

# Jornadas intercolegiales de urbanismo e inversiones

Rocío Ledesma Alba

ABOGADA Y COORDINADORA DE LA SECCIÓN DE URBANISMO  
DE LA VOCALÍA DE FORMACIÓN DEL ICAM

**La Jornada, organizada por los Ilustres Colegios de Málaga y de Casablanca, sobre las inversiones españolas en Marruecos en el sector inmobiliario y de la construcción han permitido ver el interés en este campo, dado el número y diversidad profesional de los asistentes; la calidad de las ponencias y la intensidad cuantitativa y cualitativa de los coloquios. El hecho de que España sea actualmente el Estado que lidera las inversiones extranjeras en Marruecos corrobora ese interés.**

**M**omentos antes de su inicio se celebró una rueda de prensa en la que Manuel Camas, decano del Colegio de Abogados de Málaga, y Hamid Ahmadi, decano del Colegio de Abogados de Casablanca, manifestaron a los medios de comunicación el papel que juegan los abogados en la tramitación, en el entendimiento, en la gestión y en el desarrollo de las inversiones económicas. Subrayaron que tanto Casablanca como Málaga son grandes capitales que pueden hacer de puente entre Europa y Marruecos y desencadenar acuerdos bilaterales que generen más inversiones.

Por ello en las jornadas se facilitó información de cómo invertir en Marruecos, la problemática de su mercado inmobiliario, las garantías y la seguridad que se les ofrece a los inversores y la experiencia de promotores españoles. El objetivo era claro: dar a conocer lo mejor posible la realidad del mercado inmobiliario marroquí y subrayar el papel del abogado como el profesional que facilitará el asesoramiento técnico, fiscal y laboral para realizar estas inversiones.

## Resumen de las jornadas

Aún cuando es difícil hacer un resumen de las jornadas dada la profusión de datos y temas tratados, podemos resumir su contenido sustantivo en los siguientes puntos:

## La política de vivienda social

Hamid Ahmadi, decano del Colegio de Casablanca, expuso que con esta política el gobierno marroquí quiere implantar un millón de viviendas sociales entre los años 2008 a 2012. Para ello han hecho reservas de terrenos en una extensión inicial de 25.000 hectáreas, distribuidas fundamentalmente en la zona norte de Casablanca y en Rabat. El plan distingue dos tipos de viviendas sociales: la de valor tasado en 140.000 dirhams (13.000-€) y la vivienda clásica o tradicional con un precio que puede oscilar entre 250.000 y 350.000 dirhams. Las condiciones para su desarrollo exige urbanizar un mínimo de 2,5 hectáreas para 500 viviendas sociales de PBmas3 plantas. No obstante ello, con la finalidad de integrar los tipos sociales y de redirigir parte de la inversión extranjera a la vivienda social y urbana y no sólo al turismo residencial, que es el sector actual mas destacado, así como para garantizar el beneficio al inversor, conceden a su vez al promotor la opción de urbanizar otras 2,5 hectáreas de vivienda libre. Se establecen beneficios fiscales: las viviendas sociales están exentas de IVA, IS e IRPF y las viviendas clásicas se les bonifica el 50% del IRPF e IS y el 100% del IVA.

Para hacer efectivo este plan han establecido dos medidas: la igualdad de trato entre el promotor marroquí y el promotor extranjero y la creación de un organismo público, Al Omram (ventanilla única), que es con quien se centraliza y tramita toda la gestión

burocrática para el desarrollo de los suelos reservados para viviendas sociales.

### Convenio doble imposición hispano marroquí

Eduardo Luque, letrado especialista en derecho tributario, expuso que el convenio de doble imposición hispano-marroquí tiene las características habituales basadas en la reciprocidad y simetría de procedimiento. Expuso los requisitos generales sobre residencia de personas físicas y jurídicas y explicó con grado de detalle el tratamiento que se da a las rentas inmobiliarias, los beneficios empresariales, las empresas asociadas, los dividendos o los intereses. Asimismo expuso los tipos fiscales de la legislación marroquí conforme a su Ley de Presupuestos para el 2008, indicando que el impuesto de sociedades grava al tipo del 30%; y el IVA grava como tipo general al 20% y presenta tipos reducidos del 10% para turismos y profesionales; del 7% para consumo básico de agua y luz. Destacó que las operaciones inmobiliarias si bien se gravaban al 10% hasta el 2007 se les aplica el tipo general del 20% para el 2008. Resaltó que existen impuestos similares al IAE (impuesto de patentes) y al IBI.

### Operaciones inmobiliarias

El compañero Omar Azougar abordó el tema de la inscripción registral de las propiedades, el procedimiento a seguir y las tasas fiscales por inscripción (hasta un máximo del 7%, aunque caben tipos reducidos). Analizó la tasa por beneficio inmobiliario (impuesto de plusvalía en España) que grava a un tipo del 20% la diferencia entre el precio de compra y el de venta, e hizo un detallado análisis del procedimiento para la transmisión del dinero obtenido por beneficio inmobiliario a un país extranjero; analizando las garantías y riesgos del procedimiento especialmente cuando el precio de venta indicado no coincide con el precio de mercado. También informó que está en elaboración una ley para las propiedades no inscritas, que actualmente suponen el cuarenta por ciento del suelo marroquí.

### Experiencias de promotores

Lino Antonio Pérez López y, muy especialmente, José Ramos, ambos letrados del Colegio de Málaga, ilustraron las experiencias de los inversores españoles en Marruecos. José Ramos llenó su discurso de consejos prácticos tales como la importancia de contactar con profesionales del lugar; recomendó el uso de la lengua árabe que es más apreciada que la francesa; avisó de la

importancia de ir con la mente abierta, sin tópicos ni comparaciones; destacó las ventajas que ha supuesto la introducción de la ventanilla única y resaltó la importancia de justificar fehacientemente la entrada de divisas para la inversión a fin de facilitar luego el reintegro de los beneficios a España. Asimismo ambos hicieron alusión a la ayuda que puede reportar el constructor y promotor español en aspectos mejorables como el empleo de maquinaria para transportar ladrillos (que allí es manual en el interior de la obra) o en materia de seguridad y salud laboral, entre otros.

El coloquio generó, en todas las ponencias y especialmente en la mesa redonda, un gran interés lo que permitió profundizar en los temas expuestos y abordar otras cuestiones como los planes urbanísticos y sus contenidos; la política de rehabilitación de las medinas; la existencia de créditos y la problemática del reintegro a países extranjeros del dinero adquirido por la venta de las viviendas heredadas no inscritas.

Las jornadas se celebraron en un ambiente agradable y distendido, pleno de profesionalidad en todos los presentes, inclusive en el traductor que tuvo un papel muy destacado en el éxito de las jornadas. 

