

La asamblea congela de nuevo las cuotas y el presupuesto anual de la asociación

Una encuesta aclarará qué tipos de acuerdos demandan los asociados

El pasado día 25 de marzo tuvo lugar en Madrid la Asamblea General Ordinaria de la Asociación Profesional de Expertos Técnicos Inmobiliarios (APETI). En el orden del día, la presentación de las cuentas del ejercicio 2010 y del presupuesto de 2011 para su aprobación. El acto estuvo presidido por Pedro E. López, presidente de APETI, quien estuvo acompañado en la mesa por Pablo Espinosa, Francisco Serrano y Manuel Márquez, vicepresidente, secretario y asociado auditor, respectivamente.

López tuvo unas palabras de salutación a los presentes, agradeciéndoles la asistencia, para dar paso a Manuel Márquez, quien procedió a la lectura del informe de auditoría de las cuentas presentadas del ejercicio correspondiente a 2010. Tras la lectura del informe de auditoría, se procedió a la votación para su aprobación, no registrándose ningún voto en contra ni ninguna abstención.


Acto seguido, se procedió a analizar las partidas del presupuesto para el ejercicio en curso, destacando el presidente un año más, y van tres, la práctica congelación de gastos, ajustándolo al presupuesto real de 2010, y de ingresos, con una subida de cuatro mil euros con respecto al año anterior. Las cuotas permanecerán un año más inalteradas desde febrero de 2008. Tras algunos comentarios, se dio paso a la votación, que como en el caso anterior, no hubo votos en contra ni abstenciones, aprobándose pues la propuesta de presupuesto elevada por la Junta Directiva.

Terminado el apartado económico, algunos asociados comentaron la necesidad de contar con buenos acuerdos para poder ofertar servicios de calidad a los clientes. El presidente se mostró de acuerdo con el sentir de los asociados y destacó que ese era uno de los principales objetivos de la



Francisco Serrano, Pedro E. López, Pablo Espinosa y Manuel Márquez.

Junta. Sugirió que se realizara una encuesta entre los asociados para conocer de primera mano qué tipo de acuerdos demandan y que fueran positivos para todos, lo que pareció una buena idea entre los asistentes.

El acto finalizó con la buena sintonía entre los presentes que caracteriza a las asambleas de APETI. 


Albert Pons, de la AEM



‘Un buen mantenimiento retrasa la rehabilitación’

(Págs. 18 y 19)

El Tribunal Supremo aclara aspectos de la Propiedad Horizontal

Resumimos las últimas sentencias del Tribunal Supremo sobre Propiedad Horizontal. En concreto, casos sobre alteración de fachadas por obras en un local comercial, cambio de destino del inmueble pasando de local a vivienda, legitimidad de la comunidad para declarar personas no gratas a dos copropietarios e instalación de ascensor en parte privativa de un local. (Págs 10 y 11) 

DISEÑO DE PAGINAS WEB

DESARROLLO E IMPLANTACION DE SU NEGOCIO EN INTERNET

Somos especialistas en soluciones web, le garantizamos soluciones profesionales adaptadas a sus necesidades e imagen. Soluciones a su medida, llave en mano.

La Seguridad de Acertar



902 01 09 51



FOROempresarial
soluciones de ingeniería y web

www.foroempresarial.es

Especialistas en Soluciones Tecnológicas para Empresas

Foro Empresarial le ofrece las mejores soluciones web para su negocio: Diseño de páginas web y portales sectoriales, registros de dominios, alojamientos web profesionales, alta buscadores, marketing on-line, comercio electrónico, E-Business, B2B, B2C, gestores de contenidos, intranets...

Confíe en una empresa líder para el diseño o readaptación de su presencia en Internet.



www.suempresa.com

Diseño personalizado de su página web adaptado a sus necesidades e imagen. Páginas profesionales.



Desde
450 €
5 Páginas

Comercio electrónico

Ponga su negocio en la red. Creación de Catálogos On-line, digitalización de productos, boletines, TPV...



Desde
15 €/Mes
Gestor Web

Alta en buscadores

Alta automática y posicionamiento en los principales buscadores de internet



Garantice su presencia.



Desde
90 €
por dominio

Registre su dominio **com, es** desde 20 Euros

Registro de Dominios
Su dominio de forma sencilla. Su presencia garantizada.

Páginas Web
Páginas dinámicas y atractivas, adaptadas a su negocio.

Alta Buscadores
Garantizamos su presencia en los principales Buscadores.

Alojamiento Web
Planes profesionales, adaptados a tu negocio: Correos, Bases...

Comercio Electrónico
Su negocio en internet. Catálogos dinámicos.

Programa Inmobiliario
Gestión de inmuebles, clientes demandas, operaciones ...

Soporte Técnico 24
Plataformas de internet, capaz una solución integral de todos

- Actualización
- Soporte Técnico
- Motores On line
- Cursos Formación

Creemos en tu negocio



Asociación Profesional de Expertos Técnicos Inmobiliarios

Únete al futuro



Nuestros proyectos y gestores son multi idiomas.

Nuestras soluciones y servicios son independientes y se pueden contratar de forma individual o conjunta.

JUNTA DIRECTIVA NACIONAL PRESIDENTE

Pedro E. López García

VICEPTE. 1º ECONÓMICO

Pablo Espinosa-Arroquia

VICEPTE. 2º FORMACIÓN

José A. Almoguera San Martín

VICEPTE. 3º RELAC. EXTERNAS

M^º Dolores Pablos Tirado

SECRETARIO

Francisco Serrano Rodríguez

VOCALES

Joaquín Pérez Cervera
Bautista Muñoz Gómez

DELEGADOS NACIONALES

ANDALUCÍA

Alfonso Pastor Toves
Tel. 952 77 51 73

ARAGÓN

José David Ibáñez Cristia
Tel. 976 21 37 22

CASTILLA-LEÓN

Fernando García Calle
Tel. 921 43 83 48

LA RIOJA

José Avellaneda Cañas
Tel. 941 20 68 88

ASESORÍA JURÍDICA

Bufete Espinosa-Arroquia
Tel. 91-5590209 - Fax 91-7581405
asesoeti@apeti.com

DIRECTOR

Joaquín Pérez Cervera

DISEÑO Y MAQUETACIÓN

Salvia Comunicación, S. L.

IMPRIME
GRAYMO

EDITA

APETI

Vía de las Dos Castillas
nº 9 A Posterior
28224 Pozuelo de Alarcón (MADRID)
Tel. 91-5590209 - Fax 91-7581405
eti@apeti.com - www.apeti.com
Depósito Legal : M-10.166-2000

SUMARIO

6

ASESORÍA

Las plazas de garaje y su tratamiento en la Propiedad Horizontal (I).

8

FISCAL

Valor catastral, urbanístico, vencimiento y usucapión o prescripción adquisitiva.

10

LPH

El Tribunal Supremo se pronuncia sobre aspectos varios de la Propiedad Horizontal.

12

LEGISLACIÓN

La ley de economía sostenible regula acciones de rehabilitación y renovación de edificios.

14

LEGISLACIÓN

Nuevo reglamento regulador de la infraestructura común de telecomunicación.

16

VIVIENDA

La Sociedad Pública de Alquiler incrementa un 23% la media de contratos que gestiona.

18

ENTREVISTA

“Un correcto mantenimiento preventivo del edificio retrasará su rehabilitación”.

20

INFORME

La escasez de crédito, la crisis de la deuda y la exigente regulación frenan la recuperación.

22

INFORME

De enero a marzo se invirtieron 8.000 M€ en Europa en inmuebles comerciales.

23

INFORME

La estadística registral recoge el importante repunte producido debido al cambio fiscal.

26

JORNADAS

La Conferencia Inmobiliaria 2011 abordó los retos de futuro del sector inmobiliario.

28

JORNADAS

Construmat cierra su edición con la presencia de compradores de 58 países.

29

AUTONOMÍAS

Asturias modifica su ordenación territorial para evitar problemas interpretativos.

A V I S O

Se informa a los asociados de que todas las comunicaciones que se realicen a Secretaría (bajas, altas, cambio de domicilio, de domiciliación bancaria, solicitud de información, etcétera) deberán hacerse por escrito (correo ordinario, correo electrónico o mediante fax) para que de esta manera quede constancia de todas las actuaciones que este departamento debe llevar a cabo. ☞

CARTA DEL PRESIDENTE



Madrid, junio de 2011

Estimados/as compañeros/as:

Es curioso, pero hay algo que no encaja en nuestro sector: si el precio de la vivienda se ha situado en valores del año 2005, ¿cómo puede ser que las ventas en lo que va de año hayan bajado un 30%?

Pues entiendo que pueden ser varios los motivos, pero se me ocurre que uno de ellos y principal es la inseguridad laboral que estamos viviendo, que no anima a nadie a invertir en vivienda ni como primera compra ni como la posibilidad de un cambio a mejor. Otro motivo es la exigencia de garantías al solicitar financiación por parte de los bancos: hemos pasado de financiaciones de hasta el 120% al 80% del valor de tasación y con una capacidad de endeudamiento de no más del 33% de los ingresos justificados. Claro que estas condiciones se hacen menos exigentes cuando se trata de comprar pisos de los activos inmobiliarios de los bancos, entrando en competencia desleal con los profesionales del sector que se ven perjudicados por estas prácticas y muy limitadas sus posibilidades de realizar operaciones teniendo como "juez" al banco.

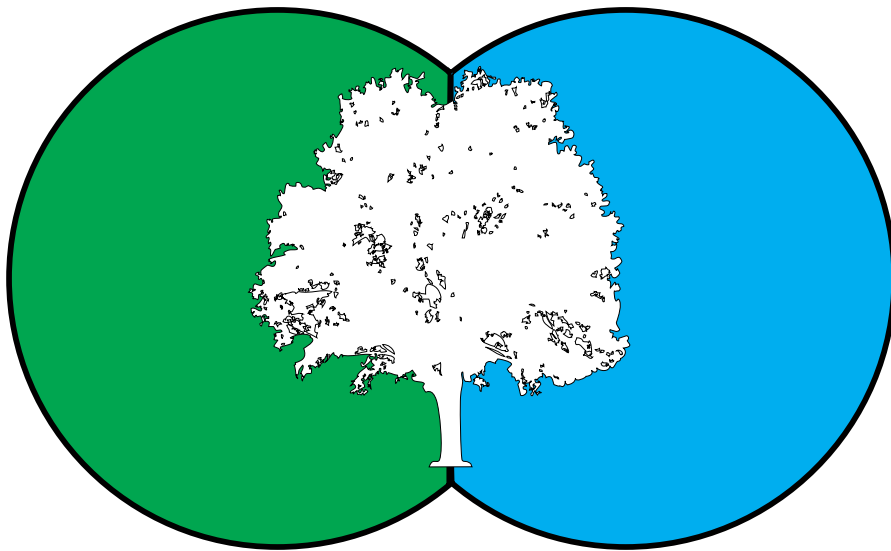
Por otra parte, nos encontramos con que el gobierno no ha desarrollado las medidas necesarias para reducir el impacto de la ya tan famosa "burbuja inmobiliaria" en el sentido de buscar una salida a todos aquellos que se han visto afectados y hoy engrosan las listas del paro, sino que ha echado más arena encima eliminando tramos para la desgravación por adquisición de vivienda que teníamos hasta finales de 2010. Es contraproducente para el estímulo económico y, por supuesto, esta medida ha desanimado a los pocos que tenían en mente realizar la inversión y que hoy siguen a la espera de una bajada espectacular del precio de la vivienda y así compensar la retirada de la desgravación.

Lo único que este gobierno se ha limitado a hacer es criticar una sobreexposición inmobiliaria que ha venido muy bien todos estos años de bonanza económica, tanto a este gobierno como al anterior, y que ahora justifica la situación con su ineficacia sin ofrecer una solución a los profesionales del sector y al ciudadano, que no tiene ninguna intención de adquirir una vivienda, ni tan siquiera de consumir nada fuera de aquello estrictamente necesario para la supervivencia.

Un cordial saludo

Fdo. Pedro E. López García

montehermoso



montehermoso

gestionamos todas las rehabilitaciones de tus comunidades

Tu tranquilidad es nuestro éxito

☎ 902 088 028

@ montehermoso@montehermosodegestion.com

APETI
Asociación Profesional de
Expertos Técnicos Inmobiliarios

montehermoso



Pablo Espinosa,
Asesor Jurídico de APETI

Asesoría

Las plazas de garaje y su tratamiento en la Propiedad Horizontal (I)

Es preciso diferenciar los garajes comunitarios de las plazas de garaje

Las plazas de garaje privativas son aquéllos espacios, sitios en el inmueble sujeto al régimen de propiedad horizontal y destinados a la guarda y custodia de vehículos, que pueden considerarse fincas independientes, según el

artículo 396 CC, para ser objeto de propiedad separada, al tratarse de una parte de un edificio susceptible de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública.

Es preciso diferenciar los garajes comunitarios de las denominadas plazas de garaje.

En el primer caso, se trata de un espacio de la comunidad, y elemento común por tanto, en el que los copropietarios tienen derecho a estacionar su vehículo, bien teniendo asignado un sitio concreto, bien sin delimitar el puesto de cada vecino (en muchos casos ni siquiera están señalados los puestos de aparcamiento). No obstante, aún cuando existan lugares de estacionamiento delimitados y cuyo uso esté adjudicado a un copropietario concreto, no existe una real división de las plazas para pasar a integrar elementos privativos con similar régimen jurídico al de los pisos o locales en régimen de propiedad horizontal, sino que por el contrario se trata de una comunidad indivisa con un derecho especial de uso sobre determinada plaza, cuyo destino en absoluto puede ser variado si no es con el consentimiento unánime de los partícipes.

Por el contrario, en el caso de las plazas de garaje, la propiedad de cada una de las plazas es exclusiva de su propietario, siendo elemento común únicamente los accesos a dicha plaza y otros elementos accesorios como pueden ser los extintores u otras medidas de seguridad.

Pueden apreciarse especialidades en el caso de que concurren propietarios de plazas de garaje que no lo sean de viviendas o locales, o cuando se constituyen subcomunidades de garaje.

La Ley 40/2002 de 14 noviembre 2002, reguladora del contrato de aparcamiento de vehículos, no resulta aplicable a estos supuestos. Sí resultará de aplicación toda la normativa específica sobre garajes, contenida en la normativa municipal, y puede consistir en una ordenanza específica sobre el tema o venir incluida en la normativa del Plan General de Ordenación Urbana. También son aplicables normativas específicas como la relativa a la protección contra incendios, o a la eliminación de barreras arquitectónicas.

Las plazas de garaje privativas, cuando no sean anexos de un piso o local, deberán inscribirse conforme a lo establecido en el artículo 8.4 Ley

Hipotecaria. De este modo, en la inscripción del edificio en su conjunto se describirán, con las circunstancias prescritas por la ley, además del inmueble en su conjunto, las distintas plazas de garaje, asignando a éstas un número correlativo escrito en letra y la cuota de participación que a cada una corresponde en relación con el inmueble.

Se inscribirán como una sola finca las plazas de garaje, siempre que conste previamente en la inscripción del inmueble en su conjunto la constitución del régimen de Propiedad Horizontal.

En la inscripción deberán hacerse constar la superficie de la plaza, su perímetro, linderos y cuota que le corresponde en la comunidad.

Uso de elementos comunes a las viviendas o locales

A falta de previsión estatutaria o del título constitutivo, cualquier propietario de plaza de garaje, con independencia de que lo sea o no de algún otro elemento privativo de la comunidad, tiene derecho a utilizar el ascensor y la escalera para acceder a su plaza y abandonar la misma. Al ser un miembro más de la comunidad no puede privarse al propietario de una plaza de parking de cualesquiera de los derechos de paso existentes en aquella comunidad.

Si el edificio cuenta con salidas y ascensores diferenciadas para los gara-

jes y para las viviendas, el propietario de plaza de garaje carece de derecho a utilizar estas últimas. A pesar de que se trate de miembros de la comunidad general, la entrada y salida del garaje deberá hacerse por las vías indicadas para ello en los estatutos o el título constitutivo de la comunidad. Por el hecho de que se les atribuya una cuota de participación en los elementos comunes, y si bien el portal es elemento común del inmueble, no es de uso necesario para los meros titulares de plazas de garaje que no lo sean de pisos. ↵

Si las plazas son anexos de un piso o local, figurarán en la escritura de dicha finca, dado que jurídicamente se trata de elementos que forman una unidad.

Plazas anejas a pisos o locales

En el caso de estos garajes en los que concurren unas plazas privativas con elementos comunes, pueden darse diversas situaciones en relación con la comunidad de propietarios.

1. Pueden ser anejos inseparables de la vivienda, en cuyo caso no se les asigna cuota de participación ni contribuyen los gastos ocasionados pues ya se tienen en cuenta para calcular las cuotas de las viviendas. El coeficiente de dichas plazas pasará a engrosar el del propietario del piso o local, sin que por otra parte concorra ninguna especialidad en la organización de la comunidad de propietarios.

2. También es posible que sean privativas esas plazas y los espacios restantes de paso, rodadura, etc., sean comunes del inmueble. Es decir, que la plaza de garaje sea un elemento más del inmueble, con un coeficiente propio de participación. En este caso, se tratará de un copropietario más, aunque con un coeficiente generalmente más reducido que los propietarios de viviendas o locales, y contará con todos los derechos y obligaciones de éstos, salvo cláusula estatutaria en sentido contrario. Para la adopción de acuerdos es preciso tener en cuenta la doctrina jurisprudencial que asigna a cada propietario un voto, aunque sea propietario de uno o varios elementos privativos en el inmueble, sin perjuicio de la cuota de participación de que disponga, que deberá computarse en todo caso al hacer el recuento del quórum.

3. Finalmente, pueden configurarse como una copropiedad proindiviso en el que, dentro de un espacio de la comunidad, con una cuota de participación general en el inmueble, se

Pago de gastos de comunidad

Respecto a los gastos para el adecuado funcionamiento del inmueble o edificio en el que el garaje está ubicado, o sus servicios, como puede ser el ascensor comunitario, el propietario de una plaza de aparcamiento viene obligado a su sostenimiento en virtud de la obligación general de contribución del artículo 9.1.e LPH, y siempre que el referido garaje no se halle constituido en subcomunidad. Ello es así, salvo que en el título constitutivo o en los estatutos exista una cláusula de exoneración de los gastos de ascensor a favor de los propietarios exclusivos de las plazas.

No obstante, cuando el acceso a las plazas de garaje se realice por una vía específica, distinta del acceso a las viviendas, no puede imponerse a los propietarios de las plazas de garaje la contribución al sostenimiento de los gastos de portal, portería o ascensores del edificio, ya que ni les reportan beneficio alguno ni podrán servirse de ellos, configurándose para ellos como unos servicios inexistentes por imposibilidad física y total de utilizarlos. Estos supuestos de inexistencia de un servicio o de imposibilidad de utilizarlo, siempre que ello no se deba a la exclusiva voluntad del comunero de no usarlo, ha sido aceptada en la jurisprudencia menor como causa lógicamente justificativa de la exclusión de la obligación de pago del correspondiente gasto común. ✍

asigne el uso exclusivo de cada plaza a uno de los condóminos y el resto es común a todos ellos.

En este caso pueden presentarse dos posibilidades:

■ Plazas de garaje con números asignados. Pueden constituirse como una subcomunidad en régimen de Propiedad Horizontal.

■ Plazas de garaje sin asignación de números. En este caso, no pueden constituirse como subcomunidad en régimen de Propiedad Horizontal, ya que las plazas de aparcamiento no se han configurado como fincas independientes, con número propio, sino que se trata de un mero condominio.

Concurrencia de propietarios que no lo sean de viviendas o locales

Es posible, y en la práctica bastante frecuente, que determinadas plazas de un garaje sean utilizadas en régimen de propiedad o arrendamiento por personas ajenas a la Comunidad de Propietarios.

La situación de conflictividad que suele darse en las relaciones vecinales puede verse agravada por la existencia de elementos no comunes a todos los propietarios, complicándose aún más cuando dicho servicio se utiliza tanto por los propietarios como por personas ajenas al edificio, entendiéndose por tal el bloque de viviendas o locales.

No obstante hay que tener en cuenta que el subsuelo es parte del edificio, por lo que no cabe que los propietarios de plazas de garaje estén excluidos del régimen general de la Comunidad, ni que se tomen acuerdos que afecten al subsuelo sin el consentimiento de toda la Comunidad de Propietarios.

En la práctica, lo más frecuente es que en estos casos se constituya una subcomunidad de garaje, o una comunidad ordinaria independiente de la de viviendas y locales. Pero si no se constituye ninguna de estas formas, y se mantiene integrada en la comunidad general, concurren en ésta tres tipos de comuneros:

- a. los copropietarios que son dueños de piso y de plaza de garaje,
- b. los propietarios de pisos que no disponen de garaje,
- c. los propietarios de plaza de aparcamiento que no son dueños de ningún piso. ✍



José Antonio Almoguera
Vpt. de Formación

Fiscal

Valor catastral, urbanístico, vencimiento y usucapión o prescripción adquisitiva

Repaso a conceptos jurídicos, fiscales y financieros del sector

Con este artículo, continuamos con una larga serie en la que se han condensado de forma sistemática todos aquellos conceptos jurídicos, fiscales y financieros vinculados con el sector inmobiliario. En éste en concreto, abordamos

los concernientes a dos tipos de valor (catastral y urbanístico), el vencimiento (referido a letras de cambio, cheques y pagarés) y el usucapión, como adquisición del dominio mediante la posesión continuada en el tiempo.

El valor catastral es un valor, generalmente inferior al de mercado, al que los bienes inmuebles rústicos y urbanos están registrados en el catastro o padrón municipal, y que está integrado por los valores del suelo y de las construcciones, corregido por un factor en función de la relación entre el óptimo aprovechamiento del suelo y el tipo de edificación sobre él. Con esta base se realiza el cálculo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

El valor catastral es el punto de referencia sobre el que se calcula una serie de impuestos; fundamentalmente, el Impuesto de Bienes Inmuebles (en adelante, IBI). De ahí su importancia.

El valor catastral se puede fijar a través de las Leyes de Presupuestos Generales, mediante la aplicación de coeficientes o a través de ponencias de valores del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria. Esos valores han de someterse a informe del ayuntamiento correspondiente y ser publicados en los boletines oficiales.

La determinación del valor catastral se realiza en función de los siguientes criterios:

- Localización del inmueble.
- Coste de ejecución material de las construcciones, honorarios profesionales y tributos que gravan la construcción, uso, calidad y antigüedad edificatoria.
- Las circunstancias y valores del mercado.
- Los gastos de producción y beneficios de la actividad empresarial de

promoción o los factores que correspondan en los supuestos de inexistencia de promoción.

El valor catastral de un inmueble no puede superar el valor de mercado y, si se trata de bienes inmuebles con precio de venta limitado administrativamente, no puede, en ningún caso, superarse dicho precio.

Los valores catastrales pueden modificarse de oficio o a instancia de la entidad local correspondiente, cuando el planeamiento urbanístico u otras circunstancias manifiesten diferencias importantes entre el valor catastral y el valor de mercado. Aunque hay un tipo general del 0,4 por ciento para los inmuebles urbanos y un 0,3 para los rústicos, los ayuntamientos pueden emplear algunos criterios que incrementen este gravamen.

El valor catastral no puede superar el valor de mercado

Son titulares catastrales las personas naturales y jurídicas dadas de alta en el Catastro Inmobiliario por ostentar, sobre la totalidad o parte de un bien inmueble, la titularidad de alguno de los siguientes derechos:

- a. Derecho de propiedad plena o menos plena.

b. Concesión administrativa sobre el bien inmueble o sobre los servicios públicos a que se halle afecto.

- c. Derecho real de superficie.
- d. Derecho real de usufructo.

VALOR URBANÍSTICO

Valor basado en el aprovechamiento urbanístico del que el suelo es susceptible, en función del planeamiento que le afecta.

Criterios de valoración de los terrenos según la clase de suelo:

a. El suelo no urbanizable y el urbanizable no programado que no cuente con Programa de Actuación Urbanística se tasarán con arreglo al valor inicial.

b. El suelo urbanizable programado que no cuente con el planeamiento de desarrollo preciso, según la legislación urbanística aplicable, se tasará agregando al valor inicial del terreno el 25 por 100 del coste estimado de su futura urbanización con arreglo a las normas del plan correspondiente o, en su defecto, del coste de la conversión del terreno en solar.

c. El suelo urbano cuya ordenación detallada no se contuviera en el planeamiento general vigente al tiempo de practicarse la valoración, se tasará con arreglo al planeamiento anterior, salvo que el valor así obtenido exceda del correspondiente al 50 por 100 del aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por su titular conforme al nuevo planeamiento, en cuyo supuesto se aplicará el valor del citado porcentaje.

d. La valoración de los terrenos urbanos y urbanizables respecto de los que se hubiera completado su ordenación urbanística se hará de conformidad con su valor urbanístico.

VENCIMIENTO

Fecha a partir de la cual es exigible el pago de una cantidad de dinero.

Referido a las letras de cambio

Dependiendo de su vencimiento, la letra puede emitirse:

- A fecha fija: el día del vencimiento será el que conste en la letra de cambio.
- A un plazo desde la fecha: el vencimiento tendrá lugar transcurrido un determinado plazo contado desde la fecha que se indica en la letra y en su cómputo no se tendrán en cuenta los días inhábiles (domingos y festivos). Si el plazo se establece por meses éstos se computarán de fecha a fecha.
- A la vista: la letra será pagadera en el momento de su presentación al cobro.
- A un plazo desde la vista: la letra será pagadera cuando transcurra el plazo establecido desde el momento que se acepta o del levantamiento del protesto.

Las letras de cambio que indiquen otros vencimientos o vencimientos sucesivos serán nulas. La letra de cambio a la vista será pagadera a su presentación. Deberá presentarse al pago dentro del año siguiente a su fecha. El librador podrá disponer que una letra de cambio pagadera a la vista no se presente al pago antes de una determinada fecha. En este caso, el plazo para la presentación se contará desde dicha fecha.

El vencimiento de una letra de cambio a un plazo desde la vista, se determinará por la fecha de la aceptación o, en defecto de ésta, por la del protesto o declaración equivalente.

Referido a los cheques

Podemos presentar al pago un cheque en los siguientes tiempos de presentación de pago:

- 15 días para los cheques emitidos y pagaderos en España.
- 20 días para los cheques emitidos en Europa y pagaderos en España.
- 60 días para los cheques emitidos en el Extranjero y pagaderos en España.

Estos plazos se computan en días hábiles (sin contar domingos ni festivos) a partir del día que conste en el cheque como fecha de emisión.

Si el día del vencimiento del cobro fuese festivo o inhábil, se entenderá que el cheque vence el primer día hábil siguiente.

El banco deberá efectuar la comprobación de la autenticidad de la firma del librador.

Referido al Pagaré

En el caso de que no se indique la fecha de vencimiento, se entenderá pagadero a la vista.

USUCAPIÓN

Adquisición del dominio o derecho real mediante la posesión a título de dueño continuada por el tiempo señalado en la ley. Se conoce también con el nombre de prescripción adquisitiva. Se distingue:

- **Usucapión ordinaria**, se produce a favor de un adquirente de buena fe que dispone además de justo título.
- **Usucapión extraordinaria**, que solo exige poseer durante cierto tiempo la cosa o derecho.

Únicamente pueden ser susceptible de usucapión entre los derechos reales los poseíbles, como propiedad, usufructo, uso, habitación, servidumbre...

Las cosas susceptibles de usucapión son todas aquellas que están en el comercio de los hombres.

Para que la usucapión se produzca es preciso que la posesión reúna unos

determinados requisitos. Para que un poseedor se convierta en dueño, en virtud de la usucapión es necesario que en su posesión se den una serie de circunstancias muy especiales, que son las que hacen que esta posesión sea digna de la especial tutela que la usucapión otorga; y así, la posesión ha de ser en concepto de dueño, pública, pacífica y no interrumpida.

Poseción en concepto de dueño.

Sólo la posesión que se adquiere y se disfruta en concepto de dueño puede servir de título para adquirir el dominio. No puede usucapir el arrendatario y ello aun cuando terminado el arrendamiento hubiera continuado poseyendo.

Poseción pública y pacífica. Una posesión es pública cuando no es clandestina y es pacífica cuando no es violenta.

Poseción continuada. Es requisito o presupuesto para que la posesión sea hábil para la usucapión que sea continuada, lo que se deduce de la exigencia legal de que no haya sido interrumpida.

No son objetos de usucapión el nombre y los apellidos como tampoco los estados civiles y las condiciones de la persona.

En la usucapión mobiliaria el tiempo que ha de durar la posesión es de tres o seis años, según se trate de una usucapión ordinaria o extraordinaria. En la usucapión inmobiliaria el tiempo es de diez o veinte años si la usucapión es ordinaria y de treinta si es extraordinaria.

La usucapión ordinaria se consuma por la posesión de diez años entre presentes y de veinte entre ausentes, entendiéndose por ausente el que reside o ha residido, durante el tiempo que la usucapión ha durado, en país extranjero o en ultramar. La usucapión extraordinaria se consuma por el transcurso de treinta años sin necesidad de título o de buena fe y sin distinción entre presentes y ausentes. 🏠

El Tribunal Supremo se pronuncia sobre aspectos varios de la Propiedad Horizontal

Alteración de fachadas, cambio de destino e instalación de ascensor

A continuación resumimos las últimas sentencias del Tribunal Supremo sobre Propiedad Horizontal. En concreto, casos sobre alteración de fachadas por obras en un local comercial, cambio de

destino del inmueble pasando de local a vivienda, legitimidad de la comunidad para declarar personas no gratas a dos copropietarios e instalación de ascensor, ocupando parte privativa de un local.

Legitimidad de las obras en la fachada de un local comercial pese a carecer del consentimiento de la comunidad de propietarios

El Tribunal Supremo en la Sentencia de la Sala 1ª, de 14 de febrero, desestima el recurso de casación interpuesto por la actora instando a la comunidad de propietarios para que se condenara al propietario y al arrendatario de un local comercial, situado en la planta baja, a reponer el estado de la fachada a la situación en la que se encontraba antes de la realización de las obras que ejecutaron sin haber obtenido el consentimiento de la comunidad de propietarios.

La Sala declara que pese a resultar innegable que la fachada del local de los demandados ha sido alterada con las obras realizadas para el desempeño de la actividad comercial correspondiente, dicha modificación no es excesiva porque no ha alterado ni menoscabado la seguridad del edificio, ni su estructura general, ni ha perjudicado los derechos de otros propietarios.

Legalidad del cambio de destino de local a vivienda por no estar prohibido expresamente ni legalmente ni en los estatutos ni en el título constitutivo

El TS en la Sentencia de la Sala 1ª, de 30 de diciembre, declara no haber lugar al recurso de casación confir-

mando la sentencia impugnada que desestimó la demanda en la que la comunidad de propietarios demandante pedía que se declararan contrarias a la LPH las obras realizadas por el actual y el futuro propietario de un inmueble, por afectar a elementos comunes, así como la ilegalidad del cambio de destino del inmueble de local comercial a vivienda, por venir prohibido legal y convencionalmente.

Entrando en el fondo del asunto, entiende la Sala que las limitaciones o prohibiciones referidas a la alteración del uso de un inmueble exigen, para que sean eficaces, que consten de manera expresa.

La doctrina de esta Sala es prácticamente unánime (SSTS 23 de febrero de 2006 (RC núm. 1374/1999), 120 de octubre de 2008 (RC núm. 3106/2002), entre otras) al considerar que la mera descripción del inmueble no supone una limitación del uso o de las facultades dominicales. Para que las prohibiciones o limitaciones resulten eficaces, resulta imprescindible que una cláusula o regla precisa así lo establezca. Los copropietarios no pueden verse privados de la utilización de su derecho a la propiedad como consideren más adecuado, a no ser que este uso no esté legalmente prohibido o que el cambio de destino aparezca expresamente limitado por el régimen de dicha propiedad horizontal, su título constitutivo o su regulación estatutaria.

Por ello, entiende que la interpretación que realiza la Audiencia Provin-

cial de los preceptos que se consideran vulnerados por el recurrente, es plenamente acertada. Tras constatar que la comunidad de propietarios carece de estatutos, señala que en la escritura de



división de la propiedad horizontal únicamente aparece reflejado el destino de la planta sótano (reservada a servicios comunes de la comunidad) para a continuación limitarse a describir los elementos del inmueble, señalando que la planta primera, donde está situada la finca del recurrido, está compuesta de locales comerciales. Esta referencia no permite deducir la vigencia de una prohibición que afecta a las facultades dominicales. Esta clase de prohibiciones o limitaciones deben ser expresas y no pueden presumirse. En

definitiva no existe en el caso que se examina ninguna limitación de uso ni una prohibición de modificación del uso del inmueble. Finalmente, declara que la modificación en el destino del inmueble realizada, no supone una alteración en la determinación de las cuotas de participación de cada uno de los copropietarios.

Legitimidad de la comunidad para declarar personas no gratas a dos copropietarios al no considerarse un ataque al honor

Desestima el TS en la Sentencia de la Sala 1ª, de 30 de diciembre, el recurso de casación confirmando la sentencia impugnada que desestimó la demanda solicitando que se declarase la supuesta violación del derecho al honor de los demandantes cometida por los demandados, al declarar en junta de propietarios a los actores como personas no gratas para la comunidad de propietarios.

El mero hecho de recogerlas en el acta no puede considerarse vulnerador del derecho al honor como tampoco puede considerarse así la difusión del contenido del acta, pues forma parte de la normal conducta del régimen de propiedad horizontal poner en conocimiento exclusivamente de las personas interesadas lo sucedido en la Asamblea de Propietarios (SSTS de 2 de octubre de 2008, RC n.º 1454/2002 y 3 de junio de 2009, RC n.º 1389/2006).

Tampoco desde el ángulo del posible carácter injurioso, insultante o desproporcionado de las expresiones utilizadas puede ser revertido el juicio de ponderación realizado por la Audiencia Provincial en favor de la prevalencia de la libertad de expresión. Los recurrentes fundan su pretensión en relación con este punto afirmando que se utilizan expresiones ofensivas, oprobiosas y vejatorias.

La utilización de la expresión de declarar personas no gratas a los recurrentes no entraña ningún ataque al honor de aquellos al no atribuírsele cualidades o defectos que le puedan hacer desmerecer en el concepto público ni pueden constituir un descrédito para esa persona; tal declaración, que no incluye ninguna expresión vejatoria o injuriosa para los recurrentes, no es sino manifestación del rechazo por la Comunidad de Propietarios a la actitud obstruccionista de los recurrentes respecto a los acuerdos adoptados en el seno de la misma, el reiterado impago de los cuotas y los procedimientos judiciales iniciados.

Además, del contenido del acta resulta que la misma no contiene ningún juicio valorativo ni términos injuriosos o insultantes referidos a los recurrentes que pudiesen atentar contra su honor.

Nulidad del acuerdo de la Junta sobre la ocupación de una parte privativa de un local para la instalación de un ascensor

El TS en la Sentencia de la Sala 1ª, de 22 de diciembre, acuerda desestimar el recurso de casación interpuesto contra la sentencia de la AP que declaraba la nulidad del acuerdo adoptado por la comunidad de propietarios tendente a la necesidad de ocupación de una parte privativa del local comercial de la actora, sito en la planta baja y sótano del mismo edificio para la instalación de ascensor.

La Sala coincide con la Audiencia en señalar que la constitución de la servidumbre en los términos que fue aprobada en la junta de comunidad, supone la total privación de dicho espacio, con una repercusión total en la actual configuración del local, menoscabando, incluso, las expectativas de aprovechamiento económico

del local, ya que no solo se le privaría de un importante volumen, sino que precisamente por dicha circunstancia las posibilidades de organización del espacio interior del local, se verían seriamente afectadas, con merma evidente de sus posibilidades de explotación.

Y lo señala en la sentencia así:

“En definitiva la instalación de un ascensor en una comunidad de vecinos que carece de este servicio, considerado como de interés general, permite la constitución de una servidumbre para tal fin, incluso cuando suponga la ocupación de parte de un espacio privativo, siempre que concurran las mayorías exigidas legalmente para la adopción de tal acuerdo. No obstante ser esta la afirmación que defiende el recurrente, y concurriendo aparentemente estos presupuestos en el supuesto que es examinado, el motivo no puede prosperar. La ocupación de un espacio privativo, en el que difícilmente concurrirá el consentimiento del vecino afectado, no puede suponer una privación del derecho de propiedad al extremo de suponer una pérdida de habitabilidad y funcionalidad de su espacio privativo. En el presente caso la Audiencia Provincial ha declarado, tras examinar las pruebas practicadas, que la constitución de la servidumbre en los términos que fue aprobada en la Junta de Comunidad supone la total privación de dicho espacio, con una repercusión total en la actual configuración del local, menoscabando, incluso, las expectativas de aprovechamiento económico del local, ya que no solo se le privaría de un importante volumen, sino que precisamente por dicha circunstancia las posibilidades de organización del espacio interior del local se verían seriamente afectadas, con merma evidente de sus posibilidades de explotación”.

La ley de economía sostenible regula acciones de rehabilitación y renovación de edificios

Las obras a realizar tendrán el carácter de necesarias a efectos de la LPH

La Administración puede ordenar la realización de obras de mejora en el supuesto de que la construcción o el edificio de que se trate quede afectado por un programa de rehabilitación y se

refieran a obras por razones de seguridad, adecuación de instalaciones, reducción de emisiones e inmisiones contaminantes y las necesarias para reducir los consumos de agua y energía.

Es el contenido de uno de los artículos comprendidos en el capítulo IV de la Ley de Economía Sostenible (Ley 2/2011, de 4 de marzo, y publicada en el BOE de fecha 5 de marzo) relativo a Rehabilitación y vivienda. Por su trascendencia en el mundo del mantenimiento de edificios y su rehabilitación, compendiamos los artículos más importantes de esta ley.

Artículo 111. Actuaciones de renovación y rehabilitación urbanas

1. Las actuaciones de renovación y rehabilitación urbana suponen la reforma de la urbanización o de las dotaciones y la rehabilitación de edificios, especialmente los de uso residencial, con alguna, varias o todas las finalidades previstas en el artículo 108 en ámbitos urbanos en los que, en particular por abandono o desafectación de instalaciones o deslocalización de actividades privadas y públicas, se den procesos de obsolescencia o degradación del tejido urbano y del patrimonio arquitectónico o de uno u otro, especialmente cuando una parte significativa de la población residente en tales ámbitos se encuentre en dificultades específicas por razón de la edad, la discapacidad, el empleo, la insuficiencia del ingreso medio u otras causas análogas.

2. Las actuaciones de renovación y rehabilitación urbana tienen la consideración de actuaciones de transformación urbanística, de conformidad con lo previsto en el artículo 14.1 del texto

refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto legislativo 2/2008, de 20 de julio, siéndoles de aplicación el régimen legal establecido en dicho texto a las actuaciones de urbanización o de dotación, según sea su objeto.

3. Los usuarios de viviendas o locales, por cualquier título, en edificios en que se realicen obras de rehabilitación en elementos o servicios comunes que les impidan el uso de unas u otros, tendrán derecho al realojo en otra vivienda o el uso de otro local que esté disponible en el propio edificio o en edificios colindantes o cercanos. En el caso de que no se le pueda proporcionar el correspondiente realojo, tendrá derecho a una compensación económica que cubra el daño causado.

4. Los programas, planes y demás instrumentos ordenadores de la rehabilitación de construcciones y edificios, además de contenerse en planes de ordenación urbanística, pueden aprobarse en forma independiente por los procedimientos de aprobación de las normas reglamentarias y tienen en todo caso, respecto de las construcciones y edificios afectados por ellos, los mismos efectos que los planes de ordenación urbanística. Cuando los programas, planes u otros instrumentos de rehabilitación afecten a inmuebles declarados de interés cultural o sujetos a cualquier otro régimen de protección deben

ser informados favorablemente por el órgano competente para la gestión del régimen de protección aplicable.

5. La Administración o Administraciones actuantes, los consorcios por ellas constituidos o las entidades o sociedades que los gestionen pueden convenir los términos y condiciones de su ejecución con los propietarios de edificios, pisos o locales, las comunidades de propietarios y agrupaciones de éstas. Los convenios pueden incluir las ayudas públicas previstas.

En los supuestos en que se den las condiciones necesarias al efecto, para edificios concretos y también mediante convenio, puede establecerse la ejecución privada de la rehabilitación por



empresas que, individualmente o agrupadas y sustituyendo a la propiedad del inmueble, asuman la realización a su costa de la totalidad de las obras a cambio de la cesión de parte determinada del edificio rehabilitado.

6. Todas las Administraciones Públicas deben cooperar para asegurar la efectiva ejecución de las actuaciones de renovación y rehabilitación urbana, especialmente la aplicación coordinada de las medidas, los fondos, las ayudas y los beneficios, incluidos los previstos en programas comunitarios, que sean aplicables por razón de los objetivos perseguidos.

Artículo 112. Obras e instalaciones necesarias para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano

1. La Administración competente puede ordenar, en la forma, los términos y plazos que establezca la legislación aplicable, la realización de obras de mejora hasta el importe máximo del deber legal, además de por motivos turísticos y culturales recogidos en la legislación aplicable, en el supuesto de que la construcción o el edificio de que se trate quede afectado por un programa, plan o cualquier otro instrumento legal de rehabilitación de viviendas aprobado y en vigor, y se refieran a obras que sirvan para garantizar los derechos reconocidos por Ley a las personas, especialmente las que padezcan alguna discapacidad, o vengán impuestas por normas legales sobrevenidas por razones de seguridad, adecuación de instalaciones y servicios mínimos, reducción de emisiones e inmisiones contaminantes de cualquier tipo y las necesarias para reducir los consumos de agua y energía.

2. Las obras a que se refiere el apartado anterior tienen, a los efectos de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, el carácter de nece-

sarias que deben ser obligatoriamente costeadas por los propietarios de la correspondiente comunidad o agrupación de comunidades, no siéndoles de aplicación las reglas del artículo 17 de dicha ley y debiéndose limitar el acuerdo de la Junta correspondiente a la distribución de la derrama pertinente y la determinación de los términos de su abono.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no será de aplicación cuando la unidad familiar a la que pertenezca alguno de los propietarios que forman parte de la comunidad tenga ingresos anuales inferiores a 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM), excepto en el caso de que las subvenciones o ayudas públicas a las que esa unidad familiar pueda tener acceso impidan que el coste anual repercutido de las obras que le afecten, privativas o en los elementos comunes, supere el 33 por ciento de sus ingresos anuales.

3. La conformidad o autorización administrativas del proyecto técnico de cualesquiera de las obras de mejora a que se refiere el apartado primero o, en su caso, la orden administrativa de ejecución de éstas determina la afectación real directa e inmediata, por determinación legal, de las fincas constitutivas de elementos privativos de regímenes de propiedad horizontal o de complejo inmobiliario, cualquiera que sea su propietario, al cumplimiento del deber de costear las obras. La afectación real se hace constar en el Registro de la Propiedad mediante nota al margen de la inscripción de dominio, con constancia expresa de su carácter de garantía real y con el mismo régimen de preferencia y prioridad establecido para la afectación real al pago de cuotas de urbanización en las actuaciones de transformación urbanística.

4. La ocupación de elementos comunes del edificio o el complejo inmobiliario privado por obras e instalaciones de rehabilitación a que se refiere este artículo no requiere el con-

sentimiento ni de los propietarios integrantes de la comunidad correspondiente o de esta última en el primer caso, ni de las comunidades integrantes de la agrupación de las comunidades en el caso del complejo inmobiliario.


5. La ocupación de aquellas partes de pisos o locales de edificios destinados predominantemente a uso de vivienda y constituidos en régimen de propiedad horizontal que sea indispensable para la instalación de servicios comunes que, siendo legalmente exigibles, esté previstos en planes, programas o instrumentos de rehabilitación y, en todo caso, el de ascensor, se declara necesaria para su expropiación en beneficio de la correspondiente comunidad de propietarios o agrupación de éstas, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- Resulte inviable técnica o económicamente cualquier otra solución.

- Quede garantizado el respeto de la superficie mínima y los estándares exigidos para locales, viviendas y espacios comunes de los edificios.

6. La ocupación de las superficies de espacios libres o de dominio público, que sea indispensable para la instalación de servicios comunes que, siendo legalmente exigibles, estén previstos en planes, programas o instrumentos de rehabilitación y, en todo caso, el de ascensor, se declara causa suficiente para su desclasificación y, en su caso, desafectación y enajenación posterior a la comunidad o agrupación de comunidades de propietarios correspondiente, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- Resulte inviable técnica o económicamente cualquier otra solución.

- Quede garantizado el respeto de la superficie mínima y los estándares exigidos para espacios libres y dotaciones públicas, así como la funcionalidad del dominio público, en los casos en que se trate de la ocupación de cualquiera de los espacios citados. 

Nuevo reglamento regulador de la infraestructura común de telecomunicación

Elimina obstáculos que impidan al ciudadano la libre contratación de servicios

El reglamento aprobado por el Real Decreto 346/2011 de 11 de marzo tiene como objeto garantizar el derecho de los ciudadanos a acceder a las diferentes ofertas de nuevos servicios de telecomuni-

caciones, eliminando los obstáculos que les impidan poder contratar libremente los servicios de telecomunicaciones que deseen. Los propietarios están obligados a sufragar el coste de mantenimiento.

El desarrollo en los últimos años de las tecnologías de la información y las comunicaciones, así como el proceso de liberalización que se ha llevado a cabo, ha conducido a la existencia de una competencia efectiva que ha hecho posible la oferta por parte de los distintos operadores de nuevos servicios de telecomunicaciones.

Asimismo, los avances tecnológicos producidos en los últimos años han permitido el desarrollo de nuevas tecnologías de acceso ultrarrápido que posibilitan que los servicios de telecomunicación que se ofrecen a los usuarios finales sean más potentes, rápidos y fiables. Algunos de estos servicios exigen para su provisión a los ciudadanos la actualización y perfeccionamiento de la normativa técnica reguladora de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones en el interior de las edificaciones.

En este sentido, el reglamento aprobado por el presente real decreto contempla, entre las redes de acceso, la basada en la fibra óptica.

Entre los campos de actuación de la agenda digital, se destacan el acceso rápido y ultrarrápido a Internet y el fomentar el despliegue de las redes NGA (Next Generation Access), con el fin de conseguir que, para 2020, todos los europeos tengan acceso a unas velocidades de Internet muy superiores, por encima de los 30Mbps, y que el 50% o más de los hogares europeos estén abonados a

conexiones de Internet por encima de los 100Mbps.

Libre acceso

En este marco, el reglamento aprobado tiene como objeto garantizar el derecho de los ciudadanos a acceder a las diferentes ofertas de nuevos servicios de telecomunicaciones, eliminando los obstáculos que les impidan poder contratar libremente los servicios de telecomunicaciones que deseen, así como garantizar una competencia efectiva entre los operadores, asegurando que disponen de igualdad de oportunidades para hacer llegar sus servicios hasta sus clientes.


A su vez, la utilización de procedimientos electrónicos para cumplir las exigencias de presentación de proyectos de infraestructuras comunes de telecomunicaciones, así como de boletines de instalación y certificaciones de fin de obra, en la concesión de los permisos de construcción y de primera ocupación de las viviendas garantizan una mayor agilidad en el acceso de los usuarios a los nuevos servicios que proporciona la sociedad de la información.

Por otra parte, el reglamento contribuye a facilitar la implementación de las medidas incluidas en el Real Decreto-ley 6/2010, de 9 de abril, de medidas para el impulso de la recuperación económica y el empleo, al poderse utilizar como referencia en aquellas relacionadas con la rehabili-

tación de viviendas que incluyan las infraestructuras de telecomunicación que permitan el acceso a Internet y a servicios de televisión digital, además de contribuir a la eficiencia y el ahorro energético y a la accesibilidad cuando se utilicen las tecnologías que se encuadran dentro del concepto de "hogar digital".

Asimismo, promueve el que las cada día más complejas infraestructuras de telecomunicaciones con que se dotan a las edificaciones, sean mantenidas de forma adecuada por sus propietarios a fin de garantizar, en la medida de lo posible, la continuidad de los servicios de telecomunicación que reciben y disfrutan sus habitantes.

De igual forma, el reglamento incide en la necesidad de que las infraestructuras de telecomunicaciones de las edificaciones sean diseñadas de forma tal, que resulte sencilla su evolución y adaptación contribuyendo al proceso de acercamiento de las viviendas al concepto de «hogar digital», y a la obtención de los beneficios que éste proporciona a sus usuarios: mayor seguridad, ahorro y eficiencia energética, accesibilidad, etc.

Finalmente, con el fin de evitar la proliferación de sistemas individuales, establece una serie de obligaciones sobre el uso común de infraestructuras, limitando la instalación de aquéllos a los casos en que no exista infraestructura común de acceso a los servicios de telecomunicación, no se instale una nueva o no se adapte la preexistente. 

Ampliadas las deducciones por obras de mejora en la vivienda o en el edificio

Se pasa del 10 al 20% de las cantidades satisfechas hasta finales de 2012

El Real Decreto 5/2011, de 29 de abril (BOE 108 de 6 de mayo), modifica la actual regulación de la deducción por obras de mejora en la vivienda habitual introducida en la normativa del IRPF por el

Real Decreto-ley 6/2010, de 9 de abril. Aumenta el número de contribuyentes que pueden acogerse a esta deducción y el porcentaje de deducción aplicable, desapareciendo el concepto de habitual.

En concreto, se amplía tanto el objeto de la deducción, que ya no estará limitado a las obras que se realicen en la vivienda habitual, como el colectivo de potenciales beneficiarios, al incrementarse el límite anual de base imponible para acceder a la misma de 53.007,20 a 71.007,20 euros anuales. Al mismo tiempo, se mejora la propia cuantía de la deducción, elevándose del 10 al 20 por ciento el porcentaje de deducción, y de 4.000 a 6.750 euros anuales, la base anual máxima de deducción. Igualmente, se incrementa de 12.000 a 20.000 euros anual la base acumulada de la deducción. La nueva regulación de la deducción resultará de aplicación a las obras que se realicen hasta el 31 de diciembre de 2012.

Modificaciones en el IRPF

Los contribuyentes cuya base imponible sea inferior a 71.007,20 euros anuales, podrán deducirse el 20 por ciento de las cantidades satisfechas desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 5/2011 hasta el 31 de diciembre de 2012 por las obras realizadas durante dicho período en cualquier vivienda de su propiedad o en el edificio en la que ésta se encuentre, siempre que tengan por objeto la mejora de la eficiencia energética, la higiene, salud y protección del medio ambiente, la utilización de energías renovables, la seguridad y la estanqueidad, y en particular la sustitución de las instalaciones

de electricidad, agua, gas u otros suministros, o favorezcan la accesibilidad al edificio o las viviendas, en los términos previstos en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, así como por las obras de instalación de infraestructuras de telecomunicación realizadas durante dicho período que permitan el acceso a Internet y a servicios de televisión digital en la vivienda del contribuyente.

No darán derecho a practicar esta deducción las obras que se realicen en viviendas afectas a una actividad económica, plazas de garaje, jardines, parques, piscinas e instalaciones deportivas y otros elementos análogos.

La base de esta deducción estará constituida por las cantidades satisfechas, mediante tarjeta de crédito o débito, transferencia bancaria, cheque nominativo o ingreso en cuentas en entidades de crédito, a las personas o entidades que realicen tales obras. En ningún caso, darán derecho a practicar esta deducción las cantidades satisfechas mediante entregas de dinero de curso legal.

La base máxima anual de esta deducción será de:

a) cuando la base imponible sea igual o inferior a 53.007,20 euros anuales: 6.750 euros anuales,

b) cuando la base imponible esté comprendida entre 53.007,20 y 71.007,20 euros anuales: 6.750 euros menos el resultado de multiplicar por 0,375 la diferencia entre la base imponible y 53.007,20 euros anuales.



Las cantidades satisfechas en el ejercicio no deducidas por exceder de la base máxima anual de deducción podrán deducirse, con el mismo límite, en los cuatro ejercicios siguientes.

A tal efecto, cuando concurren cantidades deducibles en el ejercicio con cantidades deducibles procedentes de ejercicios anteriores que no hayan podido ser objeto de deducción por exceder de la base máxima de deducción, el límite anteriormente indicado será único para el conjunto de tales cantidades, deduciéndose en primer lugar las cantidades correspondientes a años anteriores.

En ningún caso, la base acumulada de la deducción correspondiente a los períodos impositivos en que ésta sea de aplicación podrá exceder de 20.000 euros por vivienda. Cuando concurren varios propietarios con derecho a practicar la deducción respecto de una misma vivienda, el citado límite de 20.000 euros se distribuirá entre los copropietarios en función de su respectivo porcentaje de propiedad en el inmueble. ↗

La Sociedad Pública de Alquiler incrementa un 23% la media de contratos que gestiona

El organismo hace balance del primer cuatrimestre del año

Desde su creación, ha gestionado 17.922 contratos de arrendamiento y facilitado el acceso a una vivienda a 45.000 ciudadanos con una renta media de 558 euros. En el primer cuatrimestre de

2011, supera en un 23 por ciento su media anterior, llegando a ser 344 los contratos mensuales gestionados. Ha incluido en su oferta 1.292 nuevas viviendas en alquiler.

La Sociedad Pública de Alquiler ha gestionado en los cuatro primeros meses de este año 344 contratos al mes, superando en un 23% su media. La entidad del Ministerio de Fomento dedicada a la gestión integral del alquiler de viviendas ha tramitado en el primer cuatrimestre de 2011 un total de 1.378 contratos de arrendamiento, lo que supone un 2,3% más que en el cuatrimestre anterior. Del 1 de enero al 30 de abril, la SPA ha incluido en su oferta de viviendas y publicado en su portal www.spalquiler.com 1.292 nuevas viviendas y 2.722 ciudadanos se han interesado por alguna de ellas.

Ha tramitado en el primer cuatrimestre de 2011 un total de 1.378 contratos de arrendamiento

El último balance de la SPA arroja que desde su creación casi 45.000 ciudadanos han accedido a un hogar de calidad, asequible y con garantías gracias a su labor y sitúa en 17.922 los contratos de arrendamiento que ha gestionado.

Hasta la fecha, ascienden a 35.956 los inquilinos que se han interesado por alguna de las viviendas gestionadas por la SPA y llegan a 21.142 los inmuebles de propietarios particulares, promotores y entidades financieras que ha puesto en alquiler, habiendo hallado inquilino para más del 84% de éstos.

Atendiendo a los datos de abril, la SPA gestionó 407 contratos, un 5% más que en el mismo mes de 2010. Asimismo, fueron 780 los ciudadanos interesados en sus productos y 367 las casas que comenzó a comercializar a través de su web y portales inmobiliarios colaboradores.

Un hogar de calidad por 558 euros al mes

Las viviendas que ha gestionado la SPA a lo largo de estos años han tenido una renta media de 558 euros para los inquilinos. Eso supone que quienes han accedido a una casa gestionada por la entidad se ha ahorrado de media un 15% respecto al mercado.

Por su parte, los propietarios que confían el alquiler de su vivienda a la SPA obtienen la cobertura de un seguro multirisgo de hogar, la percepción de la renta mensual, asistencia letrada y la garantía de que la SPA resolverá cualquier incidencia que surja a lo largo de la vida del contrato y les devolverá su vivienda en perfectas condiciones.



Según sus responsables, la SPA es la única agencia pública que se implica y realiza una gestión directa e integral. Esto significa, entre otras tareas, que estudia la documentación aportada por los propietarios, evalúa directamente las viviendas aportadas y acuerda su renta, firma contratos de gestión con los propietarios y de arrendamiento con los inquilinos, acompaña a los arrendatarios en las resoluciones de contratos y aporta expediente de estado de entrega de las viviendas, gestiona labores de acondicionamiento y obras para su nueva comercialización, se encarga del cobro a los inquilinos y paga directamente a los propietarios, a los que garantiza la percepción de la renta. 🏠

- **Consultoría LOPD y LSSI, Protección de Datos y Derecho de Nuevas Tecnologías.**
 - **Auditoría y Consultoría Informática e Internet.**
 - **Seguridad Sistemas.**
 - **Análisis Redes Locales y Comunicaciones.**
-

**Adaptación TOTAL a
la LOPD**

**Adaptación Jurídica
+ Adaptación Tecnológica
+ Formación a Usuarios**



**Seguridad de
Sistemas y Ficheros**

**Implantación de Procedimientos
+ Medidas de Seguridad
+ Prevención de pérdida de datos**

Albert Pons, Presidente del Comité de Edificios de la Asociación Española de Mantenimiento

“Un correcto mantenimiento preventivo del edificio retrasará su rehabilitación”

Albert Pons Pujol es Presidente del Comité de Edificios de la Asociación Española de Mantenimiento y experto en todo lo relacionado con un sector tan de actualidad como es el de la rehabilitación. Para él, un buen mantenimiento es aquel

en el que existe un equilibrio entre el coste que representan las acciones a realizar y el beneficio a nivel de vida útil y conservación que se obtiene. No tiene dudas al señalar que un buen mantenimiento retrasa la rehabilitación.

Preséntenos a la Asociación Española de Mantenimiento.

La Asociación Española de Mantenimiento es una entidad sin ánimo de lucro cuyos principales objetivos son la investigación y desarrollo de trabajos en el sector del mantenimiento y la difusión de las buenas prácticas en este sector mediante la realización de seminarios, jornadas, congresos y publicación de cuadernos monográficos.

También propiciamos el intercambio de conocimiento y experiencias entre profesionales del sector y participamos activamente con entidades públicas y privadas en temas relacionados con nuestra actividad.

La Asociación está organizada en diferentes comités sectoriales que tratan de manera autónoma los temas propios de su sector y se encargan de la organización y desarrollo de jornadas y publicaciones o proyectos de investigación.

Centrándonos en el sector inmobiliario residencial ¿Qué entiende Ud por mantenimiento de un edificio?

Para nosotros el mantenimiento de un edificio consiste en realizar todas aquellas acciones, planificadas o no, orientadas a garantizar que el edificio

y sus instalaciones continúen cumpliendo con su cometido, permitiendo el uso para el que fue diseñado.

prever, y planificar, futuras sustituciones o remodelaciones.



¿En qué aspectos hay que hacer especial énfasis?

Obviamente las acciones recurrentes más importantes son aquellas que puedan afectar a la seguridad del edificio o de las personas y por descontento las actuaciones de carácter normativo u obligatorio sin menospreciar el resto de gamas de mantenimiento, ya que todas son importantes si queremos garantizar el buen estado del edificio.

¿Un buen mantenimiento evita o disminuye la rehabilitación?

La rehabilitación no deja de ser una actividad de mantenimiento en la que el elemento o elementos a mantener son obso-

¿En qué consiste un buen mantenimiento?

letos o ya no responden al uso al que estaban destinados y conviene sustituir. Se podría interpretar como una “puesta a cero” para iniciar una nueva vida técnica del elemento o de todo el edificio. Sin duda, un correcto mantenimiento preventivo alargará la vida útil, conservación y estado de uso del elemento y por tanto el punto de “sustitución” o puesta a cero será más tarde.

letos o ya no responden al uso al que estaban destinados y conviene sustituir. Se podría interpretar como una “puesta a cero” para iniciar una nueva vida técnica del elemento o de todo el edificio.

Sin duda, un correcto mantenimiento preventivo alargará la vida útil, conservación y estado de uso del elemento y por tanto el punto de “sustitución” o puesta a cero será más tarde.

La apuesta de las distintas administraciones públicas por la rehabilitación

se sustancia en el volumen de ayudas y subvenciones que otorgan. ¿Cree que son suficientes y de fácil acceso?

No conozco en profundidad la ley de ayudas a la Rehabilitación de edificios pero lo que sí que le puedo indicar es que la mayoría de particulares que se ven en la necesidad de acometer obras de rehabilitación no disponen de la liquidez inmediata y precisan de un crédito para realizar estas obras, y las entidades financieras en la actualidad no están facilitando en absoluto esta situación.

¿Cuáles son las actuaciones de rehabilitación más comunes en los edificios?

Aparte de las clásicas de reforma de baños y cocinas, en los edificios residenciales las obras de rehabilitación comunitarias más frecuentes se corresponden, como he comentado anteriormente, con actuaciones relacionadas con la seguridad y normativa.

“Las obras de rehabilitación más frecuentes están relacionadas con la seguridad”

Las obras de consolidación de fachada y estructura, temas relacionados con instalaciones de agua, saneamiento y filtraciones que pueden afectar a la salubridad y estabilidad del edificio y la instalación comunitaria de baja tensión en la actualidad son las más demandadas.

Son importantes también siempre y cuando las administraciones participen las obras relacionadas con la accesi-

CURRÍCULO VITAE

Albert Pons Pujol es arquitecto técnico y ha realizado varios máster y cursos posgrado, todos ellos relacionados con el mundo de la construcción. Es Presidente de la Comisión de Edificios de la Asociación Española de Mantenimiento y desde el mes de junio de 2010, socio director de TBA Facilities (consultora en temas relacionados con la explotación técnica de los edificios). Este barcelonés ha desarrollado su vida profesional dentro del mundo del facility management, tanto en edificios residenciales como en el sector terciario de oficinas. ✍

bilidad y anulación de barreras arquitectónicas.

¿Es rentable acometer una rehabilitación de la envolvente de un edificio? ¿En qué plazo y en qué circunstancias?

Yo no lo analizaría en términos de rentabilidad. Las fachadas y cubiertas de un edificio son la piel que separa a los usuarios del exterior. Es un elemento que precisa estar en perfectas condiciones para evitar posibles riesgos de caída de elementos de fachada o filtraciones en cubierta. No actuar en un momento determinado reparando estos elementos y permitiendo una mayor degradación supone importantes riesgos a la seguridad, estanqueidad, aislamiento, etc, sin valorar que si la fachada es un elemento estructural portante puede incluso existir el riesgo de colapso.

Por tanto en el caso de la envolvente, la rentabilidad se ha de medir en términos de seguridad, vida útil y por descontado también en términos de imagen.

En este sentido estoy totalmente a favor del acierto de normas que obligan a inspecciones periódicas de los edificios de una cierta antigüedad realizadas por técnicos especialistas.

¿Y la mejora de la eficiencia energética de las instalaciones térmicas e iluminación interior?

A diferencia de la rehabilitación de fachadas, en el caso de mejoras en eficiencia energética sí que tenemos que

referenciarnos a rentabilidades. La situación óptima sería que todos los edificios entrasen en un proceso de rehabilitación energética no solamente de sus instalaciones interiores sino también aislando las fachadas y cubiertas y sustituyendo las carpinterías para garantizar su estanqueidad.

El problema está en que son actuaciones costosas con rentabilidades a muy largo plazo y con muchas incógnitas por resolver que no incentivan de ninguna manera a los propietarios de viviendas a iniciar este proceso.

Sin duda, este es un camino acertado que está perfectamente alineado con las inquietudes de las administraciones en temas relacionados con la eficiencia y ahorro energético.

El gobierno prepara la Ley de Calidad y sostenibilidad del medio urbano. ¿Qué aspectos conoce de su contenido, cómo lo valora y qué espera de la ley?

No conozco en profundidad la ley de Calidad y Sostenibilidad del medio urbano pero parece que está más orientada a obra nueva y urbanismo que a la rehabilitación. En cualquier caso, parece que entre otras acciones tiene la voluntad de unificar normativas de ámbito autonómico a nivel estatal y esta iniciativa seguro que será positiva. Y lo que para mí es más importante: la voluntad de la Ley de facilitar el crédito que hasta la fecha las entidades financieras han limitado al sector privado de la rehabilitación. ✍

La escasez de crédito, la crisis de la deuda y la exigente regulación frenan la recuperación

Informe sobre las tendencias del sector en Europa elaborado por PwC y ULI

El estudio explica que la industria vivirá una cierta mejora en las inversiones de capital, que procederán, cada vez en mayor medida, de inversores internacionales, inversores institucionales y fondos

de capital riesgo, que siguen a la espera de encontrar oportunidades. Madrid y Barcelona mejoran ligeramente sus posiciones respecto al año anterior, aunque continúan en la parte baja de la tabla.

La escasez de crédito, la austeridad económica, la crisis de la deuda soberana y las nuevas exigencias regulatorias, están frenando la posible recuperación de la industria prevista el pasado año. Esta es una de las conclusiones que se desprenden de la octava edición del informe 'Tendencias del mercado inmobiliario en Europa 2011', elaborado por PwC y ULI. El estudio, que se ha presentado esta mañana en Madrid, recoge las opiniones de más de 600 expertos del sector, entre los que destacan inversores, promotores, inmobiliarias, entidades de préstamo, brokers y consultores.

Se mantiene el actual estancamiento de la promoción inmobiliaria en España

Después de que la industria tocara fondo en 2009, el sector mostraba un cierto optimismo en el informe del pasado año. Sin embargo, la repercusión de las nuevas exigencias regulatorias como Basilea III o Solvencia II en las entidades financieras, la crisis de la deuda soberana -Irlanda demostró que

los problemas relativos a este tema estaban lejos de haberse terminado- y un más que debilitado mercado del crédito están paralizando la recuperación de la industria inmobiliaria en el Viejo Continente. El informe pone de manifiesto que, si bien puede que la recuperación ya esté en camino, dicho camino se ha vuelto mucho más complicado y el sector, que afronta una dura y lenta recuperación, ha de adaptarse a este nuevo escenario para sobrevivir.

El estudio explica que la industria vivirá una cierta mejora en las inversiones de capital, que procederán, cada vez en mayor medida, de inversores de Asia-Pacífico, inversores institucionales y fondos de capital riesgo. Sin embargo, debido a la actual aversión al riesgo, dichas inversiones serán mucho más selectivas: en expectativa de precio, valoración del riesgo y transparencia y claridad de las operaciones de inversión. Los activos core concentrarán la mayor parte de las inversiones: rentabilidades aceptables, inquilinos de calidad y activos sin riesgos aparentes.

Escasez de crédito

El sector es mucho menos optimista por lo que se refiere a la deuda. Se espera que la importante escasez de oferta de crédito se mantenga durante 2011 e incluso sea aún peor que en años anteriores. Los bancos están volviendo al mercado, pero con unos apalancamientos más bajos y con mayo-

res márgenes. Por tanto, también en el lado de la deuda, la tímida recuperación que algunos observan es muy selectiva. Como novedad entre las tendencias de 2011, se apunta a una posible entrada de nuevos jugadores en el lado de la financiación al sector. Se trata de los fondos de deuda y las entidades aseguradoras que, impulsadas por la busca de una mayor rentabilidad, pueden encontrar en la deuda una mejor alternativa que la inversión directa en inmuebles.

Las firmas consolidadas y con mejores estrategias defensivas serán las que más se beneficien de la actual situación. Por su parte, los nuevos actores del sector y los especializados en nichos específicos seguirán afrontando dificultades en 2011. De esta forma, el mercado continuará diferenciando entre actores prescindibles e imprescindibles. Esta segregación se extenderá a las perspectivas de empleo profesional. De esta forma, la industria inmobiliaria continuará su redimensionamiento en 2011: a medida que las firmas sigan priorizando sus recursos, habrá profesionales cuyas habilidades tendrán una gran demanda; otros, en cambio, se verán totalmente desprovistos de herramientas y habilidades para este nuevo entorno.

Ciudades con mejores perspectivas

El ranking de las ciudades con mejores perspectivas de inversión muestra que Madrid y Barcelona, aun-

que mejoran ligeramente su posición respecto al año anterior, continúan en la parte baja de la tabla, solamente por delante de Lisboa, Budapest, Atenas y Dublín. Para Guillermo Massó, socio del grupo de consultoría del sector de construcción e inmobiliario de PwC, "la leve mejora de Madrid y Barcelona se explica porque siguen estando en el punto de mira de los inversores, dado que son mercados conocidos e importantes y están convencidos de que tarde o temprano se van a encontrar oportunidades de inversión interesantes. Obviamente se excluye al sector de promoción inmobiliaria residencial en el que no se espera recuperación sensible a corto plazo".

Múnich (1), un año más, lidera el ranking de ciudades en rentabilidad de activos en cartera. La fortaleza de la economía alemana ha vuelto a tener un importante peso entre los encuestados, que opinan que está muy bien posicionada para mantener un crecimiento, impulsada por las exportaciones a mercados emergentes. Además de Múnich, en el top ten se sitúan otras tres ciudades alemanas: Hamburgo (6), Berlín (7) y Frankfurt (8). Sin embargo, este año la mera selección de ciudades específicas no constituye un planteamiento adecuado. Las estrategias de inversión pasan por la selección de los activos, no de los mercados o de las ciudades. Todos los mercados incluyen oportunidades a un precio adecuado. En el ranking de preferencias, la elevada aversión al riesgo imperante entre los inversores de capital, hace que ciudades ganadoras como Londres (3) y París (4) sigan acaparando las inversiones, como unos de los escasos destinos en los que la demanda de inquilinos de calidad se mantendrá con solidez.

Previsiones por sectores

Respecto a las previsiones por sectores, la mayoría de operaciones se

están concentrando en los segmentos core y core-plus, lo que, según los encuestados, significan oficinas y locales y centros comerciales consolidados en las mejores ciudades. El subsector de centros comerciales es el que claramente atrae más atención de los inversores institucionales, debido a que es el que más pronto se ha ajustado en valor y rentas, presentando ahora mejores expectativas para el inversor. Los locales comerciales ocupan la primera posición respecto de las expectativas de rentabilidad, seguidos muy de cerca por las oficinas y los pisos de alquiler. La brecha es grande en cuanto al resto de tipos, los hoteles y los inmuebles de distribución/logística son los subsectores que más puestos suben en las previsiones. "El riesgo y la oportu-



nidad están en los activos secundarios muy apalancados, en la medida en que esta brecha se haga mayor reduciendo los valores y se afronte la falta de crédito para su refinanciación. Estamos convencidos que si bien no vamos a asistir a un boom de operaciones distressed, se va a incrementar el flujo de transacciones sobre los mejores de esta categoría de activos", señala Massó.

El informe resalta el problema del elevado tamaño del saldo vivo de la deuda del sector en Europa -960.000 millones- y el hecho de que un tercio del mismo se corresponde con activos de baja calidad con elevado apalancamiento. Es un problema que debe afrontarse ya que los vencimientos de esta deuda se concentran en periodos a partir de 2012, haciéndose necesaria la refinanciación. No obstante, el informe descarta que se produzca un proceso de ventas forzosas de activos en el corto plazo.

Sostenibilidad

Por último, el estudio señala que la sostenibilidad es una de las tendencias importantes del sector del patrimonio inmobiliario. La sostenibilidad se asociará con la alta calidad y este es el verdadero cambio de cara a 2011. Las edificaciones eficientes se convertirán, sin duda, en la referencia en los próximos años: un producto más saneado y de mejor calidad, más atractivo y más fácil de comercializar. Estos cambios están motivados por el valor que conceden los inquilinos a las edificaciones sostenibles.

Massó explica que, con respecto a la promoción inmobiliaria en el mercado español, no se esperan cambios con respecto al actual estancamiento. "La escasez de crédito al sector impide cualquier repunte en la actividad. Veremos que la venta de producto terminado se concentra en las carteras de las entidades financieras que sí pueden ofrecer crédito para dar salida a las viviendas. Se generalizará, aunque con volúmenes pequeños, la promoción selectiva de suelos desde el balance de los bancos como única forma de anticipar su puesta en valor. En este sentido, se puede hablar de la emergencia de nuevos actores, compañías inmobiliarias de las entidades, y gestores de promociones profesionales".

De enero a marzo se invirtieron 8.000 M€ en Europa en inmuebles comerciales

Representa un incremento del 48% comparado con el mismo periodo de 2010

Los volúmenes de inversión registrados en el primer trimestre del año incluso superaron en un 21% los registrados en el cuarto trimestre de 2010, según el informe elaborado por la consultora

inmobiliaria Jones Lang LaSalle. La mayor parte de las inversiones se concentraron en el Reino Unido y Alemania. Los centros comerciales siguieron siendo el tipo de activo más demandado.

La inversión directa en inmuebles comerciales en Europa alcanzó los 8.040 millones de euros durante el primer trimestre de 2011, lo que representa un incremento del 48% comparado con el mismo periodo de 2010 (5.400 millones de euros). Los volúmenes de inversión registrados en el primer trimestre del año incluso superaron en un 21% los registrados en el cuarto trimestre de 2010, gracias a algunas operaciones como la adquisición del Trafford Centre de Manchester (Reino Unido) por parte de Capital Shopping Centres por más de 1.800 millones de euros. En total, durante el trimestre se realizaron 12 operaciones por valor de más de 100 millones de euros en Europa.

La mayor parte de las inversiones se concentraron en el Reino Unido y Alemania, donde se registró un 77% (6.200 millones de euros) del volumen total de las operaciones realizadas durante el primer trimestre del año. Alemania sigue siendo uno de los mercados más demandados con 20 operaciones registradas, como la adquisición de 42 establecimientos de venta al por mayor de Metro Cash & Carry por parte del fondo estadounidense de capital riesgo Cerberus por valor de 700 millones de euros.

Por su parte, Suecia experimentó un fuerte aumento de las operaciones, ya que la demanda contenida finalmente se cubrió gracias al aumento de la oferta. Se completaron cuatro grandes operaciones de centros comerciales,

entre los que destacaron el Gallerian y el Punkt en Västerås, adquiridos por The Carlyle Group a Boulbee por aproximadamente 96 millones de euros.

Shelley Matthews, director del área de Retail Capital Markets para Europa, Oriente Medio y África (EMEA) en Jones Lang LaSalle, señaló: "Desde hace bastante tiempo, Suecia viene ocupando los primeros puestos en las listas de preferencias de muchos inversores, atraídos por unos fundamentales económicos excelentes y la mayor solidez relativa del consumo en este país». Esta demanda está siendo satisfecha mediante un suministro constante de productos de inversión que ha dado lugar a un sólido volumen de operaciones durante el primer trimestre, el cual esperamos que se mantenga durante el resto del año".

Centros comerciales en auge

Los centros comerciales siguieron siendo el tipo de activo más demandado durante los tres primeros meses del año, ya que representaron el 60% del volumen total de operaciones con superficies comerciales. No obstante, esta tendencia fue menos pronunciada en el Reino Unido, un mercado en el que se completaron importantes operaciones con supermercados, como la compra de una cartera de tres locales de Sainsbury's por Prupim a través de su M&G Secured Property Income Fund, así como la operación de venta y alquiler al vendedor de 21 supermercados Tesco

a cambio de cerca de 800 millones de euros. Asimismo, Alemania experimentó un aumento de la actividad inversora en el sector de las medianas superficies y registró en el primer trimestre del año operaciones por una cantidad cercana a los 950 millones de euros, comparada con los 993 millones registrados durante todo el 2010.

Alemania es uno de los mercados más demandados

Jeremy Eddy, director general del área de Retail Capital Markets para Europa, Oriente Medio y África (EMEA) en Jones Lang LaSalle, dijo: "Cara al segundo y tercer trimestre, esperamos un elevado número de operaciones en la mayoría de los mercados, especialmente en Alemania y los mercados del centro-este de Europa, donde las operaciones en estudio se satisfacen con una fuerte demanda de los inversores. Además, esperamos la vuelta de la actividad a los mercados de crecimiento de Turquía y Rusia antes del final del año. A pesar de este nivel de actividad, gran parte de la compresión de las rentabilidades que hemos observado en Europa se han frenado hasta que mejoren las perspectivas de crecimiento de los alquileres y la facturación".

La estadística registral recoge el importante repunte producido debido al cambio fiscal

De enero a marzo se registraron 124.542 operaciones de compraventa

El Colegio de Registradores ha presentado los resultados de su Estadística Registral Inmobiliaria relativos al primer trimestre del año 2011. En los últimos doce meses las compraventas de vivienda

registradas han sido 452.516, mostrando un moderado incremento del 1,49% frente a los datos anualizados del trimestre anterior, reflejando los cambios fiscales en el IRPF.

El número de compraventas de vivienda inscritas en los registros de la propiedad, procedentes de escrituras públicas realizadas anteriormente, recoge el importante repunte de operaciones producido en diciembre debido al cambio fiscal en los criterios de deducción por la compra de vivienda en el IRPF. Este hecho ha producido que las compraventas de vivienda registradas durante el primer trimestre del año hayan alcanzado las 124.542 operaciones, lo que supone un incremento de 31.539 compraventas con respecto al trimestre anterior, aunque el comportamiento mensual ha sido desigual: crecimiento en enero/febrero y reducción significativa en marzo, lo cual podría anticipar un cambio de tendencia en posteriores trimestres.

En los últimos doce meses las compraventas de vivienda registradas han sido 452.516, mostrando un moderado incremento del 1,49% frente a los datos anualizados del trimestre anterior, reflejando nuevamente los cambios fiscales en el IRPF.

Las tasas de variación interanuales recogen el comportamiento favorable de 2010 y comienzos de 2011, siempre referido a los mínimos históricos alcanzados en 2009, dando lugar a incrementos en treinta y dos provincias.

Las provincias con mayor crecimiento interanual han sido Álava (31,08%), Orense (22,42%), León (22,34%), Segovia (20,32%), Barcelona (19,84%), Lugo (16,32%), Tarragona (15,74%), Valencia (15,28%) y Vizcaya

(15,02%). Determinadas provincias costeras, especialmente afectadas por el ciclo bajista, están incrementando sensiblemente las compraventas de vivienda, como son, junto a los citados casos de Barcelona, Tarragona, Valencia y Vizcaya, las provincias de Baleares (14,88%), Tenerife (14,40%) y Guipúzcoa (10,69%).

Las compraventas de vivienda nueva (50,19%) y vivienda usada (49,81%) han mantenido la tendencia a la aproximación de resultados iniciada hace pocos trimestres como consecuencia de la reducción de peso relativo de compraventas de vivienda nueva con respecto a la vivienda usada. Del total de compraventas de vivienda, el 42,22% ha sido vivienda nueva libre y el 7,97% vivienda nueva protegida, por lo que esta última modalidad mantiene su ritmo de crecimiento, en lo relativo a su cuota sobre el total de compraventas, con relación a los resultados presentados durante el ciclo alcista.

Importe medio y tipo de interés

El endeudamiento hipotecario por vivienda mantiene la tendencia general de los últimos trimestres, caracterizada por la estabilidad de resultados. En el último trimestre el resultado ha sido de 124.667 €, superando el resultado interanual (122.392 €). Los Bancos (141.421 €) han mantenido su habitual distancia con respecto al resto de agrupaciones de entidades financie-

ras (Cajas de Ahorros 115.777 €, Otras entidades financieras 109.730 €).

Los tipos de interés variables han mantenido su predominio, utilizándose en el 97,77% de los nuevos contratos hipotecarios durante el primer trimestre, quedando los tipos de interés fijo en el 2,23% de los contratos. Dentro de la contratación a tipo de interés variable el 92,46% han utilizado como índice de referencia el EURIBOR, el 3,35% el IRPH y el 1,96% otros índices de referencia.

Plazos y cuota mensual

Los plazos de contratación de los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda han presentado el quinto trimestre consecutivo con incrementos, alcanzando los 26 años, frente a los 25 años y 2 meses del trimestre anterior. Las comunidades autónomas con mayor periodo medio de contratación han sido la Comunidad de Madrid (28 años y 9 meses), Navarra (27 años y 2 meses) y País Vasco junto con Asturias (ambos, 26 años y 11 meses). En el último año, cerrado al primer trimestre de 2011, el plazo medio ha sido de 25 años y 5 meses, mostrando un crecimiento del 4,10%, en clara tendencia ascendente.

La cuota hipotecaria mensual media del primer trimestre ha sido de 599,06 €, que representa el 31,95% del coste salarial. Estos resultados son ligeramente superiores a los interanuales (595,95 € y 31,78%).

El precio medio de la vivienda bajó un 16,4% en la Costa del Sol en el último año

Los niveles de ventas en 2011 serán un año más considerablemente bajos

El plazo medio necesario para la venta de promociones plurifamiliares alcanza los 117 meses. Durante los últimos 12 meses se ha producido un descenso en el precio medio de la vivienda del

16,4%. Y las perspectivas no son nada halagüeñas. Son algunos de los datos recogidos en el último informe sobre la Costa del Sol presentado por la consultora inmobiliaria Aguirre Newman.

En los últimos doce meses se ha producido un descenso del 1,62% en el número total de viviendas ofertadas, quedándose en 23.125. El 36,8% de la oferta de vivienda plurifamiliar de la Costa del Sol se encuentra disponible, mientras que en la de tipo unifamiliar la cifra alcanza el 41,5%, lo que en términos generales se traduce en que más del 43% del total de las viviendas ofertadas del litoral se encuentran sin vender. Además, se ha detectado un aumento significativo del stock de viviendas disponibles que se encuentran "llave en mano" (construcción finalizada y listas para ser ocupadas). En viviendas plurifamiliares, casi el 96,4% del producto que está disponible se encuentra en esta situación.

El plazo medio necesario para la venta de promociones plurifamiliares sube a 117 meses

En cuanto al papel de las entidades financieras en el marco actual del mercado residencial en la Costa del Sol, es

necesario señalar que, a diferencia de años anteriores donde la gestión y comercialización de viviendas por parte de las entidades financieras era un proceso recién iniciado, durante 2011 se ha consolidado completamente esta actividad habiéndose convertido (en figuras clave del mercado inmobiliario. Éstas están asumiendo el rol de las promotoras, ya que comercializan y gestionan un volumen creciente de oferta, tanto a través de estructuras propias como externalizando servicios.

Contracción de la demanda y perspectivas


A nivel tanto nacional como extranjero, se ha observado un claro descenso de la demanda como consecuencia, no solo de los altos precios alcanzados, sino también por los problemas derivados de las extremas restricciones de acceso a la financiación y por la incertidumbre existente sobre la futura evolución económica y el negativo comportamiento del mercado de trabajo, lo que empaña la posibilidad de unas expectativas claras de crecimiento.

Se ha dado a su vez un incremento de los plazos medios de comercialización en el último año, con un descenso de los ritmos de ventas con respecto a 2009. El plazo medio necesario para la venta de promociones plurifamiliares alcanza los 117 meses. En el caso de promociones unifamiliares, los plazos medios de comercialización alcanzan los 116 meses.

La oferta inicial de viviendas en venta seguirá bajando en ambas tipologías (plurifamiliar y unifamiliar), como consecuencia de falta de nuevos proyectos, así como por la paralización de proyectos en curso. Quizá este descenso se vea atenuado puntualmente por la vuelta al mercado, bajo la gestión de los bancos, de proyectos que hayan estado fuera de comercialización años atrás.

Seguirán paralizándose, sin embargo, nuevos proyectos en los próximos meses, debido principalmente a la falta de un nivel de preventas razonable, lo que llevará a algunos agentes del sector a plantearse nuevas estrategias.

Las negativas expectativas económicas en España van a mantener previsiblemente unos reducidos niveles de demanda de compradores españoles. En el caso de los inversores extranjeros, se espera una mejora en la demanda de viviendas una vez que empiece a consolidarse en sus países de origen de manera clara el cambio hacia una etapa de expansión económica.

La consultora espera por último un incremento de los plazos de comercialización a causa del retorno al mercado de promociones paralizadas en años anteriores y a la restricción en la concesión de créditos hipotecarios. Las ventas serán en algunos casos inexistentes incluso con grandes descuentos, debido a la mala concepción en origen del producto. Esto empujará la tendencia a que los niveles de ventas serán un año más considerablemente bajos. 

Este
**Servicio
resuelve:**

- Retraso o impago en la cuota de la comunidad.
- Cualquier conflicto entre vecinos.
- Retraso o impago en una derrama.
- Problemas con empresas contratadas (piscina, vigilancia, jardinería, ascensores, etc).

VENTAJAS LAUDEX COMUNIDADES

⊕ **LEGAL:** Ley de arbitraje de derecho 60/2003 pensada para resolver conflictos en Comunidades de vecinos .

El laudo (sentencia en justicia ordinaria) y es de obligado cumplimiento.

⊕ **RAPIDEZ:** Se emite un laudo (sentencia) en 30 días .

⊕ **MUY ECONÓMICO:** Comparado con la Justicia Ordinaria / No es necesario abogado ni procurador para el laudo.

⊕ **CÓMODO:** Usted no tiene necesidad de ir a juicio.

⊕ **NOTIFICACIÓN TELEMÁTICA:** En Justicia Ordinaria es física.

⊕ **TARIFA PLANA:** Podrá utilizar nuestro sin limite de reclamaciones y cuantías.

⊕ **PRESTIGIO:** Todos los árbitros del tribunal cuentan con más de 30 años de experiencia.

Laudex Comunidades está formado por un equipo de abogados y procuradores con más de 10 años de experiencia en la aplicación del arbitraje de Derecho.

Llámanos

91 293 99 57

Inmobiliaria

- Dar mayor valor añadido a sus clientes.
- Ingresos extras.
- Mayor notoriedad en su zona.

Administrador de fincas

- Permite ofrecer mejor servicio a sus comunidades de vecinos.
- Diferenciación.
- Rapidez y eficiencia en la gestión de problemas.



Precio

2011 desde 3€*

propietario y mes

*Pago anual

Posibilidad de venta en exclusiva en su zona "córners".

La Conferencia Inmobiliaria 2011 abordó los retos de futuro del sector inmobiliario

El representante del Banco de España: “los precios seguirán bajando”

Expertos, empresarios y agentes del sector inmobiliario debatieron en el marco de la Conferencia Inmobiliaria Madrid 2011, celebrada durante el SIMA, las claves del futuro y la reestructuración de

la industria. Esta nueva edición de la feria se desarrolló del 2 al 5 de junio y participaron 170 expositores junto a una mayor presencia internacional y más contenidos.

La Conferencia abrió con una breve intervención de José Manuel Galindo, presidente de APCE y Asprima, en la que reconoció que el sector inmobiliario “sobreacciona” ante los ajustes económicos, porque el proceso productivo en la industria inmobiliaria tarda en materializarse, pero insistió en que “el sector no está sobredimensionado, si nos comparamos con modelos del entorno europeo de viviendas principales”. Galindo también ha señalado que aunque se ha tendido a “demonizar” al sector inmobiliario, la situación actual también responde a la “exuberancia de crédito” y al “exceso de liquidez en el sistema” que caracterizó a los años del boom inmobiliario, y recordó que “los bancos tienen sus propios problemas, y no han sido ni pueden ser solidarios” con la situación de las promotoras inmobiliarias españolas. Sin embargo, el presidente de Asprima afirmó que la recuperación del sector depende de generar una producción estable de 300.000 viviendas en 2015, lo que calificó como “un escenario posible, aunque sólo falta suelo y financiación”.

El director general de estudios del Banco de España, José Luis Malo de Molina, aseguró que “aún queda recorrido en el ajuste de precios”, en los próximos dos años. Recordó que la expansión económica trajo altos niveles de deuda en promotoras, familias y entidades financieras, y estos desequilibrios son los que están dificultando la salida de la crisis, pero explicó que para recu-

perarse del shock se precisa una “mayor capacidad para el ajuste flexible de la economía, especialmente en mercado de trabajo”. Malo de Molina afirmó que “a finales de 2012, podemos hablar de un descenso de precios en términos reales de un 30%”, e hizo hincapié en la necesidad de “generar un mercado de alquiler más fuerte para dar salida al stock; porque hay mucho que hacer en este terreno”.

Por su parte, Ignacio Bayón, presidente de Realía Business, indicó cuáles eran las cuatro grandes preocupaciones del sector inmobiliario en el escenario actual: el ajuste y la reestructuración de costes operativos y de precios, la conversión de la cartera de suelo en líquido, la rentabilización del patrimonio como política de contención del impacto del mercado inmobiliario actual, y la internacionalización como alternativa para los promotores españoles. Bayón insistió, además, en la necesidad de reajustar los precios porque “o haces ajustes o no vendes ni una vivienda ni tampoco un suelo”.

La transformación del suelo y el alquiler son para Pedro de Churruca Díez de Rivera, Consejero Director General de Jones Lang LaSalle, los factores clave de la reestructuración del sector terciario. De Churruca apuntó como el mayor problema del sector no

residencial al “incumplimiento de los contratos”, que compromete la confianza de los inversores extranjeros; y contabilizó en dos millones de metros cuadrados el volumen de vacante actual en el mercado de oficinas en España.



Conocer la demanda del mercado inmobiliario es clave para una buena planificación empresarial, por eso, los asistentes siguieron con atención la intervención de Jesús Leal Maldonado, director del Departamento de Sociología de la Universidad Complutense de Madrid. Jesús Leal explicó que la demanda de vivienda en España depende de las dinámicas sociológicas de los jóvenes, mayores de 65 años y de las familias. Leal espera que “parte de la demanda de vivienda de los próximos años provenga de los mayores de 65 años”, y que las dinámicas de emancipación juvenil -que tienden a igualarse con las europeas-, junto con el potencial de crecimiento de la

demanda de vivienda en la población inmigrante, impulsarán el mercado de vivienda.

Leal apuntó que, en cuanto al suelo y a la actividad promotora, el futuro en España apunta hacia el modelo nórdico, basado en el Building Game, que supondrá más polarización y concentración empresarial y una alta profesionalización, lo que complicará la supervivencia de las compañías de mediano tamaño, porque el valor añadido provendrá de la profesionalización, la calidad constructiva, la innovación y el diseño.

Condicionantes actuales

Elena Pisano, adjunta a la presidencia de KPMG, moderó este debate, en el que Ángel Bergés, consejero delegado de AFI, aseguró que “hay ámbitos territoriales y de producto en los que el reajuste de precios ya concluyó; en cambio, en otros las caídas pueden llegar al 95%”; e insistió en que hay demanda potencial para viviendas, pero que es necesario reestablecer la financiación para dar salida a esta demanda.

Por su parte, Juan Antonio Gómez-Pintado, presidente de Vía Célere, mostró su desacuerdo a la afirmación de que hay un descenso de precios pendiente si el reajuste ya ha concluido, y manifestó que “el sector financiero no apoyará al sector promotor a corto plazo, porque sólo financiarán los proyectos y activos que tienen en su propio stock”.

Situación actual y modelo de futuro

Es precisamente en la valoración del suelo donde Enrique Domínguez Montejo, socio de Deloitte, ve “las mayores discrepancias” del mercado. Domínguez piensa que es “recomendable separar activos y empresas ‘buenos y malos’ para facilitar la recupera-

ción de financiación”, aunque considera que el acceso al crédito “no será fácil”, porque las entidades financieras tienen como prioridad su propia viabilidad “y ya están demasiado expuestos al sector inmobiliario”.

Guillermo San Román, consejero delegado de Frontal XXI, pronosticó escasez de suelo en un plazo de cuatro a cinco años; e incidió en la necesidad de “normalizar los procesos administrativos para reducir tiempos de planificación urbanística”, porque en la gestión de suelo “existe gran incertidumbre en los tiempos de transformación y conversión de materia prima en valor productivo”. San Román señaló, además, que es fundamental para el futuro del sector “conseguir acercar los activos inmobiliarios de suelo en stock al mercado del alquiler”, para asegurar la viabilidad de los proyectos.

Finalmente, Elena Pisonero, de KPMG, recaló que “ya se perciben síntomas de escasez de producto en algunos segmentos y en algunos territorios”, por lo que es necesario facilitar el acceso al suelo y reducir sus tiempos de transformación para que el mercado inmobiliario tenga una mayor capacidad de reacción ante las crisis.

Propuestas para el sector inmobiliario

Jordi Sevilla, senior advisor en PwC, quien moderó esta última mesa redonda, dijo que en la actual coyuntura del sector “hace falta una fuerza social única y grandes acuerdos políticos que permitan abordar las reformas” que se estuvieron debatiendo durante toda la jornada.

Juan Ramón Cuadrado-Roura, catedrático de Política Económica de la Universidad de Alcalá, insistió en que “hay que dejar de considerar a la promoción y la construcción como culpables”, y recordó que hay margen de acción para el sector “en el desajuste

de la oferta y la demanda”, ya que “el ajuste de precios no es general” porque depende del tipo de producto y de su situación geográfica, y afirmó que “en ciertos mercados, incluso pueden subir los precios”.

Carolina Roca, directora general de Inmobiliaria Roca, introdujo el concepto de “vivienda económicamente sostenible” como objetivo de un sector inmobiliario más profesionalizado, que produce vivienda para “cubrir una necesidad social básica”. La industria inmobiliaria, según Roca, debe centrarse en “ser más eficiente, especialmente en el ahorro de costes”, y en utilizar, por una parte, “las rentas medias, la capacidad de ahorro y de acceso a crédito de la demanda para determinar los precios de la vivienda”, y por otra, información fidedigna del stock real de vivienda.

La necesidad de profesionalizar la gestión de la vivienda fue también apuntada por Fernando Rodríguez-Avial Llardent, presidente de Testa, quien señaló que “las ciudades no pueden crecer en círculos concéntricos; por eso, hay que volver a la gran rehabilitación en el centro de las ciudades”.

Para Rodríguez-Avial, además de profesionalizar el sector, es también necesario promover “vivienda barata”, protegida y de alquiler. Rodríguez-Avial considera que es necesario “apoyar el alquiler barato, que fomenta la movilidad, una edad de emancipación más temprana, y la natalidad”, tres factores clave en la demanda de vivienda; y pidió a las administraciones públicas un esfuerzo por unificar y “hacer más sencillos” los panes de vivienda.

Leonardo Sánchez-Herederó Álvarez, presidente del Grupo Delta, afirmó con rotundidad que “el precio de la vivienda nueva no va a bajar más”, y que “hay clientes y compradores de vivienda, con buena capacidad de ahorro” que pueden acceder sin problemas al mercado de la vivienda. 🏠

Construmat cierra su edición con la presencia de compradores de 58 países

Un 20% de los visitantes extranjeros procede de los países emergentes

Construmat ha cerrado las puertas de su 17ª edición siendo la más internacional de su historia. Compradores y visitantes profesionales de 58 países han acudido al salón para dar a conocer las grandes

oportunidades que ofrecen estos mercados. El certamen también ha mostrado las últimas tendencias de un sector que apuesta cada vez más por la rehabilitación, la sostenibilidad y la innovación.

Para el presidente de Construmat, José Miarnau, el salón se ha reafirmado este año como un importante dinamizador del sector al abrir aún más a las pequeñas y medianas empresas "nuevas posibilidades de negocio en el exterior, una de las mejores vías para hacer frente a la debilidad del mercado español". En

este sentido, ha dicho: "El elevado número de contactos internacionales realizados durante la feria demuestra que nuestra apuesta por los mercados exteriores es acertada."

Brasil, una de las economías con mayor potencial del mundo, ha tenido un papel destacado en Construmat 2011. Representantes de las principa-

les asociaciones constructoras de este país han explicado las inversiones de más de 43.000 millones de euros que serán necesarias para dar respuesta a su gran crecimiento socio-económico y organizar el Mundial 2014 y los JJ.OO de Río de Janeiro 2016.

Junto a la internacionalización, la innovación, la rehabilitación y la sostenibilidad han sido los tres grandes ejes sobre los que se ha vertebrado Construmat 2011. Para activar las ventas, el salón ha organizado el primer Día del Distribuidor, una iniciativa muy bien valorada por los expositores. Claudine Lauzeral, directora de marketing de la empresa noruega Technal, ha afirmado que "el salón ha sabido captar al visitante de calidad con poder de compra, especialmente en proyectos vinculados a la rehabilitación".

El certamen ha recibido alrededor de 128.000 visitantes, de los que cerca de 9.000 proceden del extranjero. Un 20% de los compradores internacionales han sido de países emergentes, convirtiendo así a Construmat en su plataforma para acceder a los mercados europeos.

En su apuesta por la internacionalización, Fira de Barcelona ha anunciado durante la celebración del salón que ha cerrado un acuerdo para organizar un Construmat China en Beijing del 11 al 13 de julio de 2012. Esta iniciativa quiere ayudar a las empresas españolas, en especial las pymes, a introducirse en el mercado chino, una de las economías más dinámicas del mundo. 📌

Manifiesto Construmat

Promotores, constructores, profesionales y empresas de la industria auxiliar de toda España se han unido, por primera vez, para hacer valer sus intereses y reivindicar su actividad. Así, representantes de las principales asociaciones profesionales de la construcción española han suscrito el 'Manifiesto Construmat en defensa del sector de la edificación y la obra civil en España', decálogo en el que se reclaman una serie de medidas para que el sector pueda salir de la crisis. Más de 100 asociaciones profesionales, que reúnen a cerca de 500.000 personas, han firmado ya el documento.

El manifiesto expresa la necesidad que tiene el sector de "normalizar" la situación actual para "contribuir al crecimiento económico y la creación de empleo" por lo que reclama al Gobierno la adopción de un Plan de Apoyo Sectorial adecuado a las necesidades de cada una de las diferentes actividades que dan forma al sector de la construcción de nuestro país.

Entre las medidas que se solicitan destacan la normalización del crédito, un mayor apoyo a la rehabilitación y el mantenimiento de la inversión pública en infraestructuras en clara referencia a los planes de recorte anunciado en los últimos meses.

También reclaman establecer un parque de vivienda social en alquiler, asegurar el cumplimiento de los plazos de pago o dar impulso a la internacionalización del sector tanto para acceder a nuevos mercados como para lograr "compradores extranjeros que ayuden a reducir el stock de viviendas fomentando así la segunda residencia en España".

El documento analiza, además, el complicado momento que está atravesando el sector. Así, la inversión en construcción sobre el PIB español ha vuelto a los niveles de los primeros años 70, pasando del 17,9% en 2006 al 12,7% en 2010. 📌

Asturias modifica su ordenación territorial para evitar problemas interpretativos

En total son seis los artículos que presentan una nueva redacción

Entra en vigor el Decreto 30/2011, de 13 de abril, que modifica el reglamento de ordenación del territorio y urbanismo del principado de Asturias (BOPA de 3 de mayo), tras haberse detectado unas

disfunciones en su articulado que debían ser corregidas para evitar problemas interpretativos. Se restablece la doble mayoría para aprobar el proyecto de actuación, entre otras novedades.

La Ley del Principado de Asturias 3/2002, de 19 de abril, de Régimen del Suelo y Ordenación Urbanística se dictó en virtud de la competencia en materia de ordenación del territorio y del litoral y urbanismo atribuida en el art. 10.1.3 del Estatuto de Autonomía del Principado de Asturias. A su vez en ejercicio de la delegación legislativa prevista en la Ley, se aprobó, mediante Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, el Texto Refundido de las Disposiciones Legales Vigentes en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (en adelante TROTU).

Tras la entrada en vigor del Decreto 278/2007, de 4 de diciembre, por el

que se aprueba el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias, que desarrolla el mencionado Texto Refundido, se han detectado unas disfunciones en su articulado que deben ser corregidas para evitar problemas interpretativos, sin perjuicio de que, como consecuencia de la adaptación de la normativa autonómica a la recientemente aprobada Ley de Suelo estatal y su Texto Refundido, se requiera una adaptación de mayor calado.

La primera modificación que se propone es el restablecimiento reglamentario de la doble mayoría para aprobar el proyecto de actuación, cuando del espíritu del TROTU se des-

prende claramente lo contrario, esto es, que la pretensión del legislador fue implantar el criterio de la mayoría de las personas propietarias que representen más del cincuenta por ciento del suelo incluido en el polígono o unidad

Se propone el restablecimiento de la doble mayoría para aprobar el proyecto



Junta General del Principado de Asturias.

de actuación, tanto para la formulación, como para la aprobación del proyecto de actuación. Los artículos a modificar serían el 426 ("Suscripción del Proyecto de Actuación") y 446 ("Aprobación de los Proyectos de Compensación").

Al mismo tiempo se ha considerado oportuno modificar el Título V del Decreto 278/2007, de 4 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias, consagrado a la «Gestión urbanística», que contiene una serie de preceptos, jalonados en capítulos y secciones diferentes, que disponen quién o quiénes hayan de ser considerados urbanizadores, según el sistema de gestión de que

se trate. Algunos de estos preceptos podrían incurrir en contradicciones, en la medida que puede llegar a confundirse la figura del agente urbanizador como sistema de gestión de suelo con la obligación de urbanizar que tienen las personas propietarias del suelo, por lo que es pertinente una modificación de los mismos, en concreto de los artículos 392 ("Urbanizador en el sistema de actuación en suelo urbanizable prioritario"), 422 ("Urbanizador en el sistema de compensación"), 426 ("Suscripción del proyecto de actuación"), 446 ("Aprobación de los proyectos de compensación"), 453 ("Urbanizador en el sistema de cooperación") y 461 ("Urbanizador en el sistema de expropiación").

Contenido normativo

Concretamente, el artículo 392 queda redactado en los siguientes términos:

"Artículo 392. Sujetos de la gestión urbanística en suelo urbanizable prioritario. En el sistema de actuación en suelo urbanizable prioritario actúa como sujeto de la gestión urbanística:

a) El propietario o los propietarios, cuando la gestión de suelo urbanizable prioritario sea asumida por éstos.

b) La Administración urbanística actuante, cuando asuma la gestión mediante los sistemas de cooperación o expropiación, y en este último caso, bien directamente, bien mediante la atribución de la condición de beneficiario.

c) Las personas físicas o jurídicas que, en su caso, resulten seleccionadas como urbanizador con arreglo a los preceptos de este Reglamento".

El apartado 1 del artículo 422 queda redactado en los siguientes términos:

"Artículo 422. Sujetos de la gestión urbanística en el sistema de compensación.-1. En el sistema de compensación, actúan como sujetos de la gestión urbanística, de conformidad con la letra c) del artículo 353 el propietario o propietarios del suelo incluido en el polígono o unidad de actuación, constituidos en Junta de Compensación o no, según que todos los terrenos pertenezcan a una sola persona titular o se siga el procedimiento conjunto".

El apartado 1 del artículo 426 queda redactado en los siguientes términos:

"1. El Proyecto de Actuación deberá estar suscrito por un conjunto de propietarios que representen más del cincuenta por ciento del suelo incluido en el polígono o unidad de actuación. Para el cómputo de dicha mayoría se tendrán en cuenta las superficies de suelo exterior al polígono o unidad de actuación cuyos propietarios deban hacer efectivo su derecho en ésta (art. 172.3 TROTU), ponderadas, en su caso, en virtud del coeficiente de homogeneización previsto en el art. 174.5. Las Administraciones públicas en su eventual condición de titulares de bienes patrimoniales o demaniales incluidos en el ámbito de actuación, podrán también suscribir el Proyecto de Actuación".

El apartado 1 del artículo 446 queda redactado en los siguientes términos:

"1. Los Proyectos de Compensación se someterán, previa audiencia de todos los afectados por plazo de un mes, a aprobación de la Junta de Compensación, debiendo adoptarse el acuerdo por el asentimiento de las personas propietarias que representen más del cincuenta por ciento de los terrenos del ámbito de actuación, incluidas las superficies exteriores al citado ámbito pero cuyas personas propietarias deban hacer efectivos sus derechos en éste, ponderadas en su caso, en vir-

tud del coeficiente de homogeneización previsto en el art. 174.5".

El título y el apartado 1 del artículo 453 quedan redactados en los siguientes términos:

"Artículo 453. Sujetos de la gestión urbanística en el sistema de cooperación.-1. En el sistema de cooperación actúa como sujeto de la gestión urbanística la Administración urbanística actuante".

El apartado 2.c) del artículo 453 queda redactado en los siguientes términos:


"c) Crear una sociedad mercantil de capital mixto exclusivamente con tal finalidad, a la que podrán incorporarse los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito de la actuación, incluso si su participación se limita a la aportación de los terrenos, construcciones o edificaciones de que sean titulares".

Se aclara la figura del agente urbanizador como sistema de gestión de suelo

El artículo 461 queda redactado en los siguientes términos:

"Artículo 461. Sujetos de la gestión urbanística en el sistema de expropiación. En el sistema de expropiación el sujeto de la gestión urbanística será la Administración actuante, cuando asuma ésta la gestión directa del sistema de expropiación, o quien asuma la condición de beneficiario de la expropiación".

El artículo 461 queda redactado en los siguientes términos:

El artículo 461 queda redactado en los siguientes términos: 

Valencia reajusta y actualiza las medidas de rehabilitación para edificios y viviendas

El informe de conservación del edificio es preceptivo para su rehabilitación

Publicado el Decreto 43/2011, de 29 de abril, por el que se modifican los decretos 66/2009, de 15 de mayo, y 189/2009, de 23 de octubre, por los que se aprobaron, respectivamente, el plan autonómico de

vivienda de la comunidad valenciana 2009-2012 y el reglamento de rehabilitación de edificios y viviendas (DOCV de 3 de mayo). Se pretende lograr un proceso más ágil en su tramitación.

La coyuntura económica y social hace necesario un reajuste de las medidas en materia de rehabilitación, en aras a lograr un proceso más ágil en la tramitación que repercute directamente en la movilización de un sector de la economía, y un esfuerzo para realizar una inversión eficiente de los fondos públicos.

Las modificaciones que se introducen mediante el decreto son relativas al informe de conservación del edificio, que pasa a integrarse como un documento que forma parte de la solicitud de calificación provisional. Por otra parte, se posibilita el inicio de las obras en el momento de la solicitud, permitiendo la realización de las actuaciones de forma inmediata. Consecuencia de dichas modificaciones, se introduce una disposición derogatoria de la Orden 28 de septiembre de 2009, de la Consejería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, por la que se regulaba el importe de la subvención por la realización de los informes.

Asimismo, se introduce una disposición adicional en el Decreto 189/2009, de 23 de octubre, relativa al informe de inspección técnica del edificio, en aras a movilizar el deber de inspección de los mismos.

Informe de conservación del edificio

El informe de conservación del edificio (ICE) es el documento que recoge la información relativa a la situación general del edificio y permite la eva-

luación técnica del estado de conservación de los elementos comunes. Para obtener la calificación provisional de las actuaciones de rehabilitación es necesario que éstas contemplen las identificadas en el ICE como intervención urgente.

El informe se deberá realizar en aquellos edificios de viviendas plurifamiliares en régimen de propiedad horizontal que realicen obras de rehabilitación en elementos comunes y que opten a la calificación y financiación de las actuaciones de rehabilitación.

El informe de conservación del edificio será encargado directamente por los promotores de la rehabilitación que impulsen las actuaciones, quienes asumirán su coste, pudiéndose incluir el mismo en el presupuesto protegido a los efectos de determinar la ayuda correspondiente conforme al plan de vivienda. A los efectos de acceder a la protección de las actuaciones de rehabilitación, tiene una vigencia máxima de cinco años desde su realización, salvo disposición contraria establecida en los planes de vivienda.

El ICE tiene una vigencia máxima de cinco años desde su realización


El informe se realizará por titulados competentes en materia de edificación residencial, conforme con la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

Si como consecuencia o simultáneamente a la realización del informe de conservación del edificio se dedujeran, por parte del técnico redactor del mismo, indicios de riesgo estructural, éste deberá realizar un informe de inspección y evaluación preliminar de la estructura del edificio.

Dicho informe podrá ser subvencionado conforme a los planes de vivienda y en las condiciones que se regulen.

Las obras de rehabilitación que cuenten con la oportuna licencia urbanística se podrán iniciar, bajo la responsabilidad del promotor de las actuaciones, tras la solicitud de inicio del expediente y acreditada la realización de la inspección previa del edificio por el técnico redactor del informe de conservación del edificio.

En base al artículo 207 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, y al artículo 34 de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, relativos a la inspección periódica de construcciones o de edificios de viviendas catalogadas o de antigüedad superior a los 50 años, se establece como procedimiento de referencia para la elaboración de las citadas inspecciones el establecido para el informe de conservación del edificio.

Este procedimiento tendrá carácter subsidiario, cuando no exista regulación específica de la administración competente. 

Corredor concluye en Estocolmo la gira europea para impulsar el mercado inmobiliario español

La secretaria de Estado de Vivienda, Beatriz Corredor, ha realizado en Estocolmo la última parada de la gira por Europa para presentar el potencial del mercado inmobiliario español, esta vez a inversores e intermediarios suecos. Corredor concluye la ronda informativa internacional que inició el Ministro de Fomento José Blanco en Londres el pasado 4 de mayo, con el objetivo de dar a conocer de primera mano las oportunidades que presenta el mercado inmobiliario español en la actualidad.

La secretaria de Estado, junto con la sociedad estatal Invest in Spain, ha visitado, asimismo, Alemania, Francia, Holanda y Rusia con el objetivo de reforzar la confianza de los inversores en el mercado inmobiliario español. En esta gira internacional, el Gobierno busca informar a los inversores e intermediarios extranjeros acerca de la situación del mercado inmobiliario español y el potencial de inversión en el mismo.

Para ello, se apoya en datos oficiales como la evolución de los precios de la vivienda, que ha bajado un 15,4% de media desde el primer trimestre de 2008, la distribución del stock que ha comenzado a reducirse, así como en las reformas legislativas puestas en marcha por el Gobierno para reforzar el sólido marco jurídico en España y garantizar la seguridad y transparencia de las operaciones de compraventa de vivienda. ↗

Realia y Metrovacesa cerrarán 2011 en beneficios, mientras que Colonial lo hará en 2012

La entidad financiera holandesa Rabobank ha iniciado la cobertura sobre estos tres valores tras estar un tiempo sin acercarse al inmobiliario español.

Rabobank considera que Realia cerrará el ejercicio con beneficios próximos a los tres millones de euros, desde pérdidas de 7,4 millones en 2010, mientras que Metrovacesa logrará un resultado positivo superior a los 106 millones de euros después de tener unas pérdidas de 93,6 millones de euros en 2010.

Sobre Metrovacesa pesa la incertidumbre del proceso de refinanciación de su deuda, que deberá culminar con la aprobación de una ampliación de capital y del hecho de que la mayoría del capital de la empresa esté en manos de sus entidades financieras acreedoras.

Además, Rabobank expresa también sus dudas sobre la situación de Inmobiliaria Colonial, pese a que valora de forma positiva su proceso de saneamiento y su estrategia de volver a ser una compañía exclusivamente patrimonialista. No obstante, la entidad financiera advierte de que una futura ampliación de capital ocasionaría un efecto dilutivo que no sería positivo. ↗

UN LIBRO

Los despidos tras la reforma laboral: análisis desde el derecho y la economía

El objetivo fundamental de este libro es contribuir a una mejor comprensión de la nueva regulación de los despidos económicos en la reforma laboral de 2010. Pero esta orientación práctica se aborda desde una perspectiva innovadora, con un análisis jurídico y el económico.

Conscientes de la necesidad de un diálogo, jueces y economistas debaten en el libro los problemas fundamentales de los despidos económicos. Se examinan desde esta doble perspectiva las causas de los despidos y el

alcance del control judicial sobre las decisiones empresariales; y se dedica una especial atención a la prueba y a la justificación de las medidas extintivas. Este análisis se completa con el estudio de los problemas que afectan a los procedimientos y a los requisitos formales de los despidos, a los salarios de tramitación y al régimen de indemnizaciones.

El estudio abarca los despidos individuales y los colectivos, así como las extinciones que tienen lugar en el curso. ↗



FICHA TÉCNICA

TÍTULO: **Despido y crisis económica.**

AUTOR Director: **Aurelio Desdentado Bonete.**
Coordinadora: **Ana de la Puebla Pinilla.**

EDITORIAL: **Lex Nova.**

EDICIÓN: **1ª edición (mayo 2011).**

Nº PÁGINAS: **348 (17 x 24 cm).**

PRECIO: **33,65 € + 4% de IVA = 35,00 € / e-book: 22,88 € + 18% de IVA = 27 €.**



¿Qué es el Experto Técnico Inmobiliario?

Es el Título Profesional expedido por la Asociación Profesional de Expertos Técnicos Inmobiliarios, a través de su Escuela Superior de Estudios Inmobiliarios, o de los centros concertados.

Mediante el Acta de Adhesión de España y Portugal a la C.E.E. y establecer el gobierno español las denominaciones habituales de los profesionales que actúan en el campo inmobiliario, se incluyen entre otros a los Expertos Inmobiliarios, dando así reconocimiento oficial a nuestra profesión.

El título profesional está admitido por la Federación Politécnica Española de Diplomados FEDINE, en la agrupación de Técnicas Inmobiliarias.

¿Qué actividades puede desarrollar el ETI?

Nuestro Título Profesional capacita y permite ejercer en todas aquellas actividades relacionadas con el sector inmobiliario como: Intermediar en la compra, venta y arrendamiento de viviendas, locales de negocio, terrenos, etc.. Administración de fincas y comunidades, así como patrimonios inmobiliarios. Realizar peritaciones, tasaciones y valoraciones inmobiliarias. Así como cuantos otros servicios que giran en su entorno como mantenimientos, etc. Inclusive la realización de gestiones y/o tramitaciones de cualquier clase por cuenta de terceros ante particulares, Organismos o entidades públicas o privadas.

El Experto Técnico Inmobiliario puede ejercer su actividad siempre que sea miembro de la Asociación Profesional de Expertos Técnicos Inmobiliarios y presente su alta en el IAE en el epígrafe 834 "Servicios relativos a la propiedad inmobiliaria" (cuando dicha actividad tenga carácter empresarial) o en el epígrafe 799 "Otros profesionales relacionados con las actividades financieras, jurídicas, de seguros y de alquileres, n.c.o.p." (cuando tenga carácter profesional).

¿Qué es la Asociación Profesional de Expertos Técnicos Inmobiliarios?

Con el nombre de Asociación Profesional de Expertos Técnicos Inmobiliarios ETI se constituye en 1993 una entidad asociativa en Avilés (Asturias) con plena personalidad jurídica y por tiempo indefinido, al amparo del artículo 22 de la Constitución de 1978, la Ley de Asociaciones 19/77 de 1 de abril, el Real Decreto 873/77 de 22 de abril y demás disposiciones concordantes, así como las disposiciones estatutarias.

En 1995, y a partir de los acuerdos tomados en Asamblea General Extraordinaria, se aprueba el ámbito nacional.

La asociación se encuentra registrada en el Ministerio de Trabajo y Seguridad Social con el número de expediente nacional 6.528, así como en el Ministerio de Hacienda con el CIF número G-33.409.491.

La Oficina Española de Patentes y Marcas del Ministerio de Ciencia y Tecnología tiene concedidas a esta asociación entre otras marcas la de ETI EXPERTOS TÉCNICOS INMOBILIARIOS. Por lo que nadie más puede expedir este título.

¿Cuáles son los fines de la asociación?

El objetivo de la Asociación Profesional de Expertos Técnicos Inmobiliarios ETI es agrupar y coordinar a los diferentes profesionales de Técnicas Inmobiliarias que existen en el territorio español.

La asociación ETI está formada por esos profesionales que están en posesión del diploma y carnet correspondiente que les acredita como Experto Técnico Inmobiliario.

Son fines propios los siguientes:

- Amparar y defender los intereses y el ejercicio de la profesión de nuestros miembros.
- Atender en la forma más eficaz que sea posible la elevación del nivel profesional, técnico y cultural de sus miembros mediante la creación y organización de cuantos servicios y actividades sean precisas.



- Velar porque todos los miembros cumplan las normas legales que les sean de aplicación, a través del código deontológico.

- Colaborar con otras entidades similares, intercambiando ideas y proyectos e incluso firmando acuerdos en beneficio del desarrollo de la asociación y de todos sus miembros.

- Dignificar la profesión al máximo, mejorando nuestro propio plan de estudios y fomentar y tutelar las actividades docentes como congresos, conferencias, etc.

- Emitir un boletín informativo de divulgación.
- Divulgar el contenido de la asociación ETI por los medios normales como prensa, radio, televisión, etc.
- Mantener un departamento jurídico suficiente a fin de defender los intereses profesionales de los ETI asociados.
- Ostentar la representación de los miembros frente a los organismos oficiales y dar el cauce que corresponde a nuestras actividades y aspiraciones.

¿Cómo pertenecer a la asociación?

Pueden ser miembros, mediante afiliación voluntaria, cuantas personas así lo soliciten con estudios mínimos de E.S.O. y Bachillerato, que hayan superado con aprovechamiento el plan de estudios que le cualifique como ETI.

Es necesario dirigirse a la secretaría de la asociación en solicitud de la documentación pertinente, la cual una vez cumplimentada será devuelta nuevamente para su ulterior aprobación y salvo que se acredite estar en posesión del Diploma de Experto Técnico Inmobiliario u otro convalidable, deberá superar el curso de ETI al objeto de adquirir los conocimientos profesionales necesarios.

Abonar los derechos de ingreso y emisión de credenciales así como las correspondientes cuotas sociales de mantenimiento.

¿Qué ventajas tiene pertenecer a la asociación?

Además de estar integrado en un colectivo profesional, encargado y preocupado de defender sus intereses y conseguir el máximo reconocimiento oficial y social a su labor profesional, tiene otras ventajas tales como:

- Recibir información periódica de la marcha de la asociación y de los temas de interés profesional.
- Recibir la revista-boletín de la asociación con los temas profesionales más sobresalientes.
- Disponer de los servicios de Asesoría Jurídica y Fiscal totalmente gratuitos (sólo consultas).
- Poder asistir a los seminarios y conferencias y otros actos promovidos por la asociación para completar y/o actualizar sus conocimientos profesionales.
- Disponer de una sala de juntas o conferencias en la sede de la asociación.
- Estar sujeto a un código deontológico que regula permanentemente el control de calidad de sus miembros, lo que implica una garantía para los consumidores de nuestra honradez y buen hacer profesional.

¿Qué se ofrece al consumidor?

- La garantía absoluta de estar ante un profesional altamente cualificado. No en vano nuestro título propio tiene un crédito lectivo de 1.800 horas y cuyo equivalente sería el de una diplomatura universitaria.
- Todos los asociados ETIs están obligados a cumplir el código deontológico establecido por la asociación y sus normas de conducta.
- Nuestra actividad profesional está amparada por una póliza de responsabilidad civil de 1.202.024 Euros que cubriría de sobra cualquier posible error.
- Para mayor garantía del consumidor, además la asociación está adherida al Sistema Arbitral de Consumo.

Cada día se realizan en España más de 4.000 tasaciones...

Conviértase en **Tasador Inmobiliario**
en sólo 6 meses con el

Curso Superior de Tasaciones y Valoraciones Inmobiliarias

Además, podrá ejercer como **Perito Judicial Inmobiliario**, gracias al Convenio de Colaboración entre ESINE y APETI (Asociación Profesional de Expertos Técnicos Inmobiliarios). En menos de 6 meses podrá conseguir su carnet y placa profesional, y estar preparado para trabajar en un **sector en alza**, en inmobiliarias, aseguradoras, despachos de abogados, etc. o **ejerciendo por cuenta propia**.

En menos de 6 meses, dedicando sólo 1 hora al día, usted podrá:

- Realizar informes, dictámenes y peritaciones inmobiliarias en el ámbito privado.
- Asesorar en procedimientos judiciales y administrativos en los que se requiera la intervención de un perito judicial: subastas, litigios por herencias o divorcios, pruebas periciales, procedimientos ejecutivos, etc.
- Asesorar en materia de valoraciones inmobiliarias en empresas de intermediación y compra-venta, en todo tipo de bienes inmuebles: terrenos rústicos, vivienda libre y de protección oficial, locales, etc.
- Valorar inmuebles para todo tipo de finalidades: seguros, transmisiones patrimoniales, compraventa de empresas, inventarios, herencias, particiones, préstamos personales, etc.



Y para que pueda empezar a trabajar desde el primer día...

El Curso incluye un **Software Profesional de Tasaciones y Valoraciones Inmobiliarias**, que le permitirá realizar valoraciones de todo tipo de inmuebles cómodamente desde su ordenador, y emitir los correspondientes Informes de Tasación.

Así podrá aprender una profesión de futuro, en poco tiempo y casi sin esfuerzo:

- Desde su propio hogar, a su ritmo, **sin horarios ni desplazamientos**.
- Sin necesidad de conocimientos previos.
- Con la ayuda de los mejores profesores y especialistas.
- Dispondrá de todo el material de estudio desde el primer día.
- Un **profesor-tutor particular** resolverá todas sus dudas y le ayudará a progresar adecuadamente.



Centro de Estudios Técnicos Empresariales
Avda. de Manoteras, 50-52 • 28050 Madrid
Miembro de la Asociación Nacional de Centros de Enseñanza a Distancia (ANCED)

Curso avalado por:

A P E T I

Asociación Profesional de
Expertos Técnicos Inmobiliarios



Recibirá un **Diploma**
al finalizar el Curso,
de gran valor para su
futuro profesional.

**Infórmese sin
compromiso llamando
hoy mismo al**

902 11 02 11

BX50

BX50

¿Por qué el Experto Técnico Inmobiliario es un profesional con futuro?

1 Porque tiene una excelente **FORMACIÓN y CUALIFICACIÓN**

El Plan de Estudios del ETI es uno de los más completos (hasta rango universitario) y de mayor calidad de contenidos que se puede encontrar en el sector.

2 Porque ofrece **SEGURIDAD y GARANTÍAS** al consumidor

El ETI aporta tranquilidad al consumidor mediante:

- . Un seguro de responsabilidad civil por 1.202.024 €
- . Su adhesión al Sistema Arbitral de Consumo.
- . Un Código Deontológico que cumplir.

3 Porque pertenece a una **Asociación ÁGIL y MODERNA** que le ampara

La obtención del título de ETI faculta para la pertenencia a la Asociación Profesional de Expertos Técnicos Inmobiliarios, que tiene como uno de sus objetivos conseguir su máximo reconocimiento oficial y social.

