

# Fraude y corrupción en el sector inmobiliario



**UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE MADRID.**

**SEMINARIO I: EFECTOS DEL SECTOR PÚBLICO EN EL MERCADO DE LA VIVIENDA, CURSO 2011-2012.  
PROFESOR: PEDRO MORÓN BÉCQUER**

**AUTORES:**

**DIEGO DOCAVO PEDRAZA:** [diegorafael.docavo@estudiante.uam.es](mailto:diegorafael.docavo@estudiante.uam.es)  
**CRISTINA GADEA GARCÍA:** [cristina.gadea@estudiante.uam.es](mailto:cristina.gadea@estudiante.uam.es)  
**JUAN GARCÍA RODRÍGUEZ:** [juan.garcia@estudiante.uam.es](mailto:juan.garcia@estudiante.uam.es)

# ÍNDICE

<b>1. INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>2</b>
1.1 Concepto de fraude y corrupción.....	2
(Cristina Gadea y Diego Docavo).	
<b>2. FRAUDE INMOBILIARIO EN ESPAÑA.....</b>	<b>3</b>
2.1 Recalificación y urbanización de terrenos.....	3
(Juan García Rodríguez).	
2.2 Promoción inmobiliaria.....	5
(Juan García Rodríguez).	
2.3 Construcción.....	9
(Juan García Rodríguez).	
2.4 Adjudicación.....	12
(Cristina Gadea).	
2.5 Intermediación inmobiliaria y financiera.....	16
(Juan García Rodríguez).	
2.6 Noticias relevantes.....	17
(Diego Docavo).	
<b>3. CORRUPCIÓN URBANÍSTICA EN ESPAÑA.....</b>	<b>19</b>
3.1 Causas de la corrupción urbanística.....	19
(Cristina Gadea).	
3.2 Tipología de las irregularidades.....	20
(Diego Docavo).	
3.3 Mapa de la corrupción urbanística en España.....	25
(Diego Docavo).	
3.4 Recomendaciones contra la corrupción.....	31
(Cristina Gadea y Diego Docavo).	
3.5 Noticias relevantes.....	33
(Cristina Gadea).	
<b>4. CONCLUSIONES.....</b>	<b>37</b>
(Cristina Gadea y Diego Docavo).	
<b>5. DICCIONARIO DEL TRABAJO.....</b>	<b>39</b>
(Cristina Gadea y Diego Docavo).	
<b>6. BIBLIOGRAFIA.....</b>	<b>41</b>

# 1. INTRODUCCIÓN

El objetivo de nuestro trabajo es estudiar y analizar los conceptos de fraude y corrupción, específicamente dentro del sector inmobiliario, investigando las causas que llevan a esta situación, la tipología de las irregularidades y otros aspectos relevantes a la hora de entender este problema.

Siendo conscientes de la gravedad del problema y su difícil solución, explicaremos las medidas pertinentes en cada una de las fases económicas del proceso inmobiliario que puedan aportar soluciones convincentes y efectivas.

## 1.1 Conceptos de fraude y corrupción.

Según Transparencia Internacional (TI), la **corrupción** es el mal uso del poder encomendado para obtener beneficios privados. Esto incluye no solamente una ganancia financiera sino también ventajas no financieras.

La Convención de Naciones Unidas contra la Corrupción, el primer instrumento jurídico global para el combate de la corrupción, en vigor desde diciembre de 2005, opta por un enfoque descriptivo que abarca diversas formas de corrupción y admite la posibilidad de que puedan surgir otras. Este enfoque incluye:

- Soborno de funcionarios públicos nacionales, extranjeros y de funcionarios de organizaciones internacionales públicas.
- Malversación o apropiación indebida u otras formas de desviación de bienes por un funcionario público.
- Tráfico de influencias.
- Abuso de funciones.
- Enriquecimiento ilícito.
- Soborno en el sector privado.
- Malversación de bienes en el sector privado.
- Blanqueo del producto de los delitos de corrupción.

El fenómeno de la corrupción urbanística se encuadra en el marco de un proceso de transformación estructural del sistema socioeconómico que incide en las formas de ocupación del suelo, en general, y en la artificialización del territorio y la expansión urbana, en particular.

El **fraude** manifiesta las siguientes acepciones: *“Viene del latin *fraus, fraudis*; acción contraria a la verdad y a la rectitud que perjudica a la persona contra quien se comete. // Acto tendiente a eludir una disposición legal en perjuicio del Estado o de terceros // Delito que comete el encargado de vigilar la ejecución de contratos públicos, e incluso algunos privados, confabulándose con la representación de los intereses opuestos”*.

El fraude es una forma de incumplimiento consciente de la norma que supone la obtención de un beneficio, generalmente económico, para el transgresor, en perjuicio de aquellos que cumplen honestamente con sus obligaciones respecto a la economía pública.

El fraude inmobiliario tiene por objeto evadir el pago de los tributos que recaen sobre la propiedad, disfrute, adquisición o transmisión de los bienes inmuebles.

## **2. FRAUDE INMOBILIARIO EN ESPAÑA.**

### **2.1. Recalificación y urbanización de terrenos**

La planificación urbana, son un conjunto de instrumentos técnicos y normativos que sirven para ordenar el uso del suelo y regular las condiciones de transformación o conservación. Tiene esencialmente un carácter proyectivo con el que se establece un modelo de ordenación para un ámbito espacial.

La planificación urbana lleva consigo decisiones que afectan al derecho de la propiedad, por lo que es necesario conocer la estructura de la propiedad y establecer la viabilidad de los planes teniendo en cuenta el impacto sobre la propiedad privada.

La actividad realizada por el urbanizador, al no limitarse a la venta de la renta de terrenos, se considera una actividad económica, ya que se dedica a urbanizar, es decir, a dotar a un terreno de los servicios e infraestructuras fijados en el planteamiento o en la legislación urbanística, para que adquiera la condición de solar.

En las primeras fases de la actividad inmobiliaria, el mercado del suelo presenta una menor transparencia que el resto de mercados inmobiliarios. Esto se debe fundamentalmente a 3 causas:

- Dificultad de disponer de información completa, ya que ésta se encuentra en las diferentes entidades y administraciones (ayuntamientos, comunidades autónomas, registro de la propiedad, etc.)
- Necesidad de disponer de la información desde el inicio y en las posteriores fases del desarrollo urbanístico.
- Existencia de fases críticas en las que se producen las plusvalías más importantes, como por ejemplo las recalificaciones de nuevos terrenos urbanísticos o la finalización de las gestiones para la aprobación del planteamiento del desarrollo, que exigen especial vigilancia.

#### ***2.1.1. Fraudes más habituales.***

Observando las circunstancias descritas anteriormente, algunos fraudes fiscales reflejados en el Plan de Prevención de Fraudes Fiscales son:

1. Cuando se trata de titulares de suelo en desarrollos urbanísticos y de inmuebles recalificados:

- Ocultación de la titularidad de los terrenos.
- Ocultación de la intervención en el proceso urbanizador.
- Declaración de transmisiones por un importe inferior al precio real.
- Operaciones que no se inscriben en el registro de la propiedad: operaciones de venta de derechos, y otras operaciones similares, que no se reflejan en el registro de la propiedad, porque se han realizado en contrato privado o porque la escritura no se ha registrado.
- Operaciones que encubren transmisiones inmobiliarias: operaciones en las que no se corresponden los terrenos aportados a la junta de compensación y los aprovechamientos urbanísticos asignados, lo cual permite encubrir transmisiones inmobiliarias.
- Indemnizaciones recibidas de la entidad urbanística por elementos que desaparecerán en el proceso urbanizador.
- Operaciones acogidas al régimen especial de fusiones, escisiones y canje de valores, que pueden encubrir transmisiones o separaciones de socios.

2. Cuando se trata de agentes urbanizadores o promotores de suelo implicados en el desarrollo urbanístico:

- Ocultación de la intervención en el proceso urbanizador.
- Ocultación de ventas de suelo urbanizado.
- Ocultación de permutas de suelo urbanizado.
- Plusvalías adicionales en acuerdos con ayuntamientos: acuerdos o convenios con ayuntamientos que suponen plusvalías adicionales por otorgar un mayor aprovechamiento al suelo, o transferencia de aprovechamiento urbanístico entre polígonos, equivalentes a permutas.
- Acuerdos privados con los propietarios iniciales para la obtención de suelo, a cambio de sufragar los costes de la urbanización.
- Empresas constituidas para una única actuación: casos de empresas constituidas para una única actuación y que no declaran y liquidan la totalidad de las operaciones, sin que puedan ser localizadas posteriormente, y cuyos socios vuelven a actuar en nuevas operaciones con sociedades diferentes.

La clasificación del suelo nos lleva a determinar qué suelos serán destinados a desarrollo urbanístico y cuáles deben quedar fuera del proceso de urbanización. La clasificación tiene como finalidad dirigir el desarrollo urbanístico hacia los terrenos adecuados para su transformación, dando lugar a que los inadecuados o los que no están preparados para la urbanización, queden al margen de la transformación urbanizadora y edificatoria. La clasificación es en definitiva una herramienta para la sostenibilidad.

La clasificación depende de la consolidación de la urbanización y de la consolidación de la edificación. Según la urbanización, para clasificar algunos terrenos como urbanos es preciso que cuenten con los servicios de abastecimiento y evacuación de aguas, suministros de energía eléctrica y acceso rodado además de otra serie de requisitos como son:

- Criterios de desarrollo técnico, por ejemplo, no es correcto considerar como evacuación de aguas residuales un pozo negro.
- Que exista una urbanización básica de la que puedan servirse los terrenos, que no estén desligados del entramado urbano existente.

Según edificación, la normativa autonómica dicta que en general existe consolidación cuando la edificación ocupe dos tercios de su superficie.

### ***2.1.2. Medidas contra el fraude.***

La Administración Tributaria pretende llevar a cabo las siguientes medidas para prevenir el fraude en esta fase del proceso inmobiliario:

- Establecer un sistema normalizado de captación de información: esta fase se divide en Ayuntamientos, Comunidades Autónomas, Catastro, Registro de la Propiedad, agentes urbanizadores, Juntas de Compensación, o entidades bancarias de la expropiación, para conocer tanto los cambios de titularidad como otras operaciones que, en muchos casos, no se inscriben en el registro de la propiedad. De esta forma elaborar una base de datos de nuevos desarrollos urbanísticos desde su inicio hasta la venta de las promociones.
- Emisión de requerimientos de información normalizados según la fase del desarrollo urbanístico y entidad afectada.

## **2.2. Promoción inmobiliaria**

Según el artículo 9 de la ley 38/1999, de ordenación de la edificación, será considerado promotor cualquier persona, física o jurídica, pública o privada, que individual o colectivamente, decida, impulse, programe y financie, con recursos propios o ajenos, las obras de edificación para sí o para su posterior enajenación, entrega o cesión a terceros bajo cualquier título.

Por tanto, el concepto legal de promotor está basado en los siguientes conceptos:

- Impulsar el proceso edificatorio.
- Financiar las obras de edificación.
- Ostentar sobre el solar la titularidad de un derecho que le faculte para construir en él.

De acuerdo con dicha ley, son obligaciones del promotor:

- Ostentar sobre el solar la titularidad de un derecho que le faculte para construir en él.
- Facilitar la documentación e información previa necesaria para la redacción del proyecto, así como autorizar al director de obra las posteriores modificaciones del mismo.
- Gestionar y obtener las perceptivas licencias y autorizaciones administrativas, así como suscribir el acta de recepción de la obra.
- Suscribir los seguros previstos.
- Entregar al adquirente, en su caso, la documentación de obra ejecutada, o cualquier otro documento exigible por las administraciones competentes.

### ***2.2.1. Fraudes más habituales***

El problema de fraude más importante en las promotoras inmobiliarias es la ocultación de parte de los beneficios generados en la promoción, aunque los mecanismos de ocultación varían según el tipo de empresa, desde el fraude más sofisticado ligado a la planificación fiscal internacional de grandes empresas, a la simple ocultación de parte de los precios de venta de las viviendas, más habitual en promotores de menos tamaño.

Los fraudes más frecuentes son:

- Ocultación de parte de los beneficios generados en la promoción.
- Suelo escriturado por debajo del precio real: promotores con suelo adquirido a bajo coste, normalmente anteriormente a la recalificación, y escriturado por debajo del precio real, con permutas por obras, etc.
- Intervención de las promotoras en las operaciones de pases: intervención de las promotoras inmobiliarias en las compra-ventas no declaradas entre particulares de los derechos sobre viviendas en construcción (compra sobre plano).
- Promotoras inactivas sin darse de baja en el censo: normalmente promotoras pequeñas, que en algunas ocasiones son creadas para una sola promoción, y que

posteriormente quedan inactivas, pero sin darse de baja en el censo. Se dan casos de solicitud del IVA soportado, sin ingreso del IVA correspondiente a la venta de las viviendas o los locales terminados.

- Deslocalización: muchas sociedades se domicilian en ámbitos territoriales diferentes a aquellos en los que realizan sus actividades y en los que aparentemente se encuentra la sede de dirección efectiva, con el objetivo de reducir las posibilidades de comprobación y dificultar la investigación completa de la sociedad.
- Rehabilitaciones no declaradas: rehabilitaciones de viviendas, en las que en muchos casos las obras son contratadas por el comprador a la misma empresa inmobiliaria que le ha vendido la vivienda, en el momento de la compra de dicha vivienda, lo que permite blanquear a la sociedad un mayor importe (sobre todo si se escritura antes de la rehabilitación).
- Fraudes en viviendas de protección oficial: en la adjudicación inicial de viviendas nuevas acogidas a algún tipo de protección (viviendas de protección oficial, viviendas de precio tasado o similares) es habitual que el suelo se adquiera a precios altos, por lo que, al añadirle el precio de la construcción, muchas veces imposibilita que se puedan vender por el módulo oficial. El precio final se acaba trasladando al comprador, a veces disfrazado de un precio muy por encima de lo normal en el mercado de los anejos (garajes y trasteros), de las mejoras realizadas, etc., que se paga en metálico. Este mecanismo se traslada a las segundas y posteriores transmisiones.

### ***2.2.2. Medidas contra el fraude***

La Administración Tributaria pretende llevar a cabo las siguientes medidas:

- Depuración del censo para centrar las actuaciones de control en los promotores realmente operativos y sus sucesores.
- Obtención de información externa de contraste. En ciertos casos, los precios deben contrastarse con los precios escriturados para conocer conductas habituales en la ocultación de precios.
- En ciertas promociones realización de pruebas piloto con investigación simultánea del vendedor (promotor) y de los compradores, con el objetivo de descubrir el precio realmente pagado.
- Requerimiento de los contratos privados para dificultar que se escriban las operaciones por un valor inferior al real en los casos de ventas “sobre plano”. A su vez, algunos inversores adquieren el inmueble al promotor “sobre plano” y lo transmiten a terceros antes de firmar la escritura, obteniendo un beneficio fácil de ocultar al fisco, debido a que en ningún momento han figurado como propietarios en el Registro de la Propiedad, por lo que es necesario pedir información al promotor sobre los titulares intermedios.



- Habilitación de la realización de actuaciones de investigación fuera de la demarcación territorial del actuario que conozca el procedimiento cuando sea necesario para el buen fin de éste.
- También es necesario controlar los cambios de domicilio que como única intención dificultar la realización de actuaciones de control.
- Localización de las principales empresas que se dedican a la rehabilitación de viviendas así como los precios de las principales transmisiones efectuadas, con el objetivo de determinar si los importes declarados por metro cuadrado guardan coherencia con los precios que pueden considerarse como precios medios en el mercado.
- Solicitud a las Comunidades Autónomas de la relación de los transmitentes y adquirentes de viviendas en los últimos años en zonas de especial interés urbanístico, e investigar las formas de pago y los patrimonios, como prueba piloto.

### ***2.2.3. Operaciones societarias sospechosas de blanqueo de capitales.***

Las operaciones sospechosas de blanqueo, que a su vez, supondrían situaciones de fraude fiscal, son las siguientes:

- Constitución de sociedades con aportaciones no dinerarias en inmuebles: constitución de sociedades, o ampliaciones de capital, con aportaciones no dinerarias consistentes en inmuebles cuya valoración no tenga en cuenta la revalorización de activos en términos de precio de mercado de los inmuebles aportados.
- Constitución de empresas con testaferros: el único objetivo de la constitución es que los bienes figuren a nombre de las mismas interponiendo un testaferro al frente de ellas vinculado con el verdadero titular.
- Aportación de inmuebles a entidades sin establecimiento permanente: aportación de inmuebles al capital social de una sociedad que no tenga abierto establecimiento al público en territorio nacional.
- Enajenaciones sucesivas de inmuebles: enajenaciones sucesivas de inmuebles o fincas, que se realizan en periodos inusualmente breves y que suponen un incremento del valor de adquisición.
- Inscripciones de obras nuevas falsas: inscripción de la venta de un solar o posterior inscripción de declaración de obra nueva completamente terminada habiendo transcurrido un tiempo en el que prácticamente es imposible haber realizado la construcción teniendo en cuenta las características de ésta.

- Inscripciones de obras nuevas falsas por entidad no residente: inscripción de declaración de obra nueva terminada por entidad no residente y que no cuenta con un establecimiento permanente, en la que manifiesta haber realizado la construcción a expensas propias sin mediar contrata, ni aportación de materiales.
- Operaciones en las que se pacten precios notoriamente inferiores a los del mercado.
- Operaciones con figuras inusuales o complejas: operaciones en las que se utilicen figuras jurídicas inusuales o innecesariamente complejas que aparentemente carezcan de lógica económica.

### **2.3. Construcción.**

Según el artículo 11 de la ley 38/1999, de ordenación de la edificación, será considerado constructor el agente que asume, contractualmente ante el promotor, el compromiso de ejecutar con medios humanos y materiales, propios o ajenos, las obras o parte de las mismas con sujeción al proyecto y al contrato.

Son obligaciones del constructor:

- Ejecutar la obra con sujeción al proyecto, a la legislación aplicable y a las instrucciones del director de obra y del director de ejecución de la obra, a fin de alcanzar la calidad exigida en el proyecto.
- Tener la titulación o capacitación profesional que habilita para el cumplimiento de las condiciones exigibles para actuar como constructor.
- Designar al jefe de obra que asumirá la representación técnica del constructor en la obra y que por su titulación y experiencia deberá tener la capacitación adecuada de acuerdo con las características y la complejidad de la obra.
- Asignar a la obra los medios humanos y materiales correspondientes que su importancia requiera.
- Formalizar las subcontrataciones de determinadas partes o instalaciones de la obra dentro de los límites establecidos en el contrato.
- Firmar el acta de replanteo o de comienzo y el acta de recepción de la obra.
- Facilitar al director de la obra los datos necesarios para la elaboración de la documentación de la obra ejecutada.
- Suscribir las garantías legales previstas.

### ***2.3.1. Fraudes más habituales.***

El Plan de Prevención del Fraude Fiscal indica como fraudes más habituales en las actividades de construcción los siguientes:

- Ocultación de ingresos: normalmente, el principal riesgo en la fase de construcción de las edificaciones es la ocultación de ingresos, que puede producirse tanto en importantes obras de construcción de edificaciones como en pequeñas reformas de locales y viviendas.
- Gastos ficticios: en algunas ocasiones, se realizan anotaciones contables ficticias como gastos, basándose en facturas falsas o reflejando un importe mayor al que realmente se abona.
- Facturas falsas de subcontratistas: casos de subcontratación con algunas empresas defraudadoras en régimen de módulos y entidades no declarantes o mediante emisión de facturas falsas.
- Ocultación de ingresos extraordinarios: en algunos casos, en constructoras de gran tamaño, se da la ocultación de ingresos extraordinarios.
- Gastos correspondientes a ingresos no declarados: deducción de gastos asociados a ingresos no declarados que se imputan a otros ingresos que sí se declaran.
- Prácticas contables irregulares: en lo que se refiere a la obra civil, es necesario vigilar algunas prácticas contables irregulares derivadas en buena parte de presupuestos artificialmente bajos, con reformados posteriores, más o menos encubiertos.
- Ausencia de contabilidad: situaciones en las que empresas más pequeñas, simplemente alegan ausencia de contabilidad y de documentación que permita llevar a cabo las comprobaciones.
- No facturación al cliente: en el caso de las empresas de pequeñas reformas (albañilería, fontanería, electricidad, etc.), suele ser habitual no facturar al cliente.

Generalmente, la actividad de promoción de edificios muestra de forma continuada en el tiempo un resultado agregado negativo en las declaraciones anuales de IVA. Este resultado es consecuencia, entre otros motivos, de que una parte importante del valor del producto final corresponde a adquisiciones a terceros, es decir, a subcontrataciones, por importes elevados, frente a facturaciones declaradas por montantes reducidos.

Tanto si los promotores se dedican a actuar en calidad de tales como si desarrollan la actividad de promotor-constructor, las ejecuciones de obra y las prestaciones de servicios contratadas con terceros suponen importes

considerables como cuotas soportadas que tendrán un carácter deducible en sus declaraciones de IVA.

De forma parecida, aunque la producción de edificaciones pueda considerarse intensiva en trabajo, las empresas promotoras suelen habitualmente contar con relativamente poco personal y son las empresas contratistas o subcontratistas las que aportan volúmenes considerables de mano de obra e incurrir en obligaciones por retenciones en relación con el IRPF.

- Traslado de obligaciones a empresas insolventes: los comportamientos observados tendentes a desplazar obligaciones de ingreso a empresas incumplidoras, de corta vida efectiva y nula solvencia patrimonial, suponen un perjuicio considerable para los intereses de la hacienda pública y deben ser corregidos con eficacia.
- Ejecución de obras mediante Uniones Temporales de Empresas: es frecuente la ejecución de obras mediante Uniones Temporales de Empresas (UTES) sin que se lleve a cabo un control estricto y sistemático de éstas. Lógicamente no es posible un control eficaz de las empresas asociadas si no se controla debidamente las bases de las Uniones Temporales de Empresas que deben imputarse.

### ***2.3.2. Medidas contra el fraude.***

La Administración Tributaria quiere llevar a cabo las siguientes medidas:

- Las medidas propuestas para el caso de los promotores son el seguimiento de las obras desde el principio, captación previa de información, planificación de actuaciones intensivas y coordinadas, sobre todo en las grandes empresas.
- Obtención de información de Ayuntamientos y colegios profesionales, principalmente sobre obras de gran envergadura y construcción de edificaciones, sobre licencias de obra concedidas, en cuyos expedientes constará la descripción de las obras a realizar y los importes presupuestados.
- En el caso de existencia de riesgo de facturas falsas o por importe superior al real comprobación de la realidad de los importes facturados. Para ello es necesario pedir al constructor y, en su caso, al subcontratista, los medios de pago utilizados.
- En el caso de los subcontratistas que no llevan su contabilidad o no la aportan, elaboración de estudios e informes que faciliten la aplicación de la estimación indirecta.
- Elaboración y mantenimiento de un censo actualizado de Uniones Temporales de Empresas (UTES), identificando sus miembros, para efectuar una elección más precisa de las empresas a comprobar teniendo en cuenta no solo la actividad

realizada directamente por éstas, sino también la realizada en colaboración con otras empresas mediante Uniones Temporales de Empresas, lo que exigirá coordinación de las actuaciones.

## **2.4 Adjudicación: contratación y subcontratación.**

En este apartado hablaremos de dos conceptos importantes a la hora de la construcción, que son la contratación y subcontratación, es decir, la adjudicación.

Se entiende por subcontratación la operación por la cual la persona o entidad con la que inicialmente se ha contratado la ejecución de una obra o la prestación de un servicio (el contratista) contrata a su vez este encargo con un tercero (el subcontratista). Este tipo de operaciones es susceptible de ser utilizado con fines defraudatorios.

En el sector de la construcción, el fenómeno de la subcontratación ha planteado retos importantes en materia de prevención de riesgos y contratación laboral, ya que cuanto más fraude exista en la contratación laboral, mayores riesgos laborales habrá.

Para prevenir estos riesgos, se formuló la Ley 31/1995 del 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales, pero su efecto en la construcción no fue tan contundente como se esperaba. Por esto y por la importancia que el sector de la construcción y obra pública tiene como impulsor del desarrollo económico del país y creador de empleo, y estimándose que la normativa general en materia de prevención de riesgos no cubría las peculiaridades de este sector, fue por lo que se decidió regular el sistema de subcontratación en la ejecución de las obras, ya que se trata de un foco de fraude.

### ***2.4.1 Fraudes más habituales.***

Los fraudes más habituales que encontramos en este aspecto de contratación y subcontratación (adjudicación), son los siguientes:

- Localización de obligaciones en entidades insolventes: Para explicar esto, nos basamos en que los subcontratistas localizan sus rentas y obligaciones tributarias en personas o entidades de escasa o nula solvencia patrimonial.
- Incumplimiento de obligaciones fiscales. Este fraude se produce, porque en ocasiones, es el subcontratista el que de forma autónoma incumple sus obligaciones fiscales, logrando con ello reducir sus costes y ser más competitivo en el mercado.
- Traslado de obligaciones a pagadores insolventes. Esto es debido, a que en otros casos, se produce una actuación concertada entre el pagador y el subcontratista, con desviación de obligaciones y rentas al subcontratista, que resulta ser insolvente.

- Emisión de facturas falsas. También se produce en algunos casos la emisión por el subcontratista de facturas falsas que reducen la factura fiscal del pagador.
- No ingreso del IVA. El fenómeno de subcontratación se centra fundamentalmente en pequeñas empresas de gran volatilidad patrimonial, al carecer prácticamente de activos, que en ocasiones se constituyen para la realización de una determinada obra o servicio, desapareciendo con posterioridad sin haber ingresado el IVA correspondiente a la obra ejecutada o servicio prestado ni las retenciones del trabajo practicadas a sus empleados.

Al planificar su actividad de esta manera, estas empresas pueden presentar unas ofertas más bajas en las licitaciones o procesos de contratación, ya que al no tener intención de ingresar el IVA y las retenciones, el “coste fiscal” de sus presupuestos desaparece. Por lo tanto, no solamente se produce un fraude fiscal, sino también una competencia desleal frente a otros subcontratistas que sí incorporan el “coste fiscal” en sus ofertas al contratante.

#### ***2.4.2 Medidas contra el fraude.***

Por último en este apartado de contratación y subcontratación, hablaremos de las medidas que la Administración Tributaria quiere llevar a cabo para actuar contra el fraude:

1. Tratamiento sistemático de la información obtenida de las solicitudes de certificados que los subcontratistas formulan a la Agencia Tributaria para que los pagadores puedan quedar exonerados de responsabilidad en los casos de incumplimiento de sus obligaciones en el IVA y retenciones por el subcontratista (artículo 43.1.f de la LGT), para seleccionar los subcontratistas de mayor riesgo fiscal.
2. Suministrar una mayor información en las operaciones inmobiliarias, es decir, obtención de información adicional de los pagadores sobre las obras y servicios subcontratados para determinar los importes a ingresar por los subcontratistas seleccionados.
3. Realización de actuaciones de comprobación inmediatas a cerca de los contratistas cuando exista riesgo de incumplimiento o se detecten irregularidades con posible adopción de medidas cautelares (retención de los pagos pendientes de abonar por el pagador de la subcontratación).
4. La Agencia Tributaria depurará también el censo de promotores, para centrar las actuaciones en los empresarios realmente operativos. Con un censo depurado se podrá perseguir a quienes se dedican esporádicamente a estas actividades para ocultar dinero negro.
5. Aplicación del nuevo supuesto de responsabilidad subsidiaria previsto en el artículo 43.1.f de la LGT que establece la responsabilidad de las personas que

contraten o subcontraten la ejecución de obras o prestación de servicios respecto de determinadas obligaciones de los contratistas o subcontratistas.

6. Explotación de la información de los certificados previstos en el artículo 43.1.f de la LGT para la identificación de los derechos de crédito de los contratistas y de los subcontratistas.
7. Utilización de la información obtenida para la realización de embargos de créditos, la adopción de medidas cautelares en relación con créditos pendientes de pago y para el análisis de posibles sucesiones en la actividad.

A nivel normativo, cabe destacar, la aprobación de la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de Medidas para la Prevención del Fraude Fiscal, en la que se regula la aplicación de una forma más habitual del supuesto de responsabilidad subsidiaria del artículo 43.1.f de la LGT de los subcontratistas o de los supuestos de sucesión en la actividad.

La finalidad de evitar los fraudes en la contratación inmobiliaria y, por consiguiente, la de alcanzar la mayor seguridad jurídica en este ámbito ha sido preocupación constante del legislador.

El grupo Intraser (expertos en sociedad de tasación), nos facilita un documento en el que podemos encontrar una norma, mediante la cual se trata de conseguir el propósito de poner fin al problema de fraude en la adjudicación. Citaré los artículos más importantes:

«Artículo 175».

*1. El Notario, antes de autorizar el otorgamiento de una escritura de adquisición de bienes inmuebles o de constitución de un derecho real sobre ellos, deberá solicitar del Registro de la Propiedad que corresponda la información adecuada, mediante un escrito con su sello que podrá remitirse por cualquier procedimiento, incluso telefax.*

*El otorgamiento de la escritura deberá realizarse dentro de los diez días naturales siguientes a la recepción por el Notario de la información registral.*

«Artículo 249»

*2. El Notario, por su propia voluntad o necesariamente cuando así lo solicite el interesado, remitirá el mismo día del otorgamiento, por telefax o por cualquier otro medio, al Registro de la Propiedad competente, comunicación, suscrita y sellada, de haber autorizado escritura susceptible de ser inscrita, que dará lugar al correspondiente asiento de presentación, y en la que constarán testimoniados en relación, al menos, los siguientes datos:*

*a) La fecha de la escritura matriz y su número de protocolo.*

*b) La identidad de los otorgantes y el concepto en el que intervienen.*

*c) El derecho a que se refiera el título que se pretende inscribir.*

*d) La reseña identificadora del inmueble haciendo constar su naturaleza y el término municipal de su situación, con expresión, según los casos, del sitio o lugar en que se hallare si es rústica, nombre de la localidad, calle, plaza o barrio, el número si lo tuviere, y el piso o local, si es urbana, y, salvo en los supuestos de inmatriculación, los datos registrales. El Notario hará constar en la escritura matriz, o en la copia si ya estuviese expedida ésta, la confirmación de la recepción y la decisión de practicar o no*

*el asiento de presentación, que el Registrador deberá enviar el mismo día o en el siguiente hábil.*

*«Artículo 354».*

*a) Las solicitudes de información respecto a la descripción, titularidad, cargas, gravámenes y limitaciones de fincas registrales pedidas por los Notarios por telefax serán despachadas y enviadas por el Registrador al solicitante, por igual procedimiento, de acuerdo con las siguientes reglas:*

*1ª. Si al recibir la solicitud el Registrador comprueba que la finca está situada en otra demarcación registral, lo comunicará inmediatamente al Notario.*

*2ª. La información, que el Registrador formalizará bajo su responsabilidad en una nota en la que se transcribirá la descripción de la finca si sus datos variasen respecto de los de la solicitud de información del Notario y se relacionarán su titular y, sintéticamente, los datos esenciales de las cargas vivas que le afecten, deberá comprender no sólo los datos del folio registral de la finca a la que la solicitud se refiera y el contenido de los asientos de presentación concernientes a ella practicados en el libro diario antes de la remisión, sino también las solicitudes de información respecto de la misma finca recibidas de otros Notarios pendientes de contestación o remitidas en los diez días naturales anteriores.*

*3ª. Si no existe ninguna diferencia entre los datos descriptivos y jurídicos proporcionados por el Notario y los que consten en el Registro, se hará constar únicamente esta circunstancia al dorso o a continuación del documento de solicitud.*

*4ª. El Registrador remitirá la información en el plazo más breve posible y siempre dentro de los tres días hábiles siguientes al de la recepción de la solicitud. En el caso de que el número de fincas de las que se pida información o la especial complejidad del historial registral de la finca haga imposible el cumplimiento del citado plazo, el Registrador comunicará al Notario, el mismo día en que reciba la solicitud, la fecha en que remitirá la información, que deberá estar comprendida dentro de los cinco días hábiles siguientes a la recepción de aquélla.*

*5ª. El Registrador, dentro de los nueve días naturales siguientes al de remisión de la información, deberá comunicar también al Notario, en el mismo día en que se haya producido, la circunstancia de haberse presentado en el Diario otro u otros títulos que afecten o modifiquen la información inicial.*

*Idéntica obligación incumbe al Registrador respecto de las solicitudes posteriores de información registral relativas a la misma finca y que, procedentes de otros Notarios, reciba en el plazo indicado.*

*6ª. Si el Notario solicita expresamente la información para un día determinado, el Registrador la enviará el día señalado con referencia a lo que resulte del cierre del Diario el día inmediatamente anterior.*

*7ª. Si la finca no estuviese inmatriculada, el Registrador hará constar esta circunstancia, sin perjuicio de que deba mencionar, en su caso, los documentos relativos a ella, pendientes de calificación y despacho y cuyo asiento de presentación esté vigente.*

*8ª. Cuando el Notario no emplee telefax para obtener la información a que se refiere el artículo 175 del Reglamento Notarial se aplicará igualmente lo dispuesto en este artículo.*



## **2.5. Intermediación inmobiliaria y financiera.**

### ***2.5.1. Fraudes más habituales.***

- Ocultación de ingresos en la intermediación inmobiliaria: en la intermediación inmobiliaria el riesgo fiscal fundamental lo constituye la ocultación de los ingresos por parte de quien desarrolla la actividad, sin que en estos casos la operación se documente mediante la expedición de factura.
- Ocultación de ingresos en préstamos entre particulares: en lo que se refiere a la financiación hipotecaria de particulares, cuando la solicitud de un préstamo hipotecario se hace difícil o es denegada por la entidades de crédito, existen empresas de servicios financieros que captan inversores dispuestos a prestar con garantía hipotecaria y a un interés superior al normal de mercado. Al tratarse de préstamos entre particulares, la Administración Tributaria carece de información sobre los mismos y, en consecuencia, existe un claro riesgo de ocultación de ingresos por el prestamista. Además, si el prestatario pagador es una sociedad o una persona física que actúa en el ejercicio de una actividad económica, también existe el riesgo de que no se practique la oportuna retención sobre los intereses satisfechos.

### ***2.5.2. Medidas contra el fraude.***

La Administración Tributaria quiere llevar a cabo las siguientes medidas:

- Captación de información de las entidades franquiciadoras respecto de los intermediarios en operaciones inmobiliarias que utilizan su franquicia.
- Se pedirá información a las entidades de crédito sobre las operaciones en las que el intermediario haya percibido comisiones de dichas entidades por los clientes que soliciten la financiación de la compra del inmueble a la entidad de crédito a través del intermediario.
- Solicitud de información a las notarias y Registros de la Propiedad sobre las hipotecas constituidas en garantía de préstamos otorgados por personas físicas o entidades distintas a las de crédito.
- En lo que se refiere a los intermediarios de préstamos, se recogerá información sobre las comisiones percibidas de las partes que interviene en el préstamo.
- Extensión de la obligación de información que afecta a las entidades financieras sobre préstamos hipotecarios concedidos a cualquier operación financiera relativa a inmuebles.

## **2.6 Noticias relevantes.**

Las noticias incluidas a continuación son un complemento interesante para finalizar el tema de fraude urbanístico:

- Artículo de ELPAIS:

LUCÍA ABELLÁN - Madrid - 30/08/2010

### **Hacienda investiga los ayuntamientos en busca de fraudes urbanísticos.**

*La Agencia Tributaria ha pedido información a unos 150 municipios en los que hay indicios de irregularidades.*

Recalificaciones, adjudicaciones de suelo, promociones que se multiplican en sitios remotos... Los ayuntamientos son responsables de la actividad que más riqueza ha generado en los últimos años, el urbanismo. Pero al calor de esa riqueza han surgido también fraudes monumentales. Consciente de esa realidad, la Agencia Tributaria rastrea los desarrollos urbanísticos de numerosos municipios con indicios de irregularidades. Esa información resulta clave para desentrañar casos graves de fraude inmobiliario.

Desde el año 2006, la Agencia ha pedido información a 55 municipios de forma directa, según explica un portavoz. Otras fuentes de la Agencia Tributaria aseguran que esa cifra se puede "duplicar o triplicar" si se tienen en cuenta las peticiones que realizan por su cuenta las delegaciones autonómicas de este organismo. Así, la cifra más optimista elevaría esos requerimientos de información por encima de 150.

Andalucía encabeza la lista de comunidades con más municipios rastreados por la Agencia Tributaria. La intensa actividad urbanística de los últimos años, especialmente en la Costa del Sol, ha situado a los ayuntamientos andaluces en el foco de la Inspección. Este organismo recuerda que grandes operaciones de corrupción, como Malaya o Ballena Blanca, con Marbella como telón de fondo, se originaron a raíz de datos suministrados por la Agencia Tributaria. Y esos datos provienen en buena parte de estas pesquisas a los ayuntamientos.

Además de Andalucía, la Comunidad Valenciana, Madrid y Cataluña constituyen los territorios más investigados. De la Comunidad Valenciana es el único ayuntamiento concreto al que se sabe que Hacienda ha pedido información, el de La Vilajoiosa. Este municipio alicantino próximo a Benidorm ha experimentado un desenfundado desarrollo urbanístico, con adjudicaciones dudosas (más de la mitad de los sectores del planeamiento urbano se encargaron a sociedades de promotores y empresas próximas al Partido Popular, según publicó este diario). La Agencia Tributaria rechaza facilitar los nombres del resto de ayuntamientos bajo la lupa.

Para seleccionar los consistorios, Hacienda identifica los de "mayor riesgo fiscal" por el volumen de actividad inmobiliaria que hayan experimentado. Este criterio descarta a la mayoría de municipios y centra las pesquisas en muy pocos, en muchos casos costeros.

"No es tan relevante el número de ayuntamientos como las actuaciones que de ahí se derivan", aseguran en la Agencia Tributaria.

Con la información solicitada, Hacienda investiga las modificaciones de planeamientos urbanísticos municipales, la clasificación, el uso y la edificabilidad del suelo, los nuevos instrumentos de planeamiento municipal, las adjudicaciones de suelo... El objetivo es revisar si lo que hay sobre el papel se corresponde con el desarrollo urbanístico real.

Un portavoz de la Agencia Tributaria aclara que las irregularidades detectadas no siempre son imputables a los ayuntamientos. A veces el proceso municipal se ajusta a la legalidad, pero las promotoras se exceden (por ejemplo, construyendo más, subcontratando irregularmente...). En cualquier caso, los supuestos de fraude clásicos suelen implicar tanto corrupción de cargos públicos como ilegalidades empresariales.

La mayor parte de los casos de irregularidades urbanísticas se salda con la apertura de un proceso inspector, la liquidación de los impuestos defraudados (IVA, sociedades o tributos municipales, según el caso) y la imposición de sanciones. Pero algunos de los supuestos destapan un fraude de mayor magnitud que Hacienda deriva a la fiscalía por indicios de delito fiscal (cuando la cuota defraudada supera los 120.000 euros y existe intención de cometer fraude) o por otros como blanqueo de capitales o malversación.

Hacienda comenzó a pedir información a los ayuntamientos en 2006, a raíz del plan de prevención del fraude fiscal que constató la "fuerte percepción social de que el fraude está muy extendido en el sector inmobiliario". La Oficina Nacional de Investigación del Fraude, dependiente de la Agencia Tributaria, diseña la estrategia de control de los ayuntamientos y da instrucciones a las delegaciones regionales de la Agencia para que escruten la información.

El fraude urbanístico ha concentrado casi la mitad del trabajo de la Agencia Tributaria en los años del boom urbanístico. El 40% de los inspectores se dedicaba a esas tareas. Con el declive del sector a partir de 2008, los recursos se reorientaron y ahora los esfuerzos dedicados al fraude inmobiliario son menores, aunque el volumen de evasión fiscal sigue siendo muy importante.

- Noticia de Radio televisión Castilla y León:

MARÍA GARCÍA ARENALES - 08/05/2011

### **Parque tecnológico de Boecillo. Imágenes en 3D para detectar fraudes urbanísticos.**

*La empresa Blom utiliza un sistema que capta desde el aire cualquier infracción urbanística. Las imágenes que capta muestran al detalle todo tipo de edificios.*

Imágenes aéreas en tres dimensiones para detectar viviendas ilegales o elementos urbanísticos no declarados. Este es el sistema que utiliza la empresa Blom del parque tecnológico de Boecillo, en Valladolid, para detectar si se produce algún tipo de fraude urbanístico.

Disponen de más de 20 millones de edificios modelados y más de 4.000 imágenes de ciudades europeas, "algo más de lo que posee Google", asegura el director de Blom en España Jan Skybak.

Esta empresa tiene una treintena de aviones desde los que captan imágenes con cámaras multivista, es decir, son capaces de capturar todos los ángulos de visión.

Así, el sistema sirve por ejemplo para detectar si alguien construye una vivienda de forma ilegal, una práctica extendida sobre todo en zonas costeras. Compara las imágenes actuales en tres dimensiones con las que tenía anteriormente el catastro y así sabe si ha habido variaciones en el terreno. "Es menos costoso que los barridos tradicionales de terreno y como es un proceso automático, también es mucho más rápido", comenta a CyLTV Néstor Iglesia, director de operaciones de Blom.

Además, esta tecnología se diseña en Castilla y León desde el parque tecnológico de Boecillo, "auténtico motor de la empresa", dice Skybak.

Para ver la noticia en video:

[http://www.rtvcyt.es/noticia/D01FAB56-9910-6136-](http://www.rtvcyt.es/noticia/D01FAB56-9910-6136-8D71070A608F443F/20110509/perry/mason/enga%C3%B1os/urbanisticos)

[8D71070A608F443F/20110509/perry/mason/enga%C3%B1os/urbanisticos](http://www.rtvcyt.es/noticia/D01FAB56-9910-6136-8D71070A608F443F/20110509/perry/mason/enga%C3%B1os/urbanisticos)

### **3. CORRUPCIÓN URBANÍSTICA EN ESPAÑA.**

#### **3.1 Causas de la corrupción urbanística**

Dentro de este apartado intentaremos explicar las principales causas por las que se produce corrupción. Hay que tener en cuenta, que cada vez es más evidente que el urbanismo en España resulta insostenible, sobre todo en las áreas territoriales del litoral y en determinadas zonas de las grandes concentraciones urbanas, donde las presiones urbanísticas son claramente irracionales.

El crecimiento urbano incontrolado que se ha extendido en esta última década dentro del marco legal vigente, bajo el lema "todo es urbanizable" (salvo lo especialmente protegido) ha provocado que se saque la conclusión de que todo se puede edificar, pero no se ha conseguido uno de los principales fines, como es por ejemplo, un mejor acceso a la vivienda con mejores condiciones de vida. Por desgracia no ha supuesto esto, sino todo lo contrario. Nos encontramos ante una menor accesibilidad con unos sobrepresos de las viviendas inflados por el boom inmobiliario a lo que acompañan situaciones de menor calidad y, en muchos casos, peores condiciones de comunicación y servicios públicos.

Estos procesos han dado lugar a un indeseable incremento de la especulación, que ha dado paso a escándalos de corrupción y a la consiguiente sensación de indefensión por parte de los ciudadanos, que asisten a la modificación de los paisajes urbanos sin contar con su participación y sin vislumbrar mecanismos correctores eficaces, claras reglas de gobernanza y aplicación de los principios de sostenibilidad del desarrollo.

En los últimos años, se han producido un cúmulo de casos de corrupción urbanística de los que se han ocupado ampliamente los medios de comunicación y que, en la mayoría de los casos, se han traducido en procesos judiciales. Resulta habitual que en los casos de corrupción se ponga de manifiesto la existencia simultánea de delitos fiscales, de blanqueo de capitales y de otras figuras delictivas, como el cohecho.

Las causas de la corrupción urbanística en España son muchas y muy diversas y según analistas el problema que subyace en la corrupción urbanística en España es la financiación de los Ayuntamientos. El proceso de descentralización en España que trajo consigo el Estado de las Autonomías, ha llevado a que los Ayuntamientos se hayan visto obligados a prestar a los ciudadanos servicios que antes ofrecía el gobierno central.

Esta descentralización buscaba una mayor eficacia en la prestación de dichos servicios, a través de la cercanía entre la administración y los ciudadanos, pero ha planteado desafíos de financiación que no se han logrado superar. Los Ayuntamientos tienen una gran cantidad de gastos, por lo que han buscado fórmulas para recaudar impuestos indirectos, (con la potestad de decidir qué suelo es urbanizable y cuál no).

También se puede afirmar que en España hay una enorme cantidad de dinero negro que se refugia en la construcción, (normalmente un tercio de la vivienda se paga con dinero negro, con los que las pérdidas para Hacienda son muy cuantiosas).

Además se ha permitido el acaparamiento de suelo en manos privadas para generar una aparente escasez del mismo y la consiguiente subida de precios, y se ha expropiado a particulares para ceder posteriormente a empresas con fines sociales, las cuales, con suelo en su poder, lo han vendido luego a precios astronómicos.

No es de extrañar la existencia de partidos ficticios que se presentan a elecciones locales para conseguir la concejalía de urbanismo y desde ella tomar decisiones que les favorezcan y en otras ocasiones se infiltran en los partidos tradicionales para conseguir esos mismos objetivos.

La corrupción urbanística se expande y no respeta institución alguna y así, donde dicha corrupción es muy importante, los juzgados han sufrido las consecuencias, siendo el caso de Marbella el más famoso.

### **3.2 Tipos de irregularidades.**

La existencia de irregularidades urbanísticas es otro indicador de corrupción en este sector. Estas irregularidades son entendidas como incumplimientos consentidos de la normativa del sector. No todas las irregularidades que se cometen en el cumplimiento de la normativa urbanística son ilegalidades, pero sí suelen reflejar actuaciones corruptas.

La Administración pública con competencias urbanísticas, normalmente con los Ayuntamientos, es la que incumple la normativa consciente de que su actuación es contraria a la ley, habiéndolo puesto de manifiesto los tribunales de forma reiterada.

Se establece una clasificación de las irregularidades basándonos en el INFORME DE LA FUNDACIÓN ALTERNATIVAS:

### ***3.2.1 Clasificación del suelo y usos.***

Una de las técnicas urbanísticas más importantes es la clasificación del suelo, por lo que la reclasificación de los suelos como urbanos, que por sus características deberían mantenerse como no urbanizables y permanecer fuera de los planes urbanísticos para cumplir con el desarrollo sostenible, es una de las principales irregularidades. Aunque también se puede dar el caso contrario, no calificar un suelo como urbano cuando en realidad si se puede hacer.

Para clasificar un suelo como urbano hay que pasar una serie de requisitos de consolidación de urbanización y consolidación de edificación. Las irregularidades se detectan en la aplicación de los criterios y la valoración realizada de las consolidaciones.

El hecho fraudulento es más evidente cuando después de valorar el suelo como snu se opta por cambiar esta decisión para una transformación urbanística.

Otra irregularidad muy extendida son los determinados usos prohibidos que se realizan de los suelo no urbanizable con la correspondiente autorización de la autoridad municipal o aprovechando la permisividad de ésta. En el Art. 20 de la Ley 6/1998 se limitan los usos de los terrenos rústicos aunque los planes generales pueden establecer dos casos: medidas para proteger la fauna y flora y medidas para limitar las actividades económicas no urbanísticas con el fin de conservar la naturaleza.

Un hecho muy clarividente de corrupción es la vulneración municipal del régimen jurídico de suelo no urbanizable. La autoridad autonómica tiene que realizar un proceso de calificación previo, que en muchos casos no interviene para paralizar las obras o demolerlas o como mucho imponen leves sanciones legalizando a posteriori la ilegalidad, con lo que se sobreentiende una colaboración en la irregularidad.

El incumplimiento más común es el de la construcción de aisladas viviendas unifamiliares en suelo no urbanizable aunque la legislación urbanística de las CCAA permite edificar para el uso agrícola y vivienda asociada a este uso.

Otra grave irregularidad es la parcelación urbanística en suelo no urbanizable ya que están terminantemente prohibidas estas actuaciones.

Todas estas prácticas se castigan con pena de prisión menor e inhabilitación según el Art. 319 del Código Penal.

### ***3.2.2 Planificación urbanística.***

En algunos casos la administración puede modificar el planeamiento inicial para introducir proyectos no previstos. Es sospechoso cuando las modificaciones se hacen de forma constante hasta que el modelo urbanístico cambie casi por completo, dando lugar a otro plan distinto.

La alteración de las ordenaciones puede ser por revisión del plan o por la modificación de alguno de los elementos constituyentes.

Las revisiones son exámenes totales del plan para comprobar si se ajusta a la realidad pero no necesariamente implica una alteración mientras que la modificación, puntualmente, corrige siempre alguno de los elementos del plan. El procedimiento para su realización en los dos casos es parecido.

La irregularidad ocurre cuando las alteraciones del plan provocan una auténtica revisión pero sin formalizarse ésta ni cumplir sus garantías. Esta práctica suele esconder diversos intereses ocultos porque la modificación, al contrario que la revisión, no suele informarse públicamente con lo que se reduce la transparencia.

Los procedimientos administrativos existentes intentar que haya transparencia en los procesos urbanísticos y cuando se omiten o se hacen de forma incorrecta suele ser por motivos fraudulentos. Se pueden dar diversos casos:

- Suspensión del otorgamiento de licencias que impiden que no se realicen actuaciones que dificulten el plan mientras se tramita éste. Aunque otras veces esta medida es desconocida por la autoridad pertinente y se continúa dando licencias cuando no corresponde.
- Omisión de los pertinentes informes que afectan a cuestiones de competencia estatal como las aguas, costas, carreteras, evaluación estratégica...  
Se puede infringir la Ley no solicitando el informe acogiéndose a las excepciones que marca ésta, solicitándolo pero no asumir las recomendaciones al no ser vinculantes y solicitándolo y esperar a que termine el plazo legal para emitirlo. Para cuando la administración quiera cancelar el plan éste ya esté comenzado y sea imposible ejecutar la sentencia.  
Solo se considera delito cuando los informes informen positivamente de los planes incurriendo en prevaricación.
- Introducir importantes modificaciones en los planes sin informar públicamente de ello ocultando a los vecinos de la localidad cambios significativos. Los nuevos cambios no se comunican a la Comunidad Autónoma o se introducen cambios innecesarios.
- Silencio administrativo y consecuente aprobación del plan. Dado un plazo que establece la Ley la Administración tiene que opinar sobre el plan, en general este plazo expira aprobándose el plan con las irregularidades iniciales.
- La Corporación Municipal aprueba el plan dándole una legalidad de la que carece. Esta negligencia suele ser fruto de un comportamiento corrupto.
- Incumplimiento de los términos urbanísticos mínimos en cuanto a calidad de vida, dotaciones públicas, espacios libres y densidad de la edificación. En muchas ocasiones se producen irregularidades en el transcurso del plan cambiando éstos para reducir esos estándares mínimos, por eso la Administración exige requisitos más duros cuando se producen cambios, para frenar el fraude.

### ***3.2.3 Ejecución del planeamiento.***

El instrumento más importante de la gestión urbanística son los proyectos de reparcelación que indica sobre qué parcelas se puede construir además de las cuales deben ir las dotaciones públicas que se ceden obligatoria y gratuitamente a los Ayuntamientos.

Se produce negligencia cuando se construye sin que exista proyecto de reparcelación y por lo tanto sin que se establezcan los terrenos de cesión a la Administración local.

Los procesos urbanizadores poseen unos requisitos básicos previos y entre ellos están la aprobación del proyecto de reparcelación, si no se aprueba definitivamente el proyecto no se sabrá que terrenos son para construcción y cuales son las parcelas que deben cederse, lo más frecuente son los casos en los que, se produce fraude y un claro síntoma de corrupción, se otorgan licencias de urbanización sin que exista proyecto de reparcelación.

### ***3.2.4 Licencias urbanísticas.***

El Tribunal Supremo considera ilegal aprobar un plan nuevo los cuales sean para evitar cumplir las sentencias desfavorables sobre los planteamientos. De esta forma se evita la inejecución de sentencias de la nulidad de las licencias de los planes urbanísticos que de otra manera evitaría la acción judicial.

### ***3.2.5 Patrimonio Municipal del Suelo.***

El Patrimonio Municipal del Suelo por mandato legal puede ser enajenado. La principal irregularidad se da al gestionar los ingresos que se producen al vender el Patrimonio Municipal del Suelo y que deberían dedicarse a incrementar y conservar dicho patrimonio, en cambio a menudo se utiliza para financiar otro tipo de partidas municipales, gastos ordinarios, que no se prevén en la normativa. De forma primaria deben dedicarse a la construcción de viviendas de protección oficial u otros fines sociales.

### ***3.2.6 Convenios urbanísticos.***

Los convenios contienen multitud de acuerdos y contenidos, los límites a éstos se basan en el respeto a la Ley y a las normas de aplicación de los estándares urbanísticos. Tienen efectos vinculantes sobre las partes pero solo en cuestiones de iniciativa y tramitación de procedimientos urbanísticos no en las potestades de cada una. Las negociaciones de estos convenios se suelen realizar sin participación ciudadana.



En muchos casos los convenios se usan como preparación para cambiar la clasificación de unos terrenos o para incrementar la edificación o eliminar cesiones y dotaciones obligatorias. En otros se otorgan licencias irregularmente apoyándose en convenios ilegítimos, dando legalidad a proyectos no incluidos inicialmente con intereses especulativos.

Estos convenios se han convertido en instrumentos para la corrupción de los responsables de urbanismo. Los Ayuntamientos usan estos convenios para incrementar los requisitos a los promotores y al intercambio de las cesiones obligatorias por dinero líquido sin que este dinero sea usado para incrementar o conservar el Patrimonio Municipal del Suelo.

### ***3.2.7 Legislación ambiental.***

Los casos de corrupción por el incumplimiento de la normativa medioambiental en el proceso urbanístico generan serios daños ambientales para la sociedad. La protección del medioambiente puede ser vista como un enemigo del urbanismo al que reducir.

En muchos casos la legislación puede poner tales restricciones que pueden llegar a generar pérdidas para el propietario de éste. El dueño de los terrenos considerados de especial protección tiene varias opciones como son involucrarse en la conservación del espacio natural, con la colaboración de la administración en ayudas y compensaciones sin llegar a obtener beneficios, o también tiene la opción de ofrecer los terrenos a la susodicha administración para obtener una rentabilidad por un suelo que de otra forma solo reportaría gastos al propietario y son difíciles de vender a otro tipo de agente.

Con la desecación de zonas húmedas, talas, provocación de incendios forestales, ocupación de vías pecuarias y de cauces de ríos se incurre en unas irregularidades que muchas veces tienen que ver con la permisividad de la autoridad local y la dispersión en materia legal que da lugar a una interpretación muy amplia e interesada.

En todos estos puntos de irregularidades se dan las premisas para considerar o sospechar que se cometen delitos de corrupción urbanística.

### **3.3 Mapa de la corrupción urbanística en España.**

A continuación se expone muy brevemente una conjunción de casos encontrados en diferentes medios de comunicación de casos de corrupción urbanística en España desde hace algunos años. Se da por hecho que sólo salen a la luz en los medios una pequeña parte de la realidad.

Con este mapa vemos de un vistazo las dimensiones del problema, que existen miles de casos y aparecen nuevos casi cada día por incumplir la normativa urbanística o medioambiental.



Fuente: ElMundo.es y elaboración propia.

## ANDALUCÍA:

- Níjar. Cuadruplicación de la edificabilidad de una urbanización en zonas de especial protección con un convenio ilegal.
- Zurgena. Concesión de licencias en terrenos no urbanizables.
- Chiclana: “Caso Obra Nueva”. Parcelaciones irregulares.
- Puerto de Santa Maria: licencias fraudulentas.
- Garrucha. Convenio ilegal.
- Roquetas. Recalificación de terrenos de terrenos de familiares del alcalde.
- Córdoba. Construcciones sin licencias, parcelaciones ilegales e incumplimiento de la normativa medioambiental.
- Jaén. “caso Somuvisa”
- Sevilla. “caso Macarena”
- Grazalema. “caso Pinsapar”
- Almuñecar. Construcción en espacios protegidos. Convenios urbanísticos irregulares. Recalificaciones y ampliaciones de edificabilidad.
- Ogíjares. Irregularidades en adjudicaciones de obras públicas.
- Granada. Construcciones sobre suelo no urbanizable.
- El Granada. Construcción de chalets en suelo protegido.
- Matalascañas. Introducción de modificaciones y no realización de requisitos mínimos.
- Alhaurín el Grande. “Operación Troya”.
- Benalmádena. Licencias ilegales.
- Cuevas del Becerro. Construcción de un macro proyecto en espacio protegido.
- Cuevas de Almanzora: Construcción de viviendas en espacio arqueológico protegido.
- Estepona. Aumento injustificado de la edificabilidad de un campo de golf.
- Marbella. Recalificación de terrenos, concesión de licencias y concursos públicos amañados.
- Manilva. Recalificación de parcelas y convenios irregulares.
- Carboneras. Concesión de licencias en espacio protegido.
- Sevilla (caso macarena)
- Tolox. Promociones urbanísticas en suelos no urbanizables.
- Castilblanco de los arroyos. Parcelaciones irregulares, construcciones sin licencias ni regulación y ausencia de proyectos de urbanización.
- Camas. “caso camas”
- Burguillos. Recalificaciones.
- La Algaba. Reparcelaciones y ordenación del territorio fraudulentas.
- Guillena. Construcción de naves industriales en zonas verdes.
- Espartinas. Recalificación de fincas.
- Orihuela. “Caso Brugal”.

## ARAGÓN:

- La Muela. Plan urbanístico sin dotaciones de servicios. Recalificación de terrenos en espacio protegido.
- Zaragoza. “caso del hipermercado de Utrillas”, “caso áticos ilegales”,
- Utebo. Delito de ordenación del territorio por licencias fraudulentas.

## **ASTURIAS:**

- Llanes. Planes urbanísticos que afectan a suelo protegido.”Caso rompeolas”, “caso la talá”.
- Avilés. “Caso Galiana”.
- Oviedo. “Caso Sopena”, “caso Vallobín”.
- Navia. “Caso Unibaso”.
- Langreo. “Caso Campelo”.

## **BALEARES:**

- Andratx. Creación de un entramado societario para ocultar la verdadera procedencia de dinero obtenido con negocios inmobiliarios.
- Ses salines. “Caso cintas”, “caso caballistas”.
- Ibiza. “Caso de ses torres de Santa Eulalia”, “caso Cretu”, “caso Puig d’en Serra”.
- Mallorca. “Caso Nájera”, “caso Ses Covetes”, “caso Can Domenge”.
- Menorca. “Caso Ciudatella”.

## **CANARIAS:**

- Telde. “Caso faycán”, “caso Jinámar”. Subastas públicas irregulares.
- Las Palmas. Ordenación del territorio ilegal.
- La Oliva. Delitos de ordenación del territorio y desobediencia continuada.
- Tenerife. “Caso El Cotillo”.
- Antigua. “Caso Antigua”.
- Santa cruz de Tenerife. “Caso forum”
- Mogán. “Caso góndola”. Ilegalidades en convenios.
- Firgas: Concesión de licencias fraudulentamente.

## **CANTABRIA:**

- Arnuero. Construcción de una urbanización en suelo no urbano, “caso el encinar”.
- Camargo. Viviendas protegidas en terrenos rústicos.
- Suances. Depuradora de aguas residuales construida sin atender los informes.
- Corvera de Toranzo. “Caso Quevedo”, construcción en suelo urbanizable pero sin licencia.
- San Vicente de la Barquera. Golf y urbanización en parque natural.
- Bezana. Cambio de normativa municipal ilegal para facilitar fraudes.
- Piélagos. Terrenos de protección especial con proyecto urbanizador.
- El Astillero. Recalificación.
- Santander. Recalificación de suelo rustico en el plan general de urbanismo.
- Ribamontán al monte. Construcción de tres casas en terreno rústico.
- Castro Urdiales: Falsedad documental, estafa y delito contra la ordenación del territorio.

## **CASTILLA LA MANCHA:**

- Hellín. Autorización de un proyecto urbanístico en una zona de especial protección de aves.
- Cuenca. Líder en España en construcciones ilegales.
- Toledo. Modificaciones del proyecto de sus espacios dotacionales.
- Fuensalida. Concesión de licencias y contrataciones públicas irregulares
- Las Pachecas. Proyecto urbanístico no cumple normativa ambiental.
- Sagra. Delitos contra la ordenación del territorio.
- Argamasilla de alba. Recalificación de terrenos.
- Seseña. Recalificación de terrenos del famoso Paco “el Pocero”.
- Portillo. Delitos de ordenación del territorio. Plan urbanístico ilegal.
- Albacete: Ingresos de convenios urbanísticos no dedicados a incrementar o conservar el Patrimonio Municipal del Suelo.
- Sisante: Adjudicación irregular.

## **CASTILLA LEÓN:**

- La Cañada. Urbanización en zona de utilidad pública y si servicios municipales.
- Hoyos del Espino. Construcción en zonas no urbanizables y sin licencia.
- Navas del Marqués. Licencia de obra en zona crítica de cigüeña negra.
- Arlanzón. Invasión de una urbanización de suelo rústico de protección natural. Desobediencia de los informes técnicos.
- Salamanca. Recalificación de terrenos protegidos.
- Arrollo de la encomienda. Cambio de uso de suelo de industrial a residencial en convenio urbanístico. “Caso Arroyo”.
- Villalba de los Alcores. Irregularidades en un macroproyecto de golf, hoteles, coto de caza...
- Zamora. Adjudicación de obras públicas fraudulenta.
- Ponferrada. “Caso Ponsegur”.
- Segovia. Sobre construcción de apartamentos de zona protegida.
- Palencia. Desestimación de informes contrarios a la construcción de viviendas.

## **CATALUÑA:**

- Alt Aneu. Ampliación de la zona esquiable de Baqueira-Beret en espacio protegido.
- Barcelona. “Caso Barça 2000”, “caso Can Batlló”, “caso Illa Sandoz”, “caso Adigsa”, “caso Pretoria”.
- Sitges. Licencias que no se ajustan a la normativa.
- Terres Cavades. Aprobación irregular de macro proyecto urbanístico.
- Salou. Aumento de edificabilidad fraudulenta.

## **COMUNIDAD DE MADRID:**

- Madrid. “Operación Guateque”, concesión de licencias.
- Brunete. Plan General de Urbanismo irregular.
- Boadilla del Monte. “Caso Gürtel”.
- Bustarviejo. Construcción de chalets en suelo protegido.
- Ciempozuelos. Recalificación de terrenos.
- Majadahonda. Cesión irregular de parcelas municipales.
- Humanes. Subasta de venta de suelo sospechosa.
- Colmenarejo. Subasta pública irregular.
- Quijorna. Recalificación de parcelas.
- Torrelodones. Recalificación de un terreno y expropiación irregular.
- Tres cantos. Plan Urbanístico Municipal irregular.
- Villanueva de la cañada. “Caso Porto”.

## **COMUNIDAD VALENCIANA:**

- Albatera. Delito contra la ordenación del territorio.
- Alicante. “Caso de los aparcamientos”.
- Orihuela. Adjudicaciones municipales irregulares. “Caso Medina”.
- Cullera. Megaproyecto con informes desfavorables por no haber correcto abastecimiento de agua. “Caso Manhattan”.
- Carral. Proliferación de edificaciones ilegales.
- Païporta. Obra pública tres veces más cara de lo presupuestado.
- Riba-roja. Construcción de viviendas en suelo agrícola.
- Sueca. Delitos contra el medioambiente y la ordenación territorial.
- Valencia. “Caso Plan del Cabanyal”, “caso Mestalla”, “caso Tabacalera”.
- Castellón. “Caso del aeropuerto”, “caso RENFE”.
- Vilajoiosa. “Caso Atrium Beach”.

## **EXTREMADURA:**

- Jaraíz de la vera. Recalificación de terrenos.
- Badajoz. “Caso biblioteconomía”, “caso golf Guadiana”, “caso canal de Badajoz”, “caso senador”.
- Cáceres. “Caso Carmelitas”.

## **GALICIA:**

- Oleiros. Presunta recalificación de fincas.
- Porto do son. Recalificación de terrenos.
- Nigrán. Recalificación de suelo rústico costero.
- Sada. Paralización de obras por irregularidades graves e incumplimientos urbanísticos.
- Lugo. “Operación muralla”.

- Benposta. Cambio de uso de suelo de residencial a deportivo.
- Teo. Cambio en la normativa dado la urbanización sin control en la localidad.
- Tui. Incremento de la edificabilidad y alturas en el nuevo Plan General de urbanismo. Recalificación de suelo rústico y concesión irregular de licencias.
- Vigo. “Caso PXOM”.
- Santiago de Compostela. “Caso aparcamiento de Praza Roxa”.

### **LA RIOJA:**

- Lardero. Plan General Municipal recalifica el doble del suelo urbano existente.
- Santurde. Recalificación.
- Briñas. Licencia que incumple la normativa urbanística.
- Manjares. Recalificación de fincas rústicas incluidas en el plan general.
- Logroño. “Caso casino”, “caso El Cubo”, “caso Excuevas”.

### **MURCIA:**

- Totana. Recalificación de suelo rústico y otros delitos urbanísticos.
- Los Alcázares. Falsedad documental y venta de suelo municipal irregular.
- Águilas. Recalificación de una finca para construcción de viviendas. “Caso Cabo Cope”, “La Zerrichera”.
- Murcia. “Caso Peñalver”.
- Mazarrón. Recalificación de suelo rústico para viviendas.
- Cartagena. Sobredificación e incumplimiento de la normativa medioambiental. “Caso Lo Poyo”, “Novo Cartago”, “caso Calbanque”

### **NAVARRA:**

- Valle de Egüés. Parcela para uso escolar con un hotel en construcción. “Caso Gorraiz”.
- Orkoien. Adjudicación irregular de viviendas de protección oficial.
- Azagra. Irregularidades presupuestarias y administrativas de obras públicas.
- Pamplona. Delito de orden urbanístico y arqueológico.
- Puente la reina. Contrataciones y urbanismos ilegales y opacos.

### **PAÍS VASCO:**

- Barrika. Construcción de chalets en zona de protección paisajística.
- Bilbao. Modificación de trazado de vía pública invadiendo zonas verdes.
- San Sebastián. “Centro Illumbe”. Construcción de viviendas en zona histórica y de conservación.

### **3.4 Recomendaciones contra la corrupción.**

Dentro de este apartado nos dedicaremos a explicar brevemente las principales fuentes emisoras de recomendaciones contra la corrupción urbanística. Las fuentes más importantes son:

- Fundación Alternativas:

Los expertos de Fundación Alternativas, resumen en diez las propuestas más significativas:

1. Replanteamiento de la tutela municipal que deben ejercer CCAA y Estado, de forma que se refuercen los controles sobre la actuación municipal.
2. Modificación del modelo territorial y urbanístico. Sólo así estaremos en condiciones de reconducir la expansión indiscriminada del urbanismo y el creciente uso de patrones urbanos de baja densidad, máximo consumo de recursos, emisiones y movilidad, etc., difícilmente viables en el futuro.
3. Reorientación de la política de ordenación del territorio, que debe ser la herramienta usual para determinar los usos del suelo, superando al planeamiento urbanístico, de forma que no se pueda llevar a cabo una actuación urbanística relevante sin que tenga reflejo en un instrumento de ordenación del territorio.
4. Establecimiento del principio de que la protección de un suelo debe suponer la imposibilidad de su reclasificación como suelo urbanizable.
5. Prohibición de las modificaciones de planeamiento que desvirtúan el modelo urbanístico diseñado.
6. Prohibición de la venta de aprovechamientos urbanísticos.
7. Ejecución efectiva de demoliciones de construcciones ilegales, así como imposición de sanciones realmente disuasorias.
8. Creación de una agencia estatal de disciplina urbanística.
9. Aprobación de un cambio normativo para que la apertura de un procedimiento de disciplina urbanística en el Registro de la Propiedad sea obligatoria y no dependa de la decisión de la Administración competente.
10. Reforma de la legislación de régimen local para devolver a los secretarios de Ayuntamiento sus funciones de fiscalización de la legalidad de las actuaciones municipales.

- Congreso de los Diputados:

Las medidas que el Congreso de los Diputados ha facilitado al Gobierno para que lidere un pacto de Estado son las siguientes:

1. Urgencia de reformas legales consensuadas en el Parlamento: reformas del Código Penal (endurecimiento de las penas), financiación de las Haciendas Locales e incompatibilidad de cargos públicos.
2. Desarrollar urgentemente medidas preventivas con una nueva Ley del Suelo.
3. Mejorar las Fiscalías de los Tribunales Superiores de Justicia.



4. Reforzar la Agencia Tributaria dedicándose más a la ley de prevención del fraude fiscal
5. Pacto Antitransfuguismo.
6. Impulsar un código ético para las formaciones políticas.

- Inspectores de Hacienda:

1. Los representantes locales harán declaración sobre sus bienes patrimoniales, la participación en sociedades de todo tipo y otras actividades con las que obtengan ingresos. Estas declaraciones se harán antes de la toma de posesión y tendrán carácter público.
2. Remitir a la Agencia Tributaria de forma obligatoria los Registros de Bienes Patrimoniales de cada Entidad Local.
3. Seguimiento especial al patrimonio de las personas condenadas por corrupción.
4. Será delito falsear datos o no entregarlos en las declaraciones de bienes patrimoniales, participación en sociedades de todo tipo.
5. Garantizar la confidencialidad de las denuncias.
6. Mejora de la fiscalidad anticorrupción aumentando en número de técnicos y de inspectores.
7. Necesidad de aprobar una Ley Anticorrupción.

- Banco Mundial:

La corrupción debilita el Estado de derecho y las bases institucionales de las que depende el crecimiento, por lo que el Banco Mundial ha identificado a la corrupción como uno de los obstáculos más importantes para el desarrollo social y económico

Las actividades relacionadas con la gestión de gobierno y la lucha contra la corrupción que se realizan en el Banco Mundial son muchas y todas ellas tienen como objetivo principal:

- supervisar la conducta del personal
- minimizar este problema en los proyectos financiados por la institución.
- ayudar a los países a mejorar el sector público y controlar las prácticas de esta naturaleza.

Según la *Estrategia para el buen gobierno y la lucha contra la corrupción del Banco Mundial*, la institución continuará ampliando sus esfuerzos en este sentido en tres frentes:

- A nivel nacional, el Banco ayuda a los países a establecer instituciones capaces, transparentes y responsables y a diseñar y poner en práctica programas de lucha contra la corrupción. En los proyectos que financia, la entidad reduce al mínimo la corrupción evaluando el riesgo en las etapas iniciales, investigando activamente las denuncias de fraude y corrupción y fortaleciendo el seguimiento y la supervisión de los proyectos.
- A nivel mundial, el Banco está ampliando el número de asociaciones con instituciones multilaterales y bilaterales de desarrollo, la sociedad civil, el sector

privado y otros actores a fin de llevar adelante iniciativas conjuntas en este ámbito.

- El Banco, a través de su Departamento de Reducción de la Pobreza y Gestión Económica, el Instituto del Banco Mundial, el Departamento Jurídico y el de Operaciones Regionales, ayuda a los gobiernos y las empresas a abrirse al examen público a fin de fomentar la credibilidad y la confianza en sus operaciones, incrementar la rendición de cuentas e instaurar programas de control de la corrupción. Por su parte, la Oficina de Ética y Conducta Profesional asesora a los funcionarios del Banco sobre asuntos éticos internos.

Por último, un equipo de investigadores de la Vicepresidencia de Integridad Institucional (INT) trabaja para descubrir prácticas fraudulentas y corruptas en los proyectos del Banco y también para investigar las denuncias de posible conducta indebida del personal, incluyendo fraude y corrupción.

### **3.5 NOTICIAS RELEVANTES:**

- Directorio, MADRID, 27 Sep. [www.europapress.es](http://www.europapress.es)

#### **El ex alcalde de Ronda, detenido por corrupción urbanística**

Cohecho, prevaricación, tráfico de influencias, falsedades y blanqueo de capitales. Son los presuntos delitos que hicieron que la Fiscalía Anticorrupción pusiera sus ojos en Ronda (Málaga). Más de un año después, las autoridades actuaron y procedieron al registro del Consistorio de la ciudad y de la Delegación de Urbanismo y al arresto de, al menos, siete personas. Entre ellas se encuentran el ex alcalde socialista Antonio Marín Lara, Francisco Cañestro, ex primer teniente de alcalde y secretario general del PSOE en el municipio, María José Martín de Haro, ex delegada municipal de Obras, y Rafael Lara, ex delegado de Seguridad. El PSOE andaluz ordenó la suspensión cautelar de sus militancias inmediatamente después de los arrestos y María Paz Fernández (PP), actual primera edil del Ayuntamiento, subrayó que la operación sólo está relacionada con el Gobierno que precedió al suyo.

A primera hora de la mañana de este martes, los agentes de la Policía Nacional y una patrulla de la Policía Local que se unió más tarde entraron con cajas vacías a las sedes del Ayuntamiento de Ronda y de la Delegación de Urbanismo. Comenzaron entonces unos registros que se prolongaron durante nueve horas, hasta las 18.00. Mientras, los funcionarios esperaban a las puertas de los edificios, sin poder entrar. Es el último paso de una investigación por presunta corrupción urbanística que la Fiscalía inició hace, al menos, un año.

La causa ya se encuentra judicializada. De hecho, fue el Juzgado de Instrucción número dos de Ronda el que dirigió la operación, según confirmaron a Europa Press

fuentes de la investigación. Además de a los registros, las autoridades procedieron al arresto de, al menos, siete personas, incluidas Marín Lara, Francisco Cañestro, María José Martín de Haro y Rafael Lara. Es más, la inspección se inició en sus antiguos despachos, según María Paz Fernández, y prosiguió en sus domicilios.

La alcaldesa hizo hincapié en que la operación sólo está relacionada con el Gobierno que precedió al suyo. Se estudia su presunta comisión de delitos de cohecho, prevaricación, tráfico de influencias, falsedades y blanqueo de capitales, algo que llevó al PSOE-A a suspender sus militancias de forma cautelar. La dirección regional del partido inició la tramitación de los expedientes de suspensión inmediatamente después de que saltase la noticia.

En un comunicado, los socialistas andaluces resaltaron su compromiso de "tolerancia cero ante los presuntos casos de corrupción urbanística", un principio que motivó su acción. Eso sí, "respetando el derecho a la presunción de inocencia de las personas que están siendo investigadas", puntualizó. Antonio Camacho, responsable de Interior, confirmó los acontecimientos, pero no dio más detalles.

"Es una operación que está declarada secreta. Yo puedo confirmar que se están produciendo detenciones y se han producido detenciones, sobre todo en la zona de Málaga, y que se están llevando a cabo registros", subrayó el ministro. "La corrupción urbanística es una forma de corrupción y uno de los elementos esenciales en el trabajo de la Policía y Guardia Civil que este Gobierno ha intensificado de manera importante", añadió.

- Elpais.com Martes, 15/11/2011, JUANA VIÚDEZ.

## **"Había muchos billetes de 500, eso llama la atención"**

*La sesión 100 del 'caso Malaya' se centra en la labor policial.*

Cinco años después de una vigilancia o un registro policial se olvida hasta el nombre de los investigados, aunque algunos detalles, como una gran cantidad de billetes de 500 euros en la caja fuerte de un concejal de Marbella (Málaga), permanecen en la retina de los investigadores.

La sesión número 100 del juicio por el caso Malaya contra la corrupción en el Ayuntamiento de Marbella abordó ayer el trabajo de nueve policías que participaron en esta macroinvestigación por la que hay 95 personas en el banquillo. El gran ausente fue el máximo imputado, Juan Antonio Roca, que tiene permiso del tribunal para preparar su defensa en el último bloque del caso, centrado en los sobornos que supuestamente recibió de empresarios con intereses la ciudad.

Uno de los policías que declaró ayer participó en el registro de la casa que el exconcejal de Tráfico de Marbella, Victoriano Rodríguez (ya fallecido), tenía en Las Rozas

(Madrid). El agente explicó que tenía entre 300.000 y 400.000 euros en la caja fuerte. El dinero estaba ordenado por cantidades y en alguno de ellos había nombres escritos.

"Había muchos billetes de 500 euros, eso siempre llama la atención", detalló.

Otros agentes confirmaron que el exasesor de Urbanismo Juan Antonio Roca, se reunió en enero de 2006 con el empresario Ismael Pérez Peña en un hotel de Madrid. Pérez Peña ha sido el primero de los procesados en reconocer que sobornó a Roca a cambio de que la Fiscalía Anticorrupción le rebaje la petición de condena. En el acuerdo el empresario asegura que el exasesor marbellí le pidió dos millones de euros cuando se citaron en el hotel.

La sesión transcurrió con fluidez, a pesar de que varios policías declararon por videoconferencia. Uno de ellos precisó que hubo dos encuentros entre Roca y Pérez Peña en el mismo hotel, y que, en el de enero de 2006, escuchó parte de la conversación que mantuvieron.

A otro de los agentes le tocó vigilar los movimientos del máximo imputado y otras personas, cuyos nombres no recordaba, durante una estancia en el hotel La Malvasía del Rocío. El juicio continúa hoy con más testigos y la sala ha citado para el miércoles al comisario Valentín Bahut, responsable de la Udyco Costa del Sol durante la investigación.

- Policía Nacional, Palma - 05/08/2009. [www.cincodias.com](http://www.cincodias.com)

### **Cinco detenidos en Palma por un caso de corrupción urbanística.**

*Cinco personas han sido detenidas hasta el momento en la operación abierta esta mañana por la Policía Nacional por un presunto caso de corrupción relacionado con la construcción del pabellón deportivo Palma Arena, según fuentes de la Jefatura Superior de Policía de Baleares.*

El "Caso Palma Arena", por el que se ha detenido hoy a cinco personas por un presunto caso de corrupción, se refiere a la construcción del velódromo del mismo nombre, uno de los proyectos estrella de la anterior legislatura y que el ex-presidente balear Jaime Matas calificó como "la obra deportiva más importante de Mallorca".

El velódromo Palma Arena fue inaugurado oficialmente el 29 de marzo de 2007 con un espectacular montaje de la compañía de teatro "La Fura del Baus".

En la operación policial de hoy, hasta el momento han sido detenidas cinco personas por la Policía Nacional por un presunto caso de corrupción relacionado con la construcción del pabellón del Palma Arena, mientras agentes del cuerpo practican un registro en las oficinas de una empresa de comunicación en la capital balear.

Entre los detenidos, se encuentra el concejal y portavoz del PP en el Ayuntamiento de Palma, Rafael Durán, que en el pasado mandato municipal ocupaba la concejalía de Deportes y presidía el consorcio del pabellón.

También ha sido detenido Miquel Romero, director de Nimbus, la agencia de comunicación y publicidad del pabellón Palma Arena, y que también fue jefe de una de las campañas electorales del PP.

- RTVE.es/EFE 15.07.2010

### **Imputan al actor Sean Connery y su mujer en una causa sobre presunto blanqueo de capitales.**

El actor escocés Sean Connery y su esposa han sido imputados por un juzgado de la ciudad turística de Marbella en unas diligencias abiertas en un caso por presunto delito urbanístico, según informaron fuentes judiciales.

El actor -que veraneó durante años en Marbella- y su mujer figuran entre los siete nuevos imputados por un juzgado de esa localidad en una causa en la que ya había otros 21 imputados.

Esta nueva fase está bajo secreto de sumario y en la misma operación fueron registrados por la Policía dos despachos de abogados de Marbella y Madrid y de la misma compañía simultáneamente el pasado miércoles.

En esa actuación policial no se practicaron detenciones, ya que se centró en la recogida de documentación, según aseguraron fuentes cercanas a la investigación.

#### **4. CONCLUSIONES.**

Se puede deducir que el aspecto básico del que depende la corrupción es la información y de que ésta sea disponible desde que comienza el proceso urbanizador hasta que concluye. La falta de información o la poca coordinación entre administradoras para disponer de ésta es la clave en el tema del fraude y de la corrupción. Los políticos y cargos públicos que conocen esta situación se aprovechan de la falta de homogeneización y descentralización entre las diferentes entidades y de la compleja regulación y control a la actividad inmobiliaria.

La lenta respuesta judicial a los procesos judiciales contra los implicados, los casos que diariamente aparecen en los medios de comunicación, la implicación poco contundente y dubitativa de los partidos ante sus miembros implicados y el creciente desprestigio de la clase política provoca una visión de debilidad de las instituciones que hace multiplicar los casos de fraude y corrupción.

En cuanto al mapa de España de casos de corrupción urbanística se puede observar cómo se dan más casos en la Comunidad Valenciana y sobretodo Andalucía. En estas Comunidades Autónomas predomina la zona litoral como lugar de mayor corrupción, donde la ley de protección y edificación en las costas, en numerosas ocasiones no es respetada. En los casos de estas dos Comunidades Autónomas predominan los delitos de recalificación de terrenos y los convenios urbanísticos irregulares, perjudicadores del medioambiente. La deducción obvia de estos datos es que se dan más casos de corrupción allí donde hay más demanda de viviendas, aunque sea como segunda vivienda, donde los encargados de urbanismo ven que se puede sacar un mayor beneficio con estas acciones ilícitas.

El resto de casos que se producen en España predominan también la recalificaciones de terrenos y entran los delitos contra la ordenación del territorio. Los casos que se producen entorno a los grandes núcleos urbanos tienen una gran relación con el precio de los pisos en las ciudades, prohibitivos para muchos ciudadanos, con lo que los ayuntamientos próximos ven una oportunidad de negocio.

Otros casos aislados que no responden a las razones anteriores son delitos contra el paisaje rústico protegido, crear viviendas en lugares de especial relevancia paisajística para atraer turismo.

Además, podemos sacar las siguientes conclusiones:

- Las alarmas saltaron cuando esta explosión constructora se encontró inmersa en una multitud de irregularidades y corrupciones urbanísticas, atentados al medio ambiente y escándalos políticos que han creado una creciente preocupación social ante el problema de edificación de tantas viviendas y, no obstante, que el acceso a un apartamento digno y asequible sea en muchas ocasiones imposible, ya que un alto porcentaje de la población española no dispone de los medios suficientes.

- La corrupción involucra al sector público y privado, impacta a todos los niveles de la sociedad, y minimiza la credibilidad en los sistemas administrativos y políticos.

- La corrupción afecta negativamente la eficiencia del Estado. Esta eficiencia junto con la corrupción, están correlacionadas negativamente con la inversión, el crecimiento económico y el desarrollo del país.

- El aumento espectacular del precio del suelo y de los beneficios logrados con su transformación ha convertido al urbanismo en una fuente de poder económico que ha enriquecido a muchos y desfavorecido también a numerosos sectores de la población que se encuentran con problemas para disponer de una vivienda.

- En toda corrupción existe una persona que ocupa una posición en una organización pública, no gubernamental o privada de la que se derivan unos derechos o privilegios. Esa persona siempre dispone de una posición privilegiada, de la cual se aprovechará para llevar a cabo las actuaciones irregulares. Incumplen los deberes que se derivan del puesto que ocupan (en especial el deber de usar los privilegios para beneficio del otorgante del poder), y existe por lo tanto, un abuso de la confianza otorgada.

- Algunos alcaldes están a favor de convenios urbanísticos como forma de conseguir ingresos.

- La vigilancia sobre construcciones ilegales y desviaciones del proyecto es poco intensa. Con una vigilancia más estricta se podrían conseguir numerosos avances contra la corrupción.

- Las sanciones consisten en multas y casi nunca en demoliciones.

- El sector de la construcción es uno de los principales motores de nuestro crecimiento económico. En España se edifican tantas o más viviendas que en toda la Unión Europea, lo que hace mostrarnos que se trata de una riqueza que conviene ordenar.

- El problema de la corrupción urbanística es el que hoy en día necesita más medidas y actuaciones para combatirlo aunque siempre haya estado presente a lo largo de los años.

- La mayoría de las viviendas que se construyen son inasequibles para un amplio porcentaje de la población española, lo que provoca fuertes desequilibrios territoriales y enormes impactos ambientales con efectos irreversibles.

- Es necesario contar con una gestión institucional eficiente, eficaz y transparente.

En definitiva, la conclusión que se extrae de todo esto, es clara: no estamos ante hechos puntuales sino ante un fenómeno extendido y grave que es necesario afrontar con decisión.

## **5. DICCIONARIO DEL TRABAJO**

- Agencia Tributaria: Organismo público encargado de gestionar el sistema tributario y aduanero de España y de los recursos de otras Administraciones. Cuenta con un servicio policial encargado de vigilar los fraudes, el blanqueo de dinero y los delitos aduaneros.

- Blanqueo de capitales: es el proceso por el cual el origen de los ingresos conseguidos con actividades ilegales es ocultado a las autoridades y circulan sin restricciones por el sistema financiero.

- Cohecho: Es un delito consistente en la aceptación de un soborno en cualquier tipo de forma (dinero, regalos, favores...) por la realización, implicación u omisión de un acto.

- Convenios urbanísticos: Un convenio es un acuerdo de voluntades, una convención o un contrato. El convenio urbanístico es un instrumento que da mayor flexibilidad al proceso urbanístico, compensando las rigideces en elaboración, aprobación y ejecución de los planes. Existen convenios de gestión urbanística y convenios de planeamiento.

- Especulación inmobiliaria: Es la compra y la venta de bienes inmuebles o terrenos para posteriormente revenderlos, esperando obtener un beneficio con los datos estimados del mercado.

- Licencia urbanística: Es un permiso necesario para la realización de cualquier tipo de construcción. Lo concede la administración pública si aprueba una serie de condiciones que ésta impone en la normativa urbanística.

- Obra pública: Se considera obra pública a aquellos trabajos de construcción de infraestructuras u otras edificaciones que promueve la administración pública y tiene como objetivo mejorar algún aspecto comunitario.

- Planeamiento urbanístico: Se divide en el Plan General y Plan Parcial y estructura el modelo de ciudad para el futuro. Debería estar acorde con los intereses públicos. Concreta los espacios donde se permite construir para los diferentes usos lucrativos además de fijar los terrenos sobre los que deben ir las dotaciones públicas. Existen unos mínimos de superficie para estas dotaciones que los promotores deben cumplir, se denomina estándar urbanístico y se basa en las normas autonómicas sobre urbanismo.

- Suelo no urbanizable (SNU): La ley estatal prevé la categoría de suelo no urbanizable como aquella que no debe ser objeto de procesos urbanísticos para preservar los valores medioambientales. Hay dos tipos de SNU, el suelo ordinario y el suelo de especial protección con base a sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales y culturales.

- Suelo rústico: es el suelo que debe ser protegido del proceso urbanizador. Los criterios de protección se establecen en los planeamientos urbanísticos.

- Suelo urbanizable: Es el suelo formado por terrenos adecuados para absorber el crecimiento previsible de una población. Estos terrenos destinados a la ciudad futura se delimitan por los planeamientos urbanísticos.



- Suelo urbano: Se denomina de esta forma a los terrenos que forman parte de un núcleo de población.
- Urbanismo: Es la disciplina que estudia las ciudades ordenando con responsabilidad los sistemas urbanos. Es la forma en que los edificios y otras estructuras de las poblaciones se organizan formando núcleos como las ciudades.
- Urbanizar: Convertir en poblado una porción de terreno o prepararlo para ello, abriendo calles y dotándolas de los servicios mínimos municipales, tales como luz, pavimento, agua...

## 6. BIBLIOGRAFÍA.

→ LIBRO DE TEXTO: Fraude fiscal, blanqueo de capitales y corrupción en el sector inmobiliario. Jose María Peláez Martos. Ed. CISS. Primera edición: mayo 2011.

→ INFORME DE FUNDACIÓN ALTERNATIVAS: **Urbanismo y democracia. Alternativas para evitar la corrupción.** Fundación Alternativas. Felipe Iglesias, Jorge Agudo, Nicolás Sartorius y Pablo Zapatero.

### PÁGINAS WEB:

- <http://www.transparencia.org.es>
- <http://www.curiosidadesinmobiliarias.com/page/11/>
- [www.falternativas.org](http://www.falternativas.org)
- [www.fiscal.es](http://www.fiscal.es)
- <http://www.jenasa.com>
- <http://web.worldbank.org/>
- <http://www.unodc.org>
- <http://www.noticiasdegipuzkoa.com>
- <http://www.elpais.com>
- <http://maps.google.es/maps/ms?ie=UTF8&hl=es&t=p&source=embed&msa=0&msid=208661973302683578218.00049ca0e3e7654bb763a&ll=35.56798,-7.075195&spn=18.902886,28.256836&z=5>
- <http://www.20minutos.es/noticia/165285/corrupcion/urbanistica/pp/>
- <http://www.europapress.es>
- [www.defensarural.org](http://www.defensarural.org)
- <http://www.cincodias.com>
- <http://www.eleconomista.es>
- <http://www.rtve.es>
- <http://es.wikipedia.org>