

# COMUNIDAD VALENCIANA

## Paterna compra suelo pese a la quiebra de su inmobiliaria

**ADMINISTRACIÓN/** El municipio prevé endeudarse por 8 millones para los terrenos de la Zona Franca cuando liquida Sumpa al no poder asumir 40 millones de deuda.

A.C.A. Valencia

¿Ha servido la crisis para aprender de los errores del pasado? Algunas iniciativas obligan a plantearse. Después del empacho inmobiliario que ha vivido especialmente la Comunidad Valenciana y que sigue afectando a muchas administraciones que no dudaron en entrar en la compra de suelo, algunos políticos siguen apostando porque las administraciones se conviertan en operadores de suelo, aunque sea a costa de más deuda.

En esta paradoja se encuentra inmerso el Ayuntamiento de Paterna. El alcalde popular, Lorenzo Agustí, se ha visto en la tesitura de que el municipio tenga que comprar suelo para continuar con su proyecto estrella: la creación de una Zona Franca sobre los terrenos militares del campo de tiro de La Muela.

Inicialmente el consistorio había planteado a Defensa la opción de un derecho de superficie de esos terrenos, que el Ministerio intentó subastar por diez millones de euros sin éxito. Sin embargo, el Ministerio de Hacienda, que es quien autoriza los permisos para crear la zona exenta de aranceles, exige para ello que quien lo solicita tenga la propiedad del terreno.

### Fondos y deuda

La solución es firmar un alquiler con opción de compra, previsto para junio, de forma que sólo se pagará el alquiler hasta lograr el permiso definitivo para ejecutar la compra. Según fuentes municipales, así el coste será menor si el proyecto no prospera. Pero también supone garantizar 9 millones de euros de fondos públicos para comprar los terrenos si prospera. El pleno del Consistorio ya ha aprobado dos trámites. Por un lado, ha autorizado reservar un millón de euros del remanente de 2013 y por otro se ha autorizado contratar una operación de crédito por 8 millones.

**Agustí fue muy crítico con su antecesor por la deuda adquirida para comprar parcelas**



Suelo industrial en el municipio de Paterna, con el polígono Fuente del Jarro a la izquierda.

Es decir, al menos nueve millones de euros para comprar los terrenos militares, que suponen algo más del 80% del suelo previsto para la Zona Franca. El resto se reparte entre cuatro propietarios.

Curiosamente, el actual alcalde del PP, Lorenzo Agustí, fue uno de los mayores detractores de su antecesor, el socialista Francisco Borruey, por endeudarse para comprar terrenos a través de la empresa municipal Sumpa. Esta firma municipal también adquirió suelo al propio Ministerio de Defensa, para sus futuros planes urbanísticos y viviendas sociales que no se han acometido por la crisis.

De hecho, Sumpa, propiedad al 100% del Ayuntamiento, se declaró insolvente y ahora está en liquidación con algo más de 40 millones de

### Los pilares del proyecto

- Incluye 503.047 metros cuadrados y el terreno fue uno de los que se ofreció a Ikea.

- El plan director de Deloitte prevé la gestión por un operador privado durante 75 años y una inversión de 288 millones en obras hasta 2024.

- Hay acuerdos de intenciones con la firma india de equipos de cocina Bgmal, el fabricante de baterías de coches BYD Auto o la marca china de coches Hawtai. Compromete sólo a estudiar instalarse.

euros de deuda en el aire. Con esos antecedentes crediticios, parece poco probable que los bancos estuviesen dispuestos a asumir el riesgo si no fuese un organismo público.

Desde el Ayuntamiento consideran distintos ambos casos. Así, apuntan que las compras de Sumpa se realizaron antes de crisis inmobiliaria y que la Zona Franca busca “dar respuesta a la crisis económica” y ofrecer una alternativa para crear empleo industrial. Además, consideran que la viabilidad del proyecto está garantizada por el interés de varios operadores y empresas privadas.

El Ayuntamiento, que para este año tiene un presupuesto de 47,4 millones de gastos y 52,5 millones de ingresos, señala que esta nueva deuda está dentro de los límites legales y del objetivo de déficit.

## Precedentes caros y vacíos: ZAL, Sagunto, Vallada

Aunque es comprensible que todo alcalde intente convertir su municipio en un polo de atracción industrial, llama la atención la fiebre por crear un parque industrial cuando a escasos kilómetros sobre suelo público empresarial vacío. El propio Ministerio de Hacienda es dueño de varias hectáreas y Montoro fue el encargado en 2002 de la puesta de largo del “polígono industrial más grande

de Europa”, Parc Sagunt. Tras una inversión pública de 72 millones de euros, sus anchos viales, perfectamente iluminados por la noche, sólo albergan cuatro empresas. El caso de la Zona de Actividades Logísticas (ZAL) del Puerto de Valencia es más sangrante. Tras dos décadas de trámites y obras, y más de 168 millones de euros, sólo hay malas hierbas. El mantenimiento y la vigilancia

suma costes todos los meses. Un alcalde, el ex presidente de la Diputación de Valencia, Fernando Giner, fue el impulsor del parque industrial que es una losa financiera para un pequeño municipio como Vallada. En Paterna apuestan por la colaboración público-privada, pero la inactividad de la empresa mixta que debía asumir el soterramiento del metro también siembra dudas.

CONSEJOS DEL JURISTA

José Manuel Tallón

## La plusvalía municipal, cuando no existe

El tributo comúnmente conocido como “plusvalía municipal”, Impuesto sobre el Incremento de Valor de Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU), se ha convertido en estos últimos meses en el centro de atención de la fiscalidad inmobiliaria y local.

El motivo no es otro que una de las consecuencias más lógicas y esperadas de la crisis que soportamos desde unos años atrás. En concreto, la crisis se ha traducido en una caída de los precios en el sector inmobiliario que supone que muchos propietarios se vean obligados a vender sus fincas a un precio inferior al valor de adquisición.

En este sentido, la reciente doctrina de la Dirección General de Tributos en consulta de 23 de enero de 2014, establece que se produce el devengo de este impuesto en la transmisión de un inmueble de naturaleza urbana por un precio inferior al de adquisición, calculándose la base imponible de acuerdo con lo dispuesto en la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

Así, la Administración realiza una interpretación de la norma al pie de la letra del esquema liquidatorio de este impuesto, asegurando que el impuesto no somete a tributación una plusvalía real, sino una plusvalía cuantificada de forma objetiva (aplicando al valor catastral un porcentaje que a su vez es el resultado de multiplicar el coeficiente establecido por el ayuntamiento, por el número de años de generación del incremento), independientemente de la ganancia real obtenida con la transmisión.

Adicionalmente, añade que la base imponible calculada conforme a las reglas establecidas no admite prueba en contra, ejemplarizando la situación contraria producida en los años del llamado *boom inmobiliario*, en los que el valor de mercado de los inmuebles se incrementaba muy por encima de los valores catastrales, y los ayuntamientos sólo podían comprobar que la cuota del impuesto ingresada se había determinado aplicando correctamente las normas reguladoras de la Ley de Haciendas Locales, sin que pudieran atribuir un valor mayor fundamentado en que el incremento real del terreno era superior al derivado de las reglas de cálculo.

Dicha argumentación, en principio infalible, elude la naturaleza y el origen de este impuesto, y es que, de una lectura del artículo 104 y 107, observamos cómo nos encontramos ante un tributo que grava el incremento del valor de los terrenos que se pone de manifiesto con la transmisión de los mismos. Aún más, su base imponible está conformada por tal incremento. Por tanto, un primer análisis desemboca en la conclusión de que si no existe tal incremento no se devengaría dicho impuesto.

Esta posición ha sido defendida por el Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, denegando a los municipios la facultad para cobrar el tributo en caso de que no exista tal plusvalía, fundamentando que “el incremento de valor [...] constituye el primer elemento del hecho imponible, de manera que en la hipótesis de que no existiera tal incremento, no se generará el tributo y ello pese al contenido de las reglas objetivas de cálculo de la cuota del art. 107 LHL [...] en conclusión, la ausencia objetiva de incremento del valor dará lugar a la no sujeción al impuesto, simplemente como consecuencia de la no realización del hecho imponible, pues la contradicción legal no puede ni debe resolverse a favor del “método de cálculo” y en detrimento de la realidad económica, pues ello supondría desconocer los principios de equidad, justicia y capacidad económica”.

Esta doctrina ya ha sido asumida por otras sentencias de los juzgados de lo Contencioso Administrativo.

En definitiva, y considerando la imposibilidad establecida por el Tribunal Constitucional de gravar la riqueza inexistente, parece difícil considerar que se produce el hecho imponible a pesar del resultado positivo fruto del método de cálculo escogido por el legislador, debiendo el contribuyente impugnar aquellas liquidaciones que vulneren dicha argumentación cuando no exista tal plusvalía.

Abogado Área Fiscal de Broseta