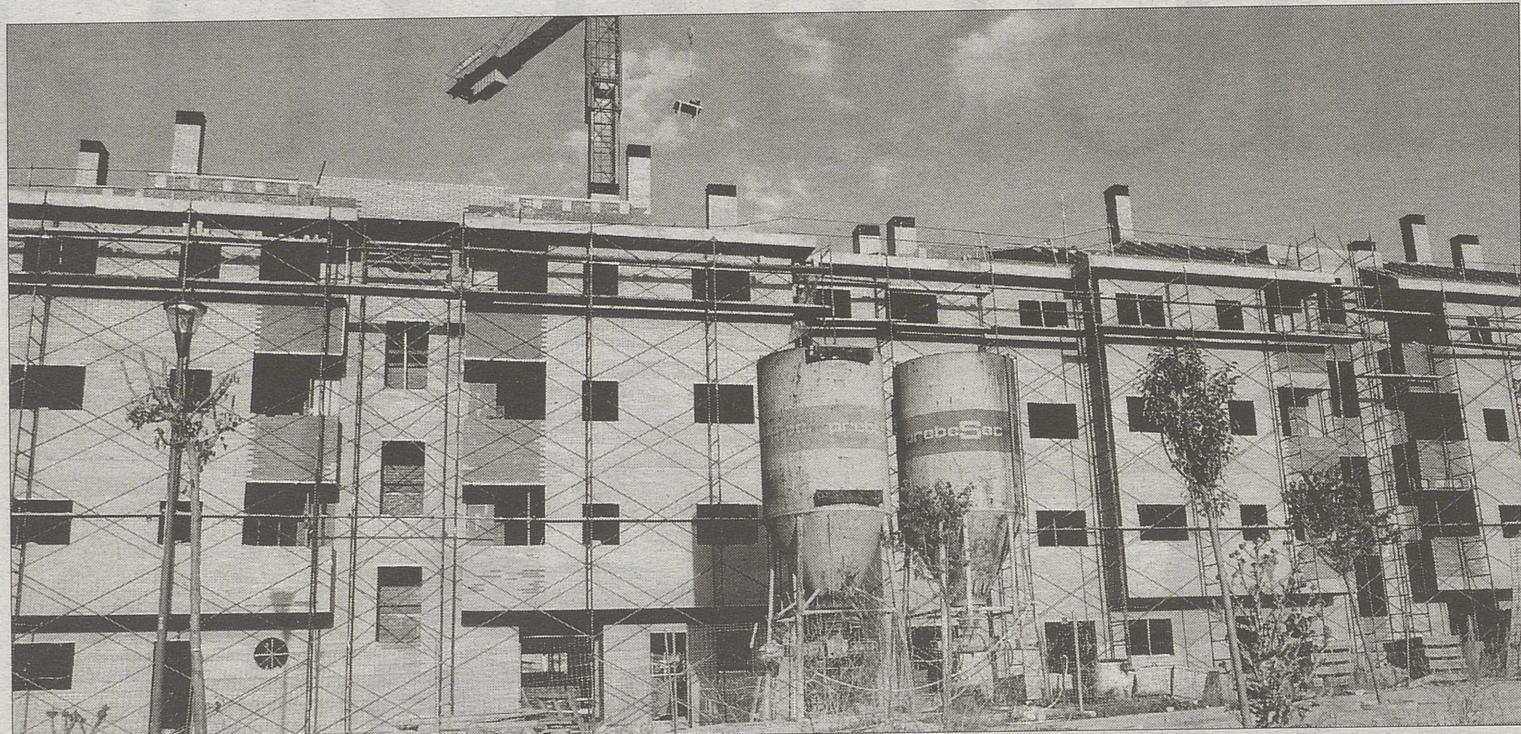


**Polémica: Los actores inmobiliarios**

**Construcción: Las terrazas de la discordia**

**Internet: Vecinos bien avenidos**

## El papel de los promotores y constructores



Los promotores son quienes asumen más riesgos desde la puesta en marcha de un proyecto urbanístico.

# Los actores inmobiliarios

Constructores, promotores... Han saltado a la palestra de los medios de comunicación tras los escándalos político-inmobiliarios de la Comunidad de Madrid y de Marbella. Todos los seguidores de estas tramas, líderes de audiencia en los medios de comunicación, tienen muy claro que son profesiones en las que se mueve mucho dinero... Pero, ¿cuál es la función de unos y otros en los proyectos urbanísticos?

### José Marcos

Los escándalos políticos, vinculados a intereses inmobiliarios, que han salpicado a la Comunidad de Madrid y al ayuntamiento de Marbella (Málaga) han puesto en la picota a promotores y constructores. El respaldo de Francisco Vázquez y su sobrino Francisco Bravo Vázquez, los dos al frente de un poderoso entramado empresarial que se dedica a la promoción y a la construcción de viviendas en la Comunidad de Madrid a los tránsfugas socialistas Eduardo Tamayo y María Teresa Sáez ha sido un duro revés para la imagen pública de las empresas inmobiliarias.

Por no hablar de la crisis levantada por el anterior alcalde marbellí, Jesús Gil, desencadenada por la intención del actual regidor, Julián Muñoz –al que la Fiscalía Anticorrupción investiga por presuntos delitos de prevaricación, tráfico de influencias, información privilegiada y falsedad en documento mercantil– de acatar los planes urbanísticos de la Junta de Andalucía.

### Negocios y política

Pero, ¿quiénes son más influyentes, los promotores en la política o los políticos en los negocios inmobiliarios? Hay un poco de todo. Hoy por hoy, el suelo se cotiza como nunca, situación que ayuntamientos y Comunidades Autónomas aprovechan –la reca-

lificación de la tierra es una de sus tareas– para incrementar los fondos de sus arcas. ¿Cómo? Sacando a subasta terrenos públicos, momento en que entra en juego el comprador, que no es otro que el promotor inmobiliario, quien se adapta a las reglas del juego. Para eso tiene que lograr acuerdos con los partidos políticos del ayuntamiento o la Comunidad de turno, que son –por mucha subasta pública que haya– quienes adjudican el suelo.

El baile de promotores y constructores en la comisión de investigación de Madrid ha origi-

nado otras dudas en la mente de más de un ciudadano: ¿cuál es la diferencia entre un promotor y un constructor inmobiliario?

### Responsable de todo

El promotor inmobiliario es la principal figura del derecho urbanístico. “Decide, impulsa, programa y financia, con recursos propios o ajenos, las obras de edificación”, según recoge el artículo 9.1 de la Ley de Ordenación de la Edificación, en vigor desde el 6 de mayo de 2000. El promotor suele ser el inversor que compra el suelo, a no ser que sea el propio dueño de los terrenos quien se

encargue del proceso. Una vez obtenida la licencia que le permite edificar una construcción –la declaración de obra nueva y la división horizontal suelen figurar en la misma escritura–, da igual que sean viviendas u oficinas, el promotor contrata los servicios de un constructor –lo normal es que se trate de contratos *llave en mano*, es decir, cerrados–, que le cobra única y exclusivamente por los metros cuadrados que se edifiquen.

El constructor –parte integrante del plan ideado por el promotor, que suele poner sobre la mesa un proyecto determinado– se responsabiliza de entregar, en tiempo cerrado, el producto acordado. Para ello asume los costes de los materiales de construcción (hormigón, azulejos...) y trabajadores como fontaneros, electricistas... incluida una retención anual, impuesta por el promotor, de entre el 5 y el 10% del acuerdo firmado. De esta manera el promotor, la parte que más arriesga –y también la que mayores beneficios puede obtener– protege sus espaldas ante un hipotético incumplimiento del compromiso adquirido.

El siguiente y último paso es vender el producto final aunque, teniendo en cuenta la bonanza que atraviesa la construcción en España, añadida a la creciente demanda, no suele ser un quebradero de cabeza para el promotor. Pero esa es ya otra historia.

### Más información

#### ► LEY DE EDIFICACIÓN

#### Roles definidos por primera vez

La Ley de Edificación define uno por uno los conceptos de todos los agentes que intervienen en un proceso urbanístico: director de obra, promotor inmobiliario, constructor, proyectista, suministradores de productos... El nuevo marco de referencia del sector también aclara que los cooperativistas que recogen cantidades adelantadas también son promotores.

#### ► RIESGOS ASUMIDOS

#### Responsabilidad del promotor

Hasta la regulación de la Ley de Ordenación de Edificación hace tres años, el Código Civil regulaba la responsabilidad de los agentes de edificación en cuanto a la calidad de la construcción. Una de las novedades de la regulación actual es la responsabilidad solidaria del promotor ante los adquirentes, lo que refuerza su papel como máximo responsable de la calidad del producto final.

## Las familias no ahorran y se endeudan más

El alto endeudamiento que soportan las familias españolas, que en el primer trimestre de 2003 se ha elevado hasta el 84% de su renta bruta disponible (RBD), ha aumentado su “vulnerabilidad a perturbaciones adversas”, advierte el Banco de España. La observación de la autoridad monetaria se produce tras constatar que el ahorro financiero neto de los hogares “fue prácticamente nulo” –1,3% del PIB–, y que la parte de ahorro no destinada al servicio de la deuda creció moderadamente, hasta el 1,7% de la RBD.

Los créditos recibidos por las familias continuaron creciendo a “un ritmo elevado” durante el primer trimestre del año, pese a que su avance interanual “se redujo ligeramente” hasta el 14,4% por el endurecimiento en las condiciones de concesión de créditos y por los menores costes de financiación. A finales del año pasado, la deuda financiera contraída por los hogares españoles había aumentado un 14%, hasta alcanzar el máximo histórico de 448.282 millones de euros, cantidad que representaba el 64,6% del PIB.

El principal responsable del mayor endeudamiento de las familias españolas es “la revalorización de la vivienda”, cuyo precio creció en el primer trimestre del año un 17% respecto al mismo periodo del ejercicio anterior. El Banco de España insiste en que su precio “evidencia una cierta sobrevaloración, de magnitud similar a la observada en el anterior ciclo alcista de principios de los noventa”.

### Viviendas sobrevaloradas

En opinión del Banco de España, el encarecimiento del precio de la vivienda “puede ser absorbido de manera gradual y ordenada mediante una reconducción progresiva de los precios, hasta valores más próximos a los coherentes con sus determinantes fundamentales”.

No obstante, el Banco de España precisa que “cuanto más se retrase la desaceleración esperada del valor de los activos inmobiliarios, mayor será la probabilidad de que se produzca un ajuste más brusco”. Una situación que, de darse, tendría unas repercusiones muy negativas para la economía española. Japón es un ejemplo de lo que podría suceder, ya que la mecha de la recesión que atraviesa la potencia nipona fue el estallido repentino –la pasada década– de la crisis inmobiliaria en el país asiático.

## Preferencia por las hipotecas de tipo variable

La caída de los tipos de interés en los últimos cinco años ha traído consigo no sólo el abaratamiento de las hipotecas sino también un cambio en las preferencias de los usuarios, que prefieren los créditos de tipo variable (93,9%) a los de tipo fijo, que han caído un 61%.

Además, se ha triplicado la cuantía de los préstamos de tipo variable y han reducido a menos de la mitad los fijos. El saldo de las hipotecas a tipo variable pasó de 63.218 millones de euros en 1997 a 191.382 millones a finales de 2002, mientras que los préstamos a tipo fijo cayeron en el mismo periodo de 10.454 a 4.597 millones de euros, según datos del Banco de España.

El estudio señala que el 89% de las hipotecas concedidas a interés variable se encuentran referenciadas a tipos oficiales, de los que los más utilizados son el mibor y el euribor (tipos a los que se prestan el dinero los bancos españoles y europeos), que aglutinan el 56%. El Banco de España entiende que esta preferencia se debe a que el mercado interbancario registra anticipadamente la evolución del precio oficial del dinero y calcula que el 75% de los nuevos préstamos hipotecarios de vivienda utilizan el euribor como tipo de referencia.

La evolución de estos tipos en los últimos cinco años muestra un descenso hasta mediados de 1999, seguido de un repunte hasta el segundo semestre de 2000 y, desde entonces, una caída casi ininterrumpida de los referentes de los préstamos hipotecarios.

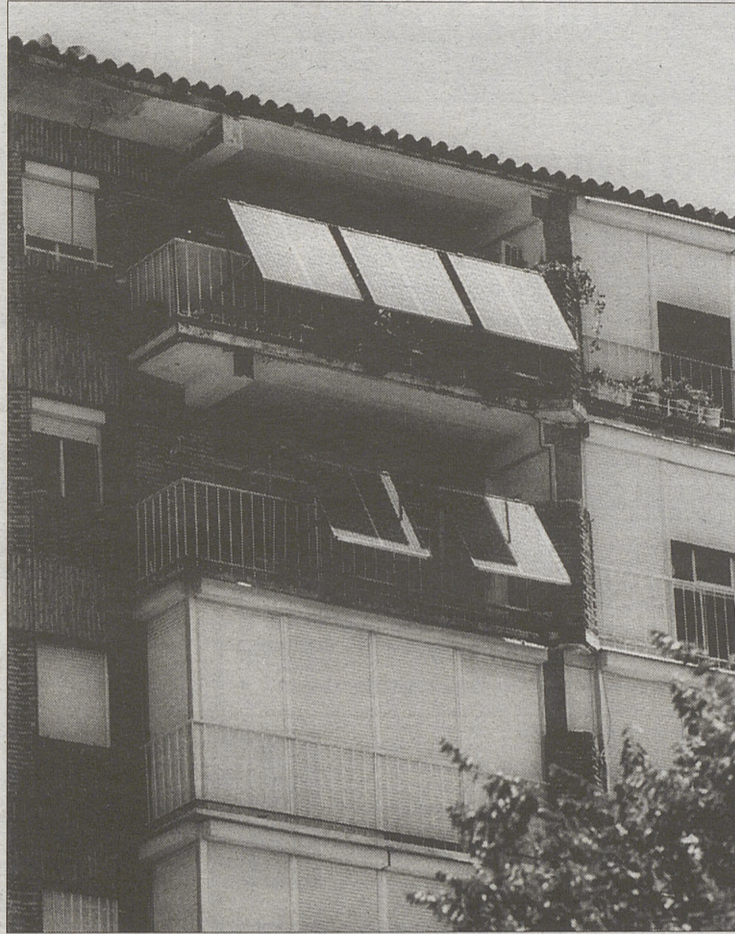
# Las terrazas de la discordia

Cerrar una terraza en un edificio en el que viven varias familias no es una decisión unilateral. Si se quiere realizar este tipo de obra es necesario comunicárselo a la Junta de Propietarios y que ésta lo apruebe por unanimidad. Las terrazas son un elemento estructural que afecta a la apariencia de la fachada del inmueble, que pertenece a todos los miembros de la Comunidad.

Manuel Planelles

Las medidas ya están tomadas. El presupuesto está pedido. Todo está listo. La antigua terraza será en pocos días un despacho, otro dormitorio o un cuarto para ver la televisión. Sólo hace falta que los albañiles la cierren. Pero ¿realmente está todo listo?

Antes de emprender una obra de este tipo, una reforma que afecta a la apariencia de la fachada en un edificio en el que viven varias familias, es conveniente saber qué pasos se deben seguir para no tener problemas con la comunidad. La Ley de Propiedad Horizontal establece que para que una terraza se pueda cerrar es necesario que todos los propietarios estén de acuerdo, es decir, se necesita que "la Comunidad dé su permiso por unanimidad", según afirma Pilar Cantarero, experta en la administración de fincas. En el artículo séptimo de la Ley de Propiedad Horizontal se dice que "el propietario de cada piso podrá modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de aquél, cuando no menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exterior". Después de obtener el permiso para cerrar la terraza, la Junta de Propietarios establece las características que debe tener. La razón es simple. Todos los edificios divididos en pisos o locales están sujetos al régimen de la propiedad horizontal. Esto supone



Cerrar una terraza suele ser un motivo de confrontación entre vecinos.

que cada vecino es propietario de zonas para su disfrute exclusivo pero también de los elementos comunes del inmueble al igual que el resto de sus vecinos.

Sin embargo, existen algunas excepciones. Si algún vecino ha cerrado ya su terraza y, cuando esto ocurrió, la comunidad de

propietarios no hizo nada para evitarlo. Esto supondría que los vecinos han aceptado tácitamente ese tipo de modificación. Existen varias sentencias de tribunales provinciales y supremos que respaldan esta postura ya que se considera que cerrar la terraza no sería una alteración del estado

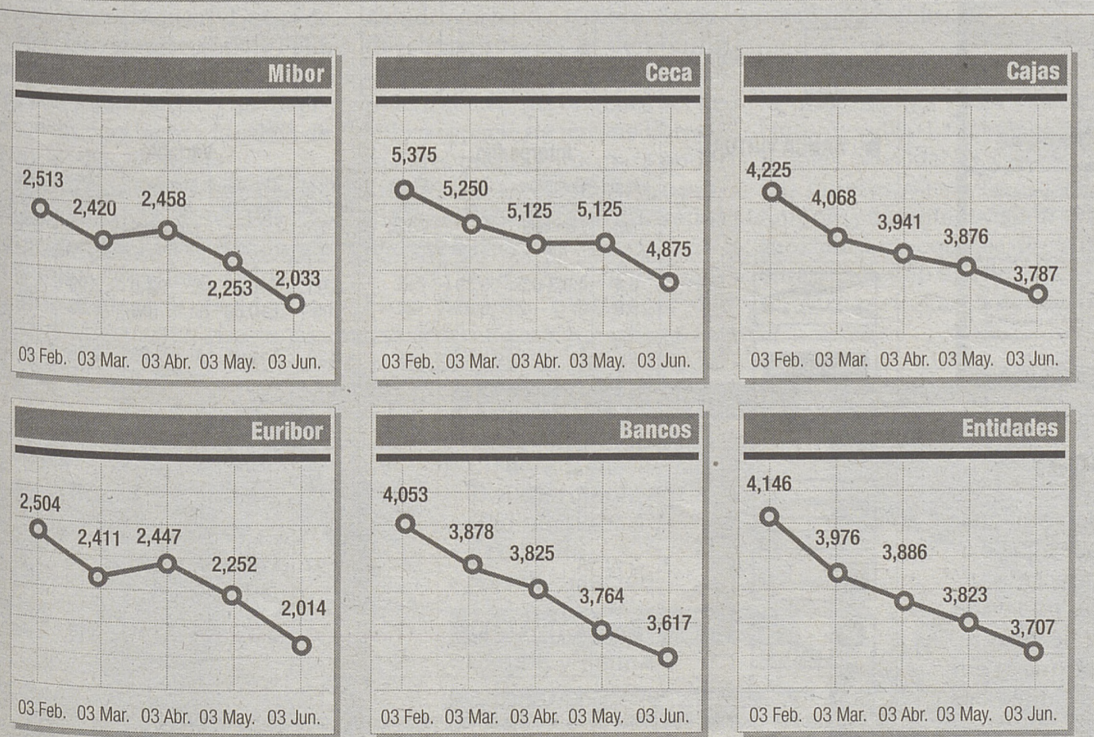
exterior del edificio, sino que sería una continuación de una situación consentida.

### Estatutos

Existe otra excepción a la norma. Puede que en la escritura en la que se formaliza la creación de una propiedad horizontal, se establezca que para cerrar las terrazas del inmueble no sea necesario contar con la aprobación de la Junta de Propietarios. Pero "esto no es habitual, no se suele dar", según Pilar Cantarero. Para saber si los estatutos de la comunidad recogen esta especificación se puede acudir al Registro de la Propiedad y solicitar un escrito denominado "finca matriz" del edificio. En él se especifican cuáles son los elementos comunes de la finca y cuáles son las normas reguladoras del funcionamiento de la comunidad de propietarios, los estatutos.

Otra situación que suele originar conflictos entre los vecinos es la instalación de las antenas parabólicas. Para realizar esta obra se debe comunicar la decisión a la comunidad de propietarios. En este caso, sólo es necesario conseguir las tres quintas partes de los votos en la Junta de Propietarios. Además, se debe tener en cuenta que, en algunos casos, los ayuntamientos prohíben instalar en la fachada compresores de aire acondicionado. Conviene consultar la normativa urbanística municipal de cada localidad para no infringirla.

## TIPOS DE INTERÉS DE REFERENCIA



## PRECIO DE LA VIVIENDA

Euros por metro cuadrado	6/2003	Variación %
Andalucía	1.280	23,3
Aragón	1.566	24,9
Asturias	1.694	17,9
Baleares	1.393	26,9
Canarias	1.414	11
Cantabria	1.612	19,5
Castilla-La Mancha	1.468	19,3
Castilla y León	1.091	17
Cataluña	2.478	14,1
Valencia	1.158	17
Extremadura	931	26,9
Galicia	1.175	10
Madrid	2.644	22,2
Murcia	1.147	15,3
Navarra	1.623	14,7
País Vasco	2.255	14,3
La Rioja	1.308	22,1
Media	1.802	18,8

■ Por encima de la media. Fuente: Sociedad de Tasación.

EN LA RED

Profesionales

**Consejo de los Administradores de Fincas.** Plza. Marqués de Salamanca, 10. 28006 Madrid. Tel: 91 575 73 69. www.cgcafe.org

**Consejo General de la Abogacía.** Paseo de Recoletos, nº 13. 28004 Madrid. Tel: 91 523 39 78. www.cgae.es

**Consejo de Colegios Arquitectos.** Paseo de la Castellana, nº 12, 4º. 28001 Madrid. Tel: 91 435 22 00. www.csaec.es

**Colegio de los Registradores.** C/ Príncipe de Vergara, 72. 28006 Madrid. Tel: 91 563 14 70. www.registradores.org

Administración

**Ministerio de Fomento**  
Nuevos Ministerios. Paseo de la Castellana, 67. 28071 Madrid. Tel: 91 597 70 00. www.mfom.es

**Catastro**  
Paseo de la Castellana, 272. 28071 Madrid. Tel: 902 37 36 35. www.catastro.minhac.es

**Instituto Nacional de Consumo.** C/ Príncipe de Vergara, 54. 28006 Madrid. Tel: 91 431 18 36. www.consumo-inc.es

Búsqueda de inmuebles

**Portae**  
Tel: 902 529 529  
portae@portae.com  
www.portae.com

**Globaliza**  
Tel: 902 152133  
www.globaliza.com

**Look&Find**  
Tel: 901303031  
info@lfspain.com  
www.lfspain.com

**Inmueble.com**  
Tel: 639987553  
info@inmueble.com  
www.inmueble.com

Consultoras

**Tinsa**  
Tel: 91 372 75 00.  
tinsainfo@tinsa.es  
www.tinsa.com

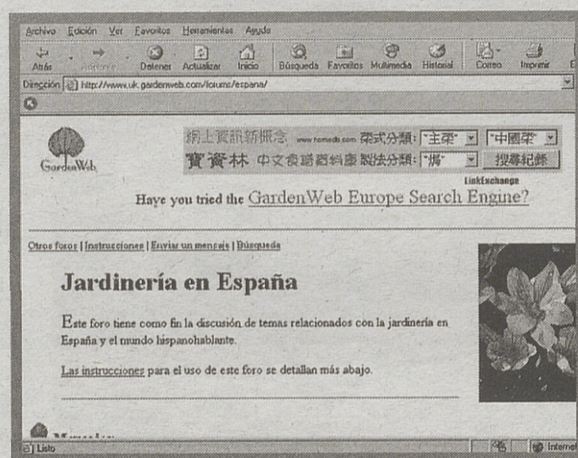
**Aguirre Newman**  
Tel: 91 3191314,  
934395454 y  
952902864  
asesores@  
aguirrenewman.es  
www.aguirrenewman.es

**CB Richard Ellis**  
Tel: 91 598 1900  
y 93 444 7700.  
www.cbrichardellis.es



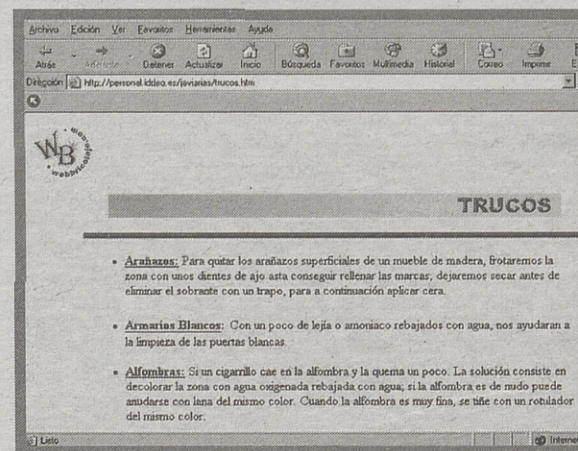
Vecinos bien avenidos

No es extraño que en una comunidad de vecinos surjan problemas de convivencia. En esta página (<http://www.comvecinos.com/>) se encuentran todas las reglas que deben regir en una comunidad, su organización, el régimen económico e información sobre las zonas comunes y su conservación. Los contenidos son del abogado Carlos Gallego Brizuela, especialista en este asunto.



Un foro para cuidar el jardín

Las dudas se resuelven preguntando. Por eso, un foro en Internet puede solucionar muchos problemas. En <http://www.uk.gardenweb.com/forums/espana/> hay un sitio especializado en jardinería en el que los aficionados pueden poner en común todos sus conocimientos. Los temas son diversos: desde cómo aplicar el humus, hasta cómo elegir las mejores trepadoras o cómo instalar el riego automático. Una servicio de ayuda facilita el uso de la página.



Trucos sencillos para el hogar

Cae un poco de ceniza sobre la alfombra y se quema. ¿Qué hacer? Basta con aplicar un poco de agua oxigenada rebajada con agua en la zona afectada. ¿Y cómo eliminar la cal de la lavadora? Con un lavado sin ropa, con agua caliente y dos vasos de vinagre. Consejos tan variados como éstos son los que se encuentran en la página <http://personal.iddeo.es/javiarias/trucos.htm>.

HIPOTECAS

	Interés fijo				Variable				
	Interés nominal (%)	Comisión apertura y cancela. (%)	TAE (%)	Plazo máx. (años)	Interés nominal (%)	Tipo de revisión (%)	Comisión apertura y cancela. (%)	TAE (%)	Plazo máx. (años)
SCH	6,50 6,65	A: 1 C: 2,5	6,84 6,96	15 20	4,5 4,75	IRPH+0 E+1	A: 1 C: 1	4,03 3,57	30 30
BBVA	5,95 6,50	A: 1,5 C: 4	6,38 6,85	12 20	4,40 4,75	E+0,6 IRPH+0,1	A: 0,2-1,5 C: 1	3,08 4,26	30 30
La Caixa	5,40	A: 0,75 C: 1	5,60	10	4,75 5	E+1,25 IRPH+0,25	A: 1,25-1 C: 1	3,78 4,44	30 30
Banco Popular	5,60	A: 0,4 C: 2	5,84	15	4,75 4,95	E+0,75 IRPH+0,25	A: 0,8-1 C: 0	3,29 4,39	35 30
Caja Madrid	6,75 7,25	A: 1,5 C: 2	7,12 7,65	20 20	3,50 3,75	IRPH+0,15 E+1,50	A: 1,5 C: 1	4,18 4,18	20 20
Banco Sabadell	5,25 6	A: 1,5 C: 4	5,69 6,32	10 20	5,25 5	E+1 IRPH+0,1	A: 1 C: 1	3,75 4,25	30 30
Banesto	5,70	A: 0,75 C: 2	5,95	15	3,49 4,95	E+0,45 IRPH+0,2	A: 0-1 C: 1	2,95 4,19	30 30
Ibercaja	7,25	A: 1,25 C: 2,5	7,67	15	4,50 4,75	IRPH+0,25 IRPH+0	A: 1,25-1 C: 1	4,36 4,1	25 30
Bankinter	7	A: 1 C: 2,5	7,40	15	4,75	E+1	A: 1 C: 1	3,59	35
Banco Pastor	--	A: -- C: --	--	--	4,75 4,95	IRPH+0 E+0,9	A: 0,85-1 C: 1	4,12 3,63	35 35
Barclays Bank	--	A: -- C: --	--	--	2,90 4,75	E+0,45 IRPH+1	A: 0-1 C: 1	2,93 3,71	30 30
Banco Urquijo	7,90	A: 2 C: 5	8,55	12	4,95	E+1	A: 2 C: 5	3,85	20
B. Zaragozano	5,75 6	A: 1,5-1 C: 4	6,17 6,31	12 15	3,75 4,50	E+0,45 E+0,80	A: 0,5-1,5 C: 0,5-1	2,99 4,1	25 25
Deutsche Bank	5,25 7,50	A: 1-0,75 C: 3	5,59 7,92	10 10	4,75	E+0,75	A: 0,75 C: 1	3,51	30
C. San Fernando	--	A: -- C: --	--	--	2,70	E+1	A: 1 C: 1	3,48	30
Cajasur	--	A: -- C: --	--	--	4,50	E+1	A: 1 C: 0,75	3,59	30
El Monte	7,25	A: 1,25 C: 2,5	7,71	15	5,90	IRPH+0	A: 2 C: 1	4,40	30
Unicaja	6,75	A: 1,25 C: 3	7,22	12	--	--	A: -- C: --	--	--
Banco Atlántico	7	A: 1,5 C: 4	7,49	12	2,25 4,25	E+0,85 IRPH+0,25	A: 1-1,5 C: 1-1	3,37 4,40	25 25
Halifax	--	A: -- C: --	--	--	3,25 4,50	E+1 E+0,75	A: 1-1 C: 1-1	3,45 3,39	30 30
C. Mediterráneo	7	A: 1,5 C: 4	7,23	12	--	--	A: -- C: --	--	--

BANCA VIRTUAL

	Interés fijo				Variable				
	Interés nominal (%)	Comisión apertura y cancela. (%)	TAE (%)	Plazo máx. (años)	Interés nominal (%)	Tipo de revisión (%)	Comisión apertura y cancela. (%)	TAE (%)	Plazo máx. (años)
bancopopular-e	5,4 5,8	A: 0,3-0,5 C: 2	5,59 6,01	10 20	3,95 4,5	E+0,45 E+0,60	A: 0,3-0 C: 0,0	2,99 3,25	30 20
ebankinter	--	A: -- C: --	--	--	3,20	E+0,35	A: 0,3 C: 0	2,85	40
ibanesto.com	5,70	A: 0,75 C: 2	5,97	15	2,95	E+0,45	A: 0,3 C: 1	2,93	30
oficinadirecta.com	--	A: -- C: --	--	--	3,60	E+0,40	A: 0 C: 1	2,93	35
PATAGON-ES	--	A: -- C: --	--	--	2,90	E+0,49	A: 0 C: 1	2,84	30
uno-e	6,70	A: 1 C: 2,5	6,02	12	3,90	E+0,65	A: 0,4 C: 1	3,19	20

(vt: Valor de tasación. IRH: Índice de Referencia de los Préstamos Hipotecarios. E: Euribor. Caj: Tipo de referencia de las cajas).