



# **RESUMEN DE PRENSA**

**27/04/23**



LIBERALIDADES

JUAN CARLOS  
GIRAUTA

## Promociones Sánchez

Tomen esas veinte mil viviendas públicas de la última patraña electoral: su suelo está todavía ¡sin identificar!

**E**L Fraudillo, también conocido estos días como Don Piso, solo se acuerda de que las autonomías deben cumplir la ley cuando habla de Madrid o de Andalucía. Las otras del PP las maneja menos porque no sabe dónde caen. En la cabeza del cabecilla están esas dos, las desafortunadas, luego hay un gran espacio borroso y, por fin, están Cataluña y el País Vasco, que son ejemplares. A estas últimas nunca les recuerda que las leyes hay que cumplirlas; nos recuerda a nosotros lo bueno que es que no las cumplan, sobre todo en el caso catalán.

No cumplir la ley incluye una variedad de recursos propios de la gente del bronce metida en política: hacer leyes particulares (singular aberración jurídica), conceder indultos de forma arbitraria (la arbitrariedad es distinta a la discrecionalidad y no cabe en el ordenamiento), o pasarse por el arco del triunfo sentencias firmes sobre las horas lectivas en castellano. Incumplir sentencias también es infringir la ley, en concreto el artículo 118 de la Constitución:

«Es obligado cumplir las sentencias y demás resoluciones firmes de los Jueces y Tribunales».

El nacionalismo catalán ya desestabilizó la Segunda República. De hecho, se alzó contra ella en 1934, coincidiendo con la revolución fallida del PSOE, fíjate. El nacionalismo catalán siempre ha interpretado, y siempre interpretará, las concesiones como signos de debilidad del Estado y, en consecuencia, como señales de que hay que forzar más las costuras del sistema. He ahí el anuncio de nuevo referéndum de Aragón. Va a ser muy divertido y, sobre todo, muy instructivo, pues demostrará hasta que punto mete la pata Don Piso también aquí, cuando se vanagloria de no sé qué normalización de Cataluña.

Quizá por la desesperación propia del que se ve fuera del poder en cuestión de meses, el Fraudillo ha elegido una nueva vía para atraerse el voto joven una vez ha nacionalizado a todo lo que se movía: una ley de vivienda que básicamente perjudica a todos, arrendadores y arrendatarios. Lo perverso del mecanismo es tan evidente que lo pillan un niño de diez años si se lo explicas. Pero este es el Gobierno de las consecuencias indeseadas y, sobre todo, de las mentiras. De lo malo que pasa, que es casi todo, no tienen ellos culpa porque su intención era buena, y así siguen empedrando el infierno. Su torpeza es tal que yo ni siquiera les supongo buenas intenciones para no tener que considerarlos directamente una pandilla de imbéciles. Luego está la mentira, que ha sido a menudo flagrante y que esta vez adopta la forma de promesa ful. Tomen esas veinte mil viviendas públicas de la última patraña electoral: su suelo está todavía ¡sin identificar! Con Zapatero, Vivienda regalaba una zapatilla deportiva para buscar piso a la pata coja. Con Sánchez tendrán que regalar unas gafas de realidad virtual para que el joven se meta varios minutos al día en su sala de estar ficticia.

# Negociar ilegalidades



POR LUIS  
MARÍN SICILIA

La culpa de lo que pasa en Doñana no es de los que gobiernan hoy en Andalucía, sino de los que han dejado que la situación se pudra

Con el desparpajo que caracteriza a la cofradía del sanchismo, la vicepresidenta de Transición Ecológica ha proclamado con énfasis chulesco que el Gobierno de Sánchez «no va a negociar ilegalidades». Cerraba de esta manera rotunda cualquier contacto solicitado por la Junta de Andalucía para abordar la problemática del entorno de Doñana que los distintos gobiernos socialistas andaluces dejaron pudrir durante los casi cuarenta años de su mandato absoluto en Andalucía.

Aparte del menosprecio que sistemáticamente viene prestando el Gobierno central a las legítimas demandas del andaluz sobre cuestiones diversas, empezando por su discriminatoria financiación, resulta indignante que se pretenda despachar una cuestión que afecta a muchos andaluces con una descalificación apriorística sobre una ilegalidad que solo existe en la mente manipuladora de quienes saben sobradamente que ningún proyecto ni ninguna proposición legislativa puede calificarse de legal en tanto no haya culminado su proceso de debate y aprobación o rechazo según lo determine la mayoría parlamentaria correspondiente. Por tanto, no hay ninguna ilegalidad en este momento, y es, precisamente en este momento de tramitación parlamentaria cuando procede, si hay voluntad de pacto, cualquier tipo de negociación.

Que el entorno de Doñana merece toda la protección habida y mucha más es indudable. Por ello resulta lamentable la dejación que ha inspirado el largo mandato socialista, durante el cual se han producido todas las captaciones irregulares y todos los abusos, desde Matalascañas hasta la llamada Corona Norte, y a cuyo resolución reglamentaria se dirige en principio la propuesta del actual Ejecutivo andaluz que, por supuesto, debe ser escrupuloso con el equilibrio ecológico medioambiental, al tiempo que tiene la obligación política de sacar del limbo jurídico en que la dejación socialista ha mantenido un espacio ubicado a una treintena de kilómetros del entorno protegido y que es la base económica y el sustento de una amplia población pionera en explotaciones agroalimentarias. Una situación de abandono y de limbo jurídico que se habría clarificado previsiblemente si el Gobierno de Sánchez hubiera cumplido el compromiso legal de realizar las obras de trasvase de aguas superficiales.

Pero, al margen de las anteriores consideraciones, lo que no puede aceptarse sin sentir una profunda indignación es que un Gobierno experto en negociar ilegalidades se permita ofender con su afrenta a los legítimos representantes de los andaluces. Es intolerable que se diga públicamente, en la mesa del Consejo de Ministros, que «solo se abrirá diálogo con Andalucía cuando tengamos un marco legal». Si tantos tiquismiquis con Andalucía hay, si tantos condicionantes se ponen a nuestros legítimos representantes, ¿por qué se consti-

tuyó a bombo y platillo, con todo tipo de solemnidad y boato, una llamada 'Mesa Bilateral de Diálogo, Negociación y Acuerdo para la resolución del Conflicto Político' con Cataluña? Una mesa de diálogo cuya finalidad, expuesta de manera expresa, era ni más ni menos que liberar a los presos separatistas y reconocer un referéndum de independencia. ¿Era legal liberar a los condenados por sedición en Cataluña, o sólo es ilegal resolver conflictos de supervivencia en Andalucía?

¿Qué autoridad moral tiene un Gobierno para decir que no negocia con Andalucía porque actúa ilegalmente? ¿Cómo se puede tener tan poca vergüenza de insultar a los andaluces porque han iniciado un proceso de regularización de una zona olvidada por la negligencia de unos gobernantes, mientras no se ha tenido ningún pudor de negociar con delincuentes condenados por sentencia firme? ¿Cómo se le puede exigir a Andalucía que retire un proyecto de ley de su gobierno para sentarse a negociar, después de haberse sentado con los golpistas, indultarlos, suprimir el delito de sedición para que, así, su próxima asonada no sea ilegal y rebajar las penas a quienes esquilman el



EFE

dinero de todos los españoles para beneficiar a los suyos?

Que Doñana es una joya que hay que cuidar, no ofrece ninguna duda. Que el gobierno de la Junta de Andalucía pretende, con más o menos acierto inicialmente, acometer la resolución de una situación irregular y nebulosa, tampoco ofrece duda. Que los anteriores gobiernos de izquierda, tan ecologistas ellos, han permitido abusos y han dejado que la situación se pudra, solo puede negarse desde el descaro y la sinrazón.

Una situación como esta, que afecta al medio ambiente pero que afecta también a la supervivencia de miles de familias, incluso al recreo de conjuntos playeros limítrofes con Doñana, no puede despacharse desde la arrogancia ni desde el desdén. Sobre todo si quienes se niegan al diálogo son los principales responsables de la problemática actual debida a su negligencia y a la falta de una decisión política coherente. Es por ello que no deben equivocarse: la culpa de lo que pasa en Doñana no es de los que gobiernan hoy en Andalucía sino de los que han dejado que la situación se pudra hasta los niveles actuales. Por ello, lecciones de ecologismo y de respeto a la legalidad, ninguna. Que ya nos conocemos.

LUIS MARÍN SICILIA ES NOTARIO

## PATRIMONIO

### Comienzan las labores previas al montaje de las rejas en las columnas de la Alameda

ABC SEVILLA

El Ayuntamiento de Sevilla ha iniciado los trabajos previos para el montaje de las rejas perimetrales en las columnas de la Alameda de Hércules, una vez que la Comisión Ejecutiva de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente adjudicó el pasado 1 de marzo el contrato de suministro e instalación de las mismas, con lo que se recuperará el cerramiento original del siglo XIX.

El contrato se ha adjudicado a la empresa Thicorca Herrería y Construcción S.L. por 55.851 euros (IVA incluido). Las dos parejas de columnas que flanquean el paseo de la Alameda en sus extremos sur y norte respectivamente contaron hasta 2007 con un cerramiento de rejas. Fueron retiradas en aquellas fechas con motivo de las obras de remodelación de este espacio por parte del Ayuntamiento.

El motivo esgrimido por el Ayuntamiento es el de proteger estos «singulares elementos» de «factores que inciden enormemente en su conservación». En concreto, el Consistorio pretende evitar que las columnas —construidas en 1578 las del sur y en 1764 las del norte— «sigan siendo objeto de actos vandálicos» y sufran la «acción corrosiva» de la orina de los perros, que «afecta gravemente sobre todo a los pedestales».

Urbanismo recuperará así la imagen que les dio el cerramiento desde que se instaló en el caso de las columnas sur —las que representan a Hércules y Julio César— en 1876, y en las del norte —las de los leones— en 1886. Las nuevas rejas que se coloquen serán «idénticas» en su aspecto a las instaladas entonces, si bien «respetando la normativa vigente en materia de seguridad». De este modo, tanto los pilares como los barrotes serán de acero y los elementos decorativos de fundición.

Cada una de las verjas que rodeará a las columnas estará formada por cuatro paños de 2,07 metros de altura por 3,05 metros de ancho, unidos por pilares tubulares de acero. Estos estarán compuestos por barrotes de acero redondos y macizos de 22 milímetros de diámetro, terminados en punta de lanza con acabado romo y con elementos decorativos de fundición en sus extremos. La separación entre barrotes no será mayor de diez centímetros «según exigencia de la normativa». Para el acceso al espacio interior, se construirá una puerta en uno de los paños.



Una persona pasea por delante de varios contenedores con bolsas de basura en su exterior // MANUEL GÓMEZ

## Una encuesta deja a Sevilla como la tercera ciudad más sucia del país

### ► Los sevillanos se quejan de la «excesiva presencia de excrementos caninos»

S. L.  
SEVILLA

Una encuesta de satisfacción con la limpieza viaria a 6.863 vecinos de 69 ciudades españolas realizado por la Organización de Consumidores y Usuarios (OCU) sitúa a Sevilla como la «tercera población más sucia entre las seleccionadas». Según esta radiografía de la OCU, la capital ha bajado diez puntos sobre 100 respecto a la encuesta elaborada hace cuatro años. Por encima de Sevilla están Palma de Mallorca y Alicante. En los primeros puestos de ciudades más sucias están también Jerez de la Frontera y Málaga capital.

Entre la docena de aspectos relacionados con la limpieza urbana que han evaluado los sevillanos, las «peores calificaciones» se refieren a la «excesiva presencia de excrementos caninos» en las aceras, a la «acumulación de restos» junto a los contenedores, a la «suciedad derivada» de los botellones y a la falta de limpieza general en las zonas del extrarradio, según la información seleccionada por la OCU.

En general, las grandes capitales mediterráneas y del Sur, «con gran afluencia turística», concentran las

valoraciones más bajas. Entre las peores destacan Palma, Alicante y la referida Sevilla. Jerez de la Frontera también se encuentra entre las ciudades más sucias, además de Málaga. De hecho, «ninguna de las nueve localidades andaluzas seleccionadas consigue un buen resultado, si bien Cádiz sube cinco puntos y es la que consigue una mejor calificación de sus vecinos». Junto con Córdoba, son las únicas que aprueban, ha destacado la OCU.

### Las más limpias

Entre las poblaciones con mejores calificaciones en limpieza sobresalen Oviedo, Bilbao y Vigo, por este orden. Les siguen Pamplona y Albacete, esta última tras una subida de once puntos sobre 100 frente a la anterior encuesta. Otras subidas notables en el ranking son las de Guadalajara, que aumenta 25 puntos; Lugo, que tiene ahora 18 puntos más; o Jaén, que también sube 18 puntos y «deja de ser la ciudad más sucia», tal como reflejaba la encuesta de hace cuatro años.

Pamplona y Albacete, dos de las ciudades más limpias según sus veci-

### También destaca el estudio de la OCU la acumulación de restos junto a los contenedores y la suciedad que dejan los botellones

nos, gastan 46 euros al año por residente en esta partida, frente a los más de 80 euros de Sevilla, Málaga y Granada, entre otras. «Lo que sí influye de forma positiva es el número de días de lluvia. Pero, sobre todo, la asiduidad de las tareas de limpieza: a mayor frecuencia de barrido y de baldeo declarada, mejor calificación», ha explicado la organización.

### Críticas de Sanz

Por su parte, el candidato del PP a la Alcaldía de Sevilla, José Luis Sanz, achacó ayer a la «incapacidad y mala gestión del alcalde Antonio Muñoz en Lipasam» el hecho de la capital hispalense «liderar el ranking de ciudades más sucias de España». En una nota de prensa, Sanz indicó que «según esta radiografía de la OCU, la capital ha bajado diez puntos respecto al estudio elaborado hace cuatro años. El único responsable del caos que hay en Lipasam y de la suciedad de las calles es Antonio Muñoz».

Sanz concluyó diciendo que «mi objetivo es mejorar los servicios de limpieza, ampliar la plantilla y seguir demostrando la profesionalidad que hay en Lipasam para garantizar que esta empresa puede funcionar como servicio público, siempre que esté en manos de gestores que sepan dirigirla. Sevilla está muy sucia y es lo primero que voy a arreglar, a partir del 17 de junio cuando tome posesión como alcalde».

# Los vecinos de más 600 parcelas irregulares de Utrera se unen para llevar el agua a sus casas

► Se trata de un acuerdo histórico sin precedentes que podría afectar a más de dos mil personas

ALBERTO FLORES  
UTRERA

Las urbanizaciones irregulares, ilegales, alegales, asimiladas o como queramos llamarlas, han sido problema eterno en Utrera que ninguna administración ha sido capaz de solucionar de manera completa. La enorme extensión del término municipal de Utrera y la escasa vigilancia que se ejecutó durante décadas, permitió que en numerosos parajes se asentaran estos núcleos de población que han ido creciendo de manera importante a lo largo de las últimas décadas.

Uno de los principales problemas que han afectado de manera histórica a estas urbanizaciones ha sido sin lugar a dudas la falta de agua corriente y alcantarillado, algo que se ha agudizado de manera clara recientemente a causa de la extrema sequía que se vive en Andalucía. La gran mayoría de estas viviendas usaban agua de pozo -muchos de ellos también irregulares-, que cada vez están más secos y con menos agua por lo que las dificultades ya son mayúsculas.

## Sin precedentes

Ante esta situación, los vecinos que viven en diferentes urbanizaciones que se ubican principalmente en la zona norte del término municipal de Utrera se han unido en una decisión que no tiene precedentes, para tratar de poner los medios necesarios para llevar el agua



Un instante de la reunión mantenida por los vecinos en Utrera // A.F.

hasta sus viviendas. Han impulsado una comisión gestora, llamada 'Arco Norte de Utrera', que ha avanzado notablemente en su objetivo a lo largo de las últimas semanas.

Es una iniciativa en la que también está colaborando el Ayuntamiento de Utrera, a través de la delegación de Urbanismo y que está siendo también

coordinada por el bufete Sanguino Abogados, con experiencia en este tipo de procesos urbanísticos que se pueden alargar varios años. Las cifras son ciertamente importantes, porque los responsables del proyecto aseguran que en la actualidad «se han unido unas 600 parcelas de la zona, lo que quiere decir que somos más de 2.000

vecinos afectados». Antonio Criado es un vecino de una de estas urbanizaciones que se ha convertido en uno de los portavoces del movimiento, y quien ha explicado que «llevo más de 30 años soñando con este instante». Criado ha precisado que ya se han avanzado de manera destacada las conversaciones y ha afirmado que «la obra para llevar el agua a nuestra urbanizaciones, llegaría a un presupuesto de once millones de euros».

## Diez mil euros

En esta tesitura, lo más delicado es sin lugar a duda el aspecto económico, ya que hasta el momento el planteamiento pasa porque sea cada uno de los parcelistas los que aporten la cantidad necesaria para acometer las infraestructuras. Antonio Criado ha afirmado que «la idea es que no supere los 10.000 ó 12.000 euros por parcela, aunque es probable que la cuantía sea algo menor».

En lo que están en estos momentos trabajando los impulsores de la iniciativa es en plantear que «la administración pueda adelantar dicho montante económico para que las familias puedan fraccionarlo en pequeñas cuantías a lo largo de varios años». Sobre el plazo de materialización del citado proyecto, «el estudio correspondiente se extenderá a lo largo de nueve meses, mientras que la obra durará en torno a un año o año y medio».

Criado ha señalado que «debemos estar unidos en este proyecto porque nos estamos jugando tener que cerrar nuestras casas y marcharnos de aquí debido a la situación de sequía». Un proyecto que sin lugar a dudas llama la atención, porque hasta ahora era prácticamente impensable que el agua llegara a este tipo de viviendas, por lo que al parecer se está corriendo la voz del movimiento que hay en Utrera a otras localidades de la provincia de Sevilla donde existe el mismo problema.

«La verdad es que en los últimos días no he parado de recibir llamadas de teléfono de personas que tienen el mismo problema que nosotros, que viven en diferentes pueblos de Sevilla y que todavía no creen que esto pueda ser posible», cuenta el utrerano.

# Moreno se abre a nuevas fórmulas para los regadíos cerca de Doñana

- El presidente andaluz está dispuesto a «estudiar» vías como la permuta de tierras que planteó Alfonso Guerra
- El PP europeo acusa a Bruselas de «hacerle la campaña» a Sánchez con su rechazo a la proposición autonómica

ANTONIO R. VEGA / E. SERBETO  
SEVILLA / BRUSELAS

El Gobierno andaluz está dispuesto a explorar nuevas fórmulas para dar una solución a los 1.500 agricultores que se encuentran en un limbo legal al norte de la corona forestal del Parque Nacional de Doñana. El presidente autonómico, Juanma Moreno (PP), se abre a estudiar cualquier «alternativa imaginativa», incluida la adquisición de tierras de cultivo en la comarca del Condado de Huelva para canjearlas por otras fincas agrícolas fuera de la zona que sí se puedan regar, con el objetivo de reducir así la presión que la agricultura ejerce sobre el acuífero de que nutre las marismas, los humedales y el bosque mediterráneo de la mayor reserva ecológica de Europa.

La Junta no ha dejado de tender puentes de diálogo con el Gobierno de Pedro Sánchez desde meses antes de que el partido que la sustenta, el PP, y Vox registraran una proposición de ley en el Parlamento andaluz para facilitar estatus de regables a entre 750 y 800 hectáreas que se quedarán fuera de la regularización que el Ejecutivo andaluz de Susana Díaz (PSOE) aprobó por decreto en el año 2014.

Pero la Moncloa ha dinamitado todos los puentes de negociación, hasta que no retire una iniciativa que considera ilegal, mensaje en el que insistió ayer la portavoz del Gobierno, Isabel Rodríguez, durante una visita a la Feria de Abril en Sevilla.

La solución planteada tampoco convence a Bruselas, pese a los esfuerzos de la Junta para persuadir al comisario europeo de Medio Ambiente de que su iniciativa persigue acabar con el expolio del acuífero, agravado por la sequía, al sustituir las captaciones de aguas subterráneas por aguas superficiales procedentes de trasvases que penden de las obras que debe ejecutar el Gobierno. Entre otras razones, porque la Justicia europea condenó a España en 2019 porque no había realizado las infraestructuras hídricas necesarias para poner fin a las extracciones ilegales de agua en la comarca.

En este contexto ha salido el exvicepresidente del Gobierno y exvicese-

cretario general del PSOE Alfonso Guerra para llamar a la cordura y criticar que Doñana se esté utilizando «como un disparadero electoral», justo lo que el PP le afea a Sánchez. No sólo eso, sino que también ha puesto sobre la mesa la fórmula de permutar tierras para dar una salida a unas 650 explotaciones agrícolas que no se pueden cultivar cerca del espacio natural.

Moreno comparte el diagnóstico de esta figura de la Transición sobre el problema y se muestra abierto a estudiar ésta y otras alternativas, frente a la actitud intransigente que, a su juicio, mantiene el Gobierno central.

El presidente andaluz abogó por «retirar del debate político» el tema de Doñana y reconducirlo mediante «reuniones discretas» para buscar «una alternativa imaginativa». «Por ejemplo, el señor Guerra ha propuesto una de ellas. Estudiémosla. Yo estoy dispuesto a que se estudie cualquier propuesta que haga el Gobierno» para buscar una solución a «cientos de familias atrapadas en una situación de cierta ilegalidad», contestó el presidente andaluz a la periodista Susana Griso, que lo entrevistó ayer en su programa de Antena3.

## Espadas planteó la compra

La propuesta del exdiputado socialista no es nueva. En la exposición de motivos de la iniciativa parlamentaria que presentó el PSOE el pasado mes de marzo, como alternativa a la del PP y Vox, ya se proponía «estudiar la posibilidad de forma voluntaria de adquirir fincas o derechos de agua que incidan desfavorablemente sobre el acuífero». Lo recordó ayer el líder de los socialistas andaluces, Juan Espadas, quien pidió a Moreno que reconociera «el gran error que cometió» y retire el plan de regularización. «No se puede abrir el melón de ampliar las zonas regables cuando no se ha cumplido la sentencia del Tribunal de Jus-

**El Gobierno se enroca en no negociar, el PSOE pide que retire la propuesta y Vox plantea acampar en el Ministerio de Teresa Ribera**



El presidente andaluz, Juanma Moreno, tras analizar la sequía // MANUEL GÓMEZ

ticia de la UE», aseveró Espadas.

Vox, el otro grupo proponente, defiende que la iniciativa que tramita la Cámara autonómica es «buena para los agricultores del Condado de Huelva y no toca el acuífero», según señaló su portavoz, Manuel Gavira. «Lo vamos a decir todas las veces que sea necesario y si el Gobierno no nos recibe pues habrá que acampar en la puerta del Ministerio hasta que baje un funcionario y nos atienda», advirtió.

### Bronca en Europa

La bronca sobre Doñana se encona en Bruselas. El presidente del Partido Popular Europeo, Manfred Weber, acusó ayer a la Comisión Europea de «hacerle la campaña» al Gobierno de Pedro Sánchez por su intervención crítica contra el proyecto de ley del gobierno andaluz para los terrenos agrícolas de la corona del Parque de Doñana. «Tengo que ser muy claro: vemos al comisario con una camiseta roja para hacer campaña para Sánchez y no presentándose como alguien que busca soluciones en este nivel», dijo Weber a la prensa tras una reunión de la jefa de la delegación popular española, Dolors Montserrat y Juan Ignacio Zoido, con el comisario europeo de Medio Ambiente, Virginijus Sinkevicius. Por la mañana, el comisario se había reunido con la portavoz del grupo socialista europeo, Iratxe García, que había pedido la entrevista precisamente para reiterar su posición contraria al texto andaluz, posición que concuerda con la del Gobierno español.

En todo caso, Weber tildó de «inaceptable» el comportamiento del comisario tras reunirse con el consejero de sostenibilidad, Ramón Fernández-Pacheco. Es poco habitual, por no decir absolutamente extraordinario, que la CE acepte pronunciarse con tal vehemencia sobre un proyecto legislativo que no ha sido oportunamente aprobado.

El comisario de Medio Ambiente, por su parte, contestó desde Twitter que la Comisión es «imparcial» y que el cumplimiento de la sentencia del TJUE es «una prioridad».



Un agricultor observa un antiguo invernadero en el Condado de Huelva, al norte de Doñana // MANUEL GÓMEZ

## «No se puede expulsar del paraíso a las familias que pertenecemos a él»

### ► La Plataforma en Defensa de los Regadíos del Condado culpa a Sánchez de usarlos electoralmente

A. R. V.  
SEVILLA

En el Condado de Huelva, donde el cultivo de frutos rojos constituye el motor económico de la comarca, el problema de Doñana se ve de una forma muy diferente a la perspectiva que se tiene desde los despachos de Madrid. Julio Díaz, portavoz de la Plataforma en Defensa de los Regadíos del Condado -que representa a unos 1.500 agricultores de esta comarca-, defiende que la proposición de ley del PP y Vox

que promueve regularizar entre 750 y 800 hectáreas de regadíos siga su trámite «en los términos en los que está» en el Parlamento andaluz. La permuta de las tierras, una alternativa que ha propuesto el exdiputado socialista Alfonso Guerra, no les gusta. «No se puede expulsar del paraíso a las familias que pertenecen a él. En los cinco pueblos afectados por la reordenación de regadíos (Almonte, Bonares, Luceña del Puerto, Moguer y Rociana del Condado), entre el 80 y el 90 por ciento de la población viven de la agricultura. ¿Cómo fijamos población al territorio si les decimos a la gente que tiene que irse a Ayamonte porque aquí no pueden cultivar sus tierras?», se pregunta el portavoz del colectivo. Él apuesta por dialogar «pero siempre en el cauce» de la iniciativa parlamentaria. Además, acusa al Gobierno de Pe-

dro Sánchez de situar este asunto en el «disparadero electoral», parafraseando a Guerra.

La hoja de ruta de los regantes afectados pasa por aprobar la proposición y reclasificar los suelos que ahora son de secano para que sean regables. «Lo primero es recuperar los cultivos de tierras que compraron con mucho esfuerzo sus padres y abuelos. Si luego alguien quiere ceder sus derechos al Gobierno o permutar las tierras, que lo haga, está en su derecho», señala.

Hay 1.500 agricultores que quedaron fuera de regulación que la Junta de Andalucía aprobó en 2014, vía decreto. Lo plasmó en el llamado plan de la fresa, el Plan Especial de Ordenación de Regadíos del Condado de Huelva que afecta a cinco municipios. Para ello se utilizó el mapa de regadíos que se había realizado diez años antes.

# Carboneras declara al fin no urbanizable el terreno donde sigue en pie El Algarrobico

► Es un primer paso para su demolición, pero aún falta que se anule la licencia de obra

RAQUEL PÉREZ  
ALMERÍA

Cuatro años han sido necesarios para que el Ayuntamiento de Carboneras, presidido por el socialista José Luis Américo, cumpla con una sentencia firme del Tribunal Supremo. La administración local tenía que declarar suelo no urbanizable los terrenos donde se levanta el hotel El Algarrobico. Tras los avisos del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía (TSJA) sobre la imposición de multas, el pleno del consistorio carbonero aprobó ayer anular el sector urbanístico donde se asienta la construcción ilegal.

Los suelos se han declarado no urbanizables de especial protección por enclavarse en el Parque Natural Cabo de Gata-Níjar. Este paso significa la modificación del planeamiento urbanístico que da sustento legal a la licencia municipal de obras concedida en 2003.

Los concejales de la oposición, PP y Carboneras Avanza, se abstuvieron en la votación. Estos ediles pidieron una investigación para depurar responsabilidades. «Ahora se abre una verdadera batalla judicial con la promotora del hotel y su derecho a ser indemnizada», reprocharon.

El alto tribunal andaluz apercibió a Américo el pasado 17 de abril con una multa de 700 euros cada 20 días para que cumpliera con la sentencia. La oposición criticó que «deprisa y corriendo haya convocado en menos de 24 horas un pleno para defenderse» y evitar el pago de las sanciones. La resolución aprobada se remitirá al TSJA y a la Consejería de Fomento de la Junta de Andalucía.

Las obras de El Algarrobico, promovidas por Azata del Sol, se paralizaron en 2006. En ese momento se inició un periplo judicial con cientos de sentencias. La empresa no ha recibido ninguna sanción por su proyecto. Hace tres años solicitaron una indemnización de casi 100 millones de euros, una petición que rechazó la Audiencia Nacional.

¿Significa el paso dado ayer por el

**El alcalde de la localidad almeriense no ha actuado hasta que el TSJA le amenazó con multas de 700 euros cada 20 días**

La mole del Algarrobico, aún sin fecha para dejar de existir // EFE

Ayuntamiento de Carboneras el fin de la mole? En absoluto. Este no es el último paso para la demolición del hotel. La licencia sigue siendo plenamente legal. Así lo estimó el Supremo a finales de 2022, el derribo está supeditado a la anulación del permiso de obra, un documento que aún está vigente.

**Sin anular la licencia**

«Eso ya lo tendrán que decidir los informes judiciales y los técnicos», dijo ayer Américo. El regidor carbonero no precisó cuál será el siguiente trámite. Hay una segunda sentencia del alto tribunal que le obliga a iniciar un procedimiento para proceder a su derogación y que aún no se ha ejecutado.

Al menos son trece los fallos emitidos por el Supremo y medio centenar de otros tribunales los que dejan de manifiesto que el hotel El Algarrobico es ilegal. La construcción invade la servidumbre de protección de la Ley de Costas y además está en terrenos protegidos.

Hasta la fecha la única sentencia con efectos reales ha sido la suspensión de las obras que determinó un juzgado de Almería. El hotel se encontraba al 95% de su ejecución. Una mole de 21 plantas y 411 habitaciones a menos de 14 metros del mar.

Los grupos ecologistas presionan a la Justicia para que se aceleren los trámites y se derribe el edificio. Con la desclasificación de los terrenos se abre la puerta a su demolición, pero también a recursos con la promotora que podrían alargar el proceso.



Imagen de las labores de extinción del incendio en El Portil // INFUCA

**UNA GRAN NUBE DE HUMO ALERTÓ A LOS VECINOS**

## El Infoca estabiliza un incendio en la laguna de El Portil

S. H. HUELVA

Una gran nube de humo turbó el habitual clima de tranquilidad del núcleo costero de El Portil, donde se declaró ayer un incendio en el entorno del paraje natural de la laguna. El Plan Infoca desplazó efectivos de los servicios de extinción a la zona, como tres grupos de bomberos forestales, dos brigadas, dos técnicos de operaciones y dos agentes de medio ambiente, además de dos vehículos au-

tobomba, dos helicóptero súper puma y otro kamov.

El Infoca indicó que se trata de una zona con pasarelas «que ha ardió otras veces», por lo que es «recurrente en incendios», y apuntó que es una masa forestal compuesta fundamentalmente por pino y matorral. A las 21.30 el incendio fue estabilizado -aunque no extinguido- pese a las malas condiciones meteorológicas (con calor y viento de noroeste).

# España tendrá que ajustar 7.000 millones al año con las nuevas reglas de la UE

- En caso de incumplimiento, Bruselas podría abrir un expediente con una multa equivalente al 0,05% del PIB
- La propuesta será negociada bajo presidencia española para empezar a aplicarse en 2025

ENRIQUE SERBETO  
CORRESPONSAL EN BRUSELAS

Las nuevas reglas de control presupuestario que propuso ayer la Comisión Europea prevén que los países que superen los límites tradicionales del 3% de déficit o del 60% del PIB de deuda pública o ambos deberán presentar un plan para reconducir la situación en cuatro años, en el que se han de establecer recortes de gasto de al menos un 0,5% del PIB en los presupuestos, lo que en el caso de España equivaldría a alrededor de 7.000 millones de euros.

Se mantienen los objetivos clásicos de déficit y deuda, pero la Comisión quiere dar por finiquitada la época en que el único mecanismo para alcanzarlos era la austeridad en el gasto, que ha sido combatida políticamente con tenacidad desde el Parlamento Europeo y desde muchos de los gobiernos de los países miembro.

Cuando un país supere los límites, la Comisión le enviará una guía para enmarcar los planes de ajuste concretos, que deberán ser completados después por los propios gobiernos. Bruselas deberá decidir si esa senda que le llega de los países es «plausible» para permitir mantener la deuda en niveles «prudentes». En casos más complejos, el periodo de cuatro años podrá ampliarse hasta un máximo de

siete, si el gobierno en cuestión se compromete a hacer reformas e inversiones específicas enfocadas a los objetivos de la Unión Europea como cambio climático y transición energética.

En casos de incumplimiento recalcitrante de la senda fiscal acordada, la Comisión podría abrir un expediente por déficit excesivo que eventualmente desembocaría en multas equivalentes al 0,05% del PIB del Estado miembro cada seis meses hasta un máximo del 0,5% del PIB. Las sanciones, sin embargo, quedarían en manos del Consejo Europeo, donde el resto de los países miembro deberán o bien confirmarlas o anularlas si consideran que el país incumplidor «ha adoptado acciones efectivas» para controlar su déficit y su deuda.

Respecto al déficit presupuestario, el objetivo establecido para cualquier plan nacional de ajuste será estar por debajo del 3%. Hasta llegar a ese umbral, el aumento de los gastos «netos» de los gobiernos (todo el gasto público sin contar el pago de intereses de la deuda o los costes del desempleo)

**Cuando un país supere los límites, la Comisión le enviará una guía para enmarcar los planes de ajuste**

## Evolución del déficit público en España

En porcentaje del PIB



Fuente: Ministerio de Hacienda

ABC

no podrá superar el crecimiento económico nominal previsto para el país.

En cuanto a la deuda pública, se evaluará solamente que haya disminuido respecto al punto de partida del periodo del plan. Se elimina la regla de cálculo que regía hasta ahora.

Las nuevas reglas sustituyen a las que se implantaron en el Pacto de Estabilidad y Crecimiento en 1997 y que fueron la base de la creación del euro como moneda común.

La discusión sobre la versión final de estas nuevas reglas se va a llevar a cabo en el semestre que viene, es decir, bajo la presidencia española, cuyo principal objetivo será convencer a los países más reticentes a suavizar las reglas, sobre todo Alemania,

para que las acepten. Según fuentes de la Comisión, Alemania se habría comprometido a no bloquear esta propuesta a cambio de algunas modificaciones, por lo que es poco probable que a lo largo de la negociación se pueda llegar a flexibilizar más, dado que para Berlín este enfoque «a medida» podría favorecer que los países no redujeran suficientemente su deuda pública. El ministro de Finanzas alemán, Christian Lindner, quería «salvaguardias comunes», que en su opinión deberían incluir un objetivo mínimo anual de reducción de deuda obligatorio para todos los países. La idea inicial de la Comisión era que los países más endeudados fijaran planes con «sendas plausibles de reducción» de deuda; en la que ha aprobado al final se dice claramente que la deuda deberá haberse reducido claramente entre el inicio y el final del periodo de aplicación de las correcciones fiscales.

Al presentar la propuesta, el comisario de Economía, Paolo Gentiloni, recordó que «durante 25 años, el Pacto de Estabilidad fue esencial para apuntalar la Unión Económica y Monetaria. Sin embargo, las deficiencias del Pacto también han sido demasiado evidentes», dado que finalmente los niveles de deuda pública han al-



canzado un promedio del 90% del PIB en todo el bloque, con varios países (España entre ellos) por encima o muy por encima del cien por cien. El comisario considera también que el excesivo celo en el gasto, es decir, en los recortes, ha reducido los índices de inversión y ha hecho que el crecimiento prácticamente se estanque en las dos últimas décadas. Gentiloni fue ministro de Economía de Italia, que es uno de los países más endeudados de la UE.

Fuentes del Ministerio de Asuntos Económicos de España dijeron ayer que la propuesta de Bruselas incluye algunas de las «grandes líneas» que consideran imprescindibles, como la consideración diferenciada por países, el enfoque en el crecimiento y el mecanismo para promover la sostenibilidad fiscal a través de «incentivos para las inversiones y reformas».

En principio, de ser aprobadas, estas reglas no se aplicarán hasta 2025. La cláusula de suspensión de las actuales caduca en diciembre, por lo que el año que viene será un periodo de transición en el que la Comisión ya ha advertido que los países deberán regresar a la senda de control del déficit público.

## Airef y analistas avisan de que sin recortes extra el agujero de las cuentas no bajará del 3% del PIB

► La Autoridad Fiscal vaticina una década de ajustes presupuestarios para bajar la deuda

BRUNO PÉREZ  
MADRID

España se pasó una década completa (2009-2019) con un expediente europeo abierto por déficit excesivo como consecuencia de su incapacidad para rebajar el agujero de las cuentas públicas por debajo del umbral del 3% del PIB. Y habría caído de nuevo en esa situación, que desencadena toda una serie de actuaciones correctivas por parte de las autoridades europeas entre

las que el control reforzado del procedimiento presupuestario es la más célebre, si no fuera porque Bruselas decidió suspender la aplicación de las reglas fiscales para permitir a los gobiernos incurrir en el gasto que necesitaran para afrontar primero el Covid y después el 'shock' energético.

La Comisión Europea tiene la firme intención de instaurar el nuevo marco de control fiscal europeo en 2025 y o mucho cambian las cosas o el Reino de España volverá a estar en la lista de países incumplidores que superan el límite máximo de déficit del 3% del PIB, que seguirá marcando el umbral a partir del cual la Comisión entiende que hay riesgo de sostenibilidad en las cuentas públicas de un país miembro.

Según la propuesta perfilada ayer por la Comisión, superar ese límite del 3% del PIB obligará al país incumplidor a presentar un plan para reconducir la situación y a disponer un ajuste presupuestario anual de 0,5 puntos de PIB (unos 7000 millones de euros) hasta reducir el agujero de las cuentas públicas por debajo de ese límite. Tampoco podrán incrementar sus gastos por encima del PIB nominal.

### Desequilibrio del 3,7%

Hasta la fecha el relato del Gobierno ha venido sosteniendo que si se cumplen sus planes el déficit caerá por debajo del 3% en 2025 y la deuda por debajo del 110% a esa misma altura.

La Autoridad Independiente de Responsabilidad Fiscal, el Banco de España y el consenso de los analistas no comparten su optimismo. La Autoridad Fiscal emitió hace unos días una opinión —un informe no solicitado según su mandato— en la que advirtió de que en ausencia de un plan de ajuste la inercia de las cuentas públicas y las nuevas necesidades de gasto público que se adivinan a futuro en materia de pensiones, sanidad o dependencia el desequilibrio de las cuentas públicas no bajaría del 3% antes del año 2070. Advertía, no obstante, de que ese escenario central no tenía en cuenta el impacto de las reglas fiscales.

A corto plazo, las previsiones de la Autoridad Fiscal apuntan a que el déficit llegaría a un suelo del 3,2% en 2025 gracias al repliegue de las medidas extraordinarias, pero que a partir de ahí empezaría a subir progresivamente.

Según sus proyecciones, el presupuesto público español necesitaría de un ajuste de un 0,27% anual durante la

próxima década para mantener a raya la evolución de la deuda y estabilizarla en el entorno del cien por cien del PIB; o de un ajuste de 0,43 puntos al año para conseguir hacerla entrar en una senda descendente que la llevará hacia el entorno del 90% del PIB.

El Banco de España es aún más pesimista. Su última actualización de previsiones apunta a que el déficit caerá al 4,1% este año, bajará un poco más, hasta el 3,7% en 2024; y pasará de nuevo al 4,5% en 2025, en ausencia de un plan de ajuste que contenga la evolución del desequilibrio de las cuentas públicas.

El consenso de los analistas volcado en el panel de Funcas se mueve en una longitud de onda similar y prevé un déficit del 4,2% este año y del 3,7% en 2024, lo que haría entrar a España en 2025 para evitar la intervención de la Comisión Europea. Los analistas se dividen casi al 50% entre los que confían en que se logrará reducir el déficit por debajo del 4% en 2024 y los que creen que eso no será posible.

En su última actualización de previsiones, Funcas advertía la presencia de al menos cuatro factores que dificultarán a corto plazo la reducción del déficit en España: la ralentización del PIB que se espera respecto a las cifras de los últimos dos años, que provocará también una evolución menos dinámica de la recaudación de impuestos; la persistencia de la inflación, que podría hacer que algunas de las medidas extraordinarias se mantuvieran durante más tiempo del inicialmente esperado; la indiciación de las pensiones a la inflación, que provocará un fuerte incremento del gasto de la Seguridad Social en tanto persista el contexto de alta inflación; y el incremento de las cargas financieras, que durante año han estado en niveles mínimos y que se calcula que lleguen a los 50.000 millones de euros en cosa de cuatro o cinco años.

La cifra de déficit con la que España llegue a 2025 se ha convertido en relevante. La mayor o menor cercanía respecto al umbral máximo del 3% del PIB que marcarán las nuevas reglas fiscales europeas determinará la magnitud del ajuste que tendrá que abordar España y el tiempo durante el cual deberá prever un incremento del gasto inferior al PIB nominal y ese ajuste de 0,5 puntos del PIB.

El Gobierno presentará en los próximos días la actualización del Programa de Estabilidad y empezará a dar pistas sobre sus intenciones a partir del año 2024. Tras la presentación de los Presupuestos de 2023, la ministra de Hacienda, María Jesús Montero, subrayó que la prioridad era proteger a ciudadanos y empresas de los costes de la inflación y que la posibilidad de ajustes ni estaba sobre la mesa ni se abordaría en tanto no se disipara la incertidumbre. Habrá que ver si las nuevas reglas fiscales han hecho cambiar de opinión al Ejecutivo.

Ursula von der Leyen y el comisario económico, Paolo Gentiloni // ABC



## LA JUNTA, EL 1 DE JUNIO

## Cellnex completa su consejo y allana el nombramiento de Marco Patuano como nuevo CEO

J. G. N. MADRID

El consejo de administración de Cellnex nombró ayer a María Teresa Ballester como consejera independiente y a Jonathan Amouyal como consejero dominical en representación de TCI Luxembourg y CIFF Capital UK. De esta forma, estos inversores contarán por primera vez con un representante en el consejo después de elevar recientemente sus participaciones en el capital de la compañía de telecomunicaciones.

Ambos nombramientos deberán ser ratificados por la próxima junta de accionistas, que se celebrará el día 1 de junio. En la misma se despedirá oficialmente el consejero delegado Tobías Martínez, que anunció su marcha a principios de año.

Su salida provocó una guerra en el seno del consejo que ocasionó incluso la destitución de su presidente, Bertrand Boudewijn Kan, por las presiones de TCI, el principal accionista de la compañía. Hace justo un mes, Anne Bouverot fue elegida presidenta no ejecutiva.

Con los nuevos nombramientos en el consejo, se allana el camino de cara a la elección del nuevo consejero delegado que sustituya a Tobías Martínez y, que según fuentes del mercado, podría ser Marco Patuano, quien ya presidió la compañía entre 2018 y 2019 y ha dirigido Telecom Italia y Edizione.

La intención de TCI, del inversor británico Chris Hohn, que posee un 9,3% del capital de Cellnex, era contar con un asiento en el consejo –el ocupado por Amouyal desde ayer– con el fin de que la compañía se centre en la búsqueda de un nuevo consejero delegado.

## Iberdrola dispara sus resultados un 40% a pesar de la elevada fiscalidad

► Galán cree que no hay razones para prolongar las medidas extraordinarias

JAVIER GONZÁLEZ NAVARRO MADRID

Iberdrola registró un beneficio neto de 1.485 millones de euros en el primer trimestre del año, lo que representa un incremento del 40%, impulsado, principalmente, por su mejora de resultados en España y el Reino Unido, informó ayer la compañía, que celebra mañana su junta de accionistas.

Esta subida se produjo a pesar del aumento de los impuestos en el periodo, que alcanzó los 591,9 millones de euros, frente a los 311,5 millones a cierre de marzo de 2022, como consecuencia fundamentalmente del mayor beneficio antes de impuestos, la inclusión del gravamen del 1,2% sobre ventas en España y el registro el año pasado de la plusvalía por la reorganización de los activos de eólica marina en EE.UU. cuyo resultado era neto de impuestos.

En cuanto al resultado bruto de explotación (ebitda), aumentó un 38% en el trimestre, hasta los 4.064 millones de euros debido, principalmente, a la recuperación del déficit de la tarifa regulada SVT en el Reino Unido, el mejor desempeño en los países de la Unión Europea por la normalización de la producción y las menores compras de energía a precios más bajos que el año pasado, así como por el crecimiento en renovables y redes.

La cifra de ventas se disparó también en este primer trimestre hasta los 15.460,6 millones de euros, frente a los 12.150 millones de euros del mismo periodo de 2022.

Para el conjunto de 2023, el grupo prevé un crecimiento del beneficio



Galán, presidente del grupo // EP

neto de un dígito medio/alto ('mid to high single digit'), sin considerar extraordinarios adicionales, impulsado por unas inversiones orgánicas de 12.000 millones de euros para este ejercicio.

## Deuda e inversiones

La deuda financiera neta ajustada se sitúa en 43.722 millones, con un aumento del 8%. La empresa cuenta con una liquidez de casi 21.000 millones de euros, lo que le permitiría cubrir 22 meses de necesidades financieras sin recurrir al mercado. Las inversiones alcanzaron los 10.400 millones de euros en el primer trimestre, un 9% más.

Por otra parte, el presidente del grupo, Ignacio Galán, dijo ayer ante los analistas que ya no existe «ninguna razón» para extender «más allá del verano» las medidas excepcionales que se adoptaron por la crisis energética, agravada con la invasión de Ucrania por Rusia, ya que existe una normalización de los precios del gas natural.

## RECUPERACIÓN

## Aena gana 133,6 millones en el primer trimestre por la vuelta del turismo

ABC / EP MADRID

Aena ha registrado un beneficio neto de 133,6 millones de euros en el primer trimestre del año, frente a las pérdidas de 41,7 millones registradas en el mismo periodo del año anterior, según informó ayer el gestor aeroportuario a la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV).

La recuperación vivida en los aeropuertos españoles en el primer trimestre de este año 2023 se ha traducido en unos resultados muy positivos para el gestor aeroportuario español, cuyos números son ya casi idénticos a los de 2019, el último antes de que estallara la pandemia. En esta línea, Aena roza el beneficio prepandemia, situándose por encima de los 133 millones de euros, sólo un 2% por debajo, y mejorando su negocio comercial un 12%.

Los ingresos totales consolidados de la compañía aumentaron en los tres primeros meses del año un 34,3%, hasta alcanzar los 1.026,7 millones de euros y el resultado bruto de explotación (ebitda) se situó en 368,6 millones de euros, lo que supone un crecimiento del 153,2% frente a los 145,6 millones de euros en el mismo periodo de 2022). Por su parte, los ingresos aeronáuticos fueron 523 millones de euros, un 26% más que en 2022, mientras que los ingresos comerciales, apoyados en un crecimiento de las ventas de las actividades comerciales, superan los niveles de 2019, con 337,9 millones de euros, un 40,1% más que en el primer trimestre de 2022.

Aena hizo público en sus resultados trimestrales que se han recuperado los ingresos y las ventas en las líneas de 'duty free', restauración, alquiler de vehículos, servicios vip y aparcamientos.

## SEGUNDO MANDATO

## Tato es reelegido como presidente de los economistas andaluces

S. E. SEVILLA

El decano de los economistas de Sevilla, Francisco Tato, ha sido reelegido como presidente del Consejo Andaluz de Colegios de Economistas, un órgano creado hace dos años para reforzar el papel de estos profesionales en la sociedad civil. En este nuevo mandato –que se prolongará durante dos años– la vicepresidencia será ejercida por Javier Cabeza de Vaca González (decano de Cádiz) y el se-

cretario será José María Casado Raigón (decano de Córdoba). Por último, la tesorera será Ana María Moreno Artés (del colegio de Almería).

«Nuestro objetivo es elevar el papel de los economistas en Andalucía, con la puesta en marcha de publicaciones sobre la coyuntura de la comunidad y con indicadores desagregados por provincias», según apuntó Francisco Tato. También «se elevarán propuestas al Parlamento



Francisco Tato // M. BALANYA

en cuestiones legislativas que afecten al ámbito de los economistas, y se ahondará en la formación destinada a todos los colegios, a través de la organización de congresos y jornadas de temas de actualidad en los que puedan participar todos los colegiados».

A lo largo de sus primeros dos años de vida, el Consejo de Economistas ha logrado «aunar el esfuerzo de las ocho provincias andaluzas para llegar donde individualmente no es posible». En esta etapa de consolidación «los colegios que disponen de mayores posibilidades han sido tractores para el crecimiento del resto, pero siempre respetando la idiosincrasia de cada uno».

# Las inmobiliarias estudian fórmulas para cobrar al inquilino

► Podrían facturarles por gastos de asesoramiento inmobiliario

ANTONIO RAMÍREZ CEREZO  
MADRID

La ley de vivienda cambiará las reglas del juego en el negocio de las agencias inmobiliarias dedicadas al alquiler. La nueva norma, que será aprobada hoy en el Congreso, obligará a los caseros a hacerse cargo de los honorarios de intermediación, acabando con la regla no escrita por la que el inquilino debía ser el que abonara todos los gastos de gestión y formalización del contrato. Pero tampoco podría salirles gratis, según calculan desde el sector inmobiliario.

«Nos veremos obligados a pedir a cualquier inquilino que se acerque a nuestras oficinas a pedirnos información sobre una vivienda o a que le busquemos un piso en alquiler, que nos firme un encargo de prestación de servicios y cobrarle por ello», señala a este periódico el presidente de la Federación Nacional de Asociaciones Inmobiliaria (FAI), José María Alfaro.

Explica que tendrán que analizar la norma, pero adelantan que el cobro al inquilino se podría llevar a cabo a través de figuras como la del 'personal shopper' inmobiliario que ya existe en el mercado de compraventa. Algo que corroboran distintas fuentes judiciales a este periódico. «Las agencias pueden buscar alguna fórmula de asesoramiento inmobiliario y que así les paguen el servicio», explica Arantxa Goenaga, socia de Círculo Legal Barcelona y aboga-

da experta en derecho inmobiliario. Ese es el oficio que desarrolla el 'personal shopper' inmobiliario en el mercado de venta de casas. A diferencia de la relación tradicional entre cliente y agencia, en la que el propietario se hace cargo de los honorarios de la agencia, estos profesionales firman un contrato previo con el cliente a la búsqueda de la vivienda en «el que se incluye el coste final de los servicios así como un importe de gastos iniciales en concepto de honorarios por búsqueda de vivienda que se descontarán del coste total», según se detalla en la web de Aepsi, la patronal que une al colectivo en España.

Las fuentes expertas en derecho inmobiliario consultadas ponen en duda que la ley de vivienda pueda ir en contra de este servicio. Según se redacta en la norma, «los gastos de gestión inmobiliaria y los de formalización del con-

trato serán a cargo del arrendador». Pero apuntan exclusivamente a esas prestaciones y no a otras.

Con todo, las inmobiliarias ya asumen que será el casero el que se haga cargo de la mayoría de los honorarios, que difícilmente alcanzará la cifra correspondiente a una mensualidad de alquiler que hasta ahora se cobra al inquilino en mercados con grandes problemas de oferta como Madrid y Barcelona. Pero también cambiará la calidad del servicio si los propietarios

## 3.000

contratos de alquiler son medidos al día de media en toda España, según la Federación Nacional de Asociaciones Inmobiliaria (FAI)



Los caseros deberán hacer frente a los honorarios de la agencia tras la aprobación de la ley de vivienda // ABC

no quieren asumir un coste mayor. «Tendremos que decirle al arrendador que hay cosas que no vamos a hacer a no ser que nos paguen por ello, como los cambios de suministros a favor del inquilino y el depósito de la fianza en los organismos regionales», señala Alfaro, que carga contra la ley por desproteger al inquilino.

Apunta que con el nuevo escenario se buscará velar «más si cabe» los intereses del arrendador. Lo que se traducirá en que de partida se descarten a aspirantes y se pidan las máximas garantías que exige la ley. Es decir, un mes en concepto de fianza y dos meses más en concepto de garantía complementaria, lo que elevará la factura inicial al inquilino.

La otra preocupación está en el número de caseros que perderán las agencias con la entrada de la ley. «Muchos propietarios prescindirán de los servicios de las agencias y alquilarán por su cuenta en aras de sacar más rentabilidad», señala Montserrat Junyent, presidenta de Fadedi.

Según los cálculos de FAI, las agencias inmobiliarias median en 3.000 contratos de alquiler al día en España.



AJUSTE DE CUENTAS

JOHN MÜLLER

## El juego del calamar

Pedro Sánchez es el campeón mundial de distracción del personal y ocultamiento de sus debilidades

El aspecto más crítico para el PSOE de la nueva ley de vivienda no es la falta de oferta de vivienda pública, ni siquiera lo es el hecho de que Sánchez no haya prestado atención a este asunto desde que llegó al poder. La cuestión más penosa tiene que ver con haber cruzado la línea roja que existía en el socialismo democrático español respecto del control del precio de los alquileres, rompiendo con la doctrina Boyer del decreto de liberalización de 1985. Además, el PSOE ha consentido en debilitar el

derecho de propiedad consagrado en la Constitución y validar el juego intervencionista de la extrema izquierda con sus taxonomías de 'zonas tensionadas' y 'familias vulnerables', lubricando el camino para que los morosos se conviertan en 'inquietupadores'.

El presidente es un maestro en la manipulación de la opinión pública para ocultar sus debilidades. Esta vez ha recurrido a la táctica de la inundación. Ha pasado de los inexistentes 50.000 pisos de la Sareb a «183.000 viviendas de titularidad pública para alquiler» que anunció en el Senado. Hace semanas que se demostró que los 50.000 realmente son 9.000 viviendas, pero Sánchez sigue sumando. Los medios le hacen caso en su delirante escalada y así desaparece de la conversación pública el hecho de que los propietarios no podrán compensarse la inflación en la renta de sus propiedades y que tendrán que demostrar que los okupas no son vulnerables.

El resultado es que la oferta de alquiler en las zonas amenazadas por la política se reduce y como han visto que se transforma en vivienda a la venta o alquiler turístico, Podemos ya ha propuesto una enmienda para dificultar esto último.

También prende la tesis del fantasma de la ocupación en las tertulias. Encapuchados que aterrora-

zan a las abuelitas. El problema es que vemos a mujeres que acampan en la calle porque un inquilino legal se ha convertido en 'inquietupador' y la Justicia es lentísima. El asunto de la ocupación en España no es baladí porque se ha convertido, con la complicidad del Poder Judicial que con otros delitos sí levanta la voz, en una subcultura y quizá sea uno de los grandes frenos al aumento de la oferta de alquiler.

Uno de los temas tabúes en la banca es el número de pisos de su propiedad que están ocupados. La cifra no se publicita para 'no alimentar al troll'. De los pisos de la Sareb hay unos 7.000 ocupados, según informó ABC, lo que es un 14% del total. Un directivo de uno de los grandes bancos reconocía que alrededor de un 10% de su patrimonio ofrecido en alquiler está ocupado, lo que vienen a ser unas 4.000 viviendas. Extrapolando, sólo el sector financiero podría tener 30.000 viviendas ocupadas. Los números son coherentes con los que dio el Ministerio del Interior en una respuesta parlamentaria a Vox en noviembre de 2022: casi 10.000 denuncias por ocupación en los 18 meses precedentes, de las que un 36% estaban habitadas. Si esto es un problema fantasma y no un progresivo debilitamiento del derecho de propiedad, no sé qué decir. [jmuller@abc.es](mailto:jmuller@abc.es)

# El histórico camino hasta el río entre Mairena y Gelves tendrá uso público



Una vista del camino entre Mairena y Gelves.

● Un acuerdo entre Mairena y la Confederación Hidrográfica permitirá recuperar el valor de esta zona

A. S. A.

El Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe y la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir (CHG) han negociado una iniciativa que permite recuperar ambientalmente y facilitar el uso público de un histórico camino entre Mairena y Gelves, hasta el mismo Guadalquivir. Los términos municipales beneficiados son Mairena y Palomares del Río. El proyecto va dirigido a la protección del dominio público hidráulico y al control de la erosión en el arroyo Porzuna en su tramo de máxima pendiente hasta su llegada a la Vega de Gelves.

El proyecto cuenta con un presupuesto base de licitación de 512.626,20 euros, financiados con fondos europeos Next-GenerationEU.

El camino discurre a la vera del arroyo Porzuna, desde el mismo parque periurbano. Llegó a estar bloqueado por propietarios priva-



Vista del paisaje del camino histórico al río.

dos colindantes, pero ahora se convertirá en un espacio de senderismo y disfrute, por uno de los más atractivos paisajes que ofrece Mairena, rumbo al Guadalquivir a lo largo de unos 2 kilómetros.

El proyecto pretende proteger los valores medioambientales del arroyo Porzuna, tratando de mitigar los efectos de las modificaciones hidrológicas que han provocado los cambios en los usos del suelo de las últimas décadas. Estas obras además forman parte del conjunto de actuaciones que serán financiadas por el Fondo de Restauración Ecológica y Resiliencia (FRER).

El objeto principal del proyecto es revertir el actual proceso de acreción (depósitos de material) del cauce, incrementando su resiliencia frente a los impactos existentes y restaurando los procesos naturales. Esto supondrá una reducción de los procesos erosivos, la recuperación de la llanura de inundación del arroyo y, por lo tanto, el incremento de la recarga del acuífero durante episodios de avenida. La reducción de la incisión también supondrá un ascenso del nivel de base y por ello una subida del nivel freático.

Por otro lado, se pretende re-

ducir del riesgo de inundación en las zonas vulnerables colindantes mediante la laminación de las avenidas a través de la recuperación de la llanura de inundación, además de incrementar los valores ambientales del entorno, mediante la recuperación de diversos hábitats, conformando un corredor verde entre el cauce del Guadalquivir y la cornisa del Aljarafe. La creación de un entorno natural con una abundante cubierta forestal permitirá amortiguar la temperatura del entorno, contribuyendo igualmente al secuestro de dióxido de carbono y a la generación de oxígeno.

Otro de los objetivos es el fomento de los usos recreativos por parte de las poblaciones cercanas, contribuyendo a la vertebración del territorio. Igualmente se busca fomentar las actividades saludables, lo que contribuirá a mejorar la salud de la población. Por último, a través de los valores naturales del entorno se pretende incrementar la oferta turística de los municipios del entorno y, por lo tanto, el estímulo de la actividad económica.

## EXPROPIACIÓN DE SUELOS

Se expropia el pleno dominio de las superficies que ocupen los elementos superficiales de la obra: restauración del cauce, caminos, zonas de integración ambiental, así como todos sus elementos funcionales y obras anexas o complementarias definidas en el proyecto, y en todo caso las superficies que sean imprescindibles para cumplir la normativa legal vigente para este tipo de obras.

La expropiación de los terrenos afecta a una superficie de 158.872 m<sup>2</sup> y la valoración o coste total se estima en 279.505,08 euros. Debido a la superficie de los terrenos a expropiar y al hecho de aprovechar accesos existentes, no está prevista la ocupación de terrenos.

El presupuesto base de licitación es de 512.626 euros, financiados con fondos europeos

Todos los terrenos deberán ser puestos a disposición de forma previa al inicio de las obras. El listado de las parcelas afectadas por la expropiación para la ejecución de las obras podrá consultarse en la página web de esta Confederación ([www.chguadalquivir.es](http://www.chguadalquivir.es)). La relación de parcelas afectadas debe someterse a información pública.

El proyecto completo se expondrá en las oficinas de la CHG, así como en el Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe y Palomares del Río, donde figura el listado de parcelas afectadas.

Se solicitarán las correspondientes autorizaciones a los organismos y entidades competentes de los servicios afectados durante la ejecución de las obras.

## SIN EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

Por sus características, mediciones y tipología, las actuaciones contempladas en el proyecto no requieren procedimiento reglado de evaluación ambiental. Tampoco tienen afectación ni directa ni indirecta sobre espacios protegidos. En la zona de estudio se encuentra el hábitat de interés comunitario Bosques galería de Salix alba y Populus alba. Sin embargo, las actuaciones respetarán las formaciones existentes y supondrán un incremento de su superficie a medio y largo plazo.

# ANDALUCÍA

PLAN DE REGADÍOS | BÚSQUEDA DE UNA SALIDA

## La Junta se abre a estudiar la compra de terrenos en el entorno de Doñana

- Espadas recuerda a Juanma Moreno que esa posibilidad se incluía en la proposición del PSOE
- Teresa Ribera había previsto 100 millones de euros para adquirir terrenos en el Plan Almonte

Oscar Lezameta SEVILLA

Las posiciones parecen tan enquistadas que cualquier salida, venga de donde venga, puede resultar una válvula de escape que ayude, por un lado a bajar la tensión entre el Gobierno central y la Junta que inicie el diálogo entre ambos y, por otro, a encontrar una solución que, tras el varapalo recibido por el consejero de Sostenibilidad por parte del responsable de Medio Ambiente de la Comisión, será más que bienvenida. En esta ocasión, el embrollo en el que se ha metido el Gobierno de Juanma Moreno con los nuevos planes de regadíos en el entorno de Doñana, ha encontrado su mejor aliado en Alfonso Guerra.

La propuesta lanzada al aire por parte del ex vicepresidente del Gobierno y presidente durante años del Patronato de Doñana en el aniversario de la Cepyme en Madrid, de permutar o comprar los terrenos afectados por el plan de reordenación presentado a comienzos de marzo por PP y Vox en el Parlamento de Andalucía, no ha sido recibida con malos ojos ni por parte del presidente de la Junta, que en un programa televisivo se mostró partidario de escucharla, ni por el secretario general de los socialistas andaluces, Juan Espadas, quien le recordó al primero que dicha alternativa ya estaba en la proposición que presentó su partido en el Parlamento como alternativa a la primera de ellas.

Tampoco desde el Gobierno central, uno de los principales estiletes contra la decisión del Gobierno andaluz de respaldar la reordenación de los suelos agrícolas en el espacio de Doñana, se ha rechazado de plano. De hecho, en el plan presentado —oportunamente— por Teresa Ribera en el Consejo de Ministros de esta semana, se incluyen hasta 100 millones de euros para la compra de terrenos con derechos de agua.

La alternativa presenta dos opciones. Una primera en la que se comprarían directamente a los productores los terrenos que ahora dedican al cultivo de frutos rojos (habrá que decidir si su precio incluye la opción del regadío o no con la subida de precio que esto llevaría consigo) y la permuta de los mismos por otros más alejados del espacio natural de Doñana que también conllevaría la dificultad de conseguir nuevos derechos



Cultivo en el entorno del Parque Nacional de Doñana en el término municipal de Lucena del Puerto.

DAVID ARJONA / EFE

### WWF estima en 1.903 las hectáreas regularizadas

Un estudio técnico de la organización ecologista WWF cifra en 1.903,7 hectáreas la superficie susceptible de ser regularizada en la corona norte de Doñana aplicando la Proposición de Ley de reordenación de regadíos que se tramita en el Parlamento, lo que supondría ampliar un 20% la superficie regulable de la zona. El responsable de Proyectos de Aguas y Agricultura, Felipe Fuentelsaz, y el coordinador para Doñana, Juanjo Carmona, explicaron que para obtener esa cifra se han cruzado los datos de la superficie en regadío en la zona entre 2004 y 2014 con lo recogido en la proposición de Ley. Carmona confirmó que el dato de hectáreas que podrían regularizarse es "mucho más del doble de las que hablan sus promotores" y añadió que "con la modificación del Plan de la Fresa que proponen PP y Vox, 1.432,4 hectáreas de secano pero que regaron en algún momento entre 2004 y 2014 "pasarían a ser recompensadas con su conversión en suelos agrícolas regables".

de agua para continuar con la producción. En cualquier caso, tal y como están las posturas de ambas administraciones y más aún tras la contundente respuesta de las autoridades europeas, la retirada de la Proposición parece el único camino mediante el que el Ejecutivo central se sentaría a negociar con la Junta.

#### "REUNIONES DISCRETAS"

Sea como fuere, ayer el presidente de la Junta, se mostró partidario de discutir estos términos en "reuniones discretas" con el Gobierno de la nación para buscar "alternativas imaginativas" en torno a la regularización de regadíos en el Parque Nacional de Doñana, como la permuta de terrenos fuera del conocido como el parque a los regantes que demandan ser legalizados para que puedan seguir con su actividad.

Moreno aprovechó también para pedir la "retirada del debate político" de la Proposición de Ley, al tiempo que lamentó el "nivel de decibelios e insultos" alcanzado en torno a esta propuesta. Igualmente centró sus críticas en que Pedro Sánchez "use" Doñana de forma "tortícera" y como "estrategia electoral" para las elecciones municipales del próximo 28 de mayo.

Ante lo que calificó como "la llamada por respuesta" por parte del Gobierno de Sánchez a "ne-

gociar alternativas" con las que "resolver el problema" de regantes "atrapados en cierta alegaldad", Juanma Moreno insistió en que "no se puede construir el Parque frente al rechazo de la población", defendiendo, en este punto, la protección ambiental con un desarrollo económico. "Un fino equilibrio", para el que ha pedido "reuniones discretas" frente a lo que "quiere el Gobierno, que nos crucemos de brazos".

El mandatario andaluz insistió en que el Gobierno de España "no tiene política de agua" y

### El Gobierno exige que para comenzar a dialogar se retire la Proposición de Ley

recordó que "en 35 años han permitido desórdenes" en Doñana. "Nosotros lo que queremos es ordenar".

#### "RETIRADA DE LA LEY"

Por su parte, el secretario general del PSOE de Andalucía, Juan Espadas, reclamó al Gobierno andaluz, que "llega el momento de reconocer el gran error que cometió y parar", puesto que a su juicio "la realidad es que se ha pasado de frenada", a lo que ha demandado

que "lo sensato es abandonar la Proposición de Ley".

El líder de los socialistas andaluces demandó a Moreno que "se sienta con la Administración del Estado, con los ayuntamientos, con los agricultores para buscar soluciones concretas, dentro del marco de la legalidad, con transparencia", a lo que sumó un posible escenario como que "la Unión Europea plantea sanciones a España, a Andalucía que no nos merecemos".

Espadas quiso recordar que esas "soluciones imaginativas" que el presidente de la Junta expuso "ya se encontraban en la Proposición No de Ley que le planteamos en el Parlamento". "Tenía opciones de permuta, de adquisición de fincas para esos agricultores a los que quiere ayudar", explicó Espadas, quien sostuvo que "la solución no pasa por incrementar las zonas regables", antes de preguntar "por qué no leyó, por qué votó en contra" de esa iniciativa parlamentaria del PSOE.

Por su parte, la vicepresidenta tercera y ministra de Transición Ecológica, Teresa Ribera, afirmó en el Congreso que "lo razonable" y "lo sensato" es que el PP andaluz retire la Proposición de Ley y preguntada si va a llamar al presidente andaluz, Juanma Moreno contestó: "La otra vez llamé yo. Si él quiere llamar, que llame".

● La ordenación de terrenos de 2014 fue apoyada de manera mayoritaria por el Consejo de Participación; sólo a los ecologistas les pareció escaso

## Al principio fue el acuerdo

**JOSÉ G. FISCAL**

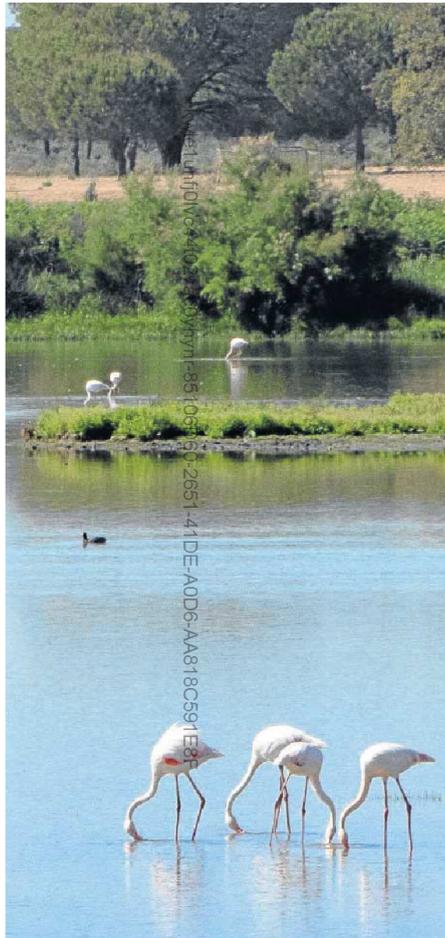
Ex consejero de Medio Ambiente



DOÑANA es un espacio envuelto en la porfía desde su génesis como parque nacional, los tiempos en los que el dictador quiso convertirlo en un eucaliptal. No obstante, en contadas excepciones ha dado que hablar como ahora. Y es que la ocasión lo merece: la proposición de ley que pretenden aprobar el PP y Vox es un hachazo tanto en el corazón del espacio como en la columna vertebral de la agricultura de Huelva.

Como el ruido tapa lo importante, vamos a hacer un breve recorrido por los avatares que nos han traído hasta aquí. El estado de la cuestión es simple: el PP y Vox han aprobado inicialmente una proposición de ley en la que se convierten en tierras de regadío parcelas que por ley no lo son. Es decir, una ampliación de regadíos junto a Doñana. Solo la intención ha generado tal alerta en la comunidad científica internacional y en la política española que la Unión Europea ha intervenido y ha amenazado a Andalucía con sanciones económicas y acciones legales. Se trata de un crédito sin precedentes que puede erosionar de manera irreparable el parque, pero también la agricultura de la zona, una consecuencia injusta dado que la inmensa mayoría de estos agricultores hacen bien las cosas y, además, sostienen gran parte de la economía de Huelva.

¿Cómo hemos llegado a este punto? Veamos. El Plan de Ordenación del Territorio del Ambito de Doñana (el POTAD) obligaba desde su publicación en 2003 a aprobar uno específico para la agricultura: el Plan de la Corona Norte. Es entonces cuando comienzan las tareas para redactar lo que ahora se quiere modificar de una manera drástica. No creo que haya habido un documento elaborado por la Junta de Andalucía con más horas de trabajo detrás. La primera formulación se hizo el 4 de diciembre de 2007. Nótese si el plan fue consecuencia de arduas negociaciones, que no se aprobó definitivamente hasta 2014, siete años después. Por tanto, no es cierto



que se trate de una imposición del gobierno socialista de entonces. La verdad es justamente la contraria: las negociaciones se dilataron hasta la extenuación, gracias a lo cual recibió un apoyo casi unánime.

Conviene recordar que el plan es básicamente un decreto para ordenar la agricultura de Doñana a partir de la normativa existente, que incluye el Programa de Actuación para aplicarlo. Para que nos hagamos una idea, en el texto se tienen en cuenta sesenta y ocho normas, entre

decretos y leyes, pertenecientes a diez ámbitos.

Hemos oído estos días decir a los partidos proponentes de la proposición de ley que se trata de un bodrio que aprobó solo el PSOE. Falso. El plan se aprobó en Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía el 16 de diciembre de 2014 y se publicó en BOJA el 30 de ese mismo mes. Pero donde hay que buscar las pruebas de esa falacia es en el Consejo de Participación de Doñana. El 11 de abril de 2014 se votó el informe de aquel órgano. Los resultados fueron los siguientes: treinta y siete votos a favor, cinco en contra y una abstención. El acta de esta reunión, que está disponible en la web de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul, no recoge el sentido del voto de los representantes, pero sí se sabe que los votos negativos procedieron de los ecologistas al parecerles que el plan se quedaba corto.

Lo que resulta muy ilustrativo para demostrar que es el PP el que ha cambiado "misteriosamente" de opinión son las manifestaciones de sus representantes institucionales en el Consejo. Sobre el entonces presidente de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, Manuel Romero, correspondiente al Ministerio de Agricultura y Pesca, Alimentación y Medio Ambiente del Gobierno de Mariano Rajoy, se dice en el acta que: "...D. Manuel Romero manifiesta que la participación de su organismo ha sido muy activa, se han estudiado todas las observaciones realizadas y las previsiones del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Guadalquivir está (sic) contemplado en este plan de ordenación, por lo que su voto será favorable". Por su parte, del entonces alcalde popular de Almonte, José Antonio Domínguez, se recogen sus manifestaciones en el sentido de que "el plan es una herramienta para dar estabilidad al sector, por lo que su voto será favorable". En ese momento, pues, sí había acuerdo.

A partir de entonces se comenzó a aplicar el plan, con dificultades pero sin pausa, con un horizonte de quince años, hasta que en abril de 2022 -antes de las elecciones autonómicas- y ahora, un año después -antes de las elecciones municipales-, PP y Vox han promovido su derogación y han generado el escándalo. En sus manos está corregir este disparate.

La proposición del PP y Vox es un hachazo en el corazón del espacio y en la agricultura

Los representantes populares en el Consejo de Participación han cambiado de opinión

## El comisario de Medio Ambiente rechaza la acusación del PP de ser parcial

R. A. BRUSELAS

El comisario de Medioambiente, Virginijus Sinkevičius, insistió en que la Comisión Europea "actúa como un guardián imparcial de los tratados" europeos después de que el presidente del PP europeo, Manfred Weber, le acusara de "ponerse la camiseta roja y hacer campaña por Sánchez" en su posición sobre Doñana.

"Doñana es importante para España y para la UE (...). Mi mensaje es el mismo: la Comisión actúa como un guardián imparcial de los tratados y la implementación de la sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea es una prioridad", dijo el comisario en un mensaje en Twitter.

Sinkevičius recordó que ya se ha reunido con el consejero de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, Ramón Fernández-Pacheco; la vicepresidenta del Gobierno, Teresa Ribera; la presidenta del grupo socialdemócrata europeo, Iratxe García; la portavoz del

## Los populares le acusan de "hacer la campaña electoral a Pedro Sánchez"

PP en la Eurocámara, Dolores Montserrat, y con el propio Weber para "escuchar a todas las partes".

El mensaje en redes del comisario lituano encargado de la cartera de Medioambiente llega después de que Weber y Montserrat le acusaran a él y a la Comisión Europea de "hacerle la campaña" al Gobierno español dirigido por Pedro Sánchez por su contundente posición contra el proyecto de ley andaluz para Doñana.

"Tengo que ser muy claro: vemos al comisario con una camiseta roja para hacer campaña para Sánchez y no presentándose como alguien que busca soluciones en este nivel", dijo Weber a la prensa tras una reunión de Montserrat y el también eurodiputado popular Juan Ignacio Zoido con Sinkevičius. Weber tildó de "inaceptable" el "comportamiento" tras decir que el proyecto de ley de regadío va "en sentido contrario" a la obligación de proteger el Parque Natural y "podría degradar el humedal".

## ANDALUCÍA

# Los suelos del hotel del Algarrobico en Almería ya no son urbanizables

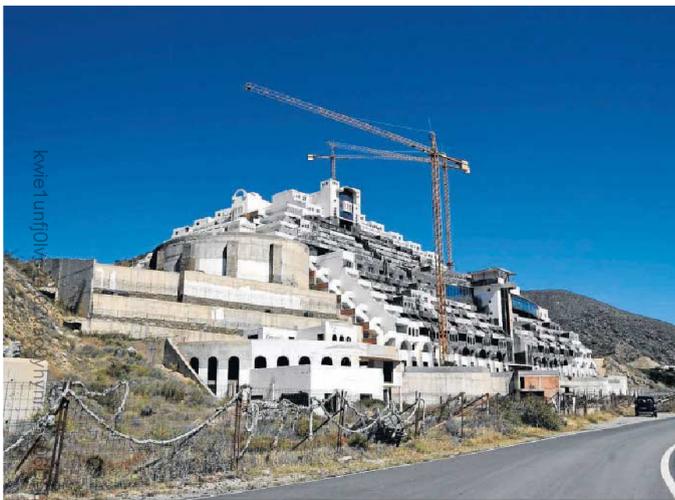


Imagen del hotel situado en la costa almeriense.

CARLOS BARBA / EFE

● El pleno valida con los votos del PSOE y el edil no adscrito la modificación puntual del planeamiento

M. M. Agencias ALMERÍA

El pleno del Ayuntamiento de Carboneras aprobó definitivamente, con los votos a favor del Grupo Socialista y el concejal no adscrito, Pedro López, y la abstención de PP, Carboneras Avanza y Gicar, la modificación del instrumento de planeamiento general del PGOU por la que se anula y elimina la clasificación urbanística vigente de los sectores ST-1 y ST-2 y se procede a su clasificación como suelos no urbanizables de especial protección para dar cumplimiento a la sentencia que así lo ordena el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía (TSJA), confirmada por el Tribunal Supremo (TS).

El portavoz del equipo de Gobierno, Ramón Soto (PSOE), aseguró que así se da cumplimiento a la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía (TSJA), de julio de 2016 que obligaba al Consistorio a clasificar como no urbanizable los terrenos del paraje de El Algarrobico, confirmada dos años más tarde por el Supremo.

Asimismo, esta aprobación abre las puertas a poder cumplir el fallo de julio de 2021 del TSJA que obliga a la revisión de la licencia del hotel construido por Azata del Sol, lo que puede desembocar en la anulación de ésta, ya que según determinó el pasado mes de diciembre el Supremo, ésta es todavía "plenamente legal" debido a la planificación urbanística vigente hasta ahora.

El pleno ha aprobado eliminar la clasificación urbanística vigente en el sector ST-1 (El Algarrobico) y en el sector ST-2 (El Canillar) por los "efectos sobrevenidos" al planeamiento vigente por el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) y el Plan Rector de Uso y Gestión (PRUG) del parque natural Cabo de Gata-Níjar.

El Algarrobico pasa a tener ahora la consideración de suelo no urbanizable de especial protección con grado de protección C1 (áreas naturales de interés general) y El Canillar adquiere el grado de protección B1 y B2 (áreas naturales de interés general y áreas seminaturales con usos tradicionales). Este acuerdo será remitido ahora al TSJA y a la Consejería de Fomento de la Junta de Andalucía.

No obstante, la votación no estuvo exenta de polémica desde el primer momento, ya que el portavoz de Carboneras Avanza, Felipe Cayuela, cuestionó la urgencia de esta votación sin haber realizado si quiera una comisión in-

formativa de forma previa. El edil también señaló que "cambio de criterio de 180 grados" respecto al pleno celebrado el pasado 30 de marzo, en el que se aprobó una moción para desarrollar un nuevo Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) para dar cumplimiento a la sentencia. Considera Cayuela que esta "urgencia" se debe a que el TSJA había dado al alcalde cinco días para cumplir el fallo, ya que en caso contrario lo sancionaría con 700 euros cada 20 días. "Ha convocado el pleno para defenderse de que lo multen (...) El pleno en realidad no es para acatar la sentencia, es para que no lo multen".

Cayuela también reclamó que se depuren responsabilidades y se lleve a cabo una auditoría de la licencia para conocer quién intervino cuando se concedió, así como que se cree una comisión de investigación con este mismo fin, para que no sean los vecinos y el pueblo los que paguen las consecuencias si la promotora del hotel reclama al Ayuntamiento responsabilidades patrimoniales.

El portavoz del equipo de gobierno, Ramón Soto, aseguró que están "aquí para cumplir y acatar

La oposición lamenta las formas y la falta de tiempo para estudiar el cambio urbanístico

una sentencia" y afirmó que lo están haciendo "con todos los informes técnicos correspondientes", al tiempo que ha defendido que se ha hecho "lo que nos manda la justicia como siempre", y aludió a la dación de cuentas en los mismos términos que hizo al pleno en 2021 "impuesta por el equipo de gobierno" que les precedía y "que no fue suficiente". También negó que la revisión completa del PGOU fuese la respuesta a la sentencia, aunque fuese la "más óptima", y subrayó que en todo caso dicho plan tendrá que recoger la modificación aprobada ayer.

El portavoz del PP, Salvador Alarcón, criticó la convocatoria "deprisa y corriendo", y afirmó que demuestra que la moción aprobada para un nuevo PGOU "era una maniobra dilatoria" por los requerimientos del alto tribunal andaluz. "No se qué pensar de este galimatías en el que han convertido la ejecución de una sentencia firme e irrecurrible que han tenido tiempo de sobra para cumplir, les guste o no". "Nosotros no vamos a entrar en el embrollo, en el circo; queremos que el asunto se resuelva y se ejecute la sentencia, pero así no toca, de cualquier manera", dijo Alarcón, quien advirtió de que los "verdaderos problemas" del Ayuntamiento de Carboneras "empiezan ahora" y se "avecina una batalla judicial" por parte de la promotora del hotel "que supondrá la ruina del pueblo".

## Salud advierte de la relajación de las normas contra el Covid en residencias

R. A. JAÉN

La consejera de Salud y Consumo de la Junta de Andalucía, Catalina García, advirtió de que existe una "relajación" en el uso de mascarillas en residencias de personas mayores ante la Covid-19 e instó a "incentivar" su utilización.

García explicó que lo que se ha hecho "ha sido recordar, a través de las enfermeras gestoras de casos en las residencias, el uso de la mascarilla", ya que es "la principal barrera" que protege a personas mayores y vulnerables. "Creemos que ha habido una relajación en la utilización porque ha habido un repunte en el número de casos en residencias. Tenemos a 400 positivos. El 91% de las residencias están libres de Covid, pero es verdad que desde el último dato de Covid que dimos, que eran el 97%, hemos tenido una bajada importante".

De ahí que desde la Consejería de Salud se haya trasladado a las enfermeras gesto-

La consejera cifra en 400 los positivos, por lo que pide que se extremen las medidas

ras de casos "que hagan una revisión" y "que incentiven ese uso de la mascarilla, que todavía es obligatorio" en los centros sanitarios y sociosanitarios.

Al hilo, subrayó que "las personas que visiten a sus familiares y los profesionales de las residencias están obligados a utilizarlas". "El virus sigue con nosotros, como se demuestra con las cifras, y debemos seguir pidiendo que se proteja a los más vulnerables, que son los mayores".

Precisamente a este colectivo de la población "ya se le están dando los consejos habituales" ante las altas temperaturas de esta semana y ello sin que la Junta descarte adelantar las medidas que ante este escenario "se activan siempre a primeros de junio". "Valoraremos en la semana que viene. Si las condiciones meteorológicas se siguen manteniendo con temperaturas elevadas, tendremos que evaluar también adelantar ese dispositivo", señaló García, quien confía en no tener que hacerlo porque "bajen las temperaturas y llueva".

## El Senado da la luz verde definitiva a la reforma de la ley del 'sólo sí es sí'

● Los parlamentarios del PP vuelven a aplaudir el cambio de la norma, como ya hicieron en el Congreso

Efe MADRID

El pleno del Senado dio luz verde ayer definitivamente a la reforma de la ley del *sólo sí es sí*, siete meses después de aprobarse esta polémica iniciativa y tras la rebaja de un millar de condenas a agresores sexuales y la excarcelación de un centenar de ellos.

El PSOE, que impulsó la iniciativa a pesar del rechazo de Unidas Podemos y de varios de sus socios de investidura, volvió a contar con los votos del PP, cuyos parlamentarios, como hicieron en el Congreso, aplaudieron puestos en pie al anunciarse el resultado: 231 senadores votaron a favor, 19 en contra y 4 se han abstenido.

Las nuevas penas, que entrarán en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial del Estado, rescatan las horquillas del anterior Código Penal para castigar con más años de cárcel las agresiones sexuales en las que haya violencia o intimidación.

La reforma solo podrá aplicarse a las agresiones que se cometan una vez entre en vigor y seguirá habiendo revisiones de condenas dictadas con anterioridad.

Según los últimos datos aportados por el Consejo General del Poder Judicial a mediados de abril, al aplicar la ley del *sólo sí es sí* los tribunales acordado 943 reducciones de penas de agresores sexuales, que han supuesto al menos 103 excarcelaciones.

### GRIETAS EN EL BLOQUE DE INVESTITURA

La reforma de la Ley de Garantía Integral de la Libertad Sexual, uno de los proyectos estrella del Ministerio de Igualdad, dividió a la coalición de Gobierno y abrió grietas en el bloque de investidura y en el movimiento feminista.

El PSOE decidió presentar la iniciativa ante lo que denominó "efectos indeseados" de la norma y sostuvo que no se tocó el consentimiento, pero Unidas Podemos, ERC y EH Bildu están convencidos de que supone un retroceso en los derechos de las mujeres.

En este contexto, el apoyo del PP fue clave para que se apruebe la iniciativa. "De nada, señor Sánchez, de nada, no hace falta que me de las gracias", le dijo irónicamente este martes el líder de los populares, Alberto Núñez Feijóo, al presidente del Gobierno.



La bancada popular aplaude tras la aprobación de la reforma del 'solo sí es sí' en el Senado.

ALEJANDRO MARTÍNEZ VÉLEZ

Vox, que rechaza de plano la ley, se ausentó de la votación, como ya hizo en el Congreso.

### SE ELEVAN LAS PENAS

La reforma mantiene la agresión sexual como tipo único, pero se crea un subtipo agravado para subir las penas cuando haya violencia o intimidación o cuando la víctima tenga anulada su voluntad, y rescata varias de las horquillas previas del Código Penal, elevando las mínimas que propiciaron las rebajas de condenas.

En el caso de las violaciones, por ejemplo, la ley fijó una pena de 4 a 12 años y la reforma precisa que si se usó violencia o intimi-

Mantiene la agresión sexual como tipo único pero se crea un subtipo de agravado

dación o la víctima tenía anulada su voluntad, el castigo será de entre 6 y 12 años.

La reforma recupera también las penas con las que se castigaban los delitos agravados contra la libertad sexual a menores de 16 años y corrige la ley de responsabilidad penal del menor, ya que con la ley del *sólo sí es sí*, en algunos casos, los me-

nores agresores sexuales recibían castigos más duros que los mayores de edad.

Subsana además un error de la ley de protección a la infancia frente a la violencia para dejar claro que el plazo de prescripción de los abusos sexuales a menores empieza a contar desde que la víctima cumple 35 años.

La reforma se centra en la parte penal de la ley, que por otra parte creó un amplio paraguas de protección a las víctimas, con centros de atención de 24 horas, ayuda psicológica y asistencia jurídica gratuita, y apostó por la especialización de los operadores jurídicos y de todos los profesionales que las atienden.

## La compra de suelo a Defensa para levantar 20.000 viviendas se aprobará "en días"

Sánchez avisa a las comunidades del PP que tienen que cumplir la ley de vivienda

Efe MADRID

La ministra de Defensa, Margarita Robles, avanzó que "en los próximos días" se aprobará la compra de los terrenos militares en los que se construirán 20.000 nuevas viviendas públicas y, aunque no concretó la ubicación, recordó que su departamento "tiene suelo en todo el territorio nacional". Más tarde, el presidente del Gobierno, Pe-

dro Sánchez, especificó que estas viviendas estarán repartidas por toda España.

Durante su comparecencia ante el pleno del Senado, Sánchez explicó que éstas son adicionales a las 12.000 viviendas de la denominada Operación Campamento de Madrid, inmuebles que se levantarán también sobre terrenos que pertenecían a Defensa.

La ley no permite la cesión de esos terrenos de Defensa, que recibirá por ellos una contraprestación económica, un dinero que se invertirá "en las necesidades de la defensa nacional".

Robles explicó que llevan varios meses negociando con el Ministe-



Yolanda Díaz y Pedro Sánchez durante un Pleno del Senado.

EFE

rio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y finalmente se ha llegado a un acuerdo que se plasmará en el Consejo de Ministros.

Este asunto también ha llegado al Congreso, donde Sánchez y Cuccia Gamarra, portavoz del PP, tuvieron un cruce de acusaciones en la sesión de control al Gobierno.

"Ya se hacen apuestas sobre cuántas viviendas anunciará hoy. Eso sí, lleva cinco años y ha construido cero", subrayó Gamarra.

Sánchez denostó estas afirmaciones y las atribuyó a que el PP basa su oposición en "la descalificación, el insulto, el bulo, la desinformación y el ruido".

El presidente volvió a advertir que lo que aprueban las Cortes Generales tiene que cumplirse en todos los territorios y "ya le puede ir diciendo a sus comunidades autónomas que se va a cumplir la ley de vivienda en todos y cada uno de los territorios", recalcó.

Vivienda - Inmobiliario

# Las medidas leoninas de la nueva ley de vivienda que impedirán desalojar a los okupas

- \* *Los más afectados por la normativa que se vota hoy serán los grandes tenedores*
- \* *Los propietarios de 10 viviendas deberán acreditar que el inquilino no es vulnerable*
- \* *Sólo se reactivarán los desalojos si antes se han sometido a proceso de conciliación*



Reuters.

La ley de vivienda, que previsiblemente se aprobará hoy en el Congreso, llega cargada de polémica. Uno de los puntos que más ampollas ha despertado tanto entre los partidos de la oposición como en **el sector inmobiliario es el referido a la okupación**. La nueva normativa pone barreras al procedimiento de desahucio ralentizando el proceso de devolución de las viviendas a sus propietarios cuando se producen impagos en el alquiler.

Como en otros muchos aspectos, [la ley de vivienda](#) también aplica diferencias entre los grandes tenedores (propietarios de 10 viviendas o más de 1.500 m<sup>2</sup> de superficie residencial) y caseros particulares, por lo que **el primer paso será acreditar que tipo de propietario es**. Igualmente, independientemente de si eres o no gran tenedor, se exige que cualquier demandante acredite si la vivienda es el domicilio habitual del ocupante o no.

En caso de ser [un gran tenedor](#), lo siguiente será comunicar si la parte demandada "se encuentra o no en situación de vulnerabilidad económica". Para ello serán los servicios de Vivienda autonómicos y locales los que deberán realizar una evaluación sobre la situación del ocupante. Este mismo será el que deba autorizar esta evaluación.

---

## Te recomendamos

---

**Así funciona la regla de las dos pizzas de Jeff Bezos para ser más efectivo en sus negocios**

---

**El secreto de las gasolineras más baratas de España: el ahorro es de hasta 70 céntimos por litro**

---

**Bankinter prevé una caída del precio de la vivienda en los dos próximos años en España**

## ¿Quién es considerado vulnerable?

La normativa apunta que en el caso de un juicio de desahucio el tribunal podrá considerar la situación de vulnerabilidad económica

cuando **el importe de la renta, más los costes de los suministros de electricidad, gas, agua y telecomunicaciones supongan más del 30% los ingresos de la unidad familiar**, siempre que el conjunto de dichos ingresos no alcance, con carácter general, **el límite de 3 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples mensual (IPREM)**. Este año el IPREM se fija en 600 euros al mes, por lo tanto, se establece un límite de 1.800 euros mensuales.

Esto significa que si los gastos más la renta del alquiler (independientemente de que la paguen o no) superan los 540 euros serán considerados vulnerables. Además, la ley No obstante, la ley establece algunos supuestos en los que estos ingresos pueden ser superiores dependiendo de la situación del okupa demandado. Así, el límite se incrementará en 0,3 veces el IPREM por cada hijo a cargo en la unidad familiar. Es decir, 180 euros más al mes por cada hijo. En caso de que la unidad familiar sea monoparental o el hijo tenga alguna discapacidad igual o superior al 33% el aumento por descendiente a cargo será de 0,35 veces el IPREM, por lo que se sumarían 198 euros a los 1.800 iniciales. Asimismo, el límite se incrementará en 0,2 veces el IPREM por cada persona mayor de 65 años miembro de la unidad familiar o personas en situación de dependencia a cargo, lo que supone 120 euros al mes.

Uno de los supuestos eleva los ingresos a 3.000 euros mensuales. Es el caso cuando alguno de los miembros de la unidad familiar tenga declarada discapacidad igual o superior al 33%, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral, elevando el límite a 5 veces el IPREM, sin perjuicio de los incrementos acumulados por hijo a cargo.

## **Favorece la okupación**

El sector denuncia que estos trámites no hacen más que dificultar y retrasar los procesos, desprotegiendo a los propietarios y **"forzándoles a ofrecer una solución a un problema que debería ser responsabilidad del Estado y no de la iniciativa privada"**.

Por otro lado, la enmienda recoge que en el caso de los grandes tenedores, sólo se reanudarán los procedimientos de desahucio (están actualmente paralizados hasta el 30 de junio) si estos

acreditan que "**se ha sometido al procedimiento de conciliación o intermediación** que a tal efecto establezcan las Administraciones Públicas competentes, en base al análisis de las circunstancias de ambas partes y de las posibles ayudas y subvenciones existentes en materia de vivienda conforme a lo dispuesto en la legislación y normativa autonómica en materia de vivienda".

Además la disposición incluye la **obligatoriedad de informar del "día y la hora exacta" a la que se va a producir cualquier desalojo**. Hasta ahora era un detalle que en muchas ocasiones el juez omitía si consideraba que podían producirse altercados en el domicilio, por lo que el sector interpreta esta medida como un guiño para las organizaciones antidesahucios y sindicatos de inquilinos, que podrán preparar con antelación sus actuaciones.

## Relacionados

[La ley de vivienda prohíbe pagar el alquiler en metálico, salvo excepciones](#)

[Podemos propone limitar en la ley de vivienda el número de pisos turísticos en zonas tensionadas](#)

[La ley de vivienda trae bonificaciones fiscales de hasta el 90% por bajar precios de alquiler](#)



Viviendas

Okupas

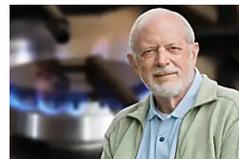
Desalojo

Te puede interesar



Casa Solar  
Consejos de expertos: Evite estos errores...

MQQSO.ES  
Los mejores zapatos para caminar y estar ...



Energía más barata  
¿Cuáles son las compañías eléctricas más...  
Luz y Gas: los operadores más...

Vivienda - Inmobiliario

# En siete provincias españolas la hipoteca mensual bate la media nacional: ¿cuáles son?

- \* *En España, el pago de la cuota hipotecaria supone un desembolso de 648 euros/mes*
- \* *Baleares, donde la hipoteca alcanza los 1.096 euros al mes, está a la cabeza*



**Mónica G. Moreno**

6:00 - 27/04/2023

La hipoteca media en España se situó en 145.347 euros en el primer trimestre, según el Instituto Nacional de Estadística (INE). Cada mes, **el pago de la cuota hipotecaria supone un desembolso medio de**

como recoge la estadística *IMIE Mercados Locales* elaborada por Tinsa que corresponde a los tres primeros meses del año. **En siete provincias, de acuerdo al coste financiero medio vigente, los habitantes afrontan un pago mensual superior a la media nacional.**

Baleares -con la hipoteca media más elevada, 233.362 euros- **tiene la cuota hipotecaria más alta, 1.096 euros al mes**, superando en 449 euros la cifra media del país, según refleja el informe de Tinsa con datos del Colegio de Registradores y del INE. Esto supone un incremento del 6,3% respecto al informe de la tasadora del cuarto trimestre de 2022, cuando la cuota media se situaba en 1.032 euros.

PUBLICIDAD

Chloé se enorgullece de apoyar a Women for Women, una organización que promueve los derechos de las mujeres.



A cierre del primer trimestre del año, el precio del metro cuadrado de las casas nuevas y usadas en Baleares era de 2.689 euros, el segundo más elevado de España, tras un repunte interanual del 6,2%. Según los datos de Tinsa, se trata de la zona donde el precio de las casas está más cercano al nivel más elevado de su historia, y es que **está un 1,4% por debajo de los máximos de la época de la burbuja inmobiliaria.**

---

## Te recomendamos

---

Así funciona la regla de las dos pizzas de Jeff Bezos para ser más efectivo en sus negocios

---

El secreto de las gasolineras más baratas de España: el ahorro es de hasta 70 céntimos por litro

---

En el caso de **Madrid, la provincia más cara de España (2.888 euros/metro cuadrado)**, todo aquel que haya afrontado el pago de una hipoteca cuenta con una cuota mensual del 911 euros -25 euros por encima que los datos ofrecidos en el trimestre anterior-. Por su parte, la cuantía total de los créditos hipotecarios firmados asciende a 212.302 euros, según los datos del INE.

**La tercera en el podio es Barcelona**, donde la mensualidad media del préstamo hipotecario es de 808 euros, un 1% superior a los tres meses previos. Los datos de Tinsa, correspondientes al primer trimestre de este año, sitúan el precio del metro cuadrado de las viviendas nuevas y usadas en 2.434 euros en la provincia catalana.

Entre las cuotas más elevadas, en este caso **por encima de los 700 euros mensuales, está el pago de los vecinos malagueños (783 euros)**. Es la provincia andaluza donde comprar una vivienda supone un mayor desembolso, hasta alcanzar los 1.977 euros/metro cuadrado a cierre del primer trimestre del ejercicio. Le siguen las cuotas medias mensuales de Guipúzcoa, Vizcaya y Gerona, con 728 euros, 693 euros y 653 euros, respectivamente, todas ellas por encima de la media nacional.

## Las más bajas

Castilla-La Mancha, Andalucía, Extremadura, Comunidad Valenciana y Castilla y León son las comunidades autónomas que albergan las provincias más asequibles en cuestión de las cuotas hipotecarias que hay que abonar al mes. Así lo muestra el informe de la tasadora, y es que en seis provincias el pago mensual de la hipoteca no supera la barrera de los 400 euros.

**La cuota más baja está en Ciudad Real**, donde el tomador de una hipoteca afronta un pago de 367 euros al mes. Esta provincia castellanomanchega cuenta con el precio de la vivienda nueva y usada más bajo de todo el país, con 762 euros/metro cuadrado, de media, según los datos de Tinsa.

cuota hipotecaria mensual se ha situado en 374 euros. Tan solo un euro por encima ha estado el pago medio en Cuenca, hasta los 375 euros. Se trata de la segunda provincia española más barata para adquirir un inmueble, donde el metro cuadrado se paga a razón de 792 euros. El pago mensual, de acuerdo al coste financiero medio vigente, que afronta el tomador de una hipoteca se sitúa en 384 euros en Badajoz, en 392 euros en Castellón y en 397 euros en la provincia de Ávila.

## La cuota hipotecaria media es 648 euros/mes

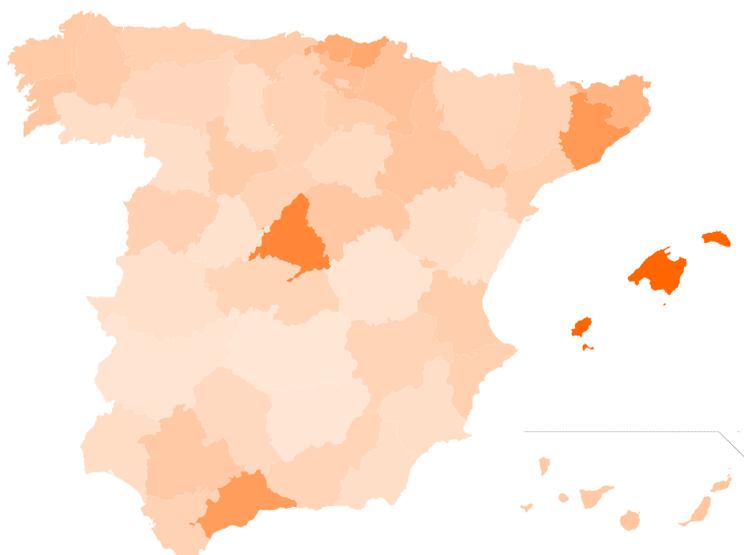
Pago mensual que, de acuerdo al coste financiero medio vigente, afronta el tomador de una hipoteca. En euros"

367€

1.097€

Media española

**648 €**



### Las más bajas...

Provincia	Cuota media (euros)
Ciudad Real	367
Jaén	374
Cuenca	375
Badajoz	384
Castellón	392

### ... las más altas

Provincia	Cuota media (euros)
Guipúzcoa	728
Málaga	783
Barcelona	808
Madrid	911
I. Baleares	1.096

Fuente: Colegio de Registradores, INE y Tinsa

Entre ellas aparecen Cáceres (403 euros/mes), Almería (418 euros/mes), Huelva (424 euros/mes), Soria (435 euros/mes), León (456 euros/mes), Toledo (469 euros/mes), Granada (474 euros/mes), Lérida (484 euros/mes), Burgos (488 euros/mes), Salamanca (490 euros/mes), Alicante (494 euros/mes).

Por su parte, en 15 provincias las cifras de los pagos oscilan entre los 500 euros y los 600 euros. De este modo, en el informe de la tasadora se puede observar desde un pago mensual de la hipoteca de 502 euros, de media, en Tarragona, de 535 euros en la provincia de Sevilla, hasta los 597 euros al mes en Álava. Superando los 600 euros, pero por debajo de la media nacional están las cuotas mensuales de la hipoteca en las provincias de Ceuta (606 euros/mes) y Melilla (628 euros/mes).

## Relacionados

[Qué puedes hacer si tienes problemas para pagar una hipoteca](#)

[Cuántos años de salario íntegro hay que dedicar en cada región para pagar la hipoteca](#)



- Hipotecas
- Financiación
- Comprar vivienda

### Te puede interesar

 <p><b>Casa Solar</b> Consejos de expertos: Evite estos errores...</p>	 <p><b>Alquilerterreno</b> Alquile sus terrenos! Gane hasta 1500 EUR... Maximice los ingresos...</p>	 <p><b>MQQSO.ES</b> Los mejores zapatos para caminar y estar ...</p>
---	---	--

## Claves de la nueva Ley de Vivienda: cómo afecta a propietarios, promotores y fondos



Comentarios: 0



Raquel Sánchez, ministra del Ministerio de Transportes / Getty images

Autor: Redacción  
26 Abril 2023, 12:15

La Ley de Vivienda encara su último trámite en el Congreso de los Diputados para aprobarse antes de las elecciones autonómicas y municipales del próximo 28 de mayo. **Tras llevar el proyecto de ley más de un año bloqueado en el Congreso**, el Gobierno ha decidido apretar el acelerador en la última semana en vísperas de las elecciones. Este jueves se debatirá y votará en el Pleno del Congreso.

Debe destacarse que, con carácter general, entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el BOE. A pesar de que el texto del Proyecto de Ley puede sufrir modificaciones durante el resto de su tramitación parlamentaria, a continuación los expertos del despacho de abogados de **Cuatrecasas** exponen los aspectos clave contenidos en la norma.

1. [Limitaciones al precio de los alquileres de viviendas](#)
  - 1.1. [Eliminación del IPC como índice de referencia para actualizar la renta anualmente](#)
  - 1.2. [Zonas de mercado residencial tensionado: tope al alquiler](#)
2. [Gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato](#)

3. [Beneficios en el IRPF](#)
4. [Recargos en el IBI](#)
5. [Medidas relativas al régimen de la vivienda protegida](#)
6. [Cambios en los desahucios, ejecuciones hipotecarias y subasta de inmuebles](#)
  - 6.1. [Procedimiento de desahucio](#)
  - 6.2. [Ejecución de bienes hipotecados](#)
  - 6.3. [Subasta de inmuebles](#)

## Limitaciones al precio de los alquileres de viviendas

### Eliminación del IPC como índice de referencia para actualizar la renta anualmente

Desde marzo de 2022 los propietarios no pueden actualizar las rentas más allá del 2% y así será hasta el 31 de diciembre de 2023. Ahora el Proyecto de Ley establece que durante el 2024 en los contratos de arrendamiento de vivienda en los que proceda actualizar la renta, el incremento no podrá superar el 3% en el caso de grandes tenedores (personas físicas o jurídicas titulares de más de 10 inmuebles de uso residencial o una superficie construida de más de 1.500 m<sup>2</sup> de uso residencial, excluyendo garajes y trasteros). En los supuestos en los que el arrendador no fuera un gran tenedor, el incremento será el pactado entre las partes y, en defecto de pacto, no podrá ser más del 3%.

Asimismo, "con el objetivo de evitar incrementos desproporcionados" se habilita al Instituto Nacional de Estadística a definir, antes del 31 de diciembre de 2024, un nuevo índice de referencia que se aplicará, en lugar del IPC.

### Zonas de mercado residencial tensionado: tope al alquiler

El Proyecto de Ley permite a las Administraciones competentes en materia de vivienda declarar zonas de mercado residencial tensionado si en ellas se cumple cualquiera de estas dos condiciones:

- que la carga media del coste de la hipoteca o del alquiler en el presupuesto personal o de la unidad de convivencia, más los gastos y suministros básicos, supere el 30% de los ingresos medios de los hogares;
- que el precio de compra o de alquiler de la vivienda haya aumentado en esa zona, en los últimos 5 años, al menos 3 puntos por encima del IPC autonómico correspondiente.

El cumplimiento de cualquiera de las condiciones previstas no conllevará que la zona afectada sea considerada automáticamente zona de mercado residencial tensionado, sino que será necesario que la administración competente lo declare expresamente. La vigencia inicial de la declaración será de 3 años, pudiendo prorrogarse anualmente.

Declarar una zona tensionada implicará dos cosas:

- **Modificar el régimen de prórrogas de los contratos:** al establecer que, una vez finalizado el período de prórroga obligatoria o de prórroga tácita, el arrendatario podrá solicitar una prórroga extraordinaria por plazos anuales, con un máximo de 3 años, durante la cual se seguirán aplicando las mismas condiciones del contrato en vigor. Y el arrendador estará obligado a aceptar esta prórroga, salvo que se hayan pactado otros términos, o que el propietario haya comunicado legalmente la necesidad de ocupar la vivienda para sí o familiares y destinarla a vivienda habitual, o que se suscriba un nuevo contrato con las limitaciones de renta.
- **Límite al precio del alquiler:** Si se firman nuevos contratos las implicaciones serán distintas en función de si el arrendador es un gran tenedor o no es un gran tenedor.

Si el arrendador no es un gran tenedor, la renta no podrá exceder la del contrato anterior, una vez aplicada la cláusula de actualización anual, salvo determinados supuestos en los que podrá incrementarse en un máximo del 10%, (p.ej. si en los 2 años anteriores se hubieren realizado actuaciones de rehabilitación o mejora que supongan un ahorro de energía primaria no renovable; cuando en los 2 años anteriores se hubieren realizado actuaciones de mejora de accesibilidad o cuando el plazo de duración pactado sea 10 años o más). Asimismo, no se podrá repercutir al arrendatario cuotas o gastos que no estuviesen previstos en el contrato anterior.

- Sin perjuicio de lo anterior, si el arrendador es un gran tenedor la renta del nuevo contrato no podrá exceder del límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia que se publique en un futuro. Esta regulación se aplicará a los contratos que se formalicen a partir de la entrada en vigor del Proyecto de Ley, una vez esté aprobado el sistema de índices.

Hay que recordar que las CCAA en las zonas tensionadas pueden disminuir el umbral de 10 a 5 inmuebles en propiedad de grandes tenedores, ya sean físicos o jurídicos.

## Gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato

Los gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato serán a cargo del arrendador.



Getty images

## Beneficios en el IRPF

La modificación en el IRPF se limita a las personas físicas receptoras de rendimientos del capital inmobiliario. Por tanto, afecta a los tenedores de inmuebles personas físicas que no realicen, en los términos previstos por la normativa, una actividad económica de arrendamiento. En la actualidad, los rendimientos netos positivos obtenidos del arrendamiento de viviendas disfrutan de una reducción del 60%. El Proyecto de Ley, prevé las siguientes reducciones incompatibles entre ellas y que se aplican en el siguiente orden:

- **Reducción incrementada del 90%:** cuando se hubiera formalizado por el mismo arrendador un nuevo contrato de arrendamiento sobre una vivienda situada en una zona de mercado residencial tensionado, en el que la renta inicial se hubiera rebajado en más de un 5% en relación con la última renta del anterior contrato de arrendamiento.
- **Reducción incrementada del 70%:** cuando (i) el arrendador hubiera alquilado por primera vez la vivienda, siempre que se encuentre en una zona de mercado residencial tensionado y el arrendatario tenga una edad comprendida entre 18 y 35 años y (ii) se trate de viviendas arrendadas a la Administración o a entidades sin fines lucrativos y se destine al alquiler social con una renta mensual inferior a la establecida en el programa de ayudas al alquiler del plan estatal de vivienda, o al alojamiento de personas en situación de vulnerabilidad económica o cuando la vivienda esté acogida a algún programa público de vivienda o calificación en virtud del que la Administración limite la renta del alquiler.
- **Reducción incrementada del 60%:** para los casos en que se hubieran efectuado obras de rehabilitación (en los términos de la normativa de IRPF) en los 2 años anteriores a la celebración del contrato de arrendamiento.
- **Reducción general del 50%.**

En resumen, desde Cuatrecasas señalan que el contribuyente podrá aplicar la mayor de las reducciones que le corresponda entre las indicadas, siempre quedando la posibilidad de aplicar la reducción del 50%. Todas estas reducciones devienen inaplicables si se incumplen las normas (previstas en la LAU) sobre incremento de rentas dentro de una zona de mercado residencial tensionado.

La redacción actual de la medida en sede de IRPF junto con la entrada en vigor del Proyecto de Ley lleva a concluir que las reducciones incrementadas aplicarán por primera vez para los períodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2024. Si bien, entendemos que podrán aplicarse, en ese momento, para los contratos suscritos desde la entrada en vigor del Proyecto de Ley.

## Recargos en el IBI

La normativa actual permite a los Ayuntamientos imponer un recargo del 50% en el IBI de viviendas desocupadas, esta medida afecta, por tanto, a todos los tenedores de inmuebles. El Proyecto de Ley introduce diversas novedades:

- Permite incrementar hasta el 100% este recargo cuando se trate de viviendas desocupadas por un plazo superior a 3 años.
- Permite incrementar otro 50% el recargo (entre 100% y hasta el 150%) cuando los inmuebles pertenezcan a titulares de dos o más viviendas desocupadas en el mismo municipio.

A estos efectos, define como vivienda desocupada aquella que permanezca desocupada, de forma continuada, por un plazo superior a 2 años salvo determinadas causas justificadas (como p.ej. el traslado temporal por razones laborales o inmuebles sujetos a actuaciones de obras o rehabilitación). La situación de desocupación deberá declararse mediante un procedimiento administrativo con audiencia del contribuyente.

Si bien está previsto que la entrada en vigor de estas medidas en sede de IBI sea al día siguiente de la publicación de la norma en el BOE, su aplicación efectiva requerirá la declaración de desocupación del inmueble.

## Medidas relativas al régimen de la vivienda protegida

- **Calificación de suelos de reserva para vivienda protegida:** Se garantiza que la calificación de un suelo como reserva para vivienda de protección pública no pueda modificarse salvo en casos excepcionales en los que el instrumento urbanístico justifique la innecesaridad o imposibilidad sobrevenida de dicho destino.
- **Reserva de vivienda protegida en suelo rural y suelo urbanizado:** Se clarifica la posibilidad de que la legislación urbanística pueda establecer una reserva del 40% de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en suelo rural sometido a actuaciones de nueva urbanización, y el 20 % en suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, sin perjuicio de que excepcionalmente se establezca una reserva inferior o se exima a determinados municipios.
- **Porcentaje de reserva destinado a vivienda de protección pública en alquiler:** Se establece que la legislación urbanística o de ordenación territorial deberá establecer el porcentaje que deberá destinarse a vivienda protegida en alquiler, que no podrá ser inferior al 50%, salvo en casos excepcionales.
- **Descalificación de la vivienda protegida:** Sin perjuicio de las condiciones y requisitos establecidos por la normativa autonómica o municipal, que tendrán en todo caso carácter prevalente, se garantiza que las viviendas que se promuevan sobre suelos cuyo destino sea el de viviendas estarán sometidas a algún régimen de protección pública de forma permanente y no podrán descalificarse en tanto se mantenga la calificación de dicho suelo, salvo en el supuesto de viviendas promovidas sobre suelos cuya calificación urbanística no imponga dicho destino y que no cuenten con ayudas públicas para su promoción, o en aquellos casos que excepcionalmente se justifique de acuerdo con la normativa autonómica, no pudiendo ser el periodo de calificación inferior a 30 años. Las viviendas calificadas definitivamente con algún régimen de protección pública con anterioridad a la entrada en vigor de la norma se regirán por lo dispuesto en dicho régimen, salvo las condiciones previstas en relación con los períodos de descalificación, que se aplicarán a todas las viviendas calificadas con algún régimen de protección pública.
- **Introducción de la figura de la "vivienda asequible incentivada":** Se trata de viviendas de titularidad privada, incluidas las entidades del tercer sector, a cuyo titular la Administración competente otorga beneficios de carácter urbanístico, fiscal u otro tipo, a cambio de destinarlas a residencia habitual en régimen de alquiler a precios reducidos, o de cualquier otra fórmula de tenencia temporal, de personas cuyo nivel de ingresos no les permite acceder a una vivienda a precio de mercado. Con carácter orientativo y sin perjuicio de lo que establezcan al respecto las administraciones competentes, se establecen, entre otras, las siguientes reglas respecto a esta figura: el sometimiento a limitaciones de destino exclusivo de residencial habitual, límites máximos de precio de alquiler, e innecesaridad de sujeción al procedimiento formal de calificación como vivienda protegida. En zonas rurales sujetas a fenómenos de pérdida de población, podrá acompañar el desarrollo de estrategias de dinamización social y económica, así como la creación de empleo y actividad.
- **Parque público de vivienda:** Se regulan los parques públicos de vivienda, estableciéndose, como criterios orientadores de su gestión, entre otras cuestiones, que los bienes patrimoniales integrantes de los parques públicos de vivienda únicamente se podrán enajenar a otras Administraciones públicas, sus entes instrumentales o a personas jurídicas sin ánimo de lucro, dedicadas a la gestión de vivienda con fines sociales, debiendo prestarse especial atención a las particularidades de cada entorno territorial.

Además, se establece la obligación de elaborar y mantener actualizado un inventario del parque público de vivienda y una memoria anual en la que se especifiquen las acciones adoptadas para reforzar dicho parque y acomodarlo a la demanda existente.



GTRES

## **Cambios en los desahucios, ejecuciones hipotecarias y subasta de inmuebles**

El Proyecto de Ley introduce cambios de calado en el procedimiento de desahucios, de ejecución hipotecaria y en la subasta de inmuebles en situaciones de vulnerabilidad.

### **Procedimiento de desahucio**

Las principales medidas son las siguientes:

- Se dará traslado en todo caso a las Administraciones públicas competentes, y sin necesidad por tanto de consentimiento de los interesados, de la resolución que fije la fecha del lanzamiento para comprobar la situación de vulnerabilidad de quienes ocupen la vivienda.
- Se impone al demandante la obligación de indicar si el inmueble constituye o no vivienda habitual del ocupante, si es o no gran tenedor de vivienda y, en tal caso, la de acreditar esta circunstancia mediante certificación del Registro de la Propiedad con la relación de sus propiedades. En caso de que el demandante sea gran tenedor de vivienda, se le impone la carga de acreditar si el ocupante de la vivienda se encuentra o no en situación de vulnerabilidad económica.
- Se establece un requisito de admisibilidad de la demanda en los casos en que el demandante sea gran tenedor de vivienda, la vivienda sea la habitual del ocupante y éste se encuentre en situación de vulnerabilidad económica, consistente en que previamente haya habido un procedimiento de conciliación o intermediación entre las partes, que será establecido por las Administraciones Públicas competentes.

Se amplía el ámbito de protección cuando se identifiquen situaciones de vulnerabilidad. Mientras que en la redacción vigente de la LEC la protección alcanza exclusivamente a personas vulnerables en procedimientos de desahucio (por impago de renta o expiración del plazo) en casos de arrendamiento (ordinario o financiero o en aparcería), la reforma amplía esa protección a personas vulnerables que se pretenda desahuciar de su vivienda habitual en procedimientos (i) de recuperación de una finca, rústica o urbana, cedida en precario, por el dueño, usufructuario o cualquier otra persona con derecho a poseer dicha finca; (ii) que pretendan la tutela sumaria de la tenencia o de la posesión de una cosa o derecho por quien haya sido despojado de ellas o perturbado en su disfrute; e (iii) instados por los titulares de derechos reales inscritos en el Registro de la Propiedad, que demanden la efectividad de esos derechos frente a quienes se opongan a

ellos o perturben su ejercicio, sin disponer de título inscrito que legitime la oposición o la perturbación. Asimismo, se amplía el concepto de persona vulnerable incrementando los criterios de renta para ser calificado como tal y se establece que el juez deberá atender como criterio adicional para establecer la vulnerabilidad a situaciones personales, como p.ej. que residan menores de edad.

- Se establece un sistema de decisión por el tribunal sobre la eventual suspensión del procedimiento de desahucio previa valoración ponderada y proporcional del caso concreto frente a la suspensión automática por el Letrado de la Administración de Justicia prevista actualmente.
- Se amplían los plazos de suspensión de los procedimientos de desahucio a 2 meses para las personas físicas y 4 para las personas jurídicas (frente a los plazos de 1 y 3 meses actuales).

### Ejecución de bienes hipotecados

El Proyecto de Ley también extiende la protección del ocupante de la vivienda en situación de vulnerabilidad para los supuestos de ejecución hipotecaria de vivienda habitual, en los mismos términos que en los procedimientos de desahucio.

- Se impone al ejecutante la obligación de indicar si el inmueble constituye o no vivienda habitual del ocupante, si es o no gran tenedor de vivienda y, en tal caso, la de acreditar esta circunstancia mediante certificación del Registro de la Propiedad con la relación de sus propiedades. En caso de que el ejecutante sea gran tenedor de vivienda, se le impone la carga de acreditar si el ocupante de la vivienda se encuentra o no en situación de vulnerabilidad económica.
- Se establece como requisito de admisibilidad de la demanda de ejecución hipotecaria en los casos en que el ejecutante sea gran tenedor de vivienda, la vivienda sea la habitual del ocupante y éste se encuentre en situación de vulnerabilidad económica, que previamente haya habido un procedimiento de conciliación o intermediación entre las partes, que será establecido por las Administraciones Públicas competentes.

### Subasta de inmuebles

Por último, el Proyecto de Ley extiende la protección del ocupante de la vivienda para los supuestos de subasta del bien inmueble en situaciones de vulnerabilidad. Así, en las subastas de bienes inmuebles, cuando el bien inmueble sea la vivienda habitual del ocupante y el propietario sea un gran tenedor de vivienda o una empresa de vivienda:

- Deberá acreditarse por el ejecutante, si no se hubiera hecho con anterioridad en el procedimiento, si el ocupante se encuentra o no en situación de vulnerabilidad económica.
- Si el ocupante de la vivienda se encuentra en situación de vulnerabilidad económica, no podrá iniciarse la vía de apremio si no se acredita que el ejecutante se ha sometido al procedimiento de conciliación o intermediación entre las partes que a tal efecto establezcan las Administraciones Públicas competentes.

Finalmente, tanto en los procedimientos de desahucio, como de ejecución hipotecaria, como en la subasta de bienes, en cualquier resolución judicial que tenga por objeto el señalamiento del lanzamiento del ocupante deberá incluirse el día y la hora exactas en que tendrá lugar, tal y como sentencia Cuatrecasas.



▼ [Ver comentarios \(0\) / Comentar](#)

### Etiquetas

[Ley de Vivienda](#) [Congreso de los diputados](#) [Cuatrecasas](#)

Publicidad

[Certificado energético legal al mejor precio](#)

### 🔔 Recibir las últimas noticias

- Resumen diario  
 Resumen semanal

Suscribirse

# El Banco de España pide subir el IVA de la luz y el gas

**ALERTA DE RIESGOS EN TRANSICIÓN ECOLÓGICA/** El órgano regulador da munición a las eléctricas frente al Gobierno y pide "certidumbre" y un marco "estable" en energía.

Miguel Á. Patiño. Madrid

Ni todo es tan bonito, ni va a ser tan barato, ni está todo tan claro con respecto a la transición ecológica. Esa podría ser la lectura, en castellano sencillo, del cuarto capítulo del informe anual del Banco de España. Centrado en la energía, ese capítulo fue hecho público ayer, como avance del informe anual, que se dará a conocer al completo en breve.

El Banco de España apoya el proceso de transición ecológica sin ninguna duda, pero ese organismo es realista. En su informe anual recomienda "vigilar los riesgos" para la estabilidad financiera del "cambio climático y la transición ecológica".

Además de avisar de esos riesgos, la máxima autoridad monetaria en España lanza otros órdagos que pueden ser usados de munición por parte de las empresas energéticas contra el Gobierno.

El Banco de España pide, entre otras cosas, "certidumbre" en el sector y un "marco operativo estable", conceptos que no se cansan de repetir grupos como Iberdrola, Endesa y Naturgy.

El regulador también pide que empiecen a eliminarse las rebajas de IVA en luz y gas para todos los usuarios, y se centren las ayudas solo en los ciudadanos más vulnerables, vinculándolas además al erario público, en lugar de cargarlas a las espaldas de las empresas. Una de las peticiones históricas de las eléctricas es que ayudas como el bono social de la luz, que financian entre las más grandes, recaigan en los Presupuestos del Estado.

## Muchos retos

Para el Banco de España, el histórico proceso de descarbonización de la economía que están llevando a cabo gobiernos y empresas tiene muchos retos por delante que resolver.

Se necesita un despliegue "masivo" de energías renovables que plantean "desafíos tecnológicos" con nuevas

**El órgano regulador avisa: la transición ecológica puede provocar subida de precios energéticos**



Pablo Hernández de Cos es gobernador del Banco de España.

## QUÉ PIDE COS AL GOBIERNO

- 1 Se necesita incrementar la fiscalidad medioambiental y reforzar la inversión pública, y se precisa certidumbre y un marco operativo estable para las empresas.
- 2 Hay que avanzar en la regulación en cuanto a estándares medioambientales y de eficiencia energética.
- 3 Se debe empezar a eliminar la rebaja del impuesto del IVA en la energía y volver a la situación normal, del 21%, antes de lo programado, para fin de año.
- 4 Se deben canalizar las ayudas en energía a colectivos vulnerables, por ejemplo con un cheque de 860 euros por familia.

fuentes que tienen que probarse, como el hidrógeno, o "posibles nuevas dependencias externas" como el litio para las baterías, o la falta de mano de obra especializada.

Esto puede producir cuellos de botella que tensionen al alza los precios o retrasen algunos hitos por conseguir. Además, hay que ser muy cuidadoso con cómo se canaliza la financiación multimillonaria que se necesita.

## Más certidumbre

A juicio del Banco de España, es preciso "un mayor desarrollo de infraestructuras de interconexión energética dentro de la UE", y se necesita "una respuesta de las políticas europeas ágil, que aporte certidumbre y que evite que la

transición ecológica acabe provocando una pérdida estructural de competitividad para el tejido productivo".

El Banco de España ve enorme potencial en España para la energía eólica y fotovoltaica (más que en otros países europeos). Y hay "líderes" en el desarrollo de proyectos, pero por ejemplo, "no hay fabricación de paneles".

En concreto, el órgano regulador sitúa a España como el país con más potencial para desarrollar fotovoltaicas, con casi 2.000 teravatios hora más, por delante de Francia o Italia. En eólica, estima 1.500 teravatios más, solo por detrás de Francia (2.000 teravatios). Por otra parte, los expertos del Banco de España que han elaborado el informe en-

## La autoridad cifra en 15.000 millones el impacto del plan de choque en energía del Gobierno

tienden que la "transición ecológica es inflacionaria" en el sentido de que puede provocar precios más altos para la energía, por la presión de sustituir de forma acelerada fuentes de energía fósiles por las renovables que aun necesitan economías de escala y abaratar costes.

## Otra vez el 21%

El Banco de España insiste en pedir al Gobierno que centre las medidas de choque para paliar la subida de precios energéticos, acotándolas a colectivos que realmente lo necesitan, y no a toda la ciudadanía, como hasta ahora. En ese sentido, reclama que se vaya pensando en ir eliminando ya la rebaja del IVA en luz y gas, que en principio estaría vigente todo este año. Ahora está en el 5% en lugar del 21%.

El informe explica que esas rebajas están creando distorsiones. "Mientras que las rebajas del IVA de la electricidad, del gas y de los alimentos habrían supuesto ahorros fiscales relativos a su gasto total mayores en los hogares de renta baja, la bonificación a los carburantes habría supuesto ahorros relativos mayores para los hogares de renta alta", dice el informe.

El Banco de España llega a cifrar a cuánto ascendería una ayuda directa a los hogares más vulnerables, sustitutiva y mucho más efectiva, que la rebaja generaliza del IVA.

"Una transferencia de 860 euros focalizada en las familias más vulnerables hubiera permitido lograr niveles de protección similares a los alcanzados con dichas medidas, pero con un menor coste presupuestario y evitando distorsiones en las señales de precios", dice el informe.

Con todo, el Banco de España cifra el impacto positivo de esas medidas en un 1,1 puntos porcentuales en el PIB el pasado año, equivalentes a casi 15.000 millones. En términos de inflación, las medidas ayudaron a amortiguarla en 2,3 puntos porcentuales.



Francisco Reynés es presidente ejecutivo de Naturgy.

## Veolia ficha a Reynés como consejero independiente

Miguel Á. Patiño/Ana Medina. Madrid

El presidente ejecutivo de Naturgy, Francisco Reynés, que fue ratificado en la última junta de accionistas de la compañía, el pasado mes de marzo, entrará a formar parte del consejo de administración del grupo francés Veolia como consejero independiente. Así consta en el orden del día de la asamblea de accionistas de la compañía gala, que está previsto que se celebre hoy. Reynés se incorporará a Veolia en sustitución de Clara Gaymard, conocida empresaria de Francia que fue presidenta de General Electric en este país. Fuentes del entorno de Naturgy explican que el nombramiento de Reynés es una muestra de su "valoración internacional" y que la tarea será compatible con sus responsabilidades como presidente de la firma española.

Además, esta nueva responsabilidad puede ayudarle, apuntan, a seguir "tejiendo relaciones internacionales que serán beneficiosas para el desarrollo de Naturgy".

## 'Overboarding'

La incorporación de Reynés a Veolia en todo caso reabre el viejo debate de si los presidentes de una empresa, sobre todo si, como es el caso de Reynés, acaparan todos los poderes ejecutivos de la com-

## Reynés, presidente ejecutivo de Naturgy, será consejero independiente en Veolia en paralelo

pañía, tienen que tener o no dedicación exclusiva. Legalmente en España ni en otros países europeos existe una prohibición hacia el pluriempleo. Sólo hay algunas recomendaciones en materia de gobierno corporativo contra el *overboarding* (presencia en varios consejos), que se recomienda no supere los tres. Empresas, como Iberdrola, tienen por estatutos acotado el pluriempleo de su vocales a no más de cinco consejos, tres si son sociedades cotizadas.

El caso de Reynés no es nuevo en España. Gonzalo Urquijo, CEO de Talgo (antes presidente de Abengoa y de ArcelorMittal España) es vocal independiente de Ferrovial. Ignacio Garralda, presidente de Mutua, es consejero en Endesa; y Sol Daurella, presidenta de Coca-Cola Europacific Partners, es consejera de Santander.

## Sueldo

El sueldo base de un vocal de Veolia es de 42.000 euros, cifra a la que se pueden sumar otras partidas. El de Naturgy no baja de 178.000 euros.

## Los motivos

- La pertenencia de Reynés al consejo de Veolia le permitirá "seguir tejiendo relaciones internacionales beneficiosas para Naturgy".

- Hay otros casos de presidentes y CEO que son consejeros en grupos cotizados como Talgo, BBVA, Endesa o Santander.

# Inmobiliario

REVALORIZACIÓN DE HASTA EL 8% DE LOS INMUEBLES

## La sostenibilidad, una vía para impulsar las rentas de las viviendas

R. Arroyo. Madrid

La inversión en el parque inmobiliario será clave para la descarbonización de la economía. Pese a que la profesionalización del sector, la industrialización y la sostenibilidad se han convertido en pilares básicos del nuevo modelo residencial, el parque de viviendas en España es la tercera causa de emisiones de CO<sub>2</sub>.

De acuerdo con los datos de la Comisión Europea un 36% las emisiones de CO<sub>2</sub> producidas en Europa son causa directa del sector inmobiliario y la aplicación de criterios de sostenibilidad será fundamental para propiciar ahorros energéticos.

Además de por su obvia contribución a un entorno medioambiental más saludable, el impacto de la sostenibilidad puede incrementar el valor de los inmuebles en un 8% en las mejores zonas y reducir las rentabilidades exigidas, según los datos de CBRE.

El parque de viviendas de España está en una fase de "clara obsolescencia" desde el punto de vista de la eficiencia energética, ya que el valor medio de las certificaciones energéticas se sitúa en la categoría 'E'. En concreto, más del 95% de las viviendas requieren acciones para mejorar su nivel de sostenibilidad con el objetivo de situarse, al menos, por encima de la letra 'C'. Para ello en los próximos 15 años va a ser necesario rehabilitar alrededor de siete millones de viviendas.

### Ahorros

La inversión en mejora de niveles de certificación redunda de forma directa en un ahorro de hasta un 20% en el consumo energético y emisiones de CO<sub>2</sub>. El informe desvela además que la mejora de los niveles de certificación permite aumentar las rentas entre un 18 y 20%, incrementar la ocupación en un 10%, reducir los periodos de comercialización en dos meses, disminuir la rotación de los inquilinos y atraer a residentes "más solventes" preocupados por los ahorros energéticos, por el bienestar, el consumo de energías verdes y la contribu-



El parque de viviendas es la tercera causa de emisiones de CO<sub>2</sub> en España, según datos de CBRE.

### IMPACTO

- La mejora de los niveles de certificación permite aumentar las rentas entre un 18 y 20%, incrementar la ocupación en un 10% y reducir el periodo comercial en dos meses.
- Una mejora de dos niveles en la certificación energética y la obtención de un certificado internacional permite incrementar el valor de un inmueble hasta un 8% en las mejores zonas.
- Más del 95% de las viviendas requieren acciones para mejorar su nivel de sostenibilidad con el objetivo de situarse, al menos, en un nivel de certificación energética por encima de la letra 'C'.

ción al menor impacto en la huella de carbono.

CBRE puntualiza además que una mejora energética del 30% facilita el acceso a la financiación verde por parte de las entidades financieras y recuerda que con fondos Next Generation se podrán rehabilitar tanto los edificios de viviendas antiguas, que necesitan mejorar su eficien-

cia energética, como el propio parque inmobiliario público.

### Evolución del sector

Todo ello contribuye a que el futuro del mercado residencial requiera de la implantación de políticas activas en materia de ESG y eficiencia energética algo que ya ha calado en el inversor institucional.

Así, los grandes propietarios ya han auditado sus portafolios, estableciendo planes de acción en materia de ESG y transformando los inmuebles. Dado que los edificios de nueva construcción ya cuentan con altos niveles en certificación energética, la clave pasa ahora por actualizar el parque de vivienda existente con la aplicación de políticas de bienestar, sociales y de gobernanza.

Para Fernando Fuente, director ejecutivo de Valoraciones de CBRE España, los criterios y políticas ESG se han convertido en grandes impulsores del valor inmobiliario. "El cumplimiento o no de estándares de sostenibilidad de los inmuebles repercuten en la toma de decisión de los inversores y tienen un claro impacto en el valor de mercado de los activos".

## Ktesios cotizará en España y crecerá con compras

La Socimi impulsará su negocio con objetivo de multiplicar por diez su cartera hasta sumar 4.000 viviendas en 2026.

Rebeca Arroyo. Madrid

Ktesios, Socimi especializada en vivienda de alquiler asequible fuera de las grandes urbes, se prepara para salir a cotizar en España con el objetivo de impulsar su crecimiento con fusiones y adquisiciones. "Queremos ser un catalizador de Socimis de pequeño tamaño. Creemos que es mejor una Socimi de 200 millones que veinte de diez millones", explica a EXPANSIÓN Henry Gallego, consejero delegado de la compañía.

Ktesios, controlada por el fondo de inversión luxemburgués RKS, cotiza desde junio de 2021 en el Euronext Lisboa y prevé salir al BME Growth en los próximos días. El propósito de la Socimi es mantener el *dual listing* en el corto plazo y luego cotizar solo en España.

### Compra de QPQ

Como primer paso en su plan de crecimiento Ktesios lanzó una opa de 14 millones por Quid Pro Quo (QPQ), Socimi hasta entonces en manos de Alquiler Seguro y que ahora controla casi en su totalidad. Actualmente analiza nuevas operaciones inorgánicas mediante ampliaciones de capital con aportaciones no dinerarias o la adquisición y fusión con otras Socimis.

Gallego asegura que, junto con esta estrategia, el grupo seguirá apostando por el crecimiento orgánico con el fin



Henry Gallego es el CEO de Ktesios.

### Estudia operaciones de compra por casi 1.200 viviendas en manos de institucionales

de pasar de las 400 viviendas que controla actualmente a las cerca de 1.000 unidades este año y superar las 4.000 viviendas en 2026.

Gallego señala que el *pipeline* (operaciones en estudio) incluye casi 1.200 viviendas, con una tasa de ocupación del 60%. "Hay un gran stock de activos adjudicados en manos de bancos y fondos,

que no son estratégicos para ellos", apunta.

En cuanto a los resultados la empresa espera abandonar números rojos este año, con unas ganancias de 520.800 euros, incorporando los activos de QPQ a su cartera, y llegar a los 6,7 millones de beneficio neto en 2026.

Gallego señala que, por sus características, Ktesios es inmune a los efectos de la futura Ley de la Vivienda. Por una parte la empresa apuesta por zonas no tensionadas, lo que permite "dinamizar" poblaciones pequeñas pero "con gran potencial". Además la Socimi ya carga con los gastos inmobiliarios y apuesta por alquileres a largo plazo.

### Diversificación

La Socimi está presente actualmente en 26 municipios de nueve provincias en España con casi 400 viviendas en cartera y un valor de mercado de 36,2 millones.

La estrategia de la compañía pasa por comprar con un descuento sobre el valor de mercado (hasta ahora las adquisiciones se han realizado con una rebaja media del 58%) en un entorno sin competencia institucional y por ofrecer alquileres asequibles a un precio medio cercano a los 380 euros al mes. La compañía cuenta con una ocupación neta actual del 93% y una morosidad se sitúa en el 5,65%.

### Ampliación de capital por 30 millones

Para cumplir con su hoja de ruta la compañía plantea una ampliación de capital por 30 millones de euros este año que podría estructurarse en dos tramos. Desde que se constituyó la empresa, en marzo de 2019, Ktesios ha llevado a cabo ampliaciones de capital por un total de 17,7 millones. En la operación propuesta, que

será ratificada el próximo mes de junio por la junta de accionistas, se incluirá una ampliación por compensación de créditos derivados de préstamos convertibles. El principal accionista de la Socimi es el fondo luxemburgués de RKS, con un 79% del capital. Henry Gallego, CEO de la empresa, cuenta con un 3,1%.

La Socimi se constituyó en marzo de 2019 y en junio de 2021 empezó a cotizar en el Euronext de Lisboa con un precio de 12 euros por acción, siendo la primera Socimi en cotizar en ese mercado. Actualmente Ktesios cotiza a un precio de 14,5 euros por título, lo que supone una capitalización bursátil de más de 21 millones de euros.

# FINANZAS & MERCADOS

## El coste de las hipotecas se dispara un 63% y amenaza con más alzas

**'RALLY' EN LOS 12 ÚLTIMOS MESES/** El tipo medio inicial de los préstamos salta hasta los niveles más altos desde 2017 y reduce el ritmo de concesión. El precio sube un 16% sólo en el arranque de 2023.

**E.Utrera.** Madrid  
El precio de las hipotecas acelera al máximo en el arranque de 2023. El coste medio inicial de los préstamos para vivienda se ha disparado un 16% hasta el 2,86% sólo en los dos primeros meses del año según los datos del Instituto Nacional de Estadística (INE), elaborados con el precio inicial de las hipotecas. En los últimos doce meses, el salto alcanza ya el 63%. No hay registros de precio medio más altos desde 2017.

Pero si se toma como referencia el tipo efectivo de definición restringida (TEDR) del Banco de España, que tiene en cuenta exclusivamente la evolución de los intereses, el alza del coste de las nuevas operaciones es aún mayor, de cerca del 18% (ver gráfico adjunto) en los dos primeros meses del año y de casi el 95% en un año.

La vertiginosa subida del precio medio de los préstamos está cogiendo velocidad a medida que avanzan los meses y, según los expertos, aún está lejos de llegar al final.

Las turbulencias financieras de marzo provocadas por el colapso de Silicon Valley Bank en Estados Unidos y por el rescate de Credit Suisse aún no se ven reflejadas en el precio de los préstamos, que en las últimas semanas ha registrado una nueva vuelta de tuerca al alza. Entidades como CaixaBank y su banco digital Imagin, Evo Banco o ING han subido el precio oficial de sus hipotecas a tipo fijo, que estaban entre las más baratas del mercado.

### Euribor

A tipo variable, los bancos han elevado el tramo fijo que cobran durante el primer año para protegerse de la subida de tipos. En tasa diaria, el euribor llegó a rozar el 4% antes de la tormenta financiera. Tras una breve tregua, el índice hipotecario está de nuevo en plena subida y ha escalado hasta el 3,85%.

En este escenario, todo hace indicar que los precios de los préstamos se pueden seguir tensionando. "Es cierto que el coste de las nuevas hipotecas se ha encarecido en los últimos meses, pero toda-

### EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LAS HIPOTECAS

Tipo medio, en porcentaje.



Expansión

Fuente: INE y Banco de España

### HIPOTECAS A TIPO FIJO

A 30 años. Ordenadas de menor a mayor TAE. Con máxima bonificación

Entidad	Plazo (años)	TAE (%)	Ingresos mínimos (€)
Openbank	25	3,42	900
Coinc	25	3,63	No
Evo Banco	25	3,84	600
BBVA	25	3,86	600
Imagin	25	3,87	1.200
MyInvestor	30	3,91	2.500
Caja Ingenieros	30	3,96	NO
Bankinter	30	4,09	600
Ibercaja	25	4,19	2.500
ING	25	4,23	600
Sabadell	30	4,30	No
Santander	30	4,49	600
CaixaBank	30	5,18	No

TAE: Tasa Anual Equivalente.

Fuente: Elaboración propia

### HIPOTECAS A TIPO VARIABLE

Ordenado por el mejor diferencial. Con máxima bonificación

Entidad	Tipo fijo inicial (%)	Diferencial sobre euribor (%)	Ingresos mínimos (€)
Evo Banco	2,20 (2 años)	E+0,48	600
Kutxabank	2,55	E+0,49	3.000
Unicaja	1,49	E+0,5	2.500
ING	1,5	E+0,59	600
Ibercaja	1,5	E+0,60	2.500
BBVA	1,49	E+0,60	No
Openbank	1,6	E+0,60	900
Targobank	2,85	E+0,65	No
Santander	1,79	E+0,69	600
Coinc	1,5	E+0,75	No
Bankinter	1,5	E+0,75	2.500
Sabadell	1,5	E+0,75	No
Abanca	2,5	E+0,75	2.500

E: Euribor.

Fuente: Elaboración propia

### La tormenta financiera y el euribor presionan a la banca para subir más los tipos

vía es posible encontrar operaciones fijas y mixtas por debajo del euribor, por lo que es posible que veamos nuevos encarecimientos por este motivo en los próximos meses", asegura Juan Villén, responsable de hipotecas de Idealista, que cree que los bancos seguirán ajustando los costes a

las nuevas expectativas de tipos de interés.

La próxima gran piedra de toque será la reunión del Banco Central Europeo (BCE) del próximo 4 de mayo. El mercado está dividido al 50% entre los que apuestan por una subida de 25 puntos básicos o por una de 50 puntos.

Por lo tanto, todo apunta a que lo peor no ha pasado en lo que se refiere a los precios, que están pasando factura a la actividad. En febrero, el INE ha detectado una caída del 2% del número de hipotecas constituidas respecto al mis-

mo mes del año pasado. "Iremos viendo cómo el encarecimiento de las hipotecas y la incertidumbre generada por los cambios políticos y legislativos serán la realidad durante buena parte del año", asegura Ferran Font, director de estudios de Pisos.com.

Lo cierto ahora es que la subida de los precios es de enormes proporciones en todas las modalidades. A tipo variable, el tipo medio inicial se ha disparado la friolera de un 27% respecto al 31 de diciembre, según el Ine. Los hipotecados están pagando una media del

### El coste medio de los préstamos a tipo fijo se dispara un 68% en los últimos 12 meses

2,70%. Doce meses antes, el coste medio era del 1,75%. Desde entonces, la subida es del 54%.

A tipo fijo, la subida desde abril de 2022 es del 68%, mientras que en estos dos primeros meses de 2023 se acerca al 12%, hasta niveles muy cercanos ya a la cota del 3%.

### EVO Banco reconvierte su hipoteca variable en una mixta

Expansión. Madrid

EVO Banco, el banco 100% digital de Bankinter y uno de los más competitivos del mercado español en el negocio hipotecario, ha remodelado su oferta de préstamos para compra de vivienda con una nueva modalidad de hipoteca variable que amplía de uno a dos años el tipo fijo inicial de salida y que reduce hasta el 0,48% el tipo de interés aplicable en el tramo variable.

Con este movimiento, EVO ofrece a sus clientes la posibilidad de anticiparse a un escenario de moderación de tipos de interés en el que los tramos a tipo variable vuelven a ser convenientes a largo plazo.

"Ahora que las hipotecas fijas son cada vez menos atractivas, es el momento de apostar por opciones mixtas que combinen la certidumbre que ofrecen los períodos a tipo fijo con las tarifas más baratas de la historia en los variables", asegura Juan Rosas, director de Negocio y Laboratorio de EVO Banco.

La apuesta de EVO por las hipotecas a tipo mixto se centra en tres alternativas bonificadas que se sitúan entre las cinco mejores del mercado. La hipoteca variable con tipo fijo a dos años es la más competitiva del momento, con un coste fijo inicial del 2,20% los dos primeros años y el resto con un diferencial del 0,48% sobre el euribor.

Por su parte, la hipoteca mixta con tipo fijo a cinco años y el resto variable parte de un tramo a tipo fijo al 2,45% y completa el resto de años con el euribor más el 0,60%.

Por último, la hipoteca mixta con tipo fijo a 15 años y el resto variable parte de un tramo a tipo fijo al 3,20% y completa el resto de años con un diferencial sobre el euribor del 0,75%. La TAE con el tipo de interés actual se sitúa en el 3,85% y está diseñada para personas que optan por un tipo fijo más elevado para asegurar la certidumbre de su cuota a largo plazo.

La nueva hipoteca a tipo variable está disponible con la bonificación por ingreso de nómina de al menos 600 euros y seguro de hogar. El resto de modalidades están accesibles con las bonificaciones anteriores más seguro de vida.

## ECONOMÍA / POLÍTICA

# Bruselas exigirá a España un ajuste anual de 7.000 millones para drenar el déficit

**PROPUESTA DE NUEVAS REGLAS FISCALES /** La Comisión Europea plantea que la reactivación de las reglas fiscales pase por fijar planes de consolidación adaptados a cada país pero que coincidan en requerir un ajuste mínimo de 0,5 puntos de PIB al año.

Juande Portillo. Madrid

Bruselas puso ayer sobre la mesa las nuevas reglas del juego presupuestario que plantea compartir en la Unión Europea. Tras cuatro años con los objetivos de déficit y deuda suspendidos, para permitir a los socios comunitarios combatir la crisis del Covid-19 sin tener las manos atadas, la Comisión Europea presentó la letra pequeña de su propuesta de reedición de las reglas fiscales. El documento supone una suerte de cuadratura del círculo que pretende recuperar las costuras de las cuentas públicas europeas atendiendo tanto a los socios que exigen ortodoxia como a los que reclaman proteger el crecimiento. El resultado pasa por someter a los países con desequilibrios a sendas de ajuste personalizadas pero con un ajuste mínimo anual común que en el caso español ascenderá a unos 7.000 millones de euros.

El documento, presentado ayer en rueda de prensa por el vicepresidente económico de la Comisión Europea, Valdis Dombrovskis, y el comisario europeo de Economía, Paolo Gentiloni, busca así ofrecer una solución salomónica que contente a las diferentes sensibilidades comunitarias.

De un lado, la propuesta pasa por comenzar a reequilibrar las malogradas cuentas públicas europeas con planes de consolidación plurianual a la medida de cada país, contemplando excepciones que eviten apretar las tuercas a los estados durante las crisis (tras lo ocurrido en la Gran Recesión), como reclaman París, Roma, Madrid y el resto de socios que aboga por reglas fiscales que primen el crecimiento y las inversiones clave.

De otro, el plan busca contentar a Berlín y los otros guardianes de la ortodoxia fiscal exigiendo un relevante volumen de ajustes presupuestarios anuales a los países incumplidores y restringiendo su capacidad de seguir elevando el gasto público.

De hecho, la Comisión Europea aboga por mantener vigentes los tradicionales límites de 3% de déficit y 60% de deuda pública que ya opera-

ban, y por seguir aplicando protocolos de déficit excesivo a los países en los que el agujero fiscal rebasa este tope.

A partir de ahí, sin embargo, Bruselas ha introducido una serie de novedades que, simplificando las farragosas reglas originales, buscan equilibrar la consolidación, a fin de “reducir los altos índices de deuda pública de manera realista, gradual y sostenida”, con el crecimiento, “apoyando el progreso hacia una economía verde, digital, inclusiva y resiliente”.

Bruselas establece como “piedra angular” de su propuesta la petición de planes fiscales diseñados por cada Estado miembro con las medidas, reformas e inversiones que planean acometer para corregir sus desequilibrios presupuestarios. Estas hojas de ruta tendrán una duración de cuatro años, ampliables a siete en el caso de conllevar reformas e inversiones estructurales con efectos a largo plazo. En cualquiera de los dos casos, los países deberán comprometer una reducción de la ratio de deuda pública sobre PIB en los cuatro primeros ejercicios. Los documentos serán evaluados por la Comisión pero requerirán la aprobación del resto de socios en el Consejo Europeo.

Posteriormente, los planes se someterán a una suerte de evaluación continua en la que cada país deberá entregar un informe de progreso anual y someterse a la vigilancia fiscal dentro del Semestre Europeo.

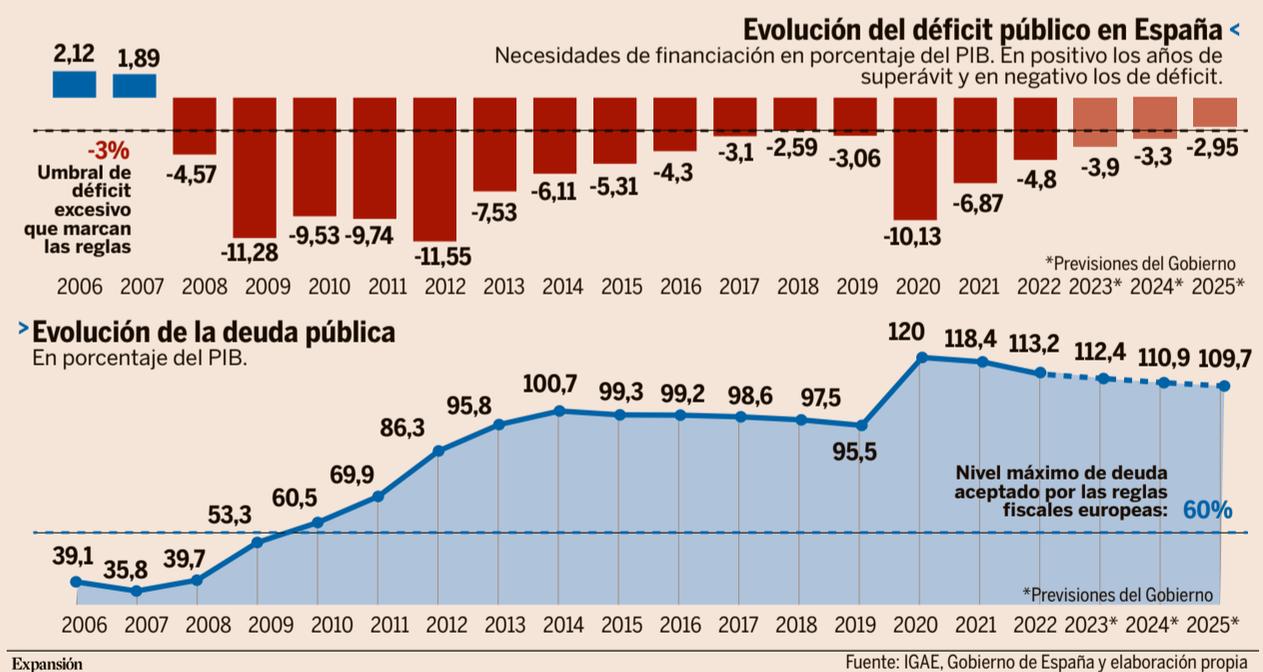
La idea de Bruselas es que cada Estado miembro pueda dibujar su propia senda de consolidación personalizada pero sometida al control del grupo y sujeta a unas exigencias mínimas.

Así, los países con un déficit público superior al 3% del PIB, o una deuda pública de más del 60%, estarán sujetos a una “trayectoria técnica” que exigirá drenar el agujero fiscal y situar en descenso la senda de endeudamiento. Para ello, la Comisión Europea planea prohibirles elevar el gasto público neto anual por encima de la tasa de crecimiento potencial del PIB a medio plazo. A su vez, establece que mien-



El vicepresidente económico de la Comisión Europea, Valdis Dombrovskis, y el comisario europeo de Economía, Paolo Gentiloni, ayer.

## LAS CUENTAS PÚBLICAS ESPAÑOLAS FRENTE A LAS REGLAS FISCALES EUROPEAS



Expansión

Fuente: IGAE, Gobierno de España y elaboración propia

tras su déficit se mantenga por encima del 3%, el país deberá acometer un ajuste fiscal anual mínimo del 0,5% de su PIB. En el caso de España, que cerró 2022 con un desequilibrio presupuestario del 4,8%, Bruselas exigiría medidas de aumento de ingresos y reducción del gasto por valor de al menos 6.635 millones cada año hasta bajar del 3%.

Conviene recordar que después de que la crisis finan-

ciera disparara el déficit público al 11,3% en 2009, España tardó una década en rebajarlo del 3%. Justo entonces la pandemia lo elevó de golpe de nuevo por encima del 10%, si bien desde entonces se ha rebajado a la mitad (ver gráfico adjunto). La ministra de Hacienda, María Jesús Montero, confía, de hecho, en rebajar el agujero fiscal al 3,9% este año, el 3,3% el próximo y situarlo en el 2,95% en 2025, lo que

permitiría a España salir entonces del procedimiento de déficit excesivo que se le aplicará desde el próximo año.

En todo caso, la Comisión Europea ha previsto la posibilidad de eximir excepcionalmente a los países de estos ajustes si la coyuntura lo aconseja, como se ha hecho desde 2020 ante la pandemia. Así, la propuesta recoge la existencia de cláusulas de escape generales y específicas

de cada Estado que permitirán desviaciones de los objetivos de gasto “en caso de una recesión económica grave en la Unión Europea o en la zona del euro en su conjunto o en circunstancias excepcionales fuera del control del Estado miembro con un impacto importante en las finanzas públicas”. La activación y desactivación de las cláusulas la decidirá el Consejo a recomendación de la Comisión.