

Oportunidades del urbanismo post-crisis

Miguel Cuch y Jordi Aguilera,
abogados socios de
Cuch-Aguilera Legal

La crisis inmobiliaria iniciada el 2007 afectó a muchos propietarios de suelos inmersos en procesos urbanísticos que quedaron paralizados. Miguel Cuch y Jordi Aguilera, especialistas en derecho administrativo, urbanismo y expropiaciones, comentan la situación del sector.

-¿En qué estado están dichos procesos urbanísticos?

Actualmente muchos terrenos pueden hallarse en proceso de edificación, en fase de urbanización, e incluso como suelo urbanizable con apariencia rural. Su propiedad ha cambiado de manos por venta o procesos concursales, o es todavía del titular inicial que soporta muchos costes. En algún caso no hay más que reconocer su vocación de suelo no urbanizable. En otras ocasiones quedan esperanzas de terminar el proceso urbanístico e inmobiliario con beneficios. Lo analizamos con una auditoría urbanística de la finca.

-¿Cómo actúan las administraciones en estos casos?

Hay retos para todas las Administraciones: Los desajustes entre catastro y la realidad inmobiliaria provocan que algunos terrenos paguen impuestos (IBI) muy por encima de su valor real, aunque sentencias y reciente normativa solucionan en parte dicha injusticia. Otro reto es reducir la inseguridad jurídica en cambios de criterios políticos, como la moratoria hotelera en Barcelona. Algunos Ayuntamientos han reaccionado a la nueva realidad y han modificado planes urbanísticos, pero todavía quedan muchos casos pendientes de resolver.

-¿Es posible desbloquear los terrenos en estas condiciones?

Existen planes inviables económicamente, con costes urbanísticos superiores al valor de



FOTOGRAFÍA: TONI SANTISO

los solares resultantes. Debe analizarse si es posible aumentar los aprovechamientos previstos o reducir sus cargas para recuperar la viabilidad que exige todo desarrollo urbanístico. Para ello es necesaria agilidad administrativa y valentía política.

-¿Qué mecanismos pueden activar estos procesos?

Desde nuestro bufete hemos trabajado en mecanismos legales, interlocución con Ayuntamientos, soluciones financieras y estrategias para desatascar bloqueos, rebajar costes y desarrollar suelo hasta hallar compradores: modificación de planes, proyectos y reparcelaciones, fórmulas financieras y contacto con inversores.

-¿Qué sectores impulsan la demanda?

Sectores como el hotelero, tercera edad, creativo y residencial moderno son nichos de mercado que atraen promotores e inversores nacionales y extranjeros. El sector inmobiliario vuelve a ser un valor refugio frente a la inestabilidad de otras inversiones. Se constata una reactivación del mercado inmobiliario con precios interesantes, que genera oportunidades en el urbanismo post-crisis.

**CUCH-AGUILERA
LEGAL**
DERECHO ADMINISTRATIVO

SECTOR PÚBLICO
EXPROPIACIONES Y URBANISMO
MEDIO AMBIENTE
SECTORES REGULADOS

www.cuch-aguilera.com

Tel. 93 238 78 18