

## LOS ASOCIADOS APRUEBAN UN PRESUPUESTO PARA ESTE AÑO INFERIOR AL DEL AÑO PASADO

La Asamblea Ordinaria aprobó las cuentas de 2012

El pasado día 11 de mayo tuvo lugar en Madrid la Asamblea General Ordinaria de la Asociación Profesional de Expertos Técnicos Inmobiliarios (APETI). En el orden del día, la presentación de las cuentas del ejercicio 2012 y del presupuesto para 2013 para su aprobación. El acto estuvo presidido por Pedro E. López, presidente de APETI, quien estuvo acompañado por Pablo Espinosa y Manuel Márquez, vicepresidente y asociado auditor, respectivamente.

López tuvo unas palabras de salutación a los presentes, agradeciéndoles la asistencia, para dar paso a Manuel Márquez, quien procedió a la lectura del informe de auditoría de las cuentas presentadas del ejercicio correspondiente a 2012, cuentas a su vez enviadas a todos los asociados junto a la convocatoria de la Asamblea.

Tras la lectura del informe positivo de la auditoría, en el que se destaca

la contención del gasto sobre lo presupuestado, salvo el correspondiente al finiquito de la administrativa, se procedió a la votación para su aprobación, no registrándose ningún voto en contra ni

ninguna abstención. Acto seguido, se procedió a analizar algunas de las partidas del presupuesto para el ejercicio en curso, destacándose la reducción de gastos, ajustándolo a la baja sobre lo presupuestado para 2012. Las cuotas permanecerán un año más inalteradas. Tras algunos comentarios, se dio paso a la votación, no registrándose votos en contra ni abstenciones, aprobándose pues la propuesta de presupuesto ele-



vada por la Junta Directiva.

Por su parte, López comentó algunos de los asuntos en los que se está trabajando (inminente cambio de la página web, ampliación de cursos por parte de ESEI y acuerdos pendientes de firma) y de los que se dará cumplida información en su momento.

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



Julio Gil,  
Director Horizone

**“La Sareb es el mayor desafío inmobiliario”**

entrevista págs. 18&19

### Apuesta por la rehabilitación y regeneración urbanas

El Consejo de Ministros del pasado día 5 de abril ha aprobado la remisión a las Cortes Generales del Proyecto de Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas y el Plan Estatal de Vivienda 2013-2016 que, unidos a la Ley de Fomento del Alquiler, son los instrumentos que harán posible el cambio de política y modelo por el que apuesta el nuevo ejecutivo: alquiler y rehabilitación frente a compra. (Págs. 12 & 13) **A**

## 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*



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. Almoquera San Martín

**VICEPTE. 3º RELAC. EXTERNAS**

Mª 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**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**

XenonFactory.es

**EDITA**

APETI

Vía de las Dos Castillas  
nº 9 A Posterior28224 Pozuelo de Alarcón (MADRID)  
Tel. 91-5590209 - Fax 91-7581405  
eti@apeti.com - www.apeti.com  
Depósito Legal : M-10.166-2000

en este número podrás encontrar...

**6 asesoría**

Aspectos formales y contenidos de la convocatoria de la junta de propietarios.

**8 fiscal**

Calificación registral y urbanística: su especial importancia y trascendencia.

**10 colaboración**

Condiciones del mercado inmobiliario español e implicaciones para la SAREB.

**12 vivienda**

Sí al Proyecto de Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas.

**14 vivienda**

El PP se queda solo aprobando su propuesta de ley sobre deudores hipotecarios.

**16 vivienda**

El parque de viviendas español ha crecido un 20,3 por ciento en la última década.

**18 entrevista**

"Sareb supone el mayor desafío inmobiliario de la historia moderna de nuestro país".

**20 vivienda**

El certificado de eficiencia energética, obligatorio a partir del uno de junio.

**22 informe**

Mercado de inversión inmobiliaria en España: ¿El fin de un largo revés económico?

**24 informe**

Las compraventas de viviendas descendieron en febrero más de un 13 por ciento.

**26 informe**

El sector de la construcción persevera aún en su ausencia de signos de mejora.

**29 informe**

El valor del patrimonio inmobiliario nacional desciende un 20 % durante la crisis.

**30 autonomías**

Andalucía fomentará el alquiler de viviendas vacías con sanciones a bancos e inmobiliarias.



**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.



Madrid, mayo de 2013

**E**stimados asociados:

Un año más, ha tenido lugar en Madrid (en Pozuelo de Alarcón, para ser más exactos) la Asamblea General Ordinaria de APETI en un ambiente de cordialidad entre los asociados asistentes. Un año más también me hubiera gustado concitar una mayor asistencia y participación por parte de los asociados, por ser éste un acontecimiento ideal para conocernos en persona, poder cambiar impresiones y recibir cualquier tipo de sugerencia que redunde en una mejor asociación, en un mejor servicio al asociado en definitiva, que es de lo que se trata.

Y un año más, también, los presupuestos presentados por la Junta Directiva han sido restrictivos en comparación con el anterior. Es lo que toca. En estos años difíciles, hemos podido ir sorteando la disminución de ingresos con un esfuerzo en la contención del gasto sin disminuir por ello la calidad de nuestro servicio al asociado.

Como decía, en tiempos de crisis los ajustes, más que necesarios son obligatorios. Y uno de esos ajustes ha llegado al formato de la revista que en este número os presento: pasamos del papel al formato digital. Y lo hacemos con un nuevo diseño, más moderno y visual, que espero que sea de vuestro agrado. Los contenidos se mantienen y siguen centrados en acercar las novedades más importantes del sector. Espero que podamos volver al formato papel cuando las condiciones presupuestarias nos lo permitan.

Quiero informaros que la Escuela Superior de Estudios Inmobiliarios (ESEI), que es nuestra escuela de formación, está plenamente en marcha impartiendo ya dos cursos de formación: el de Valoración y tasaciones inmobiliarias y el de Gestión y administración de comunidades. Ya contamos con nuevos alumnos que pronto esperamos que aporten sabiduría nueva a la asociación. Deciros asimismo que la escuela tiene en proceso de estudio otros tres más: Protección de datos, Certificado energético y Blanqueo de capitales. Como sabéis, la formación es una de las apuestas más firmes de la Junta Directiva que presido y estamos convencidos de que es la manera más directa de salir de la crisis: aportando conocimiento y valor añadido a nuestra gestión profesional, diferenciándola del resto de los competidores por calidad y diversidad.

Estamos cerrando una serie de acuerdos que puedan ayudaros a realizar vuestra labor profesional, y que aumenten vuestra cartera de servicios de forma que nuestros clientes tengan una atención de calidad conforme a nuestra idea de trabajo.

Recibid un cordial saludo.

Fdo. Pedro E. López García

el conocimiento marca tu destino  
...la formación, tu futuro

¿oportunidades?  
¿futuro?,

te lo ponemos

**fácil**

y al alcance de tu mano



Escuela Superior de Estudios Inmobiliarios

Presenta sus Nuevos Cursos:



**Curso Superior**  
de Valoraciones y Tasaciones  
Inmobiliarias

 **más info**



**Curso Superior**  
de Gestión y Administración  
de Comunidades

 **más info**

**estos Cursos te posibilitarán:**

- Acceder al Mercado Laboral
- Incorporar nuevos Servicios a tu Actividad Gestora

*... y con la Garantía de Ejercer la  
Profesión con total Seguridad*



Asociación Profesional de  
Expertos Técnicos Inmobiliarios

Información: **91 559 02 09**  
[info@apeti.com](mailto:info@apeti.com)

[www.apeti.com](http://www.apeti.com)

# ASPECTOS FORMALES Y CONTENIDOS DE LA CONVOCATORIA DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS



Pablo Espinosa, Asesor Jurídico de APETI

**L**a doctrina legal respecto a la convocatoria de las juntas de propietarios parte de que la Ley de Propiedad Horizontal ha dispuesto unas normas para su convocatoria, que deben ser cumplidas, al configurar un sistema de garantías, ya que, si bien los titulares de pisos o locales de negocio gozan de libertad de acudir o no a las juntas, no se les puede impedir su asistencia por falta de conocimiento de su celebración (STS Sala 1ª de 28 junio 2007).

En la citación correspondiente debe constar el lugar, el día y la hora de celebración y el orden del día, pues, como antes se ha indicado, aunque la asistencia sea voluntaria, no cabe privar a ningún propietario del previo conocimiento de los temas a tratar, que les sirva para decidir su posición y su asistencia, lo que resultará imposible si no figura en la convocatoria.

A este respecto, la Sentencia de TS de 16 de junio de 2010 fija como doctrina jurisprudencial que la convocatoria para la celebración de juntas de propietarios exige, para la validez de los acuerdos que se adopten, que se fije en el orden del día los asuntos a tratar, para que puedan llegar a conocimiento de los copropietarios.

La citación debe ser personal y por escrito en el domicilio señalado, que constituya la residencia de los titulares en España, o, en su defecto, en el propio piso o local y, subsidiariamente, en el tablón de anuncios o lugar destinado en la finca a estos fines, sin que quepa que las convocatorias, con todos los requisitos exigidos, se efectúen verbalmente, toda vez que ello quiebra las garantías concernientes al propietario.

## Realizada por escrito

Así pues, la validez de la convocatoria está sujeta a que se haga por escrito dirigido a cada copropietario indicando el asunto o asuntos a tratar, de conformidad con el artículo 16 apartado 2 LPH. La citación a la Junta no realiza-

da por escrito sería nula, ya que se hace constar que las citaciones o notificaciones surtirán plenos efectos jurídicos si son entregadas al ocupante del piso o local, lo que determina que de haber querido admitir la notificación verbal, se habría sustituido el participio “entregadas” por “transmitidas”. (SAP Toledo de 19 febrero 2000).

La LPH no dice nada sobre la forma que ha de adoptar esta citación escrita, con lo cual, puede utilizar la notarial, la efectuada por carta certificada, telegrama o burofax. Lo importante es poder demostrar que esta citación se ha llevado a cabo para evitar posibles impugnaciones posteriores alegando un defecto de convocatoria.

Con reiteración la jurisprudencia ha señalado que nada impide, tanto desde el punto de vista sustantivo como probatorio, que se pueda considerar acreditado haber tenido lugar la citación de un comunero a la Junta general, aunque no conste la fehaciencia del conducto notarial o del correo certificado con acuse de recibo, siempre que se den determinadas circunstancias y entre ellas la de que se trate de un sistema habitual de comunicación entre la Comunidad y los comuneros sin queja o protesta de sus integrantes (STS Sala 1ª de 10 julio 2003).

Lo que se pretende es dinami-

zar la vida de la comunidad y evitar que la pasividad de los copropietarios no entorpezca el funcionamiento de la institución, propugnando un criterio flexible en esta y en otras cuestiones en armonía con las directrices de la propia Ley, entre ellas el logro de una convivencia normal y pacífica presidida por la idea de justicia y la atención a las necesidades de la colectividad (STS Sala 1ª

de 5 mayo 2000). Se

trata, en definitiva, de armonizar los derechos de los comuneros con los de la propia comunidad, y ello permite, sin duda, dotar de eficacia situaciones que aun alejadas

de un formalismo extremo, no causan in-

defensión ni perjuicio a los comuneros, como es el caso contemplado en la STS Sala 1ª de 28 febrero 2005, en la que se toma en consideración el hecho de que no se hubiera formulado objeción alguna a los acuerdos adoptados, con base en que se tomaron sin cumplimentar las reglas de la unanimidad o la mayoría que, según los casos, exige la LPH o en cualquier otra causa determinante de su nulidad, al fundamentarse exclusivamente en un defecto de convocatoria a la Junta y no en la entidad o contenido del propio acuerdo.





La Jurisprudencia permite la utilización de cualquier medio de comunicación que racionalmente permita a los comuneros tener conocimiento de la celebración de la Junta y asuntos a tratar, llegando en ocasiones a dar por válida la convocatoria hecha a través de anuncios en el tablón colocado en la Comunidad al efecto o por entrega de la citada en los buzones de los domicilios.

### El tablón de anuncios

La convocatoria realizada a través del tablón de anuncios de la Comunidad según jurisprudencia anterior a la Ley 8/1999, de 6 abril, de Reforma de la Ley 49/1960, de Propiedad Horizontal, era suficiente para destruir la presunción de indefensión del propietario no convocado en la forma prevista legalmente. La impugnación de estos acuerdos cuando la convocatoria era conocida por los propietarios era contrario a la buena fe, cuando lo razonable es presumir que por las circunstancias concurrentes no podía desconocer la existencia de la convocatoria a la Junta.

No obstante, la convocatoria a la junta mediante la publicación en el tablón de anuncios, a pesar de ser un medio habitual, no deja de ser un medio extraordinario a los efectos del art.16.2 LPH, que exige que las citaciones se practiquen en la forma indicada en el art.9 LPH, esto es en el domicilio designado en España a efecto de notificaciones o en el piso o local perteneciente a la comunidad, por lo que si no fuese posible practicarla en ninguno de esos dos lugares se entenderá practicada la citación mediante la colocación de la comunicación pertinente en el tablón de anuncios.

Estas mismas precauciones deberán observarse en el momento de notificar los acuerdos adoptados, al objeto de determinar a partir de qué momento corre el plazo de caducidad de la acción de impugnación. Como señala la ya citada STS Sala 1ª de 28 junio 2007 la falta de notificación personal de los acuerdos a la litigante pasiva impide el inicio del plazo para su impugnación.

No obstante, la actitud obscurionista o sencillamente poco dili-

gente de los comuneros en la recepción de las citaciones o comunicaciones son valoradas en la práctica para determinar si se ha realizado correctamente o no. Por ejemplo, en el caso de emplearse el correo certificado, que no puede entregarse por estar ausente el destinatario, pasando a lista de Correos, se considera que éstos no actúan con la más mínima diligencia cuando no acuden a recibir las cartas enviadas. SAP Burgos de 19 febrero 2001.

En cuanto a otros medios más modernos de comunicación que podrían utilizarse para realizar la convocatoria como es el correo electrónico, debemos entender que aún no cumple con los requisitos exigidos legalmente para las notificaciones, por lo que no será válida esta forma de citación.

### ¿Es legal su publicación cuando relaciona morosos?

¿Es legal publicar en el tablón de anuncios de la comunidad la relación de morosos con ocasión de la convocatoria a una junta de propietarios?

La publicación en el tablón de avisos de la comunidad de una relación de propietarios que no se encuentren al corriente en el pago de sus cuotas implicará una cesión de datos de carácter personal, definida por el art.3, apartado i de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 diciembre 1999, de Protección de Datos de Carácter Personal., como toda revelación de datos realizada a una persona distinta del interesado.

En relación con la cesión, el artículo 11, apartado 1 LO 15/1999 dispone que los datos de carácter personal objeto de tratamiento sólo podrán ser comunicados a un tercero para el cumplimiento de fines directamente relacionados con las funciones legítimas del cedente y del cesionario con el previo consentimiento del interesado, si bien

será posible la cesión inconsentida de los datos en caso de que la misma se encuentre fundamentada en lo establecido por una norma con rango de ley (artículo 11, apartado 2, letra a).

En este sentido, entre las obligaciones impuestas por la Ley de Propiedad Horizontal (en los términos previstos tras su reforma, operada por la Ley 8/1999), en su objetivo de lograr que las comunidades de propietarios puedan legítimamente cobrar lo que les adeuden los copropietarios integrantes de las mismas, se encuentra la de dar publicidad a través de la convocatoria de la junta de propietarios de aquellos que no se encuentren al corriente en el pago de todas las deudas vencidas con la comunidad. Así, el artículo 16, apartado 2 LPH, respecto a la convocatoria de la junta establece, “la convocatoria contendrá una relación de los propietarios que no están al corriente en el pago de las deudas vencidas a la comunidad y advertirá de la privación del derecho de voto si se dan los supuestos previstos en el art.15 apa.2 LPH”, lo que conlleva necesaria-



mente el conocimiento de aquellos propietarios deudores, sin necesidad de recabar el consentimiento de los mismos.

En consecuencia, como la publicación obedece al hecho de que la convocatoria de la Junta, en la que deben figurar los datos a los que se refiere el art.16 apa.2 LPH, no ha podido ser notificada a alguno de los propietarios por el procedimiento que la LPH indica, la cesión que implica la publicación de la convocatoria en el tablón de anuncios se encuentra amparada por el art.11 apa.2 letra a LO 15/1999, al estar fundamentada en una norma con rango de ley. **A**

# CALIFICACIÓN REGISTRAL Y URBANÍSTICA: SU ESPECIAL IMPORTANCIA Y TRASCENDENCIA



José Antonio Almoguera, Vpte. de Formación

**C**on 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, abordamos la cali-

ficación registral, que constata la legalidad del título o documento presentado en el Registro de la Propiedad, y calificación urbanística, como régimen uniforme que el planeamiento establece con el fin de orientar el proceso de urbanización.

La calificación registral es aquella 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.

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.

## CARGAS REGISTRALES

Las cargas son limitaciones al dominio de un inmueble. 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. No todas suponen derechos económicos y son canceladas con la extinción del derecho que representan.

Las 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

## 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. **A**





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.

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 se precisa es buscar, en toda España, bienes o derechos inscritos a favor de una persona determinada, a través de cualquier Registrador se 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 perjudica. La finca debe estar libre de cargas.

Para mayor seguridad, se puede pedir al transmitente o vendedor una certificación de información continuada en la que se señale como domicilio de comunicaciones el que se designe: cual-

quier alteración en la situación jurídica de la finca será comunicada por el Registrador en el plazo de 30 días.

### CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

La calificación urbanística es un régimen uniforme que el planeamiento establece en cada zona de suelo, con el fin de orientar el proceso de urbanización y construcción. Interviene, de forma decisiva, en la valoración de un inmueble.

La ordenación urbanística de los terrenos, las edificaciones y las construcciones, así como de sus usos, no confiere a los propietarios afectados por ella derecho alguno a indemnización, salvo por infracción del principio de prohibición de las vinculaciones singulares y en las condiciones y supuestos determinados por la Ley.

Los deberes urbanísticos sobre terrenos, construcciones y edificaciones tienen carácter real. Las transmisiones realizadas por actos inter vivos o mortis causa no modificarán la situación jurídica del titular, quedando el adquirente subrogado en el lugar y puesto del transmitente, tanto en sus derechos y deberes urbanísticos, como en los compromisos que éste hubiera acordado con la Administración y hayan sido objeto de inscripción registral.

La participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos, y el reparto de los beneficios y cargas derivados de la ejecución del planea-

- a. Suelo urbano
- b. Suelo urbanizable
- c. Suelo no urbanizable de protección

miento urbanístico entre los afectados por la misma, se producirá en los térmi-

- Las categorías primarias precisan el régimen propio de la clase de suelo correspondiente.
- Las categorías secundarias complementan, cuando procedan, las primarias.

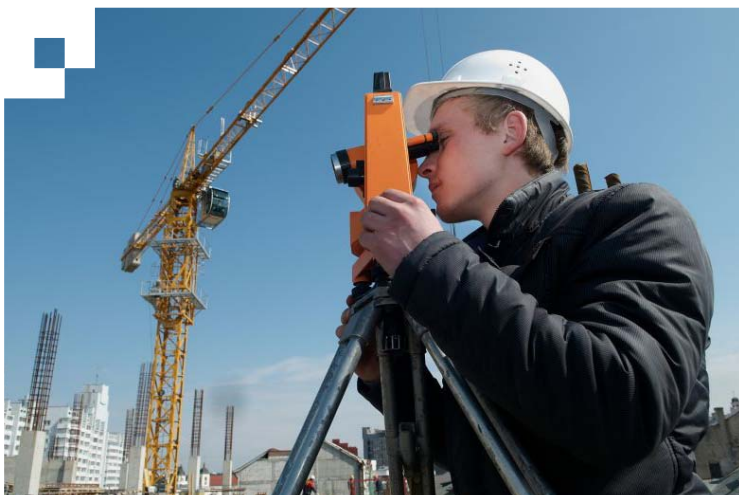
nos fijados por esta Ley.

El planeamiento general clasifica el suelo del término municipal en todas o algunas de las siguientes clases:

En las clases de suelo se distinguen categorías primarias y, en su caso, secundarias.

### Derechos generales de la propiedad del suelo

Forman parte en todo caso del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, con independen-



cia de la clase de éste, las facultades reales y actuales de uso, disfrute y explotación normales del bien a tenor de su situación, características objetivas y destino, conformes o, en todo caso, no incompatibles ni contradictorios con la legislación administrativa que sea de aplicación y, en particular, de la ordenación del territorio y la ordenación urbanística.

Las facultades urbanísticas del derecho de propiedad se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las Leyes y en el planeamiento urbanístico. **A**

# CONDICIONES DEL MERCADO INMOBILIARIO E IMPLICACIONES PARA LA SAREB



José de Hevia, Prof. Fundamentos de Análisis Económico en la Universidad Rey Juan Carlos I

**L**as actuales perspectivas macroeconómicas así como los factores demográficos que afectan al mercado inmobiliario español sugieren que no es probable una recuperación del mismo en el corto plazo salvo que las actuales ex-

pectativas mejoraran de forma notable. Este es un extracto del artículo publicado en Cuadernos de información económica nº 233 (Funcas) y los autores son María Arrazola, José de Hevia, Desiderio Romero-Jordán y José Félix Sanz-Sanz.

La burbuja inmobiliaria que se vivió en España entre 1997 y 2008 no hubiera sido posible sin la financiación prácticamente ilimitada que el sector inmobiliario recibió del sistema bancario español. Tampoco la crisis bancaria que sufre España actualmente se puede explicar sin el pinchazo de la burbuja inmobiliaria y sin tener en cuenta la excesiva e injustificada exposición al riesgo inmobiliario que el sector financiero español acumuló durante años. Tras el pinchazo, el enorme peso que los créditos al sector inmobiliario y a la adquisición de vivienda tenían en los balances bancarios, fue el que acabó condicionando la viabilidad de una parte sustancial del sistema bancario español. La crisis bancaria sufrida en España ha sido de tal magnitud que obligó al Gobierno español a solicitar al Eurogrupo en 2012 una ayuda de hasta 100.000 millones de euros con objeto de sanear bancos y cajas de ahorros con dificultades. Esa ayuda se plasmó en el MoU (Memorandum of Understanding) correspondiente. Precisamente en el contexto del MoU se establece la constitución de la SAREB (Sociedad de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria), más conocida como “banco malo”, que se ha hecho cargo de los activos inmobiliarios de alto riesgo que poseían las entidades bancarias recapitalizadas y nacionalizadas. La SAREB va a gestionar activos por valor de alrededor de unos 55.000 millones de euros de los que, aproximadamente, dos tercios son préstamos y créditos vinculados al sector inmobiliario, mientras que el ter-

cio restante son activos inmobiliarios. La SAREB gestionará la venta de unas 89.000 viviendas provenientes de entidades financieras nacionalizadas.

La SAREB pretende ser una herramienta fundamental del proceso de saneamiento del sector financiero español, pero también pretende que sus accionistas puedan obtener rentabilidad en el proceso de liquidación de los activos. El éxito en la gestión de la SAREB va a depender de muchos factores, pero sin duda, va a depender de las condiciones que existan en el mercado inmobiliario en el que va a operar.

## Sensibilidad de mercado

En este contexto cabe preguntarse cuál es la sensibilidad del mercado de la vivienda en España ante los diferentes determinantes de la demanda y la oferta. Con este objetivo hemos llevado a cabo una investigación que analizaba por separado los determinantes de la demanda y la oferta de vivienda en España.

Un primer resultado interesante, aunque por otro lado previsible, es que cuando se produce un desajuste en el mercado de la vivienda, el proceso de ajuste temporal es mucho más lento en

el stock de vivienda que en los precios. A este respecto, cuando medimos el retardo medio que transcurre desde que se produce un shock en el stock y precios de equilibrio hasta su transmisión completa al stock y precios observados, el período de ajuste del stock está alrededor de los trece años mientras que para los precios está alrededor de los dos o tres años.

Respecto a la sensibilidad de la oferta y la demanda ante sus componentes, los resultados muestran que la demanda es en el largo plazo mucho menos sensible a los precios que la oferta. Ello explica que aunque durante el boom inmobiliario los

precios se elevaron mucho, la demanda de vivienda no cayera, y que ahora que han disminuido notablemente los precios (por encima del 30 % en términos reales entre 2008 y 2012) eso no sea un estímulo suficiente para la demanda. Por otra parte, las estimaciones de la elasticidad precio de la oferta son bastante diferentes según se imponga o no la velocidad de ajuste. En cualquier caso, la oferta muestra mucha más sensibilidad que la demanda ante





los precios. Lo cual también es plenamente coherente con lo que ocurrió con la construcción de vivienda durante el boom inmobiliario y el posterior desplome.

Por el lado de la demanda, y a diferencia de lo que ocurre con los precios, los resultados obtenidos muestran la existencia de una notable sensibilidad respecto a la evolución de otros factores. Así, las variaciones en el tamaño de la población parecen ejercer una importante presión sobre la demanda. Sugieren que el incremento de la población pudo ser un factor clave en el boom inmobiliario 1997-2008 y que igualmente su estancamiento está incidiendo negativamente sobre la demanda actual de vivienda.

### Renta y paro

Igualmente la renta y la evolución de las tasas de paro parecen incidir de manera importante sobre la demanda de vivienda. De nuevo, los resultados son coherentes con lo ocurrido entre 1997 y 2012. Explican cómo la fuerte caída del desempleo y la elevación de la renta estimularon el boom inmobiliario, y cómo la caída de la renta y, en especial, la espectacular subida del desempleo, han hundido la demanda de vivienda a pesar de la reducción de precios que se está produciendo.

En cuanto a los efectos de las condiciones financieras sobre el mercado de la vivienda, los tipos de interés reales se muestran también como un importante determinante de la demanda y de la oferta de vivienda, lo cual es plenamente coherente con lo que ocurrió durante el boom inmobiliario. Efectivamente, la bajada de tipos de interés reales que permitió la entrada en la zona del euro, unida a unas enormes posibilidades de endeudamiento para empresas y familias, alimentaron tanto la oferta como la demanda de viviendas. Cabe señalar, no obstante, que como en el caso de los precios, la demanda es mucho menos sensible a los tipos reales de interés que la oferta.

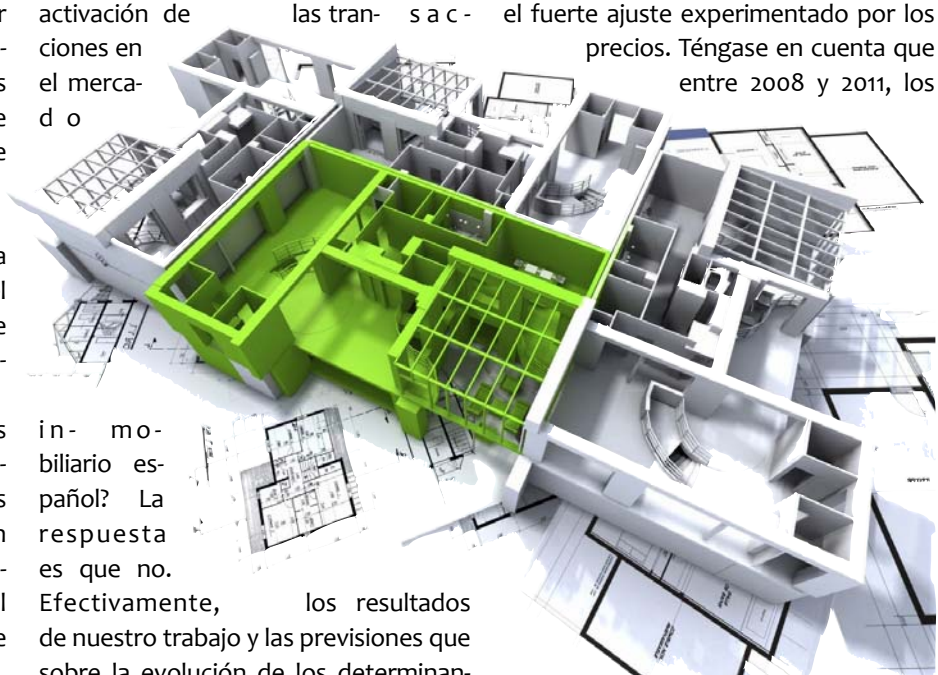
En cualquier caso, y aunque en el período 2007-2012 los tipos de interés reales han estado en media por encima de los del período 1997-2006 (1,7% frente

a 1,1%), por el lado financiero no parecen ser tanto los tipos reales de interés los que se encuentran detrás de la escasa dinámica del mercado de la vivienda como las restricciones al crédito a las que ha obligado la crisis bancaria española y que ha hecho que se eleven sustancialmente las exigencias para la concesión de créditos incluso con garantía hipotecaria.

Por último cabe señalar respecto a la oferta, que hemos encontrado evidencia de que se muestra sensible al incremento de los costes de producción.

### Evolución del mercado

En el contexto actual, ¿Cabe ser optimista respecto a la evolución en el corto plazo del mercado inmobiliario en España? ¿Cabe esperar una pronta reactivación de las transacciones en el mercado o



inmobiliario español? La respuesta es que no.

Efectivamente, los resultados de nuestro trabajo y las previsiones que sobre la evolución de los determinantes de oferta y demanda inmobiliaria se manejan, no permiten augurar una reactivación del mercado inmobiliario español en el corto plazo. En un contexto en el que se prevé que la población siga estancada, la tasa de paro continúe aumentando, el PIB y la renta disponible de los hogares sigan débiles, las rebajas del precio de la vivienda que se están produciendo y que se van a seguir produciendo no parecen ser suficiente estímulo como para que se produzca una reactivación significativa del mercado inmobiliario en el corto plazo.

En este contexto, como ya se comentó, la SAREB va a gestionar la venta de unas 89.000 viviendas. El descuento medio de estas viviendas (respecto al valor original de mercado) estará próximo al 55%. Aunque el tamaño de dicho descuento es realmente elevado, todo apunta a que la velocidad a la que SAREB va a poder ir colocando ese stock de vivienda va a ser limitada.

Las dificultades a las que se enfrentará SAREB serán sin duda importantes dada la débil situación de la demanda interna. Sin embargo, el ritmo de las ventas podría ser más intenso del esperado si las expectativas de largo plazo sobre España y la zona del euro evolucionan favorablemente en el corto y medio plazo. Este escenario podría actuar como palanca para atraer la demanda de no residentes, incluyendo fondos de inversión de todo tipo, atraídos por el fuerte ajuste experimentado por los precios. Téngase en cuenta que entre 2008 y 2011, los

precios de la vivienda han caído, en media, en términos nominales un 19%. No obstante, el ajuste ha sido mucho mayor en algunas zonas como por ejemplo la costa Mediterránea, donde la caída en precios ha superado en algunos municipios el 30%. De hecho, tal nivel de ajuste se está acercando a las estimaciones más pesimistas de sobrevaloración de la vivienda, efectuadas por instituciones como el Banco de España o el Fondo Monetario Internacional, cifradas en valores próximos al 30%. **A**

# SÍ AL PROYECTO DE LEY DE REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS

La Ley regula el nuevo Informe de Evaluación de los Edificios

**E**l Consejo de Ministros del pasado día 5 de abril ha aprobado la remisión a las Cortes Generales del Proyecto de Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas y el Plan Es-

total de Vivienda 2013-2016 que, unidos a la Ley de Fomento del Alquiler, son los instrumentos que harán posible el cambio de política y modelo por el que apuesta el nuevo ejecutivo.

El anteproyecto de Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas establece mecanismos que permitirán poner en práctica desde las operaciones más sencillas, que afectan a la rehabilitación de un edificio, a las más completas, que van desde la regeneración de tejidos urbanos ya existentes a la reurbanización de zonas más amplias dentro de las ciudades.

Estas operaciones contribuirán al fomento de la calidad, la sostenibilidad y la competitividad, tanto en la edificación como en el suelo, y acercarán nuestro marco normativo al marco europeo, sobre todo en relación con los objetivos de eficiencia y ahorro energéticos.

El modelo surgido en los últimos años, volcado fundamentalmente en la construcción de nuevas viviendas, ha descompensado el necesario equilibrio que debería existir entre las actua-

A ello hay que unir la gran distancia que separa el parque edificado en España de las exigencias europeas relativas a la eficiencia energética de los edificios y, a través de ellos, de las ciudades. Cerca del 60 por 100 de las viviendas españolas se construyeron sin ninguna normativa mínima de eficiencia energética (la primera es de 1979), lo que sitúa a España en una posición difícil de cara al cumplimiento de los compromisos con Europa (Estrategia Europea 2020). Además, de los 10,7 millones de viviendas en edificios de cuatro o más plantas, cuatro millones aún no tienen ascensor y un porcentaje muy elevado de viviendas se encuentra en deficiente situación de conservación.

## Novedades de la Ley

Entre las novedades más relevantes que forman parte del nuevo texto legal están las siguientes:



ciones de construcción y aquellas otras orientadas a la conservación en adecuadas condiciones del parque ya edificado.

dos con el medio urbano, y, por tanto, su regulación con carácter uniforme, en el marco de las con-

diciones básicas de igualdad que al Estado compete establecer.

- ▶ La regulación básica de un Informe de Evaluación de los Edificios, que trata de superar las insuficiencias de la Inspección Técnica de Edificios, demandada por el Estado a partir del Real Decreto Ley 8/2011. Este informe, además de evaluar el estado de conservación de los edificios, aportará información acerca del grado de cumplimiento de la normativa vigente en materia de accesibilidad, e incluirá la Certificación de la Eficiencia Energética. Esta última, con un mero carácter informativo, y con independencia de que alguna de las viviendas del edificio vaya a ser puesta en venta o en alquiler.

El informe sólo se exigirá a los edificios de tipología residencial de vivienda colectiva que tengan más de cincuenta años y siempre que no hayan pasado ya la Inspección Técnica de Edificios de conformidad con su propia regulación.

- ▶ Se amplían las facultades reconocidas a las comunidades de vecinos, agrupaciones de propietarios y cooperativas para actuar en el mercado inmobiliario con plena capacidad jurídica para todas las operaciones, incluidas las crediticias, relacionadas con las operaciones de rehabilitación.
- ▶ Se establecen mecanismos que permitirán obtener financiación

externa para que la rehabilitación sea más accesible. De manera especial, se introduce la figura de “la memoria de viabilidad económica” que acompañará a cada actuación y que podría justificar la aplicación de reglas excepcionales para vincular incrementos de edificabilidad o densidad, así como cambios a las distintas operaciones de rehabilitación, regeneración y/o renovación urbanas.

- Se modifican determinados regímenes de unanimidad o mayorías establecidos por la Ley de Propiedad Horizontal. Así, cuando existan determinadas obras que son demandadas por las Administraciones Públicas, aunque afecten al título constitutivo o a los estatutos, serán obligatorias, como ya ocurre con algunas de ellas en la vigente regulación de la propiedad horizontal.

### Ayudas a la rehabilitación y regeneración

El Plan Estatal de Vivienda tiene por objeto buscar la máxima rentabilidad con los recursos disponibles, a través de la concesión de ayudas al mayor número posible de ciudadanos.

El plan contempla también ayudas a la rehabilitación edificatoria en edificios e instalaciones para mejorar su estado de conservación, garantizar la accesibilidad y mejorar la eficiencia energética.

Los inmuebles deberán tener una antigüedad anterior a 1981, al menos el 70 por 100 de su superficie debe tener uso residencial de vivienda y constituir el domicilio habitual de sus propietarios o arrendatarios.

Podrán solicitar estas ayudas comunidades de propietarios, agrupaciones de comunidades o propietarios únicos de edificios de viviendas.

Se concederán ayudas de hasta cuatro mil euros por vivienda para conservación, dos mil euros por vivienda para mejora de la eficiencia energética (cinco mil euros si se reduce en un 50 por 100 la demanda energética del edificio) y cuatro mil euros por vivienda para mejora de accesibilidad.

En el caso de la regeneración

urbana, se financiará la realización conjunta de obras de rehabilitación en edificios y viviendas, de urbanización o reurbanización del espacio público o de edificación en sustitución de edificios demolidos.

Los beneficiarios serán quienes asuman la responsabilidad de la ejecución integral del ámbito de actuación con ayudas de hasta once mil euros por vivienda rehabilitada, treinta mil euros por vivienda construida en sustitución de otra demolida y dos mil euros por vivienda para la obra de urbanización.

Asimismo, el plan incluye ayudas a la implantación del Informe de Evaluación de Edificios, con una subvención máxima del 50 por 100 del coste del mismo.

Por último, se establecen ayudas para el fomento de ciudades sostenibles y competitivas, a través de la mejora de barrios, centros y cascos históricos, sustitución de infraviviendas y zonas turísticas.

### Medidas adicionales

**Línea ICO** para la rehabilitación de viviendas y edificios 2013: para atender las necesidades de financiación de particulares y comunidades de propietarios para acometer proyectos de rehabilitación o reforma de viviendas y edificios. En este caso la dotación será de mil millones de euros.

**LÍNEA IDEA.** Programa de ayudas a proyectos integrales de ahorro y eficiencia energética en edificios de viviendas: para incentivar la realización



de actuaciones integrales de ahorro y mejora de la eficiencia energética, así como la utilización de energías renovables (renovación de ventanas, fachadas, calderas, equipos de aire acondicionado, etcétera). La dotación será de cien millones de euros para ayudas públicas directas y préstamos reembolsables. **A**

### Programa de rehabilitación energética de viviendas del IDAE

**P**ara apoyar este nuevo marco legislativo el Consejo de Ministros ha aprobado un Real Decreto por el cual el Ministerio de Industria, Energía y Turismo, a través del Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE), pondrá en marcha próximamente un programa específico de ayudas y financiación para facilitar la ejecución de medidas de mejora de la eficiencia energética y la utilización de las energías renovables.

Con una dotación de cien millones de euros, este programa busca promover la realización de medidas de ahorro

y eficiencia sobre la envolvente y las instalaciones térmicas de los edificios existentes de uso residencial, y la incorporación de energías renovables (biomasa y geotermia, principalmente).

Podrán ser beneficiarios de las ayudas o de la financiación de este programa las comunidades de propietarios de edificios residenciales de uso vivienda, las comunidades de bienes de los propietarios de edificios de viviendas no divididas horizontalmente y las personas físicas propietarias de un edificio de viviendas unifamiliar. **A**

# EL PP SE QUEDA SOLO APROBANDO SU PROPUESTA DE LEY SOBRE DEUDORES HIPOTECARIOS

Alude que es una norma equilibrada y evita la dación en pago como solución

**E**l Senado ha dado el visto bueno definitivo con los votos favorables del PP a la proposición de ley de los Deudores hipotecarios, de reestructuración de la deuda y del alquiler social.

Esta norma surge de la fusión hecha por el PP de su ateproyecto de ley y de alguno de los contenidos de la iniciativa legislativa popular (ILP) para regular la dación en pago.

En la exposición de motivos de la proposición de Ley, que ha sido aprobada por mayoría del PP en el Senado, se hace referencia a las circunstancias excepcionales que atraviesa nuestro país, motivadas por la crisis económica y financiera, en las que numerosas personas que contrataron un préstamo hipotecario para la adquisición de su vivienda habitual se encuentran en dificultades para hacer frente a sus obligaciones, exige la adopción de medidas que, en diferentes formas, contribuyan a aliviar la situación de los deudores hipotecarios.

A estos efectos se aprueba esta proposición de ley, que consta de cuatro capítulos.

El primero de ellos prevé la suspensión inmediata y por un plazo de dos años de los desahucios de las familias que se encuentren en una situación de especial riesgo de exclusión. Esta medida, con carácter excepcional y temporal, afectará a cualquier proceso judicial de ejecución hipotecaria o venta extrajudicial por el cual se adjudique al acreedor la vivienda habitual de personas pertenecientes a determinados colectivos. En estos casos, la Ley, sin alterar el procedimiento de ejecución hipotecaria, impide que se proceda al lanzamiento que culminaría con el desalojo de las personas.

## Especial vulnerabilidad

La suspensión de los lanzamientos afectará a las personas que se encuentren dentro de una situación de especial vulnerabilidad. En efecto, para

que un deudor hipotecario se encuentre en este ámbito de aplicación será necesario el cumplimiento de dos tipos de requisitos. De un lado, los colectivos sociales que van a poder acogerse son las familias numerosas, las familias monoparentales con dos hijos a cargo, las que tienen un menor de tres años o algún miembro con discapacidad o dependiente, o en las que el deudor hipotecario se encuentre en situación de desempleo y haya agotado las prestaciones sociales o, finalmente, las víctimas de violencia de género.

Asimismo, en las familias que se acogan a esta suspensión los ingresos no podrán superar el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples. Este límite se eleva respecto de unidades familiares en las que algún miembro sea persona con discapacidad o dependiente o que convivan con personas con discapacidad o dependientes. Además, es necesario que, en los cuatro años anteriores al momento de la solicitud, la unidad familiar haya sufrido una alteración significativa de sus circunstancias económicas, en términos de esfuerzo de acceso a la vivienda.

La alteración significativa de sus circunstancias económicas se mide en función de la variación de la carga hipotecaria sobre la renta sufrida en los últimos cuatro años. Finalmente, la inclusión en el ámbito de aplicación pasa por el cumplimiento de otros requisitos, entre los que se pueden destacar que la cuota hipotecaria resulte superior al 50 por ciento de los ingresos netos que



perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar, o que se trate de un crédito o préstamo garantizado con hipoteca que recaiga sobre la única vivienda en propiedad del deudor y concedido para la adquisición de la misma.

La trascendencia de esta previsión normativa es indudable, pues garantiza que durante este período de tiempo, los deudores hipotecarios especialmente vulnerables no puedan ser desalojados de sus viviendas, con la confianza de que, a la finalización de este período, habrán superado la situación



de dificultad en que se puedan encontrar en el momento actual.

Para estos deudores especialmente vulnerables se prevé además que la deuda que no haya podido ser cubierta con la vivienda habitual no devengue más interés de demora que el resultante de sumar a los intereses remuneratorios un dos por cien sobre la deuda pendiente.

### Mejoras en el mercado hipotecario

El capítulo II introduce mejoras en el mercado hipotecario. Especialmente relevante es el hecho de que, para las hipotecas constituidas sobre vivienda habitual, se limitarán los intereses de demora que pueden exigir las entidades de crédito a tres veces el interés legal del dinero. Además, se prohíbe expresamente la capitalización de estos intereses y se establece que, en caso de que el resultado de la ejecución fuera insuficiente para cubrir toda la deuda garantizada, dicho resultado se aplicará en último lugar a los intereses de demora, de tal forma que se permita en la mayor medida posible que el principal deje de devengar interés. Adicionalmente, se fortalece en la Ley Hipotecaria el procedimiento de venta extrajudicial. Por otro lado, se refuerza la independencia de las sociedades de tasación respecto de las entidades de crédito.

### Ejecución hipotecaria

El capítulo III recoge diferentes modificaciones a la Ley de Enjuiciamiento Civil con el fin de garantizar que la ejecución hipotecaria se realiza de manera que los derechos e intereses del deudor hipotecario sean protegidos de manera adecuada y, en su conjunto, se agilice y flexibilice el procedimiento de ejecución. En particular, como medida de gran relevancia, se establece la posibilidad de que si tras la ejecución hipotecaria de una vivienda habitual aún quedara deuda por pagar, durante el procedimiento de ejecución dineraria posterior se podrá condonar parte del pago de la deuda remanente, siempre que se cumplan con ciertas obligaciones de pago.

Además, se permite que el deudor participe de la eventual revalorización futura de la vivienda ejecutada. Por otro lado, se facilita el acceso de postores a las subastas y se rebajan los requisitos que se imponen a los licitadores, de modo que, por ejemplo, se disminuye el aval necesario para pujar del 20 al 5 por cien del valor de tasación de los bienes. Asimismo se duplica, en idéntico sentido, el plazo de tiempo para que el rematante de una subasta consigne el precio de la adjudicación.

Se introducen determinadas mejoras en el procedimiento de subasta, estableciéndose que el valor de ta-

sación a efectos de la misma no podrá ser inferior al 75 por cien del valor de tasación que sirvió para conceder el préstamo. Anteriormente no existía ningún límite para el tipo de subasta. Además, en caso de que la subasta concluyera sin postor alguno, se incrementan los porcentajes de adjudicación del bien. En concreto, se elevaría del 60 por cien hasta un máximo del 70 por cien, siempre para los supuestos de vivienda habitual. Este capítulo recoge también la modificación del procedimiento ejecutivo a efectos de que, de oficio o a instancia de parte, el órgano judicial competente pueda apreciar la existencia de cláusulas abusivas en el título ejecutivo y, como consecuencia, decretar la improcedencia de la ejecución o, en su caso, su continuación sin aplicación de aquéllas consideradas abusivas. Adicionalmente, esta ley incluye un mandato al Gobierno para que emprenda inmediatamente las medidas necesarias para impulsar, con el sector financiero, la constitución de un fondo social de viviendas destinadas a ofrecer cobertura a aquellas personas que hayan sido desalojadas de su vivienda habitual por el impago de un préstamo hipotecario. Este fondo debiera movilizar un amplio parque de viviendas, propiedad de las entidades de crédito, en beneficio de aquellas familias que solo pueden acceder a una vivienda en caso de que las rentas se ajusten a la escasez de sus ingresos. **A**

## Principales novedades en la proposición de Ley

- 1. Préstamos del 80 % como máximo del valor de tasación del inmueble.** Aunque la anterior normativa ya aludía a este listón, abría la puerta a una flexibilización al alza a través, por ejemplo, de avales u otras garantías.
- 2. La vida de una hipoteca nunca podrá superar los 30 años.** En la actualidad, no hay un periodo tope establecido.
- 3. El hipotecado tendrá que firmar una 'expresión manuscrita',** en la que manifieste que ha sido adecuadamente advertido de los posibles riesgos del contrato.
- 4. Se estrecha el cerco sobre las cláusulas abusivas.** Al rebufo de la sentencia europea contra el sistema de desahucios español, se da más poder a los notarios para frenar estas cláusulas.
- 5. Tasaciones independientes.** El hipotecado podrá contratar a una tasadora por su cuenta para que fije el valor del inmueble que quiere adquirir y el banco deberá aceptar su tasación.
- 6. Acotación de los intereses de demora.** Los intereses que se abonan por el impago en las cuotas hipotecarias quedarán limitados a un máximo del 12 %. Actualmente, estos rondan el 20 % e incluso pueden llegar al 25 %.
- 7. Vía libre para la venta extrajudicial.** Se posibilitará al deudor en proceso de ejecución hipotecaria la venta del inmueble fuera del proceso judicial. Si éste le encuentra un comprador a la casa -con un precio mayor al de la futura subasta-, la transacción estará avalada por ley. **A**

# EL PARQUE DE VIVIENDAS ESPAÑOL HA CRECIDO UN 20,3 POR CIENTO EN LA ÚLTIMA DÉCADA

De las viviendas, el 13,7% están vacías y el 71,7% son viviendas principales

**E**l INE ha hecho pública la segunda entrega de los datos del Censo de Población y Viviendas 2011, la operación estadística de mayor envergadura que se realiza en España. Si bien

el pasado mes de diciembre dio a conocer que la población la componen 46.815.916 habitantes, en esta ocasión revela todo lo relacionado con las características de los edificios en los que residen.

En plena polémica por el decreto-ley andaluz que prevé la expropiación a los bancos de pisos desocupados en algunos casos de desahucios, el INE da cuenta de que el parque de viviendas español ha crecido un 20,3 % en una década. El 71,7 % son viviendas principales, el 14,6 % son secundarias y el 13,7 % están directamente desocupadas.

Al analizar las viviendas construidas durante la década 2002-2011, el 67 % de ellas están ocupadas, el 13,9 % son viviendas secundarias y el 18,5 % están vacías.

En el censo de 2001, cuando acababa de dispararse la burbuja inmobiliaria y los desahucios eran algo de lo que no se hablaba, el INE contabilizó que había 3.106.422 casas desocupadas, el 14,8 % del total de las censadas, 20.946.554 unidades.

En los últimos años, algunas fuentes del sector habían realizado ya algunas estimaciones y el Ministerio de Fomento había dado su dato total de viviendas, 26 millones en 2011, un 23 % más que hace una década, pero los datos del INE son los más exhaustivos que se conocen.

Eso sí, hay que tener en cuenta dos cosas. La primera es que, a diferencia del censo de 2001, esta vez los agentes censales no han ido visitando una por una todas las casas de España. El INE ha escogido sólo una muestra del 11 % de la población: dos millones de hogares, que equivalen a 5,4 millones de personas.

La segunda es que el INE considera vivienda vacía o desocupada la que “permanece sin ser ocupada, está disponible para venta o alquilar o incluso abandonada”. Pero no concreta cuánto tiempo debe permanecer sin estar ocupada ni el estado en que se encuentra, lo que significa que no todas esas viviendas vacías son habitables y, por tanto, no necesariamente podrían servir para albergar a personas desahuciadas o para salir al mercado del alquiler.

De hecho, el 30 % de las viviendas vacías tienen más de medio siglo, el 13,7 % se encuentra en pequeñas poblaciones de menos de 1.000 habitantes y un 15 % de ellas no se encuentra en buen estado.

Galicia, La Rioja y Murcia son las comunidades autónomas con mayor porcentaje de viviendas vacías, mientras que Navarra, Madrid, País Vasco, Melilla y Ceuta son las de un porcentaje menor.

En Galicia esta situación es especialmente significativa: una de cada cinco viviendas de Orense y Lugo está vacía. Son las dos provincias con mayor porcentaje de viviendas desocupadas.

El 18,5 % de las viviendas vacías

está en Andalucía, donde la consejera de Fomento y Vivienda, Elena Cortés, dijo que en esta región había entre 700.000 y un millón de casas desocupadas para justificar su Decreto para la

Función Social de la Vivienda. La realidad es que, según el censo, hay 637.221 viviendas cerradas. Por otro lado, los municipios con mayor porcentaje de casas en las que no vive nadie son Torre Pacheco (Murcia), con el 36 %, y Denia (Alicante), con el 32

%. En el otro lado están Moguer (Huelva) con el 1,3 %, y Rivas-Vaciamadrid (Madrid) con el 2 %.

El INE también analiza las viviendas secundarias, destinadas a ser ocupadas sólo ocasionalmente, por ejemplo en las vacaciones o durante los fines de semana. El número de estas viviendas apenas ha crecido en 10 años, según estos datos. En 2011 se registran 3.681.565, un 0,8 % más que en 2001.

Cuatro de cada 10 viviendas secundarias están situadas en municipios con menos de 1.000 habitantes.

En cuanto a las viviendas principales, se han contabilizado 18.083.692, un 27,5 % más que en la década anterior.

Viviendas vacías, secundarias y principales conforman el total de viviendas contabilizadas por el INE: 25,208.623, lo que supone un 20,3 % más que en 2001. **A**



Torre Pacheco (Murcia) y Denia (Alicante) son los municipios con mayor porcentaje de viviendas vacías



En Banco Sabadell queremos trabajar en PRO de usted. Por eso mantenemos un acuerdo de colaboración con la Asociación Profesional de Expertos Técnicos Inmobiliarios (APETI) para ofrecerle ventajas exclusivas en la contratación de productos financieros.

Este es solo un ejemplo pero hay muchos más.

Llámenos al 902 383 666, organicemos una reunión y empecemos a trabajar.

# Cuenta Expansión PRO.\*

## Te abonamos el 10% de tu cuota de asociado\*\*.

### 0

comisiones de administración y mantenimiento.

### + 3%

de devolución de tus principales recibos domésticos, hasta un máximo de 20 euros al mes.

### + Gratis

la tarjeta de crédito y de débito.

### + 1.800

Más de

oficinas a tu servicio.

La Cuenta Expansión PRO requiere la domiciliación de una nueva nómina, pensión o ingreso regular mensual por un importe mínimo de 700 euros. Se excluyen los ingresos procedentes de cuentas abiertas en el grupo Banco Sabadell a nombre del mismo titular. Si tienes entre 18 y 25 años, no es necesario domiciliar ningún ingreso periódico.

\*\*Hasta un máximo de 100 euros al año.

# "SAREB SUPONE EL MAYOR DESAFÍO INMOBILIARIO DE LA HISTORIA MODERNA DE NUESTRO PAÍS"

**L**a Sociedad de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (Sareb) será, a juicio de José Luis Gil, el mayor operador del sector inmobiliario en los próximos años y el precio de venta que fije no será el precio de mercado, pero sí el precio de refe-

rencia de mercado, no sólo para las viviendas sino también para el suelo. Gil entiende que el stock de viviendas aún tardará años en disolverse y cree que es necesario abordar en profundidad la fiscalidad desde todos los momentos del proceso inmobiliario.

*Tras varios años en los que diferentes gobiernos han puesto énfasis en la necesaria reducción del stock de viviendas, no parece que sus actuaciones den el resultado anhelado. ¿En qué se han equivocado hasta la fecha?*

La situación actual del mercado inmobiliario, epicentro de la virulenta crisis que está sufriendo España, desde luego no ayuda a la absorción del stock. La retirada de incentivos fiscales a la compra de vivienda tampoco lo ha hecho. Es difícilmente entendible, desde el punto de vista de política económica, que en un mercado en el que existe una importante sobreoferta y una demanda debilitada, se retiren incentivos a la compra. Creo que los incentivos por compra de vivienda sería una medida a implementar coyunturalmente, esto es, hasta que el mercado vuelva al equilibrio, y que debieran ir retirándose paulatinamente a medida que el mercado vuelve a la normalidad.

*Desde luego, si no disminuye el stock no es por culpa de la obra nueva reciente, ya que el número de visados sigue bajando y se encuentra en cifras de hace décadas... Por cierto, ¿sabe alguien cuál es el número real de viviendas de obra nueva que permanecen sin vender?*

Nuestras estimaciones nos dicen que el stock se sitúa en la banda entre 800.000-850.000 viviendas. Al final, la cifra de la vivienda nueva sin vender, calculada con metodología adecuada, puede fluctuar un 10 %, lo que a priori supondría desechar cualquier modelo con este sesgo, pero creo que en el



... Julio Gil Iglesias  
Socio-director de la consultora Horizone.

caso del stock, la diferencia entre que haya 800.000 o 880.000 en estos momentos no se puede considerar como sustancial, ya que sea cual sea la cifra en este entorno la magnitud del problema es prácticamente la misma o varía muy poco. La verdad es que durante 2013 las cosas van a cambiar sustancialmente, ya que con la contracción que se está produciendo de la demanda el stock permanecerá en niveles muy similares a los actuales.

*Si algo bueno se puede decir ante este panorama es que el esfuerzo financiero de las familias se ha reducido considerablemente..., pero parece que no basta para relanzar al mercado residencial.*

Es cierto que el esfuerzo fi-

naniero se ha reducido, pero también porque partíamos de niveles altísimos, lo que nos llevó, entre otras cosas, a lo que estamos viviendo ahora. El esfuerzo financiero actual está en los límites de lo tolerable. Esperemos que el descenso de la renta disponible de las familias y el aumento de los tipos hipotecarios efectivos no impidan que se siga moderando el esfuerzo familiar.

*Analice el papel que está jugando la Sareb hasta el momento y proyecte sus resultados hacia el futuro. ¿Se cree sus previsiones?*

Creo que la Sareb supone el mayor desafío inmobiliario de la historia moderna de nuestro país. El Plan de negocios para los próximos cinco años, que presentaron recientemente, parece bastante razonable, ya que basaban sus ingresos en las ventas de 45.000 viviendas, esto es, unas 9.000 viviendas al año de media. Me parece un objetivo que se puede cumplir. La Sareb es una sociedad creada por las condiciones impuestas por los organismos internacionales, no es que se haya constituido voluntariamente una sociedad que haya comprado unos activos con una estrategia previa de negocios, la Sareb es el vehículo para concentrar créditos y activos inmobiliarios tóxicos. Independientemente de los activos inmobiliarios que tiene hoy la Sareb, su gran problema va a venir por la gestión de los préstamos promotores que les han traspasado. La "delicada" situación de las promotoras y el entorno macro nos hacen presagiar que muchos de esos préstamos serán



fallidos por lo que el número de activos que tiene ahora mismo la Sareb se puede multiplicar.

**Según la Sareb, en su seno sólo cuenta con 80.000 viviendas para vender y por ello afirman que su acción de mercado no influirá en el establecimiento de precios del sector. ¿Se sostiene este argumento?**

80.000 son las viviendas que tiene ahora, pero esta no deja de ser una fotografía del momento actual; en el medio plazo tendrá muchas más. Será el mayor operador del sector inmobiliario en los próximos años y el precio de venta que fije, no será el precio de mercado, pero sí el precio de referencia de mercado, no sólo para las viviendas sino también para el suelo, ya que no podemos olvidar que su cartera de suelo es muy importante. Asimismo, los competidores estoy seguro que diseñarán su estrategia en función de la establecida por la Sareb, unos para seguirla y otros para implementar estrategias contrapuestas. No nos podemos olvidar del nivel de concentración al que tiende el sector inmobiliario, por lo que los grandes tenedores de activos, no sólo Sareb, podrán influir también en devenir de los precios de mercado.

**¿Cree que el precio de la vivienda está llegando a su límite inferior para iniciar su remontada a finales de este año o cree que aún le queda recorrido importante a la baja?**

Debido a la altísima volatilidad del entorno macro hacer previsiones a más de un año vista es un ejercicio complejo en el que acertar es tremendamente complicado. Nuestras estimaciones

nos dicen que el precio medio seguirá bajando durante todo el 2013 y la intensidad de este descenso dependerá fundamentalmente por el lado de la oferta, del precio de venta de los activos de las entidades financieras, y por el lado de la demanda de la evolución del mercado de trabajo y de la financiación a los particulares para la compra de vivienda. A partir de aquí y teniendo en cuenta que estamos hablando de un mercado con una sobreoferta tremenda, las perspectivas no pueden ser muy halagüeñas.

**Alquiler versus compra. ¿Cree realmente que el Gobierno, con sus últimas medidas y alguna que tiene en cartera y que ya se conoce, va a lograr que el espíritu de compra del español se diluya a favor del arrendamiento?**

En una situación como la actual, los potenciales compradores no

la rehabilitación, aunque creo que deben hacer mucho más hincapié en esta última a través de una fórmula adecuada de financiación y la línea ICO prevista creo que no es la fórmula más efectiva.

**¿Es necesario abordar la fiscalidad inmobiliaria?**

Desde luego que es necesario abordarla en profundidad desde todos los momentos del proceso inmobiliario, tanto para acabar con la dependencia de las administraciones locales de los desarrollos urbanísticos como para replantearse la vuelta de las desgravaciones por compra de vivienda habitual, sobre todo si tenemos en cuenta que estamos viviendo una situación de sobreoferta con una demanda totalmente debilitada, aún teniendo en cuenta que existe una oposición muy importante por parte de la Unión Europea y de otros organismos internacionales.

**Resuma en lo posible y díganos si ve salida a la situación actual del mercado residencial, de qué manera y en qué plazos.**

Salida desde luego que la habrá, puesto que la economía es una ciencia social que está sometida a ciclos y el sector inmobiliario, por el número de agentes que intervienen en su mercado y por el largo proceso de maduración del producto, es uno de los paradigmas de sector cíclico que sufre etapas expansivas y contractivas muy acentuadas. Es más, no sé en cuantos años pero no hay duda de que se volverá a vivir otra etapa expansiva, aunque seguramente más suave que la vivida hace unos años. Lo que sí creo muy importante es que las administraciones contribuyan a suavizar los ciclos y ello va íntimamente ligado con el control de la liquidez. No podemos volver a caer en los mismos errores y no podemos permitirnos que se concedan 360.000 millones de euros al sector promotor, parte de los cuales han servido para especular con suelo sin aportar ningún valor añadido. No sé cuándo, y si mientras llega la mayor parte del sector inmobiliario desaparecerá, pero no hay duda de que el mercado residencial volverá a recuperarse, y se trata de que tanto los agentes privados como las administraciones trabajemos para que llegue lo antes posible. **A**

### Curriculum vitae



**J**ulio Gil Iglesias es licenciado en Económicas y en Derecho y tiene estudios superiores relacionados con el sector Inmobiliario y Urbanismo.

Desarrolla labores docentes como profesor experto en dirección de empresas promotoras y constructoras así como inmobiliarias. En la actualidad es socio-director de la consultora Horizonte, secretario general de la Fundación de Estudios Inmobiliarios y vocal de relaciones institucionales del Círculo Inmobiliario. Ha publicado artículos en medios de tirada nacional y es ponente en conferencias. **A**

tienen mucha capacidad de compra y otros no tienen la confianza suficiente como para hipotecarse a treinta años. La situación de continuos desahucios no es la más favorable para fomentar la confianza y estimular la compra. La situación de mercado deviene a favor del alquiler y en mayor grado que las medidas de estímulo. En todo caso y en la situación actual parece razonable que las medidas que ha puesto en marcha el Gobierno a través del plan de Vivienda 2013-2016 van por la línea correcta; esto es, ayudas a los inquilinos e impulso de

# EL CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA, OBLIGATORIO A PARTIR DEL UNO DE JUNIO

En caso de venta o alquiler superior a cuatro meses de la vivienda o edificio

**D**entro de esta política de apoyo a la vivienda y rehabilitación, y dando cumplimiento a la normativa comunitaria, el Consejo de Ministros ha aprobado, además, el Real Decre-

to para trasponer a la normativa española el procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de los edificios. Publicado en el BOE de fecha 13 de abril, está ya plenamente en vigor.

La norma establece que a partir de 1 de junio de 2013 será obligatorio poner a disposición de los compradores o arrendadores de edificios o de parte de los mismos, para alquileres con una duración superior a cuatro meses, un certificado de eficiencia energética. Este certificado, que tendrá una validez máxima de diez años, además de la calificación energética del edificio, deberá incluir información objetiva sobre las características energéticas de los edificios, y, en el caso de edificios existentes, documento de recomendaciones para la mejora de los niveles óptimos o rentables de la eficiencia energética del edificio o de una parte de este, de forma que se pueda valorar y comparar la eficiencia energética de los edificios, con el fin de favorecer la promoción de edificios de alta eficiencia energética y las inversiones en ahorro de energía.

publicados como Documentos Reconocidos a disposición de los técnicos certificadoros.

Además, el IDAE se ha encargado de llevar a cabo un plan de formación para formar a los técnicos responsables de certificar energéticamente los edificios y de aquellos otros encargados de su control e inspección sobre las herramientas reconocidas CE3 y CE3X. Finalmente, IDAE se encargará de informar a los vendedores, compradores y usuarios de viviendas y edificios en general sobre las nuevas obligaciones a las que tienen que hacer frente.

## Ahorro de energía

El real decreto establece la obligación de poner a disposición de los compradores o usuarios de los edificios un certificado de eficiencia energética que deberá incluir información objetiva sobre la eficiencia energética de un edificio y valores de referencia tales como requisitos mínimos de eficiencia energética con el fin de que los propietarios o arrendatarios del edificio o de una unidad de éste puedan comparar y evaluar su eficiencia energética. Los requisitos mínimos de eficiencia energética de

de edificios de alta eficiencia energética y las inversiones en ahorro de energía. Además, este real decreto contribuye a informar de las emisiones de CO<sub>2</sub> por el uso de la energía proveniente de fuentes emisoras en el sector residencial, lo que facilitará la adopción de medidas para reducir las emisiones y mejorar la calificación energética de los edificios. Se establece asimismo el procedimiento básico que debe cumplir la metodología de cálculo de la calificación de eficiencia energética, considerando aquellos factores que más incidencia tienen en su consumo energético, así como las condiciones técnicas y administrativas para las certificaciones de eficiencia energética de los edificios.

## Certificación de la eficiencia energética

El promotor o propietario del edificio o de parte del mismo, ya sea de nueva construcción o existente, será el responsable de encargar la realización de la certificación de eficiencia energética del edificio, o de su parte, en los casos que venga obligado por este real decreto. También será responsable de conservar la correspondiente documentación. Para las unidades de un edificio, como viviendas, o para los locales destinados a uso independiente o de titularidad jurídica diferente, situados en un mismo edificio, la certificación de eficiencia energética se basará, como mínimo, en una certificación única de todo el edificio o alternativamente en la de una o varias viviendas o locales representativos del



Como herramienta para facilitar la obtención de dichos certificados, por mandato del Ministerio de Industria, Energía y Turismo y del Ministerio de Fomento, el IDAE ha elaborado los programas informáticos CE3 y CE3X, ambos

de los edificios o unidades de éste no se incluyen en este real decreto, ya que se establecen en el Código Técnico de la Edificación. De esta forma, valorando y comparando la eficiencia energética de los edificios, se favorecerá la promoción

mismo edificio, con las mismas características energéticas.

Los locales destinados a uso independiente que no estén definidos en el proyecto del edificio, para ser utilizados posteriormente, se deben certificar antes de la



apertura del local. En el caso de que el uso del local tenga carácter industrial no será obligatoria la certificación.

La certificación de viviendas unifamiliares podrá basarse en la evaluación de otro edificio representativo de diseño y tamaño similares y con una eficiencia energética real similar, si el técnico competente que expide el certificado de eficiencia energética puede garantizar tal correspondencia.

El certificado de eficiencia energética dará información exclusivamente sobre la eficiencia energética del edificio y no supondrá en ningún caso la acreditación del cumplimiento de ningún otro requisito exigible al edificio. Éste deberá cumplir previamente con los requisitos mínimos de eficiencia energética que fije la normativa vigente en el momento de su construcción.

Durante el proceso de certificación, el técnico competente realizará las pruebas y comprobaciones necesarias, con la finalidad de establecer la conformidad de la información contenida en el certificado de eficiencia energética con el edificio o con la parte del mismo.

El certificado de eficiencia energética del edificio debe presentarse, por el promotor, o propietario, en su caso, al órgano competente de la Comunidad Autónoma en materia de certificación energética de edificios, para el registro de estas certificaciones en su ámbito territorial.

Los certificados de eficiencia energética estarán a disposición de las autoridades competentes en materia de eficiencia energética o de edificación que así lo exijan por inspección o cual-

quier otro requerimiento, bien incorporados al Libro del edificio, en el caso de que su existencia sea preceptiva, o en poder del propietario del edificio o de la parte del mismo, o del presidente de la comunidad de propietarios.

#### Contenido del certificado

El certificado de eficiencia energética del edificio o de la parte del mismo contendrá como mínimo la siguiente información:

El siguiente información:

- Identificación del edificio o de la parte del mismo que se certifica, incluyendo su referencia catastral.
- Indicación del procedimiento reconocido utilizado para obtener la calificación de eficiencia energética.
- Indicación de la normativa sobre ahorro y eficiencia energética de aplicación en el momento de su construcción.
- Descripción de las características energéticas del edificio: envolvente térmica, instalaciones térmicas y de iluminación, condiciones normales

de funcionamiento y ocupación, condiciones de confort térmico, lumínico, calidad de aire interior y demás datos utilizados para obtener la calificación de eficiencia energética del edificio.

- Calificación de eficiencia energética del edificio expresada mediante la etiqueta energética.
- Para los edificios existentes, documento de recomendaciones para la mejora de los niveles óptimos o rentables de la eficiencia energética de un edificio o de una parte de este, a menos que no exista ningún potencial razonable para una mejora de esa índole en comparación con los requisitos de eficiencia energética vigentes. Las recomendaciones incluidas en el certificado de eficiencia energética abordarán:
  - Las medidas aplicadas en el marco de reformas importantes de la envolvente y de las instalaciones técnicas de un edificio, y
  - Las medidas relativas a elementos de un edificio, independientemente de la realización de reformas importantes de la envolvente o de las instalaciones técnicas de un edificio. **A**

#### Excluidos del ámbito de aplicación

**E**l Real Decreto de transposición de la normativa europea relaciona una serie de inmuebles que estarán exentos de su elaboración. Son los siguientes:

- Edificios y monumentos protegidos oficialmente por ser parte de un entorno declarado o en razón de su particular valor arquitectónico o histórico.
- Edificios o partes de edificios utilizados exclusivamente como lugares de culto y para actividades religiosas.
- Construcciones provisionales con un plazo previsto de utilización igual o inferior a dos años.
- Edificios industriales, de la defensa y agrícolas o partes de los mismos, en la parte

destinada a talleres, procesos industriales, de la defensa y agrícolas no residenciales.

- Edificios o partes de edificios aislados con una superficie útil total inferior a 50 m<sup>2</sup>.
- Edificios que se compren para reformas importantes o demolición.
- Edificios o partes de edificios existentes de viviendas, cuyo uso sea inferior a cuatro meses al año, o bien durante un tiempo limitado al año y con un consumo previsto de energía inferior al 25 por ciento de lo que resultaría de su utilización durante todo el año, siempre que así conste mediante declaración responsable del propietario de la vivienda. **A**

# MERCADO DE INVERSIÓN EN ESPAÑA: ¿EL FIN DE UN LARGO REVÉS ECONÓMICO A LA VISTA?

La mayoría de los encuestados cree que el crecimiento comenzará en 2015

**T**insa e IPD presentan la tercera edición de su Barómetro. Los sucesivos contratiempos registrados por la economía española mantienen a los inversores observando cautelosamente el

ejercicio 2013. El estudio permite conocer de primera mano previsiones fundamentales, claves del comportamiento de inversión y estrategia de importantes jugadores en el mercado español.

A través del análisis de las opiniones y pronósticos de relevantes profesionales nacionales y extranjeros recogidos en una encuesta, se extraen interesantes conclusiones que nos permitirán conocer hacia dónde se dirigirá el inmobiliario en todos sus subsectores durante los próximos meses.

El carácter semestral de esta iniciativa, pionera en España, permite tomar el pulso con precisión a la evolución del mercado en un contexto económico adverso, así como la eficacia percibida sobre las iniciativas puestas en marcha para contrarrestarlo. De esta forma, una veintena de variables han sido pronosticadas por los 15 participantes de la encuesta: Ahorro Corporación, Bankia Inmobiliario, CBRE Global Investors, Corio, Generali Real Estate, GMP, Iberdrola Inmobiliaria, Inverseguros, Invesco Real Estate, Metrovacesa, Mutua Inmobiliaria, Realia, Reyel Urbis, Santander Banif y Testa.

Seis meses después de la publicación del último Barómetro, y a pesar de que 2013 ha comenzado con una bajada de la prima de riesgo y con el fantasma del rescate alejándose, la mayoría de los expertos encuestados se muestran aún pesimistas y pronostican otro año de recesión y paro para la economía española. Así,

La mayoría de los encuestados estima que la financiación no se normalizará hasta 2015

por primera vez, un 9 % de los panelistas retrasa a después de 2015 la estimación del comienzo de crecimiento del PIB, aumentando del 50 % al 58 % el porcentaje de entrevistados que estima que se producirá en 2015 y disminuyendo hasta el 33 % aquellos que creen que se producirá en 2014.

## Mercado de oficinas

Durante 2012 la contratación de oficinas en alquiler en Madrid y Barcelona cayó un 17 % y un 23 % respectivamente. Para 2013 los inversores esperan que la absorción se mantenga sin grandes cambios. La tasa de desocupación mantiene, como consecuencia, su tendencia alcista y se establece para las oficinas de Madrid en el 13,5 % registrado a finales de 2013, medio punto porcentual adicional sobre la cifra alcanzada a finales de 2012 (13 %) y frente al 12 % de principios de 2012 – primera edición del Barómetro.

Las rentas registraron una caída generalizada durante 2012, con un

ajuste medio del 7,3 % respecto a 2011, siendo este ajuste menor en Madrid CBD, hasta situar la renta prime en torno a los 24,50 €/m<sup>2</sup>/mes a finales de 2012. El 75 % de los en-



cues- t a d o s a p u e s t a por una estabilización de la renta facial prime en estos niveles ya que los inversores consideran que ya ha tocado fondo, pese a que se acepten otro tipo de descuentos que reduzcan la renta económica hasta los 21,8 €/m<sup>2</sup>/mes.

Un nivel de precios interesante, unido a una demanda potencial ya existente en la segunda mitad de 2012 y a la probable recolocación de grandes sedes corporativas, permiten anticipar un comportamiento más positivo durante 2013.



## Subsector de Retail y logística

El anterior ejercicio fue un “*annus horribilis*” para el comercio. Al pésimo comportamiento del consumo privado se sumó el impacto de los recortes presupuestarios, la supresión de la paga extraordinaria de los funcionarios y la subida del IVA, lo que se tradujo en un desplome de ventas del 6,8 % respecto a 2011. El desempleo y las medidas fiscales que afectan a las familias impulsan al panel de encuestados a rebajar sus expectativas del consumo privado para 2013 estimando que caerá un 2,3 %

Los datos de afluencia a los centros comerciales han caído. La crisis

### Estrategias de inversión

Las estrategias de los inversores para 2013 reflejan un aumento del apetito inversor entre los encuestados en comparación con el año anterior, con planes de inversión casi paralizados. Los mercados maduros de oficinas son los grandes protagonistas. Las oficinas en Madrid CBD se mantienen a la cabeza de los productos más buscados, si bien el sector retail también presenta atractivo, debido, entre otros factores a la obsolescencia de buena parte de estos activos en España.

Los inversores siguen mostrando preferencia por activos seguros con “renta garantizada”, si bien un 23% estaría dispuesto a asumir un poco más de riesgo.

En cuanto a la desinversión, se sigue mostrando disposición a rebajar la exposición al sector residencial y, en concreto, en activos desocupados. **A**

**La creación de la Sareb podría animar a muchos inversores a desembarcar en España**

económica y la liberalización de las rebajas han influido en este descenso. El 72 % de los expertos consultados pronostica que esta afluencia siga cayendo en los próximos meses. Sin embargo, apuntan que los centros comerciales consolidados, tanto los prime como los secundarios, resisten muy bien y resaltan que, a pesar del panorama negativo contemplado para el 2013, el año terminará con 140.000 m2 de SBA adicional entre aperturas y ampliaciones de centros.

La caída de la producción industrial durante 2012 deja entrever un comportamiento cada vez más selectivo por parte de los actores logísticos y deja poca esperanza para las naves de segunda mano. Como consecuencia, la tasa de desocupación, ya al alza, debería progresar y las rentas seguir disminuyendo. Los inversores consultados esperan una bajada tanto en las rentas faciales (3 %) como en las rentas económicas (10 %).

### Financiación inmobiliaria

La financiación seguirá con restricciones y las estrictas condiciones de concesión de préstamos a hogares y empresas llevan a la mayoría de los encuestados a estimar que la financiación al sector inmobiliario no se normalizará hasta 2015. El 77 % opina que las medidas económicas adoptadas, así como la creación de la SAREB, no tendrán ningún impacto a corto plazo en la fluidez del préstamo.

El año 2012 estuvo marcado por la atonía hasta el tercer trimestre, en el que se observó una reactivación del sector de inversión, destacando las operaciones realizadas por dos grandes fortunas como la de Amancio Ortega y Carlos Slim. El inversor del año fue el privado

nacional y esta tendencia continuará en 2013, sin embargo, con el alejamiento de los rumores de rescate y salida del euro, parece que España vuelve a entrar en escena y ya se percibe la presencia de inversores extranjeros analizando ope-



raciones y manteniendo la cautela ante posibles bajadas de precio.

Los encuestados esperan la llegada de capital extranjero de la mano de fondos oportunistas de tal forma que la inversión internacional llegará a igualar a la nacional e incluso superarla para el 33 % de los expertos encuestados.

En este sentido, la creación de la SAREB, una de las novedades más esperadas y los FABs, cuyo funcionamiento se prevé muestre sus efectos a medio plazo junto a las reformas del Gobierno, podrían animar a muchos inversores a desembarcar en España. Otra figura que podría ganar protagonismo son las SO-CIMIs y el 75 % de los encuestados espera la creación de alguna en 2013, aunque de momento con una finalidad eminentemente fiscal.

En relación a los yields, de manera general, los expertos esperan que apenas varíen durante el año situándose a finales de 2013 en 8,6 % para los activos logísticos, 6,5 % para centros comerciales y 6,1 % para oficinas. **A**

# LAS COMPRAVENTAS DE VIVIENDAS DESCENDIERON EN FEBRERO MÁS DE UN 13 POR CIENTO

Los datos de 2012 muestran notables diferencias entre las distintas CC.AA

**E**l inicio del ejercicio está registrando una profunda contracción del número de compraventas de viviendas, una vez que los cambios fiscales que habían animado el sector en los meses finales de 2012 concluyeron. Así, el número de compraventas de viviendas realizadas en febrero experimentó una caída interanual del 13,4 por ciento, según la estadística notarial.

La vivienda piso recogió una caída del número de compras del 13 por ciento en febrero, que fue ligeramente superior (13,7 por ciento) en términos desestacionalizados. Entre ellas, la compraventa de pisos de precio libre mostró una reducción del 11 por ciento interanual. Esta caída estuvo liderada por la reducción de operaciones en pisos de precio libre de primera mano que registró una caída del 36,9 por ciento. A su vez, los pisos de segunda mano recogieron una caída del 3,4 por ciento. Por último, las compraventas de viviendas unifamiliares registraron

una caída del 15,1 por ciento en febrero, notablemente más suave que la cifrada el mes previo. Por otra parte, el precio por metro cuadrado de la vivienda continúa reduciéndose, acelerando además el ritmo de ajuste. En este sentido, en el mes de febrero se registró una caída interanual del 17,0 por ciento hasta los 1.146 euros por metro cuadrado promedio.

## Precio y financiación

Las viviendas piso transferidas en febrero registraron un precio de

1.253 euros por metro cuadrado, lo que supone una contracción interanual del 19,1 por ciento. A su vez, aquellos pisos de precio libre sufrieron una caída del 19,5 por ciento hasta los 1.270 euros por metro cuadrado. Entre ellos, los pisos nuevos comprados cifraron un precio medio de 1.514 euros (-12,3 por ciento interanual) y los de segunda mano de 1.234 (-20,0 por ciento interanual). Mien-

trés, el precio de las viviendas unifamiliares se quedó en 907 euros por metro cuadrado, experimentando así una caída del 9,4 por ciento. Por todo ello, el sector inicia el año con una aceleración esperada en el ajuste debido tanto a la pobre situación de la demanda interna como a los problemas de financiación como al adelanto temporal en las compras en los últimos meses de 2012 ante los cambios fiscales. La evolución de los nuevos préstamos hipotecarios sigue reflejando la pobre progresión del mercado inmobiliario, así como las dificultades del sector financiero para proveer de nueva oferta de crédito. En este sentido, el dato de febrero recoge una caída del número de créditos formalizados del 22,4 por ciento frente al mismo mes del año anterior. Pero no sólo eso. La cuantía promedio sigue reduciéndose. De este modo, el préstamo hipotecario medio se situó en 111.221 euros, lo que representa una caída interanual del 20,6 por ciento.

Entrando por tipo de préstamo hipotecario aquéllos destinados a la adquisición de inmuebles, en primer lugar, registraron una caída interanual en febrero del 29,4 por ciento. Además, la cuantía promedio se situó en 113.412 euros, lo

que supone un ajuste interanual del 10,8 por ciento. Por una parte, el número de nuevos préstamos destinados a la compra de una vivienda cayeron un 30,5 por ciento interanual y para otro tipo de inmuebles un 19,9 por ciento. Por otra, en términos de cuantía promedio, los primeros presentaron una contracción del 10,1 por ciento interanual hasta 112.668 euros y los segundos una caída del 16,9 por ciento hasta 118.825 euros.

En segundo lugar, los préstamos hipotecarios destinados a la construcción mostraron un ajuste del 46,9 por ciento interanual en febrero. A su







vez, el importe medio de los mismos fue de 327.441, lo que supone una ligera caída del 0,5 por ciento. Los préstamos para la construcción de vivienda redujeron su número un 49,7 por ciento interanual y su cuantía media en un 24,0 por ciento hasta 229.223 euros.

En tercer lugar, los nuevos créditos hipotecarios destinados a la financiación empresarial mostraron una caída del 37,4 por ciento interanual en febrero. Y la cuantía promedio se redujo también un 12,0 por ciento, hasta los 384.943 euros.

Por último, el porcentaje de financiación sobre el valor de las compraventas de viviendas se situó en febrero en el 80 por ciento.

### Compraventas en 2012 por comunidades

Los datos de compraventas de viviendas de 2012 muestran notables diferencias entre las distintas comunidades autónomas.

Así, destaca el crecimiento de las ventas de viviendas en Aragón a lo largo de 2012, que se situó en el 20 por ciento gracias a un fuerte repunte del 61,5 por ciento del cuarto trimestre. La Rioja y la Comunidad Valenciana registraron un crecimiento de las ventas del 13,9 y 13,4 por ciento, respectivamente. Cataluña experimentó un incremento de las operaciones del 10,3 por ciento, seguida de Baleares (8,3 por ciento), Canarias (7,3 por ciento), Andalucía (6,0 por ciento) y Castilla La Mancha (4,7 por ciento), todas ellas por encima del promedio nacional (3,9 por ciento).

Por debajo de la media, Castilla y León (2,3 por ciento), Galicia (2,2 por ciento) y Extremadura (0,9 por ciento) aunque se mantuvieron en el lado positivo. En terreno negativo, Murcia cerró el ejercicio con una caída de las operaciones del 0,4 por ciento, seguida de Madrid (-2,3 por ciento) y Asturias (-5,5 por ciento). Por último, Navarra experimentó una reducción de las ventas del 14,7 por cien-

to, Cantabria del 15,1 por ciento y el País Vasco del 19,7 por ciento.

En términos de precios, el mayor ajuste se observó en Murcia con una rebaja de 20,1 por ciento, seguida de Castilla La Mancha (-19,8 por ciento) y Canarias (-17,4 por ciento). Asimismo, con un ajuste superior del promedio nacional (-11,7 por ciento) se situaron también Madrid (-14,1 por ciento), Castilla y León (-13,7 por ciento) y Cataluña (-12,0 por ciento). A continuación, las comunidades con un ajuste algo menos intenso fueron:

Cantabria (-11,0 por ciento), Andalucía y Galicia (-10,4 por ciento), Asturias (-8,6 por ciento) y Baleares (-8,3 por ciento). En la misma línea, la Comunidad Valenciana registró una caída de los precios del 6,6 por ciento, Aragón un 4,2 por ciento, La Rioja un 4,0 por ciento, Navarra un 3,9 por ciento y el País Vasco un 3,3 por ciento. Por último, Extremadura registró un crecimiento de los precios de las viviendas vendidas en 2012 del 12,4 por ciento. En todo caso, Extremadura es la comunidad con el precio más reducido (837 euros por metro cuadrado) frente al País Vasco que lidera ese ranking (2.210 euros).

### Préstamos hipotecarios

La serie de préstamos hipotecarios para la adquisición de una vivienda replica el comportamiento del mercado inmobiliario marcado por una notable contracción.

En este sentido, el número de nuevas hipotecas cifró una caída en el pasado año del 14,4 por ciento para el conjunto del país. El ajuste estuvo liderado por Cantabria que presentó una reducción de nuevas hipotecas del 30,6

por ciento. En una línea similar, País Vasco (-26,1 por ciento), Extremadura (-23,0 por ciento), Navarra (-23,4 por ciento) y Galicia (-21,8 por ciento) registraron caídas muy notables. A continuación, y aún con ajustes superiores al promedio, se situaron Baleares (-19,8 por ciento), la Comunidad Valenciana (-17,5 por ciento), Canarias (-16,4 por ciento), Murcia (-16,1 por ciento) y Castilla y León (-14,8

por ciento). Con un ajuste cercano a la media nacional se encuentran Asturias (-14,2 por ciento), Andalucía (-14,0 por ciento), La Rioja (-12,5 por ciento) y Castilla La Mancha (-10,4). Por último, Cataluña (-8,8 por ciento), Aragón (-8,5 por ciento) y Madrid (-6,6 por ciento) presentaron una reducción de las nuevas hipotecas para la adquisición de una vivienda más suave.

En términos de la cuantía promedio de las propias hipotecas, para el conjunto del país se observó una caída del 12,3 por ciento a cierre de año hasta 126.505 euros. La Rioja experimentó una reducción del préstamo medio del 28,5 por ciento, liderando así el ranking de ajustes. Después, Castilla La Mancha registró una caída en la hipoteca promedio del 19,8 por ciento y Cataluña del 18,6 por ciento.

Por encima del dato medio del país, se observaron también ajustes del 13,9 por ciento en Murcia; 13,5 por ciento en Andalucía; 12,9 por ciento en Madrid y 12,8 por ciento en la Comunidad Valenciana. Por otra parte, con una contracción menor a la media nacional se situó Baleares (-11,9 por ciento), Canarias (-11,6 por ciento), País Vasco (-10,0 por ciento), Aragón (-9,5 por ciento) y Galicia (-8,1 por ciento). Además, se registraron ajustes menores en Cantabria (-4,8 por ciento), Castilla y León (-4,7 por ciento) y Asturias (-0,3 por ciento). Por último, en Extremadura se experimentó un incremento del préstamo hipotecario promedio en el año del 7,5 por ciento. **A**



**El préstamo hipotecario medio se situó en 111.221 euros, con una caída interanual del 20,6 %**

# EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN PERSEVERA AÚN EN SU AUSENCIA DE SIGNOS DE MEJORA

El sector residencial y el no residencial siguen en situación de total parálisis

Sobre el sector construcción español convergen no sólo el turbulento clima económico que explica la debilidad de la demanda sino la afloración de mucha oferta (a la sobreproducción

durante los años de bonanza se suma la puesta en venta de activos de particulares, empresas y administraciones en dificultades). Lo pone de relieve el último informe de Euroconstruct.

Dejamos atrás un 2012 de severa contracción de la producción (-30,8 %) y la previsión apunta a una continuación de la tendencia en 2013 (-23%). La ralentización del descenso en 2014 (-6 %) requiere que se materialice la hipótesis de que el punto mínimo del ciclo residencial se produzca en 2013, como en el resto de Europa.

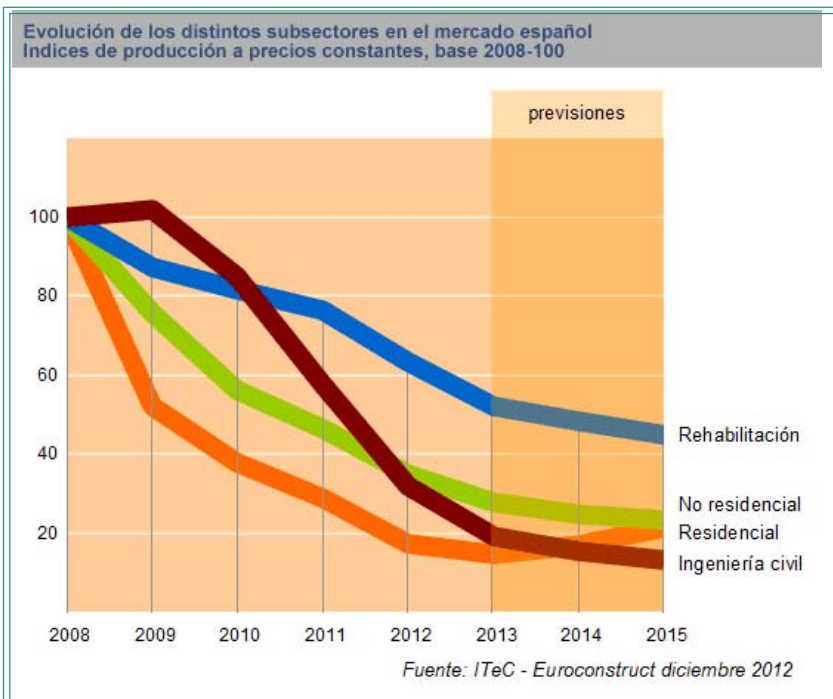
La edificación residencial sigue en situación de parálisis debido a que continúa la depreciación de la vivienda, la escasez de transacciones y las restricciones al crédito. Un panorama que se ha visto poco alterado por las medidas introducidas en la segunda mitad del 2012: más impuestos para la vivienda, puesta en marcha del 'banco malo', nueva política pública de vivienda. Una vez más, el mercado reacciona restringiendo aún más la producción, que se espera que se contraiga un -17% para 2013. Tras seis años consecutivos de bajadas contundentes, el mercado ha quedado tan contraído que si en 2014 se sumasen solamente 10.000 nuevas viviendas más a la cartera de pedi-

dos, serían suficientes para provocar incrementos del +15 %. Por lo tanto, del 2014 en adelante se podría producir la paradoja de un mercado que crecería a ritmos de dos dígitos y que sin embargo continuaría inmerso en una crisis extrema.

La edificación no residencial presenta síntomas idénticos a los de la vivienda (sequía financiera, mínima demanda, stocks en aumento) y se intentan contrarrestar también por los mismos medios (interrupción de proyectos, rebajas en los precios). En anteriores informes se confiaba en que algunos segmentos como comercio y logística

pudiesen tocar fondo más pronto que el resto, pero es algo que ha quedado descartado conforme se han ido desvaneciendo las expectativas de asistir a una inflexión de la economía española en 2013. En ausencia de signos convincentes de mejora económica a corto plazo, la demanda de nueva superficie no residencial continuará contrayéndose, y con ella la producción tanto en 2013 (-20 %) como en 2014 (-11 %)

El estado actual y las previsiones de la ingeniería civil son el reflejo de un país que dedica todos sus esfuerzos a consolidar sus cuentas públicas, sacrificando en el proceso a la inversión en infraestructuras. Las cifras ilustran hasta qué punto se está aplicando esta doctrina: -45 % de bajada en 2012, -40% prevista para 2013. Más a medio plazo, el nuevo plan de infraestructuras 2012-2024 resulta poco explícito, particularmente al respecto de cómo se va a materializar la colaboración público-privada imprescindible para poder ejecutar dicho plan. Mientras esta cuestión y otros como la reforma





energética no se clarifiquen, y mientras se siga priorizando la contención del déficit, será complicado presenciar un cambio de tendencia en términos de actividad constructiva.

### Situación y previsiones en Europa

El año 2012 ha resultado claramente recesivo para el sector construcción europeo: la producción ha bajado un -4,7 %, convirtiéndose en el segundo peor ejercicio registrado durante los cinco años de crisis, sólo superado por el fatídico 2009. Las tibias perspectivas económicas del continente se dejan notar sobre

la previsión para el 2013, que contempla todavía un año en números rojos (-1,6 %). El retorno al crecimiento queda pospuesto para el 2014, y se excluye que se vaya a producir una recuperación intensa (+1,0 %)

El cambio de signo que se acaba de describir es una previsión que aplica a un grupo de hasta 8 países, entre los cuales es significativo encontrar mercados

de gran dimensión como el Reino Unido, Italia o Francia. Sin embargo, hay países que van a evolucionar de acuerdo a otros patrones. Por la parte de las excepciones negativas tenemos el caso de España, Portugal y Polonia que todavía no ven expectativas de retorno al crecimiento en 2014. Asimismo hay algunos otros países que tan apenas esperan variación de 2013 a 2014, situación en la que encontramos a Alemania. Finalmente, hay otro grupo de países que ya

cuentan con experimentar crecimiento en 2013, como Suecia o Dinamarca (que esperan acelerarse en 2014) o Noruega (que por el contrario se relajará).

Todos los escenarios de salida de la crisis descritos en **informes ante-**

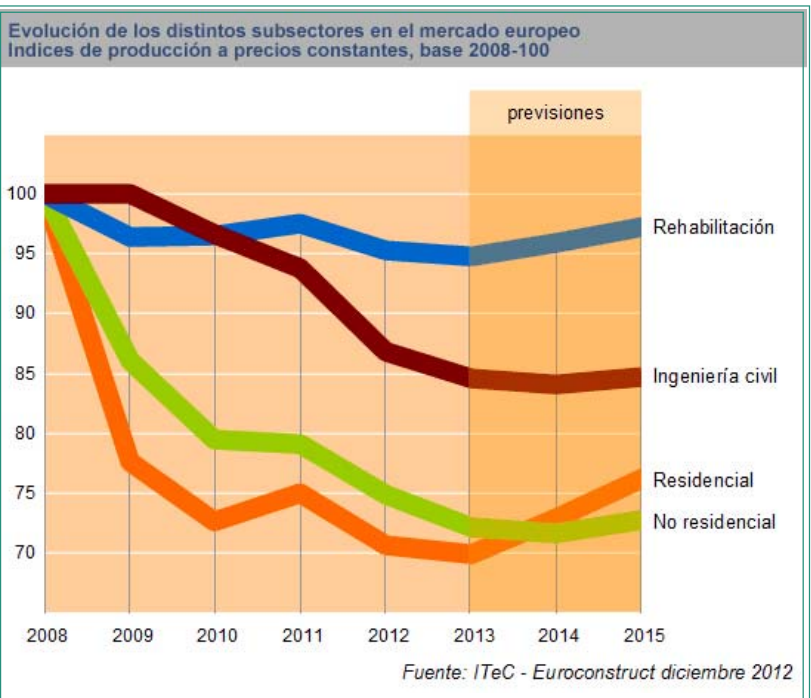
vuelve a resentirse del empeoramiento de la economía, lo cual se traduce en una previsión que se mantiene negativa hasta el 2015. No obstante, los ritmos de bajada del 2013 (-3,7 %) se irán ralentizando en 2014 (-0,6 %). Esta lentitud en la recuperación tiene mucho que ver con los

efectos de la crisis sobre el consumo privado, que han provocado una reducción significativa de la cartera de proyectos para uso comercial. Europa se resiente de que la producción no residencial tienda a estancarse tanto en Francia como en Alemania, y de que el Reino Unido haya entrado en una recesión de considerable dimensión.

La **rehabilitación** continúa siendo el mercado que padece menos oscilaciones, si bien esto no lo ha eximido de entrar en números rojos en 2012. El retorno al creci-

miento no será inmediato, ya que la crisis sigue haciendo mella sobre los presupuestos domésticos y sobre los programas públicos de fomento a la rehabilitación. Concretamente, se espera un 2013 todavía negativo (-0,5 %) y un 2014 sólo de modesto avance (+1,1 %).

La **ingeniería civil** también tiene por delante dos años negativos, si bien las bajadas estimadas para 2013 (-2,5 %) y 2014 (-0,7 %) son menos preocupantes que las experimentadas en el 2012 que dejamos atrás, en las cuales ha tenido mucho que ver el severo reajuste en España. La mayor parte de países experimentan dificultades no sólo ya en programar construcción y mejora de infraestructuras, sino también en hacer frente al aumento de costes de ejecución de este tipo de proyectos. Las perspectivas son muy modestas en los países con mayor producción; tan sólo Alemania presenta un sesgo ligeramente mejor, mientras que Polonia continuará perdiendo volumen de manera sensible. **A**



**La producción en el mercado residencial se contraerá un -17 por ciento para este año**

**rios** contemplaban que la edificación residencial de nueva planta iba a protagonizar una recuperación más temprana que el resto de mercados. Con la nueva revisión de las previsiones esta recuperación se sitúa más lejana en el tiempo, pero continúa apostándose porque la vivienda sea el mercado que primero

reaccione. Por lo tanto, será preciso superar primero un 2013 todavía en clave recesiva (-1,1 %) para llegar a un 2014 en el que se espera iniciar la esperada recuperación (+4,2 %). Para ello será clave que Alemania aproveche la disponibilidad de crédito barato para nutrir su mercado inmobiliario, que Francia y Reino Unido consigan reactivar con éxito sus programas de vivienda pública y que en los países nórdicos se contagie al presupuesto familiar el reforzamiento de sus economías.

La **edificación no residencial**

- **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**

# EL PATRIMONIO INMOBILIARIO NACIONAL DESCIEENDE UN 20% DURANTE LA CRISIS

El valor patrimonial es muy relevante para la toma de decisiones

**E**n 2008, el patrimonio inmobiliario alcanzaba los 5,7 billones de euros, y si lo comparamos con 2012, la pérdida de riqueza se estima de 1,1 billones, esto es una caída del 20 % en

sólo cuatro años. La riqueza inmobiliaria es muy relevante para la toma de decisiones económicas en lo que respecta a la capacidad de endeudamiento, el ahorro y el consumo, según Euroval.

A principios de la pasada década, en 2001, el parque de viviendas en España rozaba los 21 millones de viviendas, siendo Andalucía con más de 3,5 millones donde había el mayor número, seguida de Cataluña con 3,3 millones, y luego la Comunidad Valenciana y Madrid con 2,5 millones. En el año 2012 la cifra

habría pasado a 26 millones, manteniéndose el mismo orden por comunidades autónomas.

El incremento de un 24 % en el número de viviendas en estos once años presenta diferencias espaciales significativas, pues Murcia ha crecido en un 38,2 % y el País Vasco en un 16,2 %. Si se tiene en cuenta el incremento de la población en ese período, se establece una correspondencia entre ambas variables que resulta ilustrativa. Entre 1960 y el año 2000 las tasas de crecimiento de la construcción son muy fuertes para paliar el déficit de infraestructura inmobiliaria secular del país, agravado con la destrucción de la Guerra Civil. Así tenemos un crecimiento del parque de vivienda del 36 % en la década de los 60 a; 15 % en los 70 y 80; y vuelve a incrementarse un 39 % en los años 90, promovido sobre todo por la construcción de viviendas principales. Hasta entonces parecía que se normalizaba el crecimiento con tasas más bajas, pero en los años 2000 vuelve a crecer de manera intensa, con la variación del 24 % que mencionamos hasta 2012. En este tiempo el ratio habitantes/vivienda pasa de 4 en los años 60, a 3 en los 70, a 2 en 2001, y permanece desde entonces en el entorno de 1,8 habitantes por vivienda. Entre 2011 y 2012 el número de viviendas permanece prácticamente igual.

## Valor del parque de vivienda

Para aproximarnos a la riqueza inmobiliaria tomamos el número de viviendas, los metros cuadrados medios por vivienda, y el precio por metro cua-

drado. Así medida, la riqueza inmobiliaria era en 2012 de 4,6 billones de euros, un 7,42 % menos que en 2011 que alcanzó los 4,97 billones, con una pérdida anual de 369.033 millones de euros.

Si se toma 2008, el año en que el patrimonio alcanzaba sus valores más altos, 5,7 billones, y lo comparamos con 2012, la pérdida de riqueza se estima de 1,1 billones de euros, esto es una caída del patrimonio inmobiliario del 20 % en sólo cuatro años.

El aumento del patrimonio se debe a dos factores, número de vivienda y precio; en España, como vemos, ambos factores son significativos en el incremento de la riqueza inmobiliaria, pero el fuerte aumento de los precios y su posterior caída es lo que explica actualmente la pérdida de valor. Desde 2008 a 2012 el número de viviendas crece un 4 %, con lo que en estos cuatro años tenemos un millón de viviendas más en un parque que en total vale 1,1 billones de euros menos.

El mayor patrimonio inmobiliario está en Cataluña, con 1,024 billones; le sigue Madrid con 910, y Andalucía con 880.000 millones. En estos cuatro años a que nos estamos refiriendo, de 2008 a 2012, en Cataluña y Andalucía el patrimonio ha perdido un 20 %, y un 25 % en Madrid, que es la comunidad donde la pérdida ha sido mayor. Las menores pérdidas corresponden a Extremadura, Asturias, Cantabria, País Vasco y Galicia, entre un 8 % y un 14 %. La mayoría de las comunidades autónomas pierden entre un 15 % y un 20 % de su riqueza inmobiliaria. **A**

## Efectos económicos

La riqueza inmobiliaria es muy relevante para la toma de decisiones económicas en lo que respecta a la capacidad de endeudamiento, el ahorro y el consumo. Destacan tres efectos principales.

El primero es que cuando aumenta el valor de la vivienda lo hace también la capacidad de endeudamiento hipotecario; cuando el valor cae ocurre lo contrario, se hace menos atractivo como garantía, sobre todo si se espera que siga depreciándose.

El segundo efecto es que disminuye la renta de alquiler; podría analizarse si el alquiler se reduce con la pérdida de valor de la vivienda, pero no cabe duda que a largo plazo esto es negativo para el inversor que espera una renta.

Y la tercera cuestión es la vivienda considerada como un ahorro para la jubilación, ya sea como venta, alquiler, o hipoteca inversa; un aumento del valor de la vivienda permite esperar más renta a futuro, ahorrar menos ahora, y consumir algo más en el presente. **A**

# ANDALUCÍA FOMENTARÁ EL ALQUILER DE VIVIENDAS VACÍAS CON DIVERSAS SANCIONES

El Real Decreto ha suscitado una fuerte polémica con el Gobierno central

**E**l Gobierno andaluz aprueba el Decreto Ley que garantiza la función social de la vivienda y refuerza la lucha contra los desahucios hipotecarios. El polémico Decreto, que ha sido publi-

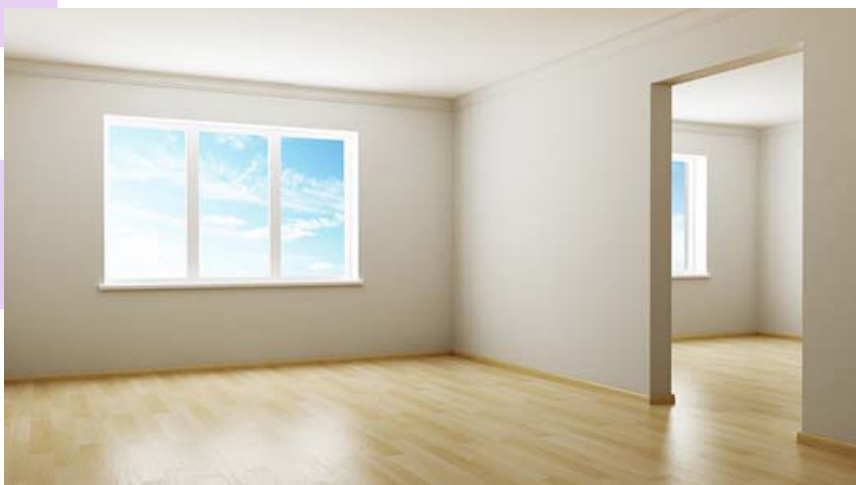
cado por el BOJA nº 69 de fecha 11 de abril, ha suscitado aires de anticonstitucionalidad en el seno del gobierno central y en el partido que lo sustenta. Griñán abunda en su contenido social.

El Consejo de Gobierno ha aprobado el Decreto Ley de Medidas para Asegurar el Cumplimiento de la Función Social de la Vivienda. La norma, que posteriormente será tramitada en el Parlamento como proyecto de ley, tiene como principal objetivo, según sus redactores, hacer aflorar en alquiler el parque residencial desocupado existente en la comunidad autónoma: entre 700.000 y un millón de inmuebles, de los que entre 350.000 y 500.000 pertenecen a personas jurídicas, fundamentalmente bancos y empresas inmobiliarias. Entre otras medidas, la nueva regulación refuerza las ayudas al alquiler, se crea un nuevo régimen sancionador y se establece la expropiación temporal del uso de las viviendas inmersas en procedimientos de desahucio hipotecario en los casos más graves de emergencia social de las familias.

La consejera de Fomento y Vivienda, Elena Cortés, ha subrayado que este Decreto Ley supondrá un “cambio profundo y estructural” para garantizar el derecho a la vivienda en Andalucía, dando a su vez respuesta a la situación de “emergencia social” que representan los desahucios. Así, ha explicado que el objetivo es evitar “la marginación y la exclusión social” que por este motivo sufren miles de familias, por lo

que la nueva normativa es un “plan de choque” para frenar de manera urgente esta “sangría social”.

Las subvenciones se detallarán en el futuro Plan Andaluz de Vivienda y Rehabilitación y estarán dirigidas a las personas físicas propietarias de inmuebles vacíos, a quienes además se incentivará con medidas fiscales y un seguro



Vivienda vacía

contra impagos y desperfectos. De forma complementaria, la Administración intermediará para favorecer el alquiler del parque residencial deshabitado, facilitando fórmulas de concertación de arrendamiento entre personas propietarias y demandantes. De igual modo, podrá desarrollar programas de bolsa de viviendas en alquiler para ampliar el actual parque a precios adecuados.

En cuanto al régimen disciplinario, el Decreto Ley incluye un sistema de sanciones leves, graves y muy graves para las personas jurídicas, bancos, inmobiliarias o entidades de gestión

patrimonial que mantengan ocioso y no destinen al arrendamiento su ‘stock’ residencial. Se considerará infracción muy grave no dar uso de habitación a un inmueble o arrendar, transmitir o ceder su uso con destino a vivienda sin cumplir las condiciones de seguridad establecidas por ley. Para estos casos, la penalización puede alcanzar hasta los 9.000 euros. La recaudación de las multas se destinará al patrimonio público de suelo de la Junta de Andalucía y a la financiación de políticas públicas para promover el cumplimiento efectivo del derecho a la vivienda.

La norma regula la figura de la vivienda vacía y considera como tal aquella que, reuniendo todos los requisitos legales y administrativos para dar derecho de habitación, se encuentra desocupada. Quedan excluidas, por tanto, las residencias secundarias, las destinadas al recreo y las de uso turístico así reguladas.

De acuerdo con el Decreto Ley, una vivienda no está habitada cuando no cuente con contrato de suministro de agua y de electricidad o su consumo sea nulo o escaso, tomando como referen-



cia la media habitual por vivienda y año facilitada por las compañías suministradoras. Asimismo, se tienen en cuenta otros aspectos como los datos del padrón de habitantes y de otros registros públicos de residentes u ocupantes; la recepción de correo y notificaciones en otros lugares, o la utilización habitual de éstos para realizar comunicaciones telefónicas e informáticas.

Para declarar como vacía una vivienda será necesario acreditar durante un periodo de seis meses la no habitación. En todo el proceso de declaración los interesados estarán amparados por un procedimiento garantista.

La nueva regulación establece la creación de un Registro de Viviendas Deshabitadas como instrumento básico para el control y seguimiento de este tipo de inmuebles. Además, dispone la elaboración de un plan de inspección que, con una vigencia de dos años, fijará los criterios para priorizar la actuación de la Administración en este ámbito.

Expropiación temporal del uso

### Disposición polémica

El Decreto Ley incorpora una disposición adicional que posibilitará a la Administración autonómica expropiar temporalmente, durante un periodo máximo de tres años, del uso de los inmuebles inmersos en procedimientos de desahucio. Con ello se pretende garantizar el derecho a la vivienda de aquellas personas en especiales circunstancias de emergencia social que se ven afectadas por estos procesos de ejecución hipotecaria, dando así una respues-

ta inmediata al drama social de los desahucios, que en Andalucía suman casi 86.000 desde 2007.

El procedimiento de expropiación temporal será de aplicación a los inmuebles en procedimientos de desalojo

del procedimiento hipotecario la residencia habitual y permanente; que la finalidad del préstamo sea el pago de la casa; que el desalojo pueda generar una situación de exclusión social, acreditada por los servicios sociales de los ayunta-

mientos, y que las condiciones económicas de las personas hayan sufrido un importante menoscabo y una situación de endeudamiento sobrevenido respecto a las condiciones y circunstancias en las que se concedió el préstamo.

El deterioro de las condiciones económicas familiares tomará como referencia que el esfuerzo para atender la hipoteca se haya multiplicado al menos por 1,5 y suponga más de un tercio de los ingresos familiares. Las personas que se beneficien de esta iniciativa no podrán superar tres veces el Iprem (Indicador Público de Rentas de Efectos Múltiple).

El presidente de la Junta, José Antonio Griñán, ha subrayado la contradicción de que haya miles de viviendas vacías al mismo tiempo que “en Andalucía, como en el resto de España, hay miles de personas que no pueden acceder a una vivienda” y otras que están en riesgo de perder la suya.

Griñán ha destacado, en este sentido, que el decreto de función social de la vivienda pretende promover “que muchos puedan llegar a acceder a una vivienda, facilitando al alquiler” y

además “solucionar el problema más grave” de exclusión social de las personas en riesgo de ser desahuciadas. **A**

### No será eficaz

**E**l Ministerio de Economía considera que el decreto Ley de la Junta de Andalucía “no será eficaz” porque no contiene medidas efectivas que reduzcan la deuda de los usuarios una vez haya entrado en vigor. Fuentes de Economía han señalado que el decreto “plantea muchos problemas”, el primero de ellos de pura eficacia y el segundo, sujeto a la ejecución presupuestaria. Además, han destacado que el procedimiento para determinar el número de viviendas que están vacías es “de una complejidad extraordinaria”.

El decreto no determina qué ocurre si la entidad bancaria ha puesto en venta un piso y no ha encontrado comprador. Esta es una de las razones por las que creen que no será efectivo para resolver el problema.

Sobre el trasfondo político de la norma, han indicado que hacer oposición al Gobierno central con una norma de un Parlamento autonómico “no es lo más apropiado”. En este sentido, han precisado que pese a que Andalucía tiene competencias en materia, “puede haber problemas”, motivo por el que la Abogacía del Estado está estudiando la norma por si se ha producido invasión de competencias. **A**



instados por entidades financieras y sus filiales inmobiliarias o entidades de gestión de activos.

Entre los requisitos que se fijan para aplicar esta medida excepcional, destacan que el afectado tenga en la vivienda objeto

ACI contribuirá a la profesionalización de la actividad inmobiliaria en España



**H**a sido presentada en Madrid la Asociación Española de Consultoría Inmobiliaria (ACI). La ACI inicia su actividad en el ámbito de la representación y gestión de los

intereses profesionales de este tipo de empresas y será presidida por Ricardo Martí Fluxá.

La Asociación surge de la iniciativa de las cuatro principales consultoras inmobiliarias del país (Aguirre Newman, CBRE, Jones Lang LaSalle y Knight Frank) y de su visión del mercado a medio y largo plazo. Las cuatro compañías que ostentan la categoría de socio fundador emplean directamente en España a más de 1.200 profesionales, y a más de 80.000 a nivel internacional. Asimismo, gestionan en nuestro país más de siete millones de metros cuadrados de producto inmobiliario terciario (principalmente oficinas y centros comerciales).

La entidad nace con el fin de contribuir a la profesionalización de la actividad inmobiliaria en España para dotarla de mayor transparencia y estabilidad. **A**

Pocas transacciones y muchas expectativas para las oficinas de Madrid y Barcelona

**L**a consultora inmobiliaria internacional Jones Lang LaSalle ha hecho públicos los datos sobre el mercado de inversión de oficinas del mercado de Madrid y Barcelona para el primer trimestre del año. El trimestre registró un volumen total de transacciones superior a los 96 millones de euros. En el informe se aprecia un interés creciente por parte de la demanda a raíz de las últimas operaciones de inversión de oficinas materializadas en Madrid y Barcelona a finales de 2012.

Los demandantes más activos siguen siendo los inversores de perfil oportunista, quienes en función de la evolución de la situación económica y en particular, la del mercado inmobiliario español, entienden que deberían surgir oportunidades inmobiliarias con descuentos relevantes.

Sin embargo, la realidad es bien diferente a la que esperan los inversores oportunistas y tanto en Madrid como en Barcelona, la oferta de este tipo de activos es prácticamente inexistente. **A**



UN LIBRO

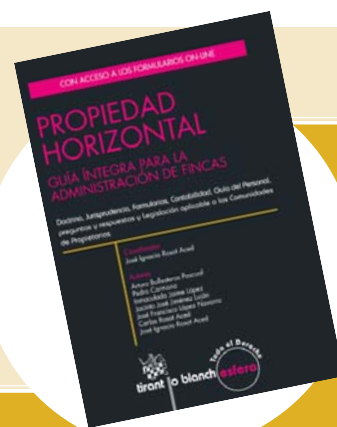
Guía práctica para la gestión de comunidades de propietarios

**L**a editorial valenciana Tirant lo Blanch viene prestando atención a las comunidades de propietarios desde hace veinte años con una línea de cuadernillos prácticos sobre su gestión y atendiendo a la casuística generada durante este tiempo.

El volumen que nos ocupa es un compendio-manual de la legislación, jurisprudencia y doctrina aplicable a las comunidades, abordando temas generales de contabilidad, guía del personal a su servicio y recopilando más de un centenar de preguntas y respuestas sobre los más variados

temas (constitución y extinción de la propiedad horizontal, documentación básica de la comunidad, órganos de gobierno, elementos comunes y privativos, obligaciones y derechos del comunero, obras, etc...). Todo ello aderezado de un buen número de referencias a sentencias del Tribunal Supremo y resoluciones de la Dirección General de los Registros y el Notariado. Y no podemos olvidar un buen número de formularios, a los que se puede acceder también on line.

Sin duda, una herramienta útil de consulta en una actividad en la que se genera tanta controversia. Y en la que conviene estar al día. **A**



**TÍTULO:**  
**Propiedad Horizontal. Guía íntegra para la administración de fincas**

**AUTOR:** José Ignacio Rosat et al  
**EDITORIAL:** Tirant lo Blanch  
**EDICIÓN:** 1º abril 2013  
**Nº DE PGNAS:** 720 + cubiertas  
**PRECIO:** 69 € (IVA incluido)



## ¿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 FE-DINE, 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.

## ¿Cuáles son los fines de la asociación?

## ¿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 de 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.

