

## El Gobierno reduce del 8 al 4% el IVA en la compraventa de vivienda nueva

Sólo hasta final de año, la medida ha generado controversia y muchas dudas

**E**l Gobierno aprobaba mediante el Real Decreto-ley 9/2011, entre otras medidas, la rebaja del 8 al 4 por ciento el Impuesto del Valor Añadido que graba a la adquisición de una vivienda de obra nueva de manera temporal hasta el 31 de diciembre de 2011. Su objetivo es animar el mercado inmobiliario y reducir el enorme stock de vivienda libre nueva que hay sin vender y que cada vez más se encuentra en manos de la banca y cajas de ahorros, lastrando sus balances.

La medida ha suscitado apoyos, principalmente de la banca y de los grandes promotores, que ven en esta medida fiscal un pequeño respiro para sus abultadas carteras de producto, y detractores, con Mariano Rajoy, líder del Partido Popular y candidato a la Presidencia del Gobierno en las próximas elecciones del 20 de noviembre, al frente, argumentando que la medida será ineficaz si no se alarga en el tiempo (afirma que si gana



las elecciones prorrogará la medida hasta finales de 2012), además de considerarla injusta, ya que no debería aplicarse a todos los casos. Por no mencionar a los técnicos de hacienda (GESTHA), quienes afirman que para que la rebaja sea rentable al Estado deberían venderse en este tiempo unas 100.000 viviendas, algo improbable

según los expertos, que cifran la venta en 20.000 unidades.

El caso es que la Agencia Tributaria se ha visto obligada a publicar una serie de preguntas y respuestas para aclarar el contenido de una norma que pese a su sencillez en la exposición ha generado un aluvión de dudas. (Más inf. en págs. de 12 a 15)

### Luis Mateo, de Andimat



**‘Nuestros edificios son depredadores de energía’**

(Págs. 18 y 19)

### La construcción seguirá en mínimos



**E**n España, la crisis económica y la crisis del sector de la construcción se están retroalimentando mutuamente. El año 2011 será el cuarto consecutivo de contracción de la producción (-15%), debido a que se está sufriendo el impacto de la retirada de la promoción pública, la falta de financiación y el incremento de su coste. Son las conclusiones aportadas por el último informe Euroconstruct. (Págs 22 y 23)

## 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<sup>º</sup> 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

### 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

5

## LPH

La morosidad en las comunidades de propietarios de Madrid ha subido un 46% desde 2009.

6

## ASESORÍA

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

8

## FISCAL

Las cargas sobre la propiedad de un inmueble y su reflejo en el registro.

10

## COLABORACIÓN

Presente y futuro del mantenimiento en las comunidades de propietarios.

12

## VIVIENDA

Corredor presenta las últimas medidas en materia de vivienda y rehabilitación.

13

## VIVIENDA

La venta de viviendas deberá duplicarse para que el balance fiscal de la rebaja del IVA sea positivo.

14

## VIVIENDA

Hacienda aclara las dudas surgidas tras la rebaja del IVA en la compra de vivienda nueva.

18

## ENTREVISTA

"Estamos muy lejos de los niveles de rehabilitación de otros países europeos".

22

## INFORME

La construcción seguirá en mínimos pese a dejar atrás la fase más virulenta de la crisis.

24

## INFORME

La construcción caerá otro 10% este año, hasta situarse en 134.000 millones de euros.

25

## INFORME

Los registradores confirman el efecto IVA en las compraventas registradas durante 2010.

30

## AUTONOMÍAS

Madrid garantiza el derecho del consumidor a conocer las condiciones de su hipoteca.

31

## AUTONOMÍAS

La Junta incentiva con 5 millones más de 744 planes energéticos en municipios andaluces.

## A V I S O

**S**e 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, septiembre de 2011

Estimados/as compañeros/as:

Llega el final de una legislatura que se ha visto envuelta en una gran crisis internacional y que en nuestro caso se ha visto agravada por la falta de ideas y el ataque constante a nuestro sector. Nos queda la esperanza de que después de las elecciones que se celebren el próximo 20 de noviembre, los nuevos gobernantes estén a la altura que el país espera de ellos y sepan transmitir la confianza que se ha perdido en estos últimos años.

Es difícil prever qué va a pasar, porque algunos dicen que hasta el año 2016 no será un buen año para invertir en el 'ladrillo', otros que hay margen para la bajada de precio todavía, y a mi se me ocurre ¿y si a todos aquellos que tienen una bolsa importantísima de activos inmobiliarios no les interesa que los precios bajen? Hay que tener en cuenta que si eso sucediera, habría que reconocer pérdidas en la cuenta de resultados y no creo que todos los implicados estén por la labor de presentar en sus consejos de administración tal pérdida. Pero claro que hay margen para bajar aún un poco más: las plusvalías generadas en los años de bonanza así lo muestran. Para que el mercado se moviese, debe ir acompañado de una financiación adecuada, porque si no hay financiación aunque bajen el precio de la vivienda seguiremos igual de mal que hasta ahora. Lamentablemente, muchos de nuestros compañeros ya se han quedado en el camino y los que todavía aguantan están en una situación tan complicada que si esto no cambia muchos pasarán a engrosar las filas del paro.

Así que visto el panorama, esperemos que a los que les toque gobernar a partir del mes de diciembre sean unos buenos gestores y empiecen, en el caso de nuestro sector, por bajar el IVA definitivamente; incentiven fiscalmente la adquisición de vivienda habitual, como ya lo teníamos antes; que el impuesto de transmisiones patrimoniales sea revisado a la baja; que los bancos vuelvan a dar financiación de verdad y no de boquilla, etc... Como veis, esto es como una carta a los Reyes Magos pero, claro, todos los sectores están en lo mismo, así que cruzaremos los dedos y que por el bien de todos nuestros nuevos gobernantes se olviden del carnet de partido y se pongan a trabajar por los ciudadanos sin mirar de donde proceden. Debemos aplicarnos el dicho de "la unión hace la fuerza" y no el de "divide y vencerás". Que los políticos tomen nota y se pongan a trabajar de verdad por nuestro bien.

Recibid un cordial saludo

Fdo. Pedro E. López García

# La morosidad en las comunidades de Madrid ha subido un 46% desde 2009

Las deudas de los propietarios morosos superan los 375 millones de euros

Más del 22% de las comunidades de propietarios sufre el impago de cuotas o derramas por parte de uno o varios propietarios. Las deudas de los propietarios morosos en la Comunidad de Madrid superan

los 375 millones de euros. En dos años, la morosidad ha aumentado casi un 46%, dado que en el 2009 se barajaba un 9%. Son datos de un estudio realizado por el PLCM.

**E**n España, cerca de un 97% de los ciudadanos residen en comunidades de propietarios, es decir, en edificios sujetos al régimen de propiedad horizontal, por ello las comunidades resultan un escaparate ideal de los problemas a los que se enfrenta la sociedad española.

## Los 'morosos profesionales' suponen un 22 por ciento del total

Si durante el año 2010 el 20% de las comunidades de propietarios sufrió el impago de cuotas o derramas por parte de uno o varios vecinos, durante el primer semestre del 2011 y, según el estudio realizado por el Programa de lucha contra la morosidad en comunidades de propietarios PLCM, la morosidad actualmente está presente en más del 22% de las Comunidades de Propietarios en la Comunidad de Madrid, lo que supone un aumento de más del 1,5 puntos porcentuales con respecto al mismo período del ejercicio precedente.

Por tanto, los impagos se han convertido en el principal problema de las comunidades de propietarios, de ahí que haya pasado a representar más del

82% de las reclamaciones que efectúan actualmente las comunidades de Propietarios.

Esta situación en el retraso de los pagos para sufragar los gastos comunitarios pone al borde de la quiebra a las propias comunidades y en otras ocasiones obliga a los propietarios que cumplen sus obligaciones a aumentar sus aportaciones para poder mantener los servicios que ofrece la comunidad o acometer determinadas reformas en los edificios. También estas se ven aplazadas, en muchos casos, sin fecha, porque no hay presupuesto en la comunidad.


### Diversos grupos de morosos

Entre las causas de la morosidad en las comunidades de propietarios podemos distinguir diversos grupos de morosos.

Por un lado existe un grupo integrado por un 40% de morosos que obedecen a una causa selectiva, es decir, escoge la prioridad y orden de las facturas a pagar, pagando primeramente otras facturas y no la cuota de la comunidad cuyo pago retrasan.

Otro de los grupos es el que podríamos denominar "morosos profesionales" y representa aproximadamente un 22%, caracterizándose por el retraso de pago habitual y sistemático aduciendo diversas causas sin fundamento legal y a modo de pretexto, y con los que la problemática de pago se prolonga en el tiempo.

El tercer grupo lo representan los insolventes reales y cuyo porcentaje representaría un 26%. Se caracterizan por la ausencia de recursos reales para poder pagar la comunidad.

El 12% restante constituiría un grupo heterogéneo entre los que se podrían encontrar los bancos y promotores, y cuya causa de impago podría venir determinada por cierta posición de preeminencia o privilegiada con respecto a la comunidad de propietarios. Destacamos de este último grupo que las entidades bancarias, tras dictarse el auto de adjudicación de las viviendas embargadas, acaban pagando, aunque con un retraso de entre seis y nueve meses. En este sentido, las disputas más frecuentes existen cuando se hacen cargo del pago, intereses y costas. 





Pablo Espinosa,  
Asesor Jurídico de APETI

## Asesoría

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

La constitución de una subcomunidad está plenamente reconocida

Los propietarios de plazas de garaje pueden constituirse en subcomunidad o en comunidad ordinaria para sus fines exclusivos en acuerdos que no afecten a la estructura del inmueble, elementos comunes o al título constitutivo de

la comunidad, tomando decisiones que se refieran solamente al mero régimen interno de utilización de sus plazas y cuidado de la propia instalación. Constituye un supuesto especial y el más común de subcomunidad.

La constitución de la subcomunidad de garajes no modifica el régimen de la propiedad horizontal existente, pues las fincas integrantes de la subcomunidad conservarán su identidad, número, cuota y representación unitarias en la propiedad horizontal superior preexistente.

Tienen plena capacidad para gestionar sus elementos privativos, pero no pueden regular cuestiones que trasciendan a tal subcomunidad y afecten al total de la comunidad. Los fines exclusivos de la subcomunidad de plazas de garaje deben constituir en la utilización de aquél, sin que afecten a la totalidad de la comunidad, tomando decisiones

puede venir regulado por los estatutos o título constitutivo de la comunidad. También podrá regularse a través del Reglamento de Régimen Interior, pero siempre referido a cuestiones de detalle que no incidan sobre normas básicas de la comunidad, especialmente sobre el derecho de uso de los elementos privativos, ya que esta cuestión únicamente y con las limitaciones legales inherentes, puede regularse a través de los estatutos o el título constitutivo.

### Zonas privativas

La norma básica es el artículo 7 LPH, en el que se determinan los dere-

garaje ajenas (tanto por el suelo como por el vuelo o el subsuelo) sin el consentimiento de su propietario, dado que ello constituiría una intromisión inaceptable en la propiedad privada del vecino.

Por el contrario, no se puede hablar de que se produzca esa intromisión si el vecino resulta molesto (vehículos muy grandes) o dificulta las maniobras, pero no sobrepasa de ninguna manera los límites de su plaza.

La problemática específica respecto al uso de las plazas de garaje se centra en cuestiones como:

- La posibilidad de uso por más de un vehículo.
- El uso como trastero o almacén.
- El cerramiento.

También puede presentar particularidades el régimen de arrendamiento y venta.

### Uso por más de un vehículo

El supuesto que se plantea con las plazas de garaje es radicalmente distinto al de los garajes comunitarios en los que concurre copropiedad sobre el garaje sin que puedan diferenciarse partes privativas en el mismo.

Como elemento privativo que es, le resulta plenamente aplicable lo establecido en el artículo 3 LPH, por lo que todo propietario dispone del derecho singular y exclusivo de propiedad sobre



de ámbito interno que puedan ser impugnadas por cualquiera de los miembros de tal subcomunidad que se crean perjudicados por la misma.

Asimismo, el uso de las plazas de garaje y de los elementos comunes

chos y obligaciones del propietario respecto de sus elementos privativos.

Cuestión específica que se plantea respecto de las plazas de garaje, dada la fragilidad de sus límites, es la prohibición absoluta de invadir plazas de

dicho espacio, y en consecuencia puede llevar a cabo dentro de los límites de su propiedad privada las actividades que estimen oportunas, siempre que no afecte a los elementos comunes ni cause perjuicios a los elementos privativos de otros copropietarios.

En consecuencia, únicamente por vía normativa pueden establecerse limitaciones al uso de las plazas de garaje, por lo que, a falta de normativa estatal o autonómica que regule esta cuestión, serán las ordenanzas municipales específicas de esta materia las que puedan imponer limitaciones a este uso.

Si en las Ordenanzas no se contempla esta prohibición, el propietario podrá, en principio, estacionar dos o más vehículos dentro de su plaza de garaje, toda vez que si el uso que se está realizando del elemento privativo es conforme con su finalidad, y no se afectan elementos comunes ni privativos, ni se vulnera lo establecido en el artículo 7 LPH o en el artículo 9 LPH, no se puede limitar el mismo.

La única posibilidad que tiene la comunidad de limitar este derecho podría venir por una prohibición en los estatutos o en el título constitutivo de la comunidad.

## Utilizada como trastero o almacén

Un primer límite a la posibilidad de instalar en las plazas de garaje armarios o estanterías, o dedicarlas a trastero o almacén, puede encontrarse en las normas administrativas municipales que regulan los aparcamientos.

En ausencia de normativa que regule esta cuestión, debe considerarse, en principio, que debe ser admitida siempre que la normativa propia de la comunidad, esto es, título constitutivo y estatutos, no indiquen otra cosa.

Lo admitido sería el uso de la plaza tal y como se encuentra para la instalación de armarios o estanterías o para

su uso como trastero sin modificar su estructura arquitectónica. Si por el contrario, si concurre esta alteración, al cerrarse la plaza para convertirla en trastero es preciso tener en cuenta que se produce una modificación del estado exterior del inmueble que hace necesaria la unanimidad de copropietarios para autorizar cualquier obra.

## Cerramiento y tipos

□ Cerramiento con tabique y puerta. Consiste en individualizar la plaza de garaje por medio de tabiques y puertas para garantizar la seguridad del vehículo o sus pertenencias. En este caso, se altera la estructura del inmueble, elemento común, por lo que será preciso el consentimiento unánime de todos los copropietarios. Artículo 17.1 LPH. No es preciso el consentimiento unánime si los estatutos prevén la posibilidad de cerramiento de las plazas. En todo caso, habrá que tener en cuenta lo que puedan disponer al respecto las normas municipales reguladoras de esta cuestión.

## Únicamente por vía normativa pueden establecerse limitaciones al uso de las plazas de garaje

□ Cerramiento con cadenas, barras o pivotes. La colocación de cadenas para cerrar el espacio privativo de las plazas de aparcamiento no afecta a la seguridad del edificio, estructura, configuración o estado exterior, dada la escasa entidad de la obra. En efecto, si

se ejecuta dentro del polígono perimetral del espacio privativo de las plazas de aparcamiento, es decir, sin invadir elementos comunes, si bien generalmente se usan elementos comunes interresados o incluidos en dicho espacio (clavar una argolla en pilares, muros y pinchar pivote en el suelo), dada la poca entidad de la obra no excede de la facultad de simple uso de la cosa conforme a su destino, tal y como permite el artículo 394 CC.

## Zonas comunes

En este caso, la norma básica es el artículo 9 LPH, que regula las obligaciones de cada copropietario.

La regla fundamental podemos afirmar que consiste en hacer un uso de los elementos comunes conforme con su destino y lo descrito en estatutos o título constitutivo y que no perjudique el de los demás copropietarios.

Respecto a la posibilidad de que se sobrepase el espacio de la propia plaza, invadiendo espacios comunes, debe tenerse en cuenta que tanto la utilización legal de la cosa común en general (artículo 394 CC) como el uso de los elementos comunes en régimen especial de horizontalidad por parte de cualquiera de los condueños, tiene como límite el derecho propio y concurrente de los demás usar de la cosa conforme a su destino, sin obstáculo, perjuicio o incomodidad relevantes.

En consecuencia, cabría imaginar el estacionamiento de un vehículo sobre un espacio destinado a paso y maniobra, pero no impeditivo del uso como paso y maniobra por parte de los demás condueños, pero cuando el uso no sólo es no conforme al destino, sino que además lesiona el uso legítimo de los demás propietarios conforme al destino, la posición de ese propietario individual no puede ser jurídicamente acogida. 🚗



José Antonio Almoguera,  
Vpt. de Formación

## Fiscal

# Las cargas sobre la propiedad de un inmueble y su reflejo en el registro

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 las cargas sobre la propiedad como limitación al dominio de un inmueble. Analizaremos las cargas que afectan a un inmueble y que tienen su reflejo en el Registro de la Propiedad. Ello nos lleva a repasar el concepto de calificación registral.

**L**as cargas son limitaciones al dominio de un inmueble. Constanten en documento público y se inscriben en el Registro de la Propiedad. No todas suponen derechos económicos y son canceladas con la extinción del derecho que representan.

Las cargas son los derechos de un tercero que gravan la propiedad. En consecuencia, si la finca está hipotecada o embargada, al comprarla se subroga en la posición del transferente. Por ello, compre libre de cargas y más si tiene, a su vez, que hipotecar el inmueble. Si existe alguna carga caducada o pendiente de cancelación, inste al transmitente a que la cancele. En otro caso, le corresponderá hacerlo a usted.

Antes de comprar un piso es importante realizar un examen registral. Conviene ir al Registro de la Propiedad donde podemos obtener información sobre la titularidad del inmueble y sus cargas. Esta certificación nos detalla las deudas y obligaciones que pesan sobre el inmueble y el propietario del mismo.

La compraventa se puede plasmar:

- ❖ En documento privado.
- ❖ Ante notario en escritura pública.

En el primer caso desconocemos si el propietario es quien dice serlo y si la vivienda se encuentra libre de gravámenes (como puede ser una hipoteca

sin pagar, una servidumbre o un impuesto sin pagar). Con la certificación del Registro saldremos de dudas e incluso se puede solicitar que nos informen de cualquier alteración en la vivienda que surja en tanto estamos en proceso de comprar.

En el segundo caso será el notario quien se encargue de realizar las comprobaciones pertinentes con anterioridad al otorgamiento de la escritura.

### CARGAS REGISTRALES

Son aquellas que afectan al inmueble y que además se reflejan en el Registro de la Propiedad.

El Registro tiene por objeto publicar la situación jurídica de las fincas y de los bienes inmuebles en general. Es de suma importancia para todos, ya que:

- ❖ Garantiza la propiedad de un inmueble o los derechos reales que se puedan tener sobre fincas ajenas, como el usufructo o una servidumbre de paso, por ejemplo. En consecuencia, permite conocer en cualquier momento quién es el propietario de una finca determinada, así como si está o no libre de cargas (hipotecas, embargos, etc.).

- ❖ Facilita el crédito tanto al propietario del inmueble, que obtendrá sin grandes dificultades, como al que presta, quien tendrá con la hipoteca la plena seguridad de recobrar lo que prestó.

- ❖ Colabora, en definitiva, de forma decisiva en la circulación de la riqueza del país, dotando de seguridad a las transmisiones de fincas y demás operaciones inmobiliarias en general.

Cualquier persona puede acudir al Registro de la Propiedad directamente, sin necesidad de ningún intermediario, tanto para solicitar la inscripción de un documento como para pedir cualquier información que pueda precisar.

## Las cargas registrales son las que se reflejan en el Registro de la Propiedad

Se debe acudir al Registro de la Propiedad del lugar donde se encuentre la finca en la que esté interesado. Si hay más de un Registro, le informarán de cuál es el adecuado.

Si lo que precisa es buscar, en toda España, bienes o derechos inscritos a favor de una persona determinada, a través de cualquier Registrador puede conseguir información sobre el Registro en que pueden hallarse inscritos bienes o derechos a favor de dicha persona.



Se debe consultar el Registro antes de adquirir la propiedad u otro derecho sobre el inmueble. Lo no inscrito, no le perjudica. La finca debe estar libre de cargas.

Para mayor seguridad, puede pedir al transmitente o vendedor una certificación de información continuada en la que se señale como domicilio de comunicaciones el que usted designe: cualquier alteración en la situación jurídica de la finca, le será comunicada por el Registrador durante treinta días.

Si adquiere sin consultar, el transmitente puede no ser el propietario y, en todo caso, lo inscrito, con independencia de lo que diga el contrato, le afecta.

## Inscripción en el Registro

Para inscribir la propiedad se hará en escritura pública ante Notario. Si no, el documento no es inscribible. Una vez celebrado el contrato, preséntelo en el Registro para que el Registrador, una vez calificada su idoneidad, extienda el asiento de presentación. También desde cualquier Registro de España puede presentar documentos en el que territorialmente corresponda.

## CALIFICACIÓN REGISTRAL

Calificación que lleva a cabo el Registrador de la Propiedad antes de inscribir un documento en los libros del registro. Constata la legalidad del título o documento presentado, corrección del proceso de realización del mismo y capacidad de los otorgantes, así como la anotación de las posibles cargas que graven el dominio.

El Registrador, mediante la calificación, y bajo su responsabilidad civil, administrativa y penal, inscribe el contenido estrictamente real de los contratos, excluyendo los pactos personales, nulos, oscuros o abusivos y, a un tiempo, verifica y exige el cumplimiento de las disposiciones civiles,

administrativas y fiscales aplicables al caso concreto. Es lo que se denomina principio de legalidad.



Resultado de la calificación registral es la nitidez de las titularidades inmobiliarias de tal suerte que el Registro va a proteger y publicar los derechos reales y los pactos personales de trascendencia real en términos que aseguren la certeza de su existencia y el valor en cambio de los bienes.

La especial trascendencia de la publicidad material del Registro, que hace necesaria la calificación independiente del contenido de los derechos, se muestra mediante la protección judicial de los asientos registrales (tutela judicial efectiva), que son inamovibles salvo resolución contenciosa en contra. Esto es, la seguridad preventiva actúa al margen de las contiendas judiciales y con la singular protección de la salvaguardia de los Tribunales.

En nuestro sistema registral, el comprador de buena fe (la buena fe se presume) es mantenido en su adquisición frente a la pretensión de cualquier tercero, una vez que haya inscrito su derecho.

El sistema se complementa con una importante presunción jurídica: **lo no inscrito no perjudica al comprador**. Su definición se contiene en el artículo 32 de la Ley Hipotecaria, que revitaliza la plena confianza del comprador en los

pronunciamientos del Registro. Cuando pretenda adquirir ya sabe que lo no inscrito frente a él, no existe.

## Principios registrales

▸ **Inoponibilidad.** Lo no inscrito no afecta a tercero que inscribió o anotó su derecho.

▸ **Inscripción.** En el sistema español la inscripción es voluntaria y la transmisión tiene lugar al margen del Registro. En algunos casos, la inscripción es constitutiva, por ejemplo el derecho de hipoteca si no se inscribe no existe.

▸ **Legitimación.** La publicidad del Registro crea una apariencia de derecho, y es esa apariencia la que permite su uso. Se presume que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular.

▸ **Fé pública.** Dado que el Registro se presume exacto, quien contrate confiando en su contenido queda protegido.

▸ **Publicidad.** Una vez que un título ha accedido al Registro, no pueden hacerlo aquellos que, siendo de fecha igual o anterior, resulten incompatibles con aquél.

▸ **Tracto sucesivo.** Para que pueda inscribirse un derecho que traiga causa de un titular anterior, es preciso que el mismo conste previamente inscrito a nombre del transmitente. ↗



Albert Pons i Pujol,  
Director de TBA Facilities

## Colaboración

# Presente y futuro del mantenimiento en las comunidades de propietarios

El estado de conservación de los edificios es deficitario

Para el autor del artículo es imprescindible que las comunidades de propietarios cuenten con un Plan Integral de Mantenimiento exhaustivo, riguroso y que contemple todas aquellas operaciones de conservación y sustitución que serán

necesarias a lo largo de la vida del edificio. Afirma también que realizar operaciones de mantenimiento preventivo es más rentable que permitir que las instalaciones se degraden hasta el punto de tener que proceder a su sustitución.

Los edificios de viviendas tienen importantes diferencias tipológicas con respecto al resto del sector inmobiliario: por un lado, la existencia de espacios comunes y privados claramente diferenciados y, por otro, la presencia de instalaciones y equipos comunitarios situados en zonas privadas de las viviendas, que facilita la manipulación de las mismas por parte de los usuarios.

Existe la creencia generalizada de que todo el mundo sabe utilizar adecuadamente la vivienda, pero muchas de las actividades que se realizan no son las más adecuadas e incluso, en algunas ocasiones, pueden ser perjudiciales para la conservación de los edificios y conviene recordar que, en general, al presidente de la comunidad o propietario de la vivienda habitualmente lo único que le puede llegar a preocupar son aquellos accidentes o lesiones relacionados con la seguridad propia o de terceros; es decir, desprendimientos de la fachada, o aquellas lesiones graves que puedan afectar la estabilidad del edificio o bien provocar daños que comporten una responsabilidad civil directa de sus representantes.

Simultáneamente, la corresponsabilidad que comporta la propiedad horizontal ha degenerado en una disgregación de las obligaciones de los propietarios que hacen que el edificio no se valore como un conjunto compacto y homogéneo en que la conser-

vación de los diferentes elementos comunitarios es obligación de todos los propietarios sino como una serie de unidades totalmente independientes respecto a la conservación y criterios de mantenimiento.

Aparte de estos problemas conceptuales y legislativos también existen una serie de condicionantes técnicos que acaban de complicar el problema. En este sentido podemos decir que un porcentaje muy elevado de viviendas actuales no están preparadas ni diseñadas para poder realizar con normalidad una correcta conservación.

Si a todo este contexto se le añade la falta de concreción y claridad de la legislación vigente respecto a los derechos y obligaciones de los usuarios y propietarios de las viviendas, así como la creencia de que la vivienda es un bien eternamente estable y duradero conlleva que la situación actual sobre el estado de conservación de los edificios de viviendas en España sea claramente deficitaria.

Por parte de los propietarios, aún no está asumido de que todos los edificios en su fase de explotación generan una serie de gastos de conservación que se tienen que prever y que nada tiene que ver con una mala construcción. Se tendría que entender que una

vivienda no es eterna y aunque se haga un buen uso, conviene repararla y conservarla en buen estado mediante



actuaciones periódicas de mantenimiento.

### Operaciones preventivas

Existe la opinión generalizada que realizar operaciones preventivas y programadas de mantenimiento es caro. Obviamente estos trabajos tienen un coste y se tendrá que valorar

en cada caso cual es el nivel de confort y seguridad que desea el usuario del inmueble, pero en cualquier caso mantener, globalmente, resulta más rentable y garantiza un servicio más seguro y de más calidad que si se deja que los elementos se degraden hasta que sea necesaria su sustitución con las consecuentes molestias para los usuarios.

En este sentido los estudios realizados sobre los costes del no mantenimiento revelan que la práctica actual de no mantener adecuadamente el edificio, con el argumento de que tampoco hace falta que este en perfectas condiciones, no representa un ahorro real sino un incremento en la futura inversión de rehabilitación de la finca.

Un mantenimiento planificado que sea coherente con las características del edificio y los usos que se hagan y que permita prever los gastos en un plazo medio será un elemento importante para influir en minimizar el inevitable proceso de envejecimiento del inmueble. Actualmente ya se está empezando a hablar del mantenimiento integral como un proceso a lo largo de la vida del edificio y por lo tanto hace falta plantearse en las diferentes etapas del ciclo de vida del mismo.

## Plan de mantenimiento integral

Con esta propuesta lo que se pretende es poder dar respuesta a todos estos requerimientos. En la fase de proyecto hay que prever las necesidades de los programas funcionales en la explotación del edificio, las futuras operaciones de mantenimiento mediante un Plan de Mantenimiento exhaustivo, riguroso y que contemple todas aquellas operaciones de conservación y sustitución que serán necesarias a lo largo de la vida del edificio.

Conviene que el proyecto responda a las necesidades futuras de los usu-

arios y se diseñe teniendo en cuenta que se tendrán que hacer operaciones de mantenimiento, por lo que es necesario que sus elementos (sobre todo las instalaciones) sean registrables, sustituyibles y accesibles. También se tienen que prever aquellos elementos necesarios para facilitar las tareas de mantenimiento, como pueden ser ganchos, tensores, etc.

## Es importante asumir que el mantenimiento de un edificio tiene que tener continuidad en el tiempo

En fase de construcción se tienen que garantizar que los condicionantes anteriores se respeten y que cualquier modificación los tendrá en cuenta.

En la fase de explotación del edificio es conveniente que un técnico experto en mantenimiento vele por el cumplimiento del programa de prevención propuesto en la etapa del proyecto. Este técnico, aparte de las instalaciones correspondientes, decidirá la idoneidad y periodicidad de las operaciones de mantenimiento y dará las órdenes correspondientes a la empresa encargada de hacer las reparaciones. También como resultado de estas inspecciones podrá detectar futuras lesiones a tiempo, y tomar medidas correctoras así como cuantificar el gasto con la finalidad de que la comunidad pueda hacer las previsiones presupuestarias con antelación.

Esta gestión técnica tiene que permitir poder dictaminar y asesorar sobre las pequeñas, o importantes, reparaciones propias del mantenimiento corrector y que tendrá que incorporar dentro del proceso de gestión del mantenimiento integral. Al mismo tiempo permite un seguimiento y control económico del mantenimiento de la finca tanto a nivel preventivo como corrector o de obras de rehabilitación.

Hace falta también integrar dentro de este concepto de mantenimiento integral las obras de rehabilitación y mejora que hace falta realizar en el momento en que las operaciones de mantenimiento dejen de ser rentables. Se tendrían que prevenir estas actuaciones y programarlas técnica y financieramente en el programa de Mantenimiento del inmueble.

Poder disponer de un programa técnico de estas características es una clara garantía para nuevos propietarios ya que facilita una información (avalada por un técnico) del estado de la finca y de las previsiones de gastos que puede ser de gran utilidad para el comprador.

Dentro de este proceso también tienen cabida otros servicios complementarios (como pueden ser limpiezas, conserjerías, vigilancias, etc.) que aunque no tienen un carácter técnico permitirían a la comunidad tener una visión de conjunto y facilitar la gestión de las mismas. Es importante asumir que el mantenimiento de un edificio tiene que tener continuidad en el tiempo. Como ya se ha comentado es un proceso estratégico con diferentes etapas. Si en un momento determinado se rompe esta dinámica, se tendría que hacer un sobreesfuerzo económico importante para volverse a situar a los niveles anteriores, y lo que es peor, si no hay voluntad de continuar el proceso, todo el esfuerzo económico y técnico anterior no habrá servido para nada. 📌

## Corredor presenta las últimas medidas en materia de vivienda y rehabilitación

2ª reunión de la Comisión de Trabajo para el Impulso del Sector Inmobiliario

La secretaria de Estado de Vivienda y Actuaciones Urbanas, Beatriz Corredor, ha presidido la segunda reunión plenaria de la Comisión de Trabajo para el Impulso del Sector Inmobiliario. En la misma han

participado las principales asociaciones de los sectores inmobiliario y financiero, así como una representación de las empresas promotoras y entidades financieras del país.

**E**n su intervención, Beatriz Corredor ha explicado las medidas que, en materia de rehabilitación y vivienda, ha adoptado el Gobierno en los últimos meses en coordinación con los trabajos de la Comisión, ante el consenso observado en torno a algunas de esas propuestas.

La secretaria de Estado ha asegurado que “se han puesto en marcha una serie de medidas que demuestran el compromiso de este Gobierno para avanzar en la normalización de la actividad en el sector inmobiliario y cambiar un modelo superado, por otro que resulte sostenible y cuente con un mayor grado de seguridad jurídica y transparencia”.

Corredor se ha referido a la rebaja del IVA del 8% al 4% para la adquisición de viviendas nuevas que estará vigente hasta el 31 de diciembre dado que persiste un elevado remanente de viviendas para la venta que aconsejaba emprender medidas fiscales que ayuden a dar salida a estas existencias y colaboren en la paulatina normalización y recuperación de la actividad y el empleo en el sector.

Entre las propuestas de la Comisión destacan, asimismo, mejoras en el tratamiento fiscal y normativo de la rehabilitación. En este ámbito, Corredor ha recordado la modificación de la deducción en IRPF por las obras de rehabilitación que ha pasado del 10% al 20%, ampliándose la cuantía máxima deducible y el límite de renta para beneficiarse de la deducción.

También ha detallado las medidas incluidas en el Real Decreto Ley de 1 de julio para favorecer la viabilidad y eficacia de las actuaciones de rehabilitación de edificios y regeneración urbana, suprimir trabas que las dificultan, y promover la accesibilidad universal.

Por último, también ha recalcado la importancia de las disposiciones de dicho Real Decreto Ley que incrementan la seguridad jurídica en el sector inmobiliario lo que, entre otros efectos, fomentará la demanda nacional y foránea de promociones terminadas en venta. Estas medidas son de dos tipos: las relacionadas con la imposibilidad de concesión de facultades de extraordinaria relevancia e impacto sobre el territorio por medio de la técnica del silencio positivo, y las relativas a fortalecer la seguridad jurídica en los actos inmobiliarios por medio del Registro de la Propiedad.

### Liberación del stock de vivienda

El planteamiento de propuestas que facilitaran la liberación del stock de vivienda en mercados internacionales era otro de los objetivos de la Comisión. A este respecto, la secretaria de Estado ha explicado el desarrollo de la primera fase de la ronda informativa internacional en la que el Ministerio de Fomento se ha reunido con más de 80 interlocutores entre inversores institucionales e intermediarios a los que les ha suministrado información oficial y detallada del sector inmobiliario espa-

ñol así como de las medidas adoptadas por el gobierno.



La segunda fase, que ha comenzado a mediados de septiembre, estará abierta a la iniciativa privada. El Ministerio de Fomento, con la colaboración del Instituto de Comercio Exterior (ICEX), acompañará a las compañías promotoras y entidades financieras interesadas en recuperar los canales de comunicación, distribución y comercialización que las empresas han perdido durante la crisis con los principales mercados emisores con interés en las viviendas vacacionales de España.

Para ello, estas empresas y entidades deberán haber sometido previamente las viviendas que oferten a una evaluación por parte de alguna agencia, con estándares de valoración internacional reconocibles en todos los mercados, que acrediten todas las características de las mismas, desde su calidad hasta su situación urbanística, pasando por su ubicación (distancia a la costa, al aeropuerto más cercano, a los servicios sanitarios y de ocio, etc.).

## La venta de viviendas deberá duplicarse para que el balance fiscal de la rebaja del IVA sea positivo

Tendrían que alcanzarse las 100.000 unidades vendidas en lo que resta de año

Los Técnicos del Ministerio de Hacienda (GESTHA) señalan que para que el balance recaudatorio de la rebaja temporal del 8% al 4% en el IVA aplicable a la compra de vivienda nueva sea positivo, las ventas

deberán duplicarse hasta alcanzar prácticamente las 100.000 unidades en lo que resta de año, lo que equivale a un 14,5% del stock existente. El mayor volumen de ventas deberá alcanzarse en Andalucía.

Según el secretario general de GESTHA, José María Mollinedo, "esta medida animará el mercado y dará salida a parte del stock existente, lo que contribuirá a mejorar la situación macroeconómica del país, pero está por ver si su efecto sobre la recaudación es positivo".

Asimismo, el responsable de los Técnicos de Hacienda descarta que esta acción vaya a promover la actividad de construcción y promoción de nuevas viviendas, puesto que "en cuatro meses es imposible construir las y darles salida", aunque reconoció que "la venta de aquellas que ya se encuentran en stock dotará de nuevos ingresos a las promotoras, lo que les permitirá resarcir sus créditos morosos con los bancos".

### Andalucía, Valencia y Cataluña, donde más se debe vender

Por regiones, el mayor volumen de ventas deberá alcanzarse en Andalucía (unas 18.000 viviendas), la Comunidad

	Stock vivienda nueva	Ventas necesarias para cubrir impacto fiscal*	Porcentaje de ventas sobre el stock* (%)
Andalucía	112.247	17.947	15,99%
Asturias	11.756	2.741	23,32%
Baleares	16.806	2.144	12,76%
Canarias	40.892	3.484	8,52%
Cantabria	2.897	2.514	86,78%
Castilla y León	42.724	6.700	15,68%
Castilla-La Mancha	53.860	6.573	12,20%
Cataluña	103.302	10.228	9,90%
Comunidad Valenciana	133.023	13.436	10,10%
Extremadura	3.636	1.976	54,35%
Galicia	39.268	7.765	19,77%
Comunidad de Madrid	51.101	9.804	19,19%
Murcia	30.183	4.847	16,06%
Navarra**	5.286	1.181	22,34%
País Vasco**	12.516	3.679	29,40%
La Rioja	9.488	1.127	11,88%
Ceuta y Melilla	136	222	163,14%
<b>ESPAÑA</b>	<b>687.523</b>	<b>99.405</b>	<b>14,46%</b>



Valenciana (13.500 casas), Cataluña (más de 10.000 propiedades) y la Comunidad de Madrid (casi 10.000 viviendas), siendo precisamente estas las que cuentan con un mayor stock al que dar salida.

En términos de rebaja porcentual, las zonas que mayor stock liberarían serían Ceuta y Melilla (163,1%, lo que obligaría a construir incluso nuevas viviendas), Cantabria (86,8%), Extremadura (54,3%) y País Vasco (29,4%).

## Hacienda aclara las dudas surgidas tras la rebaja del IVA en la compra de vivienda nueva

Mariano Rajoy, líder del PP, afirma que alargará hasta finales de 2012 la medida

La aprobación por el Gobierno del Real Decreto-ley 9/2011 mediante el cual se procede a la rebaja del IVA del 8 al 4 por ciento en la compra de vivienda de obra nueva ha suscitado un aluvión de

dudas y de preguntas ante el fisco que la Agencia Tributaria ha tenido que resolver. No obstante, la mayor duda que surge es si será una medida finalmente transitoria hasta el 31 de diciembre o no.

**¿Cuáles son los requisitos para que las entregas de inmuebles a particulares destinados a viviendas se beneficien de la tributación al tipo superreducido del 4% previsto en el Real Decreto-ley 9/2011 en lugar del 8%?**

La entrega de la vivienda debe efectuarse por un empresario o profesional, en caso contrario tributará por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (Concepto Transmisiones Onerosas)

Debe tratarse de viviendas terminadas y ser su primera entrega (la realizada por el promotor). En el caso de la segunda o ulteriores transmisiones (viviendas usadas) es de aplicación la exención, tributando por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (Concepto Transmisiones Onerosas) (ITP).

Es necesario que los edificios o partes de los mismos que se transmiten sean aptos para su utilización como viviendas; se incluirán las plazas de garaje, con un máximo de dos unidades, y anexos en ellos situados que se transmitan conjuntamente.

No tendrán la consideración de anexos a viviendas los locales de negocio, aunque se transmitan conjuntamente con las mismas.

No se consideran edificios aptos para su utilización como viviendas las edificaciones destinadas a su demolición.

La entrega de la vivienda deberá producirse desde el 20 de agosto de 2011 hasta el 31 de diciembre de 2011.

**¿Es aplicable el tipo superreducido del 4% previsto en el Real Decreto-ley 9/2011 a la entrega de viviendas usadas?**

Únicamente si el vendedor renuncia a la exención, para lo cual se requiere que el comprador sea un empresario o profesional con derecho a la deducción total del impuesto soportado en la operación. En el caso de viviendas adquiridas por particulares no es aplicable.

**¿Las entregas de viviendas de obra nueva realizadas por promotores se consideran siempre primera entrega?**

No. No tiene la consideración de primera entrega a efectos del IVA la realizada por el promotor después de la utilización ininterrumpida del inmueble por un plazo igual o superior a dos años por su propietario, por titulares de derechos reales de goce o disfrute o en virtud de contratos de arrendamiento sin opción a compra, salvo que el adquirente sea quien utilizó la edificación durante ese plazo. En estos casos la venta tendrá la consideración de segunda entrega, exenta del IVA y tributará por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales.

**¿Las entregas de viviendas rehabilitadas pueden considerarse primera entrega?**

Sí, las entregas de viviendas rehabilitadas se asimilan a la entrega de un edificio de nueva construcción siempre que se cumplan los requisitos pre-

vistos en el artículo 20.Uno.22º.B) de la Ley 37/1992:

1º) Más del 50% del coste total del proyecto de rehabilitación se corresponda con obras de consolidación o tratamiento de elementos estructurales, fachadas o cubiertas o con obras análogas o conexas a las de rehabilitación.

2º) El coste total de las obras exceda del 25% del precio de adquisición de la edificación (si se efectuó en los dos años anteriores al inicio de las obras de rehabilitación), o del valor de mercado de la edificación antes de su rehabilitación, descontando en ambos casos el valor del suelo. El tipo impositivo aplicable a esta entrega de viviendas será el 4% si se produce en el periodo comprendido entre el 20 de agosto de 2011 al 31 de diciembre de 2011.

**¿Es aplicable el tipo superreducido del 4% previsto en el Real Decreto-ley 9/2011 a la entrega de viviendas que van a ser objeto de demolición?**

No, aunque la entrega del inmueble estará sujeta y no exenta del Impuesto sobre el Valor Añadido, el tipo impositivo aplicable a esta venta será el 18% ya que no se considerarán edificios aptos para su utilización como vivienda.

**¿Es aplicable el tipo superreducido del 4% previsto en el Real Decreto-ley 9/2011 a la entrega de viviendas en construcción?**

No. Si el objeto de la entrega es una vivienda en construcción, de manera

que el adquirente debe proceder a su terminación, el tipo aplicable será en todo caso el 18%.

## ¿Cuándo se entiende que un edificio o parte del mismo reúne los requisitos para ser considerado "apto" para su uso como vivienda?

Cuando disponga de la correspondiente licencia de primera ocupación o cédula de habitabilidad y, objetivamente considerado, sea susceptible de utilizarse como vivienda con independencia de la finalidad a que lo destine el adquirente. A estos efectos, se entiende por vivienda el edificio o parte del mismo destinado a habitación o morada de una persona física o de una familia, constituyendo su hogar o la sede de su vida doméstica.

## ¿Para que resulte aplicable el tipo impositivo del 4% de IVA previsto en el Real Decreto-ley 9/2011 se requiere que el inmueble transmitido sea la vivienda habitual del comprador?

No. La aplicación del tipo superreducido a la entrega de viviendas depende de una circunstancia objetiva: la aptitud del edificio o parte del mismo objeto de entrega para ser utilizado como vivienda, con independencia de la finalidad a que los destine el adquirente.

## ¿Es aplicable el tipo impositivo del 4% de IVA previsto en el Real Decreto-ley 9/2011 a la entrega de una vivienda que se va a destinar a oficina?

Sí, siempre y cuando el inmueble disponga de la correspondiente licencia de primera ocupación o cédula de habitabilidad y, objetivamente considerado, sea susceptible de utilizarse como vivienda.

## ¿Qué se entiende por anexos transmitidos conjuntamente con las viviendas?

Por anexos se entienden, entre otros, además de las plazas de garaje, los sótanos, las buhardillas o trasteros, escaleras, porterías, así como pistas de deporte, jardines, piscinas y espacios de uso común en la propia parcela y que se transmitan simultáneamente con ellos.

Para la aplicación del tipo reducido a las plazas de garaje (con un máximo de dos) y los distintos anexos de una vivienda deberán, además de transmitirse conjuntamente con la misma, estar situados en la misma parcela que la vivienda unifamiliar o edificio de viviendas al que pertenecen.

Tratándose de viviendas unifamiliares, los terrenos urbanizados de carácter accesorio no podrán exceder de 5.000 metros cuadrados.

No tendrán la consideración de anexos a viviendas los locales de negocio, aunque se transmitan conjuntamente con los edificios o parte de los mismos destinados a viviendas.

## ¿Es aplicable el tipo impositivo del 4% de IVA previsto en el Real Decreto-ley 9/2011 a la entrega de tres plazas de garaje que se adquieren conjuntamente con la vivienda?

No. Se aplicará el tipo reducido del 4% a las dos primeras y el 18% a la tercera.

## Se adquiere en el mismo acto una vivienda a unos particulares y una plaza de garaje a la promotora directamente. Vivienda y garaje están situados en el mismo edificio ¿Cuál es el tipo impositivo aplicable a la venta de la plaza de garaje?

Se aplica un 18% de IVA, pues la entrega de la vivienda transmitida en el mismo acto no está sujeta al IVA, sino al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, por tratarse de una operación entre particulares.

## ¿Cuál es el tipo impositivo aplicable a la entrega de viviendas de protección oficial de régimen especial o promoción pública?


Permanece invariable en el 4%.

## ¿Cuándo se devenga el IVA en la entrega de una vivienda?

El devengo del IVA en la entrega se produce, como regla general, en el momento de la puesta en poder y posesión del adquirente de la vivienda. Si se hubiese otorgado escritura pública, la puesta en poder y posesión se entiende realizada en el momento de su otorgamiento.

Cuando de la misma escritura resulta o se deduce claramente un momento distinto de puesta en poder y posesión de la vivienda entregada, el devengo se producirá en el momento en que efectivamente tenga lugar dicha puesta en poder y posesión del adquirente.

## En relación con los pagos anticipados efectuados antes del 20 de agosto de 2011 por viviendas adquiridas en el período comprendido entre el 20 de agosto al 31 de diciembre de 2011 cuyas entregas tributen al tipo superreducido del 4% ¿se deben rectificar las cuotas de IVA repercutidas al 8% correspondientes a los anticipos?

No. El artículo 90.Dos de la Ley 37/1992 dispone que el tipo impositivo aplicable a cada operación será el vigente en el momento del devengo. En los anticipos, el devengo del impuesto se produce en el momento en que se haga efectivo el pago de los mismos por lo que, si éstos se han satisfecho antes del 20 de agosto de 2011, el tipo impositivo aplicable será del 8%, con independencia de que el IVA correspondiente al importe restante del precio se devengue con la posterior entrega de la vivienda tributando al 4%. 

## El ITE desarrolla un proyecto para alcanzar el balance energético cero en edificios

El objetivo es producir la misma cantidad de energía que se consume

Un proyecto co-financiado por el Instituto de la Pequeña y Mediana Industria de la Generalitat Valenciana y el Instituto Técnico de la Energía pretende analizar y desarrollar una serie de medi-

das que supongan pequeños cambios que mejoren notablemente la factura energética y que pueden aplicarse tanto a edificios de nueva construcción como a los ya existentes.

**E**l Instituto Tecnológico de la Energía (ITE) ha puesto en marcha un proyecto para lograr que los edificios alcancen un

notablemente la factura energética de la edificación; por ejemplo, la sustitución de las luminarias tradicionales por lámparas de led puede conllevar ahorros a partir del 40%. También la colocación de persianas que dejen pasar la luz, pero no el calor logra reducir la temperatura interna del edificio y por tanto el consumo derivado de la climatización. Y es que el 60% del consumo de los edificios suele deberse a climatización y agua caliente sanitaria y el 28%, a la iluminación.

Además, se han diseñado y se están implementando sensores inalámbricos destinados a medir todas las variables energéticas, ambientales y de confort de los edificios. Con estos dispositivos se obtienen datos para realizar estudios, proponer mejoras y verificar los aho-


rrros. A la vez, se le muestra al usuario el consumo que está realizando y los costes que su comportamiento supone en el edificio, concienciando así sobre su uso.

### Centro de control energético

En un futuro próximo se espera gestionar todos los sistemas de forma conjunta desde un centro de control energético, tratando el edificio y los sistemas que lo componen como un todo.

Partiendo de los datos recogidos del edificio también es posible estimar qué cantidad de energía necesita el edificio para desempeñar sus actividades habituales y cómo podría cubrirse ésta con instalaciones de energías renovables.

Estas directrices han podido ser evaluadas de primera mano por los técnicos de ITE, ya que se han implementado en las instalaciones del propio Instituto que ha actuado como piloto. De este modo se ha comprobado que la introducción de estas medidas supone una disminución de los consumos y el aumento de la eficiencia energética, sin por ello disminuir la funcionalidad o el confort.

Este proyecto está cofinanciado por el Instituto de la Pequeña y Mediana Industria de la Generalitat Valenciana, IMPIVA, a través del Fondo Europeo de Desarrollo Regional, FEDER, dentro del programa de I+D para Institutos Tecnológicos. 



balance energético cero. Esto significa que el edificio produciría la misma cantidad de energía que consume, logrando así la eficiencia energética en la edificación. De este modo, los edificios contribuirían a la sostenibilidad de las ciudades y es que, actualmente, el sector de la edificación es responsable de cerca del 40% de las emisiones de CO2 a nivel mundial.

Para alcanzar este objetivo, el ITE ha desarrollado y analizado una serie de medidas que pueden aplicarse tanto a edificios de nueva construcción como a los ya existentes. Éstas comprenden distintos campos: eficiencia energética, energías renovables, electrónica, automatización y control inteligente.

Algunas de estas directrices suponen pequeños cambios que mejoran

**Hay sensores inalámbricos destinados a medir todas las variables energéticas y ambientales**



## Un juez valida las llamadas 'cláusulas suelo' en hipotecas del BBVA y del Banco Popular

También declara nulas otras 22 cláusulas por su carácter abusivo

**El Juzgado de lo Mercantil número 9 de Madrid, estimando parcialmente una demanda interpuesta por la OCU, ha declarado nulas 22 cláusulas de las hipotecas y de otros productos del BBVA y del**

**Banco Popular por tener un carácter "abusivo" y vulnerar los derechos e intereses de los consumidores, aunque ha validado la utilización de las llamadas "cláusulas suelo".**

**S**egún la sentencia a la que ha tenido acceso EFE, el magistrado Javier Yáñez ha estimado parcialmente la demanda colectiva que interpuso en marzo la Organización de Consumidores y Usuarios (OCU) contra ambas entidades financieras, a las que exigía que anularan 51 supuestas cláusulas "abusivas" presentes en cinco contratos distintos.

El juez no considera desproporcionadas las "cláusulas suelo" aplicadas por el BBVA y el Popular, que consisten en establecer un interés mínimo para los hipotecados, que en los últimos años ha resultado superior al Euríbor, lo que les ha perjudicado. En el caso del segundo banco español, el interés mínimo era del 3 por ciento, frente a un máximo del 15 por ciento, mientras que la entidad presidida por Ángel Ron obligaba a los clientes a abonar un mínimo del 4,5 por ciento.

"La existencia de una cláusula limitativa de la variación del tipo de interés variable, per se no puede considerarse abusiva", sostiene el juez amparándose en un informe del Banco de España. En el caso del BBVA, la cláusula suelo va acompañada de condiciones más favorables para los clientes, por ejemplo, en cuanto al diferencial aplicable durante la vida del préstamo.

Por ello, insiste en que en los contratos no hay una desproporción en las cláusulas que beneficie exclusivamente a la entidad financiera y

recuerda "el derecho del consumidor a no contratar un producto que considere por debajo de las expectativas económicas, o cuyas condiciones considere puedan ser superadas por otro producto de las mismas características ofrecido por otra entidad competidora".

Para el BBVA, demuestra que "las entidades bancarias gozan de libertad para fijar el tipo de interés a percibir o la forma de establecerlo". En un comunicado, el banco presidido por Francisco González destacó que la decisión del juzgado madrileño es la segunda que respalda la imposición de este interés mínimo a pagar en las hipotecas, después de la que dictó el Juzgado Mercantil número 2 de Alicante el pasado 8 de junio.

Respecto a la cláusula suelo del Banco Popular, el juez señala que cuando se fijó en el 4,5 por ciento, el tipo de interés utilizado como referencia por el conjunto del sistema financiero era del 6 por ciento y, por tanto, "permitía un margen de bajada de tipo de interés que pudiera beneficiar al prestatario". Asimismo, justifica que el contrato hipotecario establecido por el Popular no está configurado para permitir "la variabilidad absoluta del tipo de interés del préstamo".

### Cláusulas abusivas

Entre las cláusulas anuladas se encuentran las relacionadas con la

variación y el redondeo de los tipos de interés en los contratos hipotecarios, las obligaciones del cliente, el uso de los datos y claves, los vencimientos anticipados y las condiciones específicas aplicables en los servicios telemáticos, de banca por Internet y de tarjetas de crédito.

El magistrado también ha declarado nulas, entre otras, las cláusulas relativas a los costes o servicios que se le imponen al usuario al tratarse de un punto que "en su redactado peca de una clara oscuridad y ambigüedad".

Asimismo, Javier Yáñez ve abusiva la cláusula de la revisión del interés pactado, "al imponer al consumidor la carga de estar al tanto de la variación de los tipos de interés y efectuar una comunicación a tal efecto a la entidad bancaria", lo que "puede y debe considerarse como un obstáculo desproporcionado para el ejercicio de los legítimos derechos del consumidor".

Sobre algunas de las reglas del uso de las tarjetas que declara nulas, el magistrado subraya una "indebida limitación de responsabilidad del banco, que altera la reciprocidad del contrato". La declaración de nulidad de estas cláusulas no determina sin embargo la nulidad de todo el contrato, si éste puede subsistir sin ellas, como es el caso.

La resolución es susceptible de recurso ante la Audiencia Provincial de Madrid. 📄

Luis Mateo Montoya, Director General de Andimat

## “Estamos muy lejos de los niveles de rehabilitación de otros países europeos”

Para Luis Mateo, todo un experto en materia de rehabilitación y aislamiento de edificaciones, en España existen más de 23 millones de viviendas construidas antes del año 2005 que no poseen nada de aislamiento (térmico y acústico) o un aislamiento

muy deficiente. Esta situación hace que nuestros edificios sean auténticos depredadores de energía. Por tanto, todas las actuaciones que se realicen en el parque edificatorio existente suponen un ahorro neto de energía para los usuarios y para el país.

**P**reséntenos a la asociación que dirige (composición, implantación, objetivos...)

ANDIMAT es la Asociación Nacional de Fabricantes de Materiales Aislantes y trata de englobar a todas las empresas fabricantes o comercializadoras de materiales aislantes térmicos y acústicos en nuestro país.

Toda nuestra actividad asociativa se enfoca a posicionar ANDIMAT como la Asociación referente del aislamiento, difundir nuestros mensajes y concienciar que el aislamiento es el aliado natural en cualquier estrategia de eficiencia energética, certificación energética o rehabilitación cuando se trata de edificios, debido a sus beneficios derivados en cuanto a ahorro de energía, disminución de emisiones de gases de efecto invernadero y confort para el usuario. Siempre desde una posición neutral y objetiva.

De esta manera, todas las actuaciones que llevamos a cabo se enmarcan en nuestro lema asociativo: aislar más, mejor y... lo antes posible. Más, porque existe recorrido normativo para que las exigencias de aislamiento se equiparen a las de países europeos de nuestro entorno y seamos capaces de cumplir con los objetivos marcados desde la UE. Mejor, porque aunque los materiales aislantes son de calidad contrastada, debe ser controlada su instalación para cumplir su función en el edificio. Y lo antes posible pues todos los edificios que no se aíslan correctamente en el momento de su construc-

ción, deberán ser rehabilitados en el futuro con un coste entre tres y cuatro veces superior, no debido al aislamiento sino a la obra de acondicionamiento necesaria.



Tenemos asociadas al 90% de las empresas del sector y casi al 80% del mercado.

**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 en cuanto a rango de actuación y cuantía y de fácil acceso?**

Antes de la crisis la rehabilitación no era un sector especialmente importante y se daba, básicamente, cuando existía un problema de seguridad, de goteras,

etc. La fuerte caída de nueva edificación ha hecho que la Administración haya tomado medidas en rehabilitación, fundamentalmente en la rehabilitación energética, como posible salida de la crisis para el sector. Pero estas medidas no están logrando el efecto deseado. Existen varios motivos: en primer lugar, la propia crisis que hace que los usuarios tengan dificultades para afrontar rehabilitaciones por lo que las cuantías de las ayudas deberían ser mayores y, después, la falta de conocimiento de los usuarios de las ayudas a la rehabilitación, la complejidad administrativa de las ayudas y la confusión existente entre las ayudas de las distintas Administraciones (estatal, autonómica y local). Se necesitan campañas informativas a los usuarios, ayudas fácilmente identificables, mínima burocracia y que las distintas ayudas pudieran ser acumulables. El mejor ejemplo son los Planes Renove, ya sean de ventanas, cubiertas, fachadas, calderas, ascensores, electrodomésticos, etc. En nuestro caso, estamos gestionando los Planes Renove de Ventanas de la Comunidad de Madrid, vamos por la cuarta edición y se han cumplido todos los objetivos que se marcaron al firmarlos.

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

Así como en los países europeos la rehabilitación siempre ha tenido un

## CURRÍCULO VITAE

**I**ngenero Industrial por la Escuela Técnica Superior de Ingenieros Industriales de Madrid. Especialidad Organización Industrial. Desde 1993 es Director General de ANDIMAT, Asociación Nacional de Fabricantes de Materiales Aislantes. De 2005 a 2008, Secretario General de la Federación Europea de Asociaciones de Instaladores Industriales, FESI. Vocal de la Junta Directiva de CEPCO, Confederación Española de Asociaciones de Fabricantes de Productos de Construcción. Es también Vocal de la Junta Directiva de AENOR y miembro de su Comité de Apelaciones. ✍



peso importante, en España su peso ha sido escaso y menos la rehabilitación energética que es por la que ahora se apuesta. Según datos de la Secretaría de Estado de Vivienda, la rehabilitación en España está próxima al 24%, mientras que los países de nuestro entorno se sitúan en el 40% de media. Otros países como Alemania la rehabilitación supone el 60-65%. Por tanto podemos afirmar que estamos muy lejos de los niveles de rehabilitación de otros países europeos que vieron antes la necesidad de rehabilitar y existe una cultura clara de los usuarios de apostar por ella.

A un nivel más global, el informe "Potencial de Ahorro Energético y de Reducción de Emisiones de CO2 del Parque Residencial existente en España en 2020", desarrollado por WWF, concluye que una reducción del 30% de las emisiones, a un ritmo de entre 500 mil y un millón de viviendas rehabilitadas al año, puede alcanzarse para el 2020 dando un protagonismo especial del aislamiento térmico de la envolvente. El problema es que si la Administración no ayuda a alcanzar ese número facilitando como se ha dicho

la rehabilitación, no llegaremos a esas cifras. Habría que multiplicar por tres o por cuatro las actuaciones actuales.

Es importante que los ciudadanos entiendan que cuando deben reparar una cubierta por goteras o humedades, una fachada, las tuberías, etc., es el momento ideal para incorporar aislamiento y acometer al mismo tiempo una rehabilitación energética. El coste del aislamiento es mínimo en comparación con la obra a acometer y existen ayudas.

### ¿Y la mejora de la eficiencia energética de las instalaciones térmicas e iluminación interior? ¿En qué plazo y en qué circunstancias?

Cuando hablamos de eficiencia energética en los edificios, todo es importante. Lo que hay que valorar es que una rehabilitación energética con aislamiento afecta al 50% del consumo energético, con lo que su efecto es superior al de cualquier otra acción. Pero hay que tener en cuenta que la casuística de la rehabilitación es enorme y no siempre podemos acometer todo tipo de acciones.

### El gobierno prepara la Ley de Calidad y sostenibilidad del medio urbano. ¿Qué aspectos conocen de su contenido, cómo lo valoran y qué esperan de la ley?

Quizá lo más importante para nuestro sector, hasta donde sabemos, es que incluirá como legislación básica, susceptible de ser endurecida por cada autonomía, la obligatoriedad de una Inspección Técnica de Edificios (ITE), que supondrá una revisión de la eficiencia energética de todos los que hayan cumplido 40 años desde su construcción. A partir de esa primera ITE, el inmueble deberá someterse a otra cada 15 años, en un régimen similar a la ITV de los vehículos. Hay Comunidades Autónomas que están legislando en este sentido. Entiendo

que se pretende "obligar" en las ITE's a revisar el aislamiento (eficiencia energética) y proponer soluciones realistas a coste razonable para su mejora.

### La obligatoriedad de realizar una certificación energética de los edificios de viviendas lleva un tiempo en vigor. Haga una valoración sobre su puesta en marcha y comente cuáles son sus factores más relevantes.

La certificación energética de edificios viene derivada de la Directiva de Eficiencia Energética de los Edificios. La mayor utilidad del mismo será para el usuario. Pueden y deben exigir que a la hora de comprar una vivienda se les presente dicho certificado y así conocer el rango de consumo esperable. De esta manera, la eficiencia energética será un parámetro más a tener en cuenta en los criterios de compra. Otra ventaja será la concienciación a prescriptores, constructores y promotores de construir edificios eficientes energéticamente, de bajo consumo de energía, como posible diferenciación ante su competencia.

ANDIMAT ha elaborado un procedimiento simplificado (prescriptivo) que ha sido aprobado como Documento Reconocido de la Certificación Energética. Además, hemos elaborado una hoja de cálculo sumamente fácil de operar que facilita aún más el procedimiento. Puede descargarse en [www.andimat.es](http://www.andimat.es). Sin embargo, el problema es otro. Cualquier normativa de este tipo (CTE, certificación energética) sin el necesario control de su cumplimiento será inútil. Los responsables son las Comunidades Autónomas que deberán establecer sistemas eficaces de control de cumplimiento tanto del CTE como de la Certificación Energética para que las medidas legislativas tengan el efecto deseado y esperado.

En poco tiempo verá la luz el Real Decreto de Certificación Energética de Edificios Existentes. ✍

## España muestra en Hamburgo una selección de sus productos inmobiliarios

El stock de viviendas disponible es de 687.000 unidades, según Fomento

Una delegación compuesta por una quincena de empresas promotoras y entidades financieras españolas presentó el pasado 15 de septiembre en Hamburgo una muestra de las viviendas que tienen

en stock, en una jornada dirigida a profesionales e intermediarios del sector inmobiliario alemán. El Ministerio de Fomento inicia en Alemania la segunda fase de su gira internacional.

**L**a secretaria de Estado de Vivienda, Beatriz Corredor, que ha acompañado a los empresarios españoles, ha explicado que el objetivo de esta iniciativa es "recuperar los canales de comunicación, distribución y comercialización que las empresas han perdido durante la crisis con los principales mercados emisores con interés en las viviendas vacacionales, que representan un tercio del parque total de vivienda en España".

nuir, es de 687.000 unidades, el 47% de las cuales se encuentra en el litoral mediterráneo. Además, el Gobierno de España ha aprobado una rebaja del IVA para la adquisición de vivienda nueva, que hasta el 31 de diciembre de 2011 estará gravada con un tipo del 4% en lugar del 8%.

Asimismo, recientemente, se han aprobado nuevas medidas para incrementar la transparencia, las garantías y la seguridad jurídica en el sector inmobiliario español. "Todo ello, unido a los ventajas competitivas que han caracterizado a España como la seguridad, cercanía geográfica, buen clima, calidad de vida, servicios públicos universales de alta calidad y una red de transporte totalmente renovada en nuestro país, sitúan a España como un destino idóneo de inversión en este momento", ha asegurado Corredor.

Según los últimos datos, Alemania es uno de los países europeos

más numeroso sólo por detrás de los británicos.

### Características de las viviendas

En esta segunda fase, las empresas y entidades han presentado una muestra de en torno a 4.000 viviendas. Todas ellas han sido sometidas a un proceso de evaluación por parte de agencias de reconocido prestigio, con estándares de valoración internacional reconocibles en todos los mercados, que acreditan todas las características de las mismas, desde su calidad hasta su situación urbanística, pasando por su ubicación (distancia a la costa, al aeropuerto más cercano, a los servicios sanitarios y de ocio, etc.).

La mayor parte de estas viviendas son de uso vacacional y se encuentran distribuidas por toda España, principalmente en los destinos más solicitados por los compradores extranjeros, como los archipiélagos de Canarias e Illes Balears y en las comunidades autónomas de Cataluña, Comunidad Valenciana, Andalucía y Murcia o en otras como Galicia y Cantabria.

También se ha presentado una selección de viviendas destinadas a primera residencia en grandes ciudades como Madrid y Barcelona.

La tipología de las viviendas presentadas abarca desde apartamentos en bloque a viviendas unifamiliares y chalets adosados. Se encuentran ubicadas tanto en urbanizaciones con y sin servicios propios como en el interior de las ciudades. 🏡



Los precios de la vivienda en España han bajado un 17% de media y un 22% en términos reales desde sus niveles máximos, pero en algunas zonas, especialmente en las más demandadas para vivienda vacacional, las caídas han oscilado entre el 30% y el 40%. El stock de viviendas disponible, que en 2010 empezó a dismi-

con una mayor inversión en España en 2010; las compras de viviendas realizadas por ciudadanos germanos el año pasado en nuestro país se incrementaron un 13,1% con respecto al anterior. Además más de 8,8 millones de turistas alemanes, el 16,7% del total, visitaron España en 2010, siendo el colectivo de turistas

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**



Precio  
**2011**  
**desde 3€\***  
propietario y mes  
\*Pago anual

### 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.

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

## La construcción seguirá en mínimos pese a dejar atrás la fase más virulenta de la crisis

2011 será el cuarto año consecutivo de contracción de la producción

En España, la crisis económica y la crisis del sector de la construcción se están retroalimentando mutuamente. El año 2011 será el cuarto consecutivo de contracción de la producción (-15%),

debido a que se está sufriendo el impacto de la retirada de la promoción pública, la falta de financiación y el incremento de su coste. Son las conclusiones aportadas por el último informe Euroconstruct.

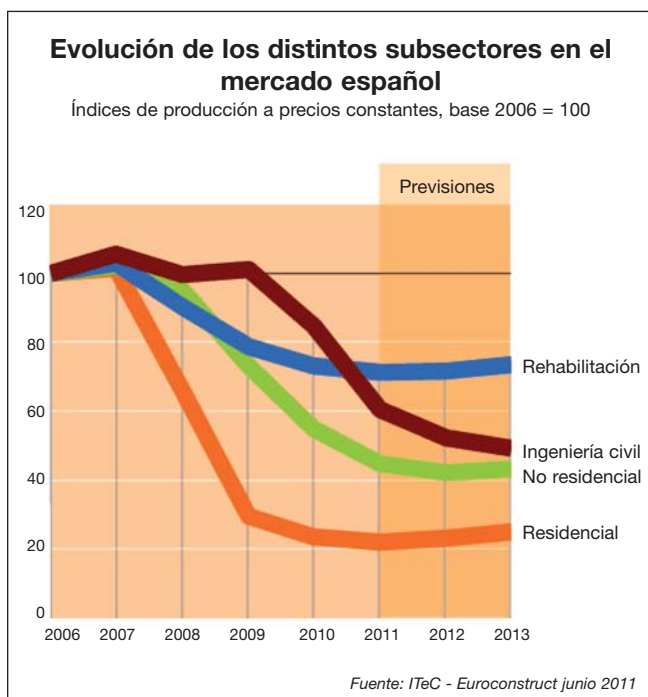
**P**ara los años siguientes, los diferentes mercados podrían dar algún síntoma de mejora en el mismo orden en el cual entraron en crisis: primero la vivienda, luego el no residencial y finalmente la ingeniería civil. En términos de producción global del sector español, se estima que 2012 todavía será negativo (-3,6%) y que por fin se pueda asistir a un cambio de signo en el año 2013 (+1,5%)

De momento, en la **edificación residencial** de nueva planta persiste la parálisis causada por la lentitud con que se absorben los excedentes de vivienda edificada durante los años expansivos del ciclo. Por ello, los niveles de producción cambiarán poco durante 2011 (-5,5%) y 2012 (+5%), asumiendo que los inicios se apartarán poco de la cota de las 100.000

viviendas. Este nivel tan bajo de cartera en ejecución provoca un fenómeno impropio de un país acostumbrado a los grandes volúmenes residenciales: un crecimiento de unos pocos miles de

retraso con respecto al residencial, de manera que el final del túnel se ve algo más lejano. Concretamente, se espera un 2011 todavía plenamente recesivo (-18,5%), un 2012 algo menos crítico pero todavía sin signos de reacción (-6%) y finalmente algo de rebote en el año 2013 (+3%).

La **ingeniería civil** ha sido la principal víctima de las medidas de contención del déficit. La caída en la inversión estatal ha causado un notorio retroceso de la producción en 2010 (-16,5%), si bien el grueso del reajuste se está haciendo sentir en este año (-29%). El proceso de ajuste presupuestario se traslada ahora a escala territorial, cosa que empeora la perspectiva de 2012 (-14%). El programa de inversión público-privada no está cumpliendo las expectativas en términos



viviendas provocará avances muy significativos en volumen. De ahí que sea posible que el sector registre a medio plazo incrementos como el +8% previsto para el 2013, sin que esto sea posible interpretarlo como un síntoma de auténtica recuperación.

El panorama para la **edificación no residencial** de nueva planta no es demasiado diferente al descrito para la vivienda, con una salvedad: en este mercado el reajuste profundo se empezó a manifestar con un año de

de calendario y se extienden las dudas con respecto a si las cumplirá o no en términos de volumen.

### El europeo se recupera más lentamente de lo previsto

A finales de 2010 se entreveía una ruta de salida de la crisis para el sector construcción, una ruta algo larga puesto que previamente a recobrar el crecimiento en el año 2012 era preciso superar un 2011 todavía en pleno

**Durante este año apenas se iniciará la construcción de 100.000 viviendas en España**

estancamiento. El informe Euroconstruct de verano sigue dando por válido este recorrido, si bien con ciertos matices a la baja: el año 2011 será ligeramente recesivo (-0,4%) y el crecimiento de 2012 y 2013 será más discreto (+1,3% y +2,3%, respectivamente) de lo que en un principio se había planteado.

Sin embargo, hay que tener en cuenta que la ruta descrita refleja el comportamiento promedio del sector a escala europea. Se esperan excepciones en ambos sentidos: países que crezcan a más velocidad que la media, y países que continúen en fase recesiva. Las excepciones negativas son de mayor peso específico, habida cuenta de que entre ellas encontramos dos países de gran volumen de mercado como Reino Unido y España.

La **edificación residencial** de nueva planta es el mercado que más responsabilidad ha tenido en la crisis del sector construcción europeo (dos terceras partes de las pérdidas experimentadas entre el año 2010 y el 2007 son achacables a la vivienda), pero al mismo tiempo se espera que sea el mercado que más contribuya a la recuperación entre 2011 y 2013. En efecto, se prevé que la construcción

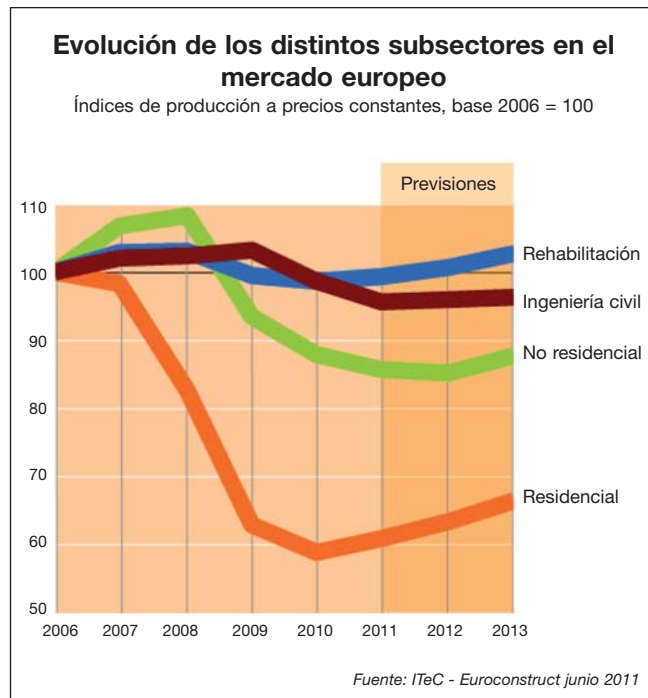
residencial crezca un 3% durante 2011, y que para el 2012 y el 2013 el ritmo pueda incluso fluctuar alrededor del 5%. Destaca el buen comportamiento que se prevé en el norte

tamente en recesión hasta el año 2009 y, consecuentemente, se espera que su salida también se produzca algo más tarde. El nuevo informe sitúa esa vuelta al crecimiento en el ejercicio de 2013,

puesto que va a ser condición imprescindible que la economía demuestre signos creíbles de haber recuperado el pulso. En consecuencia, el mercado no residencial europeo todavía tiene por delante dos años problemáticos: 2011 (-2,5%) y 2012 (-0,7%). Este periodo será particularmente crítico en ciertos países, entre los cuales se encuentra el Reino Unido, donde se concentra casi una cuarta parte de toda la producción no residencial de Europa. Entre los grandes nichos de mercado, la construcción comercial es la que parece capaz de atravesar la crisis con menos contracción.

Los últimos informes

Euroconstruct ya advertían que la relativamente baja exposición de la **ingeniería civil** a la crisis hasta el ejercicio 2010 estaba sustentada artificialmente por medidas extraordinarias de gasto público, agotadas las cuales había un riesgo palpable de caída. Habida cuenta de la urgencia con la que se han tenido que corregir los déficits fiscales, las primeras previsiones de contracción para la construcción de infraestructuras han tenido que ser rebajadas de nuevo. Para este año se espera ahora un -3,1%; luego, el sector se estanca en 2012 (+0,4%) y en 2013 (+0,4%). Cabe destacar el empeoramiento de la previsión en los países del Este, particularmente en Polonia, donde su ingeniería civil podría tocar techo en 2012 y de ahí en adelante experimentar, por primera vez en toda una década, descensos de producción.



de Europa (Dinamarca, Suecia y Noruega) así como en Alemania y en Holanda; situación que contrasta con una Europa del Este creciendo a ritmos del 3% anual, muy lejos de los registros que en otros momentos del ciclo habían sido habituales en estos países.

En el contexto de la **edificación no residencial** de nueva planta, el calendario del ciclo es algo diferente al de la vivienda: este mercado no entró abier-

## Euroconstruct París, noviembre de 2011

La siguiente reunión del foro Euroconstruct se celebrará los próximos días 24 y 25 de noviembre en París, organizada por BIPE, el miembro francés del grupo. Como de costumbre, los expertos de los 19 países de la red Euroconstruct presentarán sus conclusiones relativas al seguimiento de la marcha del sector, junto con las perspectivas hasta el año 2014. Esta conferencia, además, analizará en profundidad uno de los nichos de mercado que está creciendo con más fuerza a lo largo de Europa: la rehabilitación energética de edificios.

## La construcción caerá otro 10% este año, hasta situarse en 134.000 millones de euros

El ajuste se concentrará fundamentalmente en los trabajos de obra civil

**Las previsiones que realiza la consultora DBK en su último informe sobre el sector inmobiliario señalan que la evolución del valor de los trabajos de construcción en España apuntan a nuevos descensos**

**para 2011 y 2012, en un contexto de fuerte reducción del gasto público en infraestructuras. El año 2011 será el cuarto consecutivo en el que se registrará una caída en el valor de la producción total.**

**E**l valor de la producción del sector español de la construcción registrará una caída nominal del 10% en 2011, hasta situarse en torno a 134.000 millones de euros. El ajuste se concentrará especialmente en los trabajos de obra civil, mientras que el descenso de la edificación será inferior al 5%.

En este contexto, las empresas constructoras seguirán impulsando los procesos de diversificación sectorial e internacionalización de sus operaciones. Estas son algunas conclusiones de un estudio publicado recientemente por DBK.

Según DBK, filial de Informa D&B (Grupo CESCE), el valor de los trabajos de construcción en España experimentó un descenso nominal del 10% en 2010, tras las caídas registradas en 2009 (-15%) y 2008 (-3,6%). Todos los segmentos experimentaron variaciones negativas, si bien destacaron los retrocesos de la edificación residencial y la obra civil, en ambos casos superiores al 10%.

La producción total se situó en 147.902 millones de euros en 2010, acumulando una caída del 26% desde el máximo de 200.554 millones alcanzado en 2007.

Cabe destacar el cambio de ciclo experimentado en el segmento de obra civil, tras varios años de crecimiento sostenido. Así, el valor de la producción, tras permanecer estancado en 2009, disminuyó un 10,6% en 2010, situándose en 49.250 millo-

nes de euros. La edificación residencial mantuvo la tendencia de fuerte caída, al experimentar una tasa de variación negativa del 16,9% (-27,4% en 2009).

El deterioro del mercado español ha hecho que en los dos últimos años se intensifiquen los procesos de diversificación e internacionalización de las empresas. Así, el valor de los trabajos de construcción realizados en el extranjero alcanzó los 14.350 millones de euros en 2010, tras registrar un crecimiento del 12% en 2009 y del 13% en 2010.

Por su parte, la participación de las actividades distintas a la construcción en la facturación consolidada de los seis principales grupos constructores superó por primera vez el 50% en 2009 y continuó elevándose en 2010, hasta el 54%.

Las previsiones de evolución del valor de los trabajos de construcción en España apuntan a nuevos descensos para 2011 y 2012, en un contexto de fuerte reducción del gasto público en infraestructuras.

El año 2011 será el cuarto consecutivo en el que se registrará una caída en el valor de la producción total, estimándose un descenso nominal de alrededor del 10%, en un contexto de significativa disminución de la obra civil (-21% previsto para 2011) y de suavización de la tendencia a la baja en el mercado de edificación (-4%). En 2012 se mantendrá la evolución descendente, si bien con una caída más


moderada que en el período 2010-2011.

### Estructura de la oferta

La fuerte caída de la actividad constructora registrada en el período 2008-2010 se ha traducido en un acusado descenso en el número de constructoras y en el empleo generado. Así, a principios de 2010 se identificaban en el sector 103.487 empresas, excluyendo las compañías sin asalariados, un 13,5% menos que a principios de 2009.

El número de ocupados se situó en el primer trimestre de 2011 en 1,49 millones, registrando una caída de 170.000 respecto al mismo período de 2010.

A pesar de la fuerte disminución del número de empresas, el sector está todavía integrado por un amplio número de operadores, en su mayor parte de pequeño tamaño y con un ámbito de actuación local. El 85% del número total de compañías con asalariados cuenta con plantillas inferiores a los 10 empleados.

En 2010 los seis principales grupos reunieron de forma conjunta el 9% del valor de la producción en España y el 84% del valor de la producción en el extranjero. Cabe destacar que la concentración es mayor en el segmento de obra civil que en el de edificación, donde es frecuente que operen empresas de reducido tamaño. 



# Los registradores confirman el efecto IVA en las compraventas registradas durante 2010

El aumento fue del 5,38%, en contraste con el descenso del 24,64% en 2009

El Colegio de Registradores, a través de su Centro de Procesos Estadísticos, con el asesoramiento técnico habitual del equipo investigador de la Universidad de Zaragoza, ha presentado su Anuario 2010

de la Estadística Registral Inmobiliaria, cuyas conclusiones más destacables son que la vivienda nueva ha sido la tipología que ha mostrado un mayor número de compraventas en el año 2010.

**L**as compraventas de vivienda inscritas en los Registros de la Propiedad durante el año 2010 han sido 445.885, incrementándose con respecto al año 2009, en el que se alcanzaron las 423.114 compraventas, en contraste con los cinco años anteriores donde protagonizaron importantes descensos. Esta cifra debe ser tomada con precaución debido a la influencia de los cambios fiscales producidos en 2010 (aumento del IVA a partir de julio y finalización de la deducción fiscal por compra de vivienda para rentas superiores a 24.103 euros en diciembre). El aumento ha sido del 5,38%, contrastando con el descenso del -24,64% en 2009.

La vivienda nueva ha sido la tipología que ha mostrado un mayor número de compraventas en el año 2010, con el 51,03% del total, reduciéndose con respecto al año 2009 cuyo resultado fue del 54,79%. En consecuencia, la vivienda usada ha representado el 48,97% de las compraventas de vivienda inscritas, frente al 45,21% de 2009. En vivienda nueva, se ha mantenido la tendencia descendente (-1,87%), aunque mucho más moderada que en años precedentes (-21,78% en 2009). En vivienda usada el incremento ha sido del 14,17% (-27,83% en 2009). Dentro del total de vivienda, la vivienda nueva libre ha representado el 44,71% y la nueva protegida el 6,32%, reduciéndose el peso relativo

en vivienda libre con respecto al pasado año, mientras que en vivienda protegida se ha incrementado.

La vivienda de mayor superficie media (más de 80 m<sup>2</sup>) es la que cuenta con mayor número de compraventas, con el 51,77% del total (52,07% en 2009), seguida por el resto de agrupaciones de mayor a menor superficie media, es decir, la que se encuentra entre 60 y 80 m<sup>2</sup> con un 28,92% (28,88% en 2009), entre los 40 y 60 m<sup>2</sup> con un 16,13% (15,97% en 2009) y la de menos de 40 m<sup>2</sup>, con un porcentaje residual del 3,18% (3,08% en 2009). En consecuencia, la estructura se mantiene totalmente estable con relación al ejercicio anterior.


## Periodo de permanencia

Las compraventas de vivienda registradas en el año 2010 se mantuvieron en manos de su propietario una media de 8 años y 43 días (7 años y 106 días en 2009), comprobándose cómo se ha producido un importante incremento del periodo de posesión durante el último año como consecuencia de la mayor dificultad para vender una vivienda.

Atendiendo a la desagregación por tramos de tiempo de posesión media se comprueba cómo el 12,56% de las transmisiones de vivienda del año 2010 se habían comprado hace menos de dos años (14,92% en 2009), el 28,83% de las compraventas contaban con un periodo de posesión de

entre dos y cinco años (35,34% en 2009), el 36,08% entre cinco y diez años (31,18% en 2009), mientras que el 22,53% de las compraventas de vivienda llevaban en manos de sus propietarios más de diez años (18,56% en 2009).

La mayor cuota de mercado de nuevo crédito hipotecario concedido en el año 2010 ha correspondido a las cajas de ahorro con el 46,54%, seguidas de los bancos con el 43,44% y otras entidades financieras con el 10,02%. Por lo que respecta a la evolución en el año 2010 con respecto al año anterior, las cajas de ahorros han seguido perdiendo cuota de mercado a favor de los bancos. Concretamente han perdido -2,35 puntos porcentuales, correspondiendo a la ganancia de Bancos (2,09 pp) y Otras entidades financieras (0,26 pp).

El destino del nuevo crédito hipotecario, atendiendo al tipo de bien inmueble que garantiza dicho crédito, corresponde, de forma destacada, a vivienda, con el 75,05%, seguida de los terrenos urbanos no edificados (9,96%), locales comerciales (7,72%), naves industriales (3,32%), garajes y trasteros (2,03%) y bienes inmueble rústicos (1,92%). Con respecto al año 2009 se ha producido una mejora de 7,44 puntos porcentuales en la financiación destinada a vivienda y 0,11 pp en garajes y trasteros, viendo reducido el peso relativo de financiación destinada al resto de bienes inmuebles. 

## La corrección de precios en Madrid capital se sitúa, desde máximos de 2007, en un 21,75%

Informe del primer semestre del año sobre el mercado residencial

La consultora inmobiliaria Aguirre Newman, en su último informe sobre el mercado residencial de obra nueva en Madrid, ha observado un descenso generalizado del precio del metro cuadrado en la

capital en un 5,44% de media en tasa interanual. Esto supone la cuarta caída consecutiva del precio desde que tocase techo en 2007, con un descenso acumulado en los precios del 21,75%.

**P**or otro lado, se mantienen los amplios márgenes de negociación ya observados en el periodo 2008-2010. En este aspecto, los promotores están aceptando márgenes medios que varían entre el 5% y el 20% sobre el precio oficial de salida.

Los analistas de Aguirre Newman aseguran que, con estos datos, la tasa de esfuerzo (porcentaje de la renta bruta disponible del hogar destinado al pago de la hipoteca) se sitúa en una media del 26%, una cifra en línea con lo requerido por un mercado equilibrado. Sin embargo, según el ratio de accesibilidad a la vivienda (derivado de dividir el precio medio de la vivienda entre la renta bruta disponible del hogar), desde la consultora inmobiliaria observan como éste se sitúa en 6,4 veces la renta bruta disponible del hogar, una cifra que consideran todavía lejana a la de un mercado sano, que no debe superar más de 4,5.

En el caso de los municipios analizados de la corona metropolitana de Madrid, el ajuste del precio medio en los últimos 12 meses ha sido del 5,48%, con un acumulado desde los máximos obtenidos en 2007 del 15,25%, para la vivienda plurifamiliar (pisos). En el caso de las viviendas unifamiliares el ajuste ha sido del 5,09% en los últimos 12 meses, siendo el acumulado del 10,5% desde 2007.

El plazo medio para la comercialización de una promoción en Madrid

capital (55 viviendas de media) es de 58,8 meses, frente a los 48,7 meses del año 2010, lo que supone un incremento de los plazos de comercialización en el periodo 2009-2011 mucho más suave que en periodos anteriores. En este aspecto, los municipios de la corona metropolitana presentan unos plazos de comercialización prácticamente iguales a los de 2010. En la vivienda plurifamiliar (78 viviendas de media), el plazo medio de comercialización se sitúa en los 47,4 meses, frente a los 47,1 meses de 2010. Mientras, en el caso de las viviendas unifamiliares (22 viviendas de media por promoción), el plazo medio de comercialización ha crecido desde los 48,6 meses de 2010 hasta los 50 meses de 2011.

### Descenso del stock

Desde Aguirre Newman consideran que la actividad promotora muestra una importante contracción para no incrementar el stock de viviendas en el actual contexto de baja demanda. Por otro lado, esta reducción de la actividad promotora, tendencia que se mantiene desde hace años, es también consecuencia de las dificultades de los promotores para obtener financiación para el desarrollo de proyectos residenciales.

Esta baja actividad promotora está provocando a su vez un descenso en el stock de viviendas de obra nueva disponibles tanto en Madrid capital como en los municipios de su corona metropolitana.

En determinados mercados, principalmente en las áreas de Madrid capital, el stock disponible de viviendas nuevas y libres se ha ido reduciendo en los últimos años, y se corre el riesgo en el corto y medio plazo de situarse en niveles residuales si no se inician nuevos desarrollos.

Se mantiene la tendencia por la que las entidades financieras se han convertido en competencia directa de los promotores a la hora de comercializar las promociones que se están adjudicando.

La escasez de ventas sigue provocando el interés del promotor por el alquiler con opción de compra como fórmula de comercialización del stock. De esta forma, se ha observado que el 14,5% de las promociones que se encontraban en venta en Madrid capital lo estaban también en alquiler con opción de compra. Este porcentaje supone un ligero descenso respecto al porcentaje registrado en mayo de 2009 y en mayo de 2010, que situaba respectivamente en el 16,6% y en el 14,7%.

Debido a los altos precios existentes en las promociones de "obra nueva" que hay en el centro de Madrid, así como a la poca flexibilidad que tienen las promotoras a la hora de ajustar los precios, se ha observado un cambio de tendencia respecto a periodos anteriores a la hora de buscar vivienda, considerándose la "segunda mano" como una alternativa muy atractiva respecto a la "obra nueva".

# Londres, París y Moscú tienen las calles con las tiendas de lujo más caras de Europa

Madrid y Barcelona ocupan el puesto 25 y 26 respectivamente, según un estudio

**El mercado mundial de productos de lujo se ha recuperado de la crisis económica mucho más rápido de lo esperado, según un estudio de Jones Lang LaSalle sobre los destinos comerciales de lujo**

**más importantes de Europa. La calle londinense New Bond Street es la calle de tiendas de lujo más cara de Europa con unos alquileres máximos que ascienden a 7.900 € por m<sup>2</sup>/año.**

**R**obert Bonwell, director de la división de Retail para la región EMEA en Jones Lang LaSalle, señaló: "El sector del lujo es el más internacionalizado del mercado de la distribución, con marcas que están adoptando estrategias con verdadero alcance internacional. La mayoría tiene grandes planes de expansión en Asia y en los mercados emergentes, donde está surgiendo una nueva clase de consumidores de altos ingresos que siente una gran atracción por los artículos de lujo. Sin embargo, también ha reanudado sus inversiones en los mercados desarrollados occidentales mediante importantes acondicionamientos y ampliaciones de establecimientos existentes que acentúan el atractivo internacional de los distritos tradicionales del comercio de lujo en Londres y París, por ejemplo".

La calle londinense New Bond Street es la calle de tiendas de lujo más cara de Europa con unos alquileres máximos que ascienden a 7.900 € por m<sup>2</sup>/año. En la Avenue Montaigne de París, los alquileres se elevan hasta los 7.500 € por m<sup>2</sup>/año y en la moscovita Stoleshnikov Lane hasta los 7.015 € por m<sup>2</sup>/año.

Por su parte la calle Serrano en Madrid ha marcado los 2.280 € por m<sup>2</sup>/año y el Passeig de Gracia en Barcelona los 2.215 € por m<sup>2</sup>/año. La arteria española ocupa el puesto 25 en la lista, seguida por la calle más elegante de Barcelona en el puesto 26. Otra calle madrileña, Ortega y Gasset, también aparece entre las calles más caras

de Europa con rentas de 1.920 € por m<sup>2</sup>/año, ocupa la posición 30 de la tabla.

## Internet no puede con la calle

James Dolphin, responsable de Agencia Retail prosigue: "A pesar del aumento de la oferta en internet, las ventas en las calles más prestigiosas de Europa siguen siendo un factor de éxito muy importante para el segmento del lujo. Tras dos años de gasto comedido, las marcas de artículos de lujo están respondiendo a la confianza de los consumidores con vigorosos planes de expansión. La creciente demanda de superficies en los mejores lugares está haciendo escalar los precios de los alquileres. Otros distribuidores buscan beneficiarse de la proximidad a las primeras marcas de lujo, y la demanda adicional de estos escasos escaparates está ejerciendo aún más presión sobre las primas".

Los grupos internacionales líderes de artículos de lujo han anunciado recientemente crecimientos de ventas de dos dígitos o incluso records en sus ventas anuales. Las propias redes de tiendas de las compañías han jugado un papel importante en este éxito, en el que también destaca la aportación de Asia y especialmente el boyante

mercado chino. El sector de los artículos de lujo también se ha recuperado en Europa; en 2010, entre un tercio y un 40 por ciento de los ingresos totales de algunas marcas procedían de Europa, donde los mayores volúmenes de ventas se registraron en Italia, por



delante de Francia, el Reino Unido, Alemania y Rusia.

La mayor densidad de enseñas internacionales de lujo se encuentra en París. Las 100 primeras marcas de lujo suman más de 150 tiendas, lo que confirma que la capital de Francia es el centro indiscutible de la moda y las compras de lujo. Sólo Londres tiene una densidad similar, con 125 tiendas de lujo de las 100 primeras marcas. Milán tiene poco menos de 90 y Moscú y Roma le siguen con 66 y 59 tiendas de lujo respectivamente. Inmediatamente después se sitúa Madrid, con 36 enseñas y unos puestos más abajo Barcelona, con 36 marcas de lujo presentes en sus calles.

## La inversión en inmuebles terciarios en Europa aumenta un 4% interanual

En el segundo trimestre de 2011 y de un 17% durante el primer semestre

**La fuerte actividad registrada en el norte de Europa contrasta con el declive de los países europeos del sur, mientras que en el Reino Unido los volúmenes de inversión cayeron en contraste con un primer**

**trimestre sobresaliente, según Jones Lang LaSalle. Los volúmenes de inversión inmobiliaria directa en Europa durante el segundo trimestre de 2011 alcanzaron los 24.800 millones de euros.**

**T**ras los excelentes resultados alcanzados durante el primer trimestre de 2011 con un crecimiento interanual del 32 por ciento, los volúmenes de inversión inmobiliaria directa en Europa durante el segundo trimestre de 2011 alcanzaron los 24.800 millones de euros, lo que supone un crecimiento del cuatro por ciento comparado con el mismo periodo del año anterior.

A pesar de que el crecimiento se ralentizó durante el segundo trimestre de 2011, las inversiones siguieron creciendo durante el primer semestre del año gracias a un aumento interanual del 17 por ciento. En Europa, las tasas de crecimiento evolucionaron de forma diferente: mientras que en el norte de Europa se registró una fuerte subida de los volúmenes de inversión, el Reino Unido y los países del sur de Europa experimentaron descensos.

Pedro de Churruca, consejero director general de Jones Lang LaSalle España, aseguró que las inversiones de inmuebles terciarios en Europa crecen en el primer semestre de 2011, y eso a pesar de la falta de oferta de activos de calidad, que hizo que en el segundo trimestre se ralentizaran las operaciones. El norte y el sur de Europa han evolucionado de distinta forma en ese periodo.

El mercado de inversión alemán tuvo un buen comportamiento durante el segundo trimestre de 2011, con un aumento de los volúmenes de inversión del 36 por ciento comparados con

los registrados durante el segundo trimestre de 2010 y registró un 22 por ciento de la inversión total realizada en el segundo trimestre de 2011.

### Aumento de las inversiones


Para Hella Hinrichs, directora del Departamento de Estudios para Europa, Oriente Próximo y África, además de los mercados de mayor liquidez, como Alemania o el Reino Unido, otros países también han experimentado un aumento de las inversiones, como los países nórdicos y Rusia, quienes han anunciado unos volúmenes de inversión por encima de los esperados. Rusia experimentó un aumento de las inversiones de más del 200 por ciento comparado con el mismo periodo del año anterior y los países nórdicos registraron aumentos interanuales del 70 por ciento, así como un crecimiento intertrimestral del 83 por ciento. Suecia se mostró especialmente activa con operaciones por más de 2.000 millones de euros, lo que representa un aumento de casi el 50 por ciento comparado con el mismo periodo del año anterior.

Hella Hinrichs añadió: "Como era previsible, tras el segundo rescate a Grecia, los países del sur de Europa registraron unos débiles volúmenes de inversión, con descensos interanuales del 70 por ciento. No obstante, Italia fue el país que mayor resistencia mostró con un descenso del 39 por ciento".

A pesar de que el Reino Unido continúa siendo el mercado de inversión

inmobiliaria de mayor liquidez dentro de la zona EMEA, sus volúmenes de inversión bajaron un 14 por ciento

(un 11 por ciento, en libras esterlinas) comparado con los niveles de actividad registrados en el segundo trimestre de 2010. Estos datos se registraron después de unos extraordinarios volúmenes de inversión durante los primeros tres meses del año, con un 44 por ciento de incremento interanual. No obstante, esta cifra se tradujo en un modesto aumento del 12 por ciento para el primer semestre de 2011, en contraste con el mismo periodo del año anterior.

El mercado de oficinas representó un 49 por ciento de los volúmenes de inversión inmobiliaria en Europa durante el segundo trimestre de 2011, siendo los productos más cotizados. Sin embargo, aunque los inmuebles comerciales continuaron siendo un producto popular entre los inversores en la región, únicamente representaron un 27 por ciento de la inversión inmobiliaria. Las inversiones en inmuebles industriales bajaron de un 9 a un 8 por ciento intertrimestral. No obstante, en el mercado alemán los inmuebles comerciales coparon la mayoría de las inversiones y se tradujeron en un 44 por ciento de la inversión inmobiliaria. Los inversores europeos siguen sin apostar por la calidad, sino que se centran en el crecimiento de los ingresos, una tendencia de la que se está beneficiando el mercado alemán de inmuebles comerciales. 

- 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**

## Madrid garantiza el derecho del consumidor a conocer las condiciones de su hipoteca

El Consejo de Gobierno ha dado luz verde al borrador del anteproyecto de Ley

La información que aporte el banco debe especificar si el préstamo incluye como garantía todos sus bienes o únicamente la vivienda hipotecada. Será sancionable no acreditar la entrega fehaciente de

esta documentación o si la información previa no se ajusta al contrato. El anteproyecto contempla sanciones para los casos calificados como muy graves de hasta 600.000 euros.

**E**l Consejo de Gobierno ha dado luz verde al borrador del anteproyecto de Ley para la Protección de los Consumidores Mediante el Fomento de la Transparencia en la Contratación Hipotecaria, con la que se garantiza la transparencia de la información que las empresas y entidades de crédito deben facilitar a consumidor y avalistas en la contratación de créditos y préstamos con garantía hipotecaria que se celebren en la Comunidad de Madrid.

Así lo anunció la presidenta de la Comunidad de Madrid, Esperanza Aguirre, quien destacó que los consumidores deberán disponer previamente a la firma del contrato de la información necesaria para la correcta comprensión de los elementos esenciales del contrato y especialmente de las implicaciones financieras.

Por este motivo, se exige a las empresas o entidades de crédito que,

con carácter previo a la oferta vinculante, faciliten por escrito al consumidor una información "especialmente detallada" en la que se identifique la identidad concedente, el tipo de crédito o préstamo a percibir, el importe total estimativo a satisfacer por dicho crédito, así como las obligaciones que el consumidor contraerá en caso de la formalización del contrato.

En este sentido, deberá incluirse la especificación de si el contratante de estos productos incluye como garantía la vivienda hipotecada y el resto de bienes del comprador, o si la única garantía es la vivienda (dación en pago). El texto exige que esta información sea redactada de manera "transparente, clara, concreta y sencilla, utilizando el tamaño de letra apropiado para facilitar su lectura". La empresa o entidad que concede el préstamo o crédito con garantía hipotecaria deberá acreditar de forma fehaciente la entrega al consumidor de toda la información con carácter previo a la oferta vinculante.

### Sanciones de hasta 600.000 euros para incumplimientos graves

Tras las tasaciones del bien hipotecado y, en su caso, de las oportunas comprobaciones sobre la situación registral de la finca y la capacidad financiera del prestatario, las entidades financieras deberán efectuar una oferta vinculante que deberán hacer llegar al consumidor en los mismos términos que la información previa a dicha oferta.

### Audiencia pública

Tras el acuerdo adoptado se procederá a someter el texto al trámite de audiencia con asociaciones de consumidores de la Comunidad de Madrid, la Confederación Española de Cajas de Ahorros, la Asociación Española de la Banca, el Colegio Notarial de Madrid, el Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, el Colegio de Gestores Administrativos de Madrid y la Asociación de Afectados por Embargos y Subastas. Por otra parte, antes de ser enviado a la Asamblea para su tramitación, el anteproyecto será presentado al Consejo de Consumo y será informado por él. ✍

Además, una vez que acepte la oferta vinculante, la Ley garantiza al consumidor el derecho a examinar el proyecto de documento contractual con una antelación mínima de tres días hábiles anteriores a la firma de la escritura pública en el despacho del notario.

La ley contempla sanciones en caso de incumplimiento de las condiciones especificadas sobre el procedimiento de contratación, así como en caso de discrepancia entre la oferta vinculante y el proyecto de documento contractual. Estas sanciones pueden ser calificadas como leves, graves o muy graves, en cuyo caso podrían alcanzar los 600.000 euros. ✍



## La Junta incentiva con 5 millones más de 744 planes energéticos en municipios andaluces

Suponen un ahorro de hasta un 40%, con actuaciones que se amortizan en 4 años

Estos planes, propiciados y gestionados por la Agencia Andaluza de la Energía y desarrollados por empresas privadas, permitirán a los municipios andaluces un ahorro de unos 50 millones de euros en cos-

tes energéticos. Estos proyectos, que se encuentran en distintas fases de ejecución, tienen como objetivo fomentar una gestión más eficiente de los recursos energéticos municipales y el ahorro de energía.

**L**a Consejería de Economía, Innovación y Ciencia, a través de la Agencia Andaluza de la Energía, ha apoyado con un incentivo global de casi 5 millones de euros la realización de un total de 744 Planes de Optimización Energética en 723 municipios andaluces desde 2005, el 94% por ciento de las administraciones locales de la comunidad autónoma. Estos proyectos, que se encuentran en distintas fases de ejecución, tienen como objetivo fomentar una gestión más eficiente de los recursos energéticos municipales y el ahorro de energía.

Según las estimaciones de la Agencia Andaluza de la Energía, la puesta en marcha de las medidas recogidas en los 744 planes energéticos incentivados permitirían un ahorro a las administraciones locales de unos 50 millones de euros en costes energéticos. Esta cifra corresponde al consumo de 342.700 megavatios hora, el equivalente a las necesidades energéticas anuales de 68.500 viviendas, y supone reducir la emisión a la atmósfera de aproximadamente 125.000 toneladas de CO<sub>2</sub> al año, cantidad similar a la obtenida si retiráramos de la circulación 64.000 vehículos.


Por provincias, de los 744 planes energéticos incentivados a nivel regional, 155 corresponden a Granada; 108 a Sevilla; 102 a Málaga; 99 a Jaén; 83 a Almería; 78 a Huelva; 74 a Córdoba y, finalmente, 45 corresponden a la provincia de Cádiz.

Los planes de optimización energética son proyectos para diseñar la gestión energética de un municipio y se sustentan en cuatro pilares básicos: reducción del gasto energético, aprovechamiento de los recursos energéticos autóctonos (energías renovables), formación de técnicos en la materia y modernización de las instalaciones.

Para su realización se elabora, en primer lugar, un inventario de instalaciones energéticas y se buscan soluciones capaces de optimizar los costes energéticos. A continuación, se desarrolla un diagnóstico de las infraestructuras de alumbrado público y dependencias municipales y se determinan las inversiones necesarias para obtener los ahorros previstos. Finalmente, con los resultados obtenidos se elabora un plan específico para cada localidad compuesto por medidas concretas que las administraciones locales o diputaciones provinciales han de poner en marcha.

Junto a un uso más racional de la energía, la realización de un plan energético municipal supone un ahorro económico para los ayuntamientos de hasta un 40%, con actuaciones que se amortizan en menos de 4 años. Gracias a la aplicación de las medidas propuestas en las auditorías, cada municipio podría pasar de un consumo energético anual de unos 186 kilovatios hora (kWh) por habitante, a uno de tan sólo 142 kWh por habitante.

### Medidas de ahorro realizadas por los Ayuntamientos

Una parte importante de la realización de un POE es la aplicación de las medidas que se aconsejan en el mismo. En este sentido, la Agencia Andaluza de la Energía apoya también económicamente el conjunto de actuaciones que se proponen en los planes energéticos municipales a través del Programa de Subvenciones al Desarrollo Energético Sostenible de Andalucía. Hasta el momento, 284 municipios han realizado ya 749 actuaciones de las aconsejadas en sus POEs, lo que ha supuesto una inversión de 104,3 millones de euros y una subvención de 26,5 millones de euros. Entre estas medidas se encuentran la sustitución del alumbrado público actual por otro de mayor eficiencia, la instalación de sistemas de energías renovables o la mejora de las instalaciones de climatización e iluminación de las dependencias públicas. Asimismo, la agencia pone a disposición de los ayuntamientos aplicaciones informáticas para la gestión eficiente de recursos energéticos a través de su página web, además de una guía de ahorro y eficiencia energética en municipios con la que se pretende acercar a los ayuntamientos las técnicas de ahorro y eficiencia energética que pueden llevarse a cabo en un municipio, así como las alternativas de aprovechamiento y uso de las energías renovables. 

## La OCU denuncia que Notarios y Registradores han facturado de más 93 M€ en cancelaciones hipotecarias

La Organización de Consumidores y Usuarios (OCU) publica en su revista Dinero y Derechos los resultados del análisis de las minutas que notarios y registradores cobran a los consumidores por la cancelación de su hipoteca, concluyendo que podrían haber cobrado de forma indebida a sus clientes, hasta 93 millones de euros sólo en un año.

Ante la gravedad de los hechos, la OCU se ha dirigido al Ministerio de Justicia, a la Dirección General de los Registros y del Notariado y a la Fiscalía para que se requiera al colectivo de notarios y registradores a revisar de oficio todas las facturas relacionadas con cancelaciones hipotecarias desde diciembre de 2007 y a devolver, en su caso, las cantidades indebidamente cobradas a los clientes.

Hay que recordar que desde el cambio normativo de 2007 el notario ha de cobrar una cuantía fija de 30,05 €, sea cual sea el importe de la hipoteca cancelada. Si se suman a ese importe los demás conceptos, resulta que una escritura de 10 páginas no debería costar más de 70 €. Sin embargo, el importe medio de las facturas incorrectas analizadas por la OCU es de 260 €. En cuanto al registrador, este debe aplicar el arancel al capital pendiente de devolver (que es igual a "cero" cuando se trata de cancelar una hipoteca ya pagada) y reducir el resultado en un 90%. El resultado son 2,40 € que, añadidos a los restantes conceptos minutas, da una cifra a lo sumo de 24 €, no de 144 € como ha comprobado la OCU. ↵

## El Registro atenderá on line las peticiones de extranjeros en inglés

A través del nuevo servicio on line el usuario se puede poner en contacto con el Colegio de Registradores y formular su petición. Posteriormente un grupo de expertos hará un seguimiento de esta petición hasta enviar la nota simple requerida traducida al inglés.

Este sitio web ha sido creado para ayudar a los usuarios internacionales a saltar las barreras de la terminología jurídica española a la hora de invertir en el sector inmobiliario en España y, de esta forma, evaluar e interpretar correctamente la información emitida por las Oficinas del Registro de la Propiedad.

Todos los conceptos jurídicos que aparecen en la nota informativa deberán interpretarse de conformidad con la legislación vigente en España, y en caso de discrepancias respecto a la traducción, prevalecerá la versión en español. Para facilitar el examen y la comparación del extracto original y su traducción, la información se presenta en un formato de doble columna en los dos idiomas. ↵

## UN LIBRO

### Manual explicativo de los fundamentos del Derecho Urbanístico

Presentamos una nueva edición (ya la 22ª) revisada y aumentada del ya clásico Manual de Tomás-Ramón Fernández, explicativo de los fundamentos del Derecho Urbanístico, indispensable para quienes se inician en el estudio del Urbanismo o asumen responsabilidades en este campo por vez primera.

Como es habitual, la nueva edición pone al día la obra en el plano legislativo y jurisprudencial e introduce también las aclaraciones y precisiones que la doble experiencia, docente y profesional, del autor aconseja.

A lo largo de sus casi 300 páginas, el profesor va desgranando en seis lecciones o capítulos distintos aspectos que repasan de manera didáctica la materia: Introducción al Derecho Urbanístico; el planeamiento urbanístico; la propiedad del suelo; la ejecución del planeamiento; la edificación y la disciplina urbanística: su protección y restablecimiento. Termina la obra con un Apéndice que contiene una reseña de las Leyes autonómicas en materia de urbanismo y ordenación del territorio. ↵



#### FICHA TÉCNICA

TÍTULO: **Manual de Derecho Urbanístico**

AUTOR: **Tomás-Ramón Fernández**

EDITORIAL: **DYKINSON**

EDICIÓN: **22ª - 2011**

Nº PÁGINAS: **292 páginas**

PRECIO: **30 euros**





## ¿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

**A**demás, 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.

