

CELEBRADAS CON ÉXITO LAS JORNADAS SOBRE EL CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA

Madrid, Valencia y Málaga reunieron a asociados del entorno

El RD 235/2013, de 5 de abril, publicado en el BOE nº 89 de fecha 13 de abril, aprobaba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, trasponiendo por fin las directivas europeas que sobre la materia vienen regulando desde hace tiempo.

La trascendencia de su contenido y la obligatoriedad de su implantación a partir del uno de junio para aquellos inmuebles que se pusieran a la venta, así como para aquellos en arrendamiento por un plazo superior a cuatro meses, llevó a la Asociación Profesional de Expertos Técnicos Inmobiliarios a organizar una serie de jornadas específicas para hacer llegar a los asociados la trascendencia del citado decreto así como los conocimientos oportunos para hacer el trabajo de campo necesari-

o para la elaboración del informe preceptivo.

El acuerdo firmado con la empresa 2a + i Ingenieros y Arquitectos CB era el soporte perfecto para dotar de contenidos técnicos las jornadas, que inicialmente estuvieron previsto desarrollarse en varios puntos estratégicos del territorio nacional. Tras constatar el apoyo de los asociados, la jornada pudo celebrarse, con buena asistencia de asociados, en Madrid, Valencia y Málaga el pasado mes de junio.

Recordemos que este acuerdo contempla la posibilidad de que el asociado ejerciente colabore en la redacción del informe aportando su trabajo de campo y lograr una remuneración por su contribución profesional. **(Más información en pág. 5) A**



Fernando Rodríguez,
Director de 2a+i

“Hay que potenciar la conciencia energética”

entrevista págs. 18 & 19

La ley de rehabilitación supondrá una inversión de 260.000 M€

El Gobierno estima que las modificaciones incluidas en la Ley de Rehabilitación, regeneración y renovación urbanas podrían movilizar unos 260.000 millones de euros de inversiones hasta el año 2050, creando unos 130.000 puestos de trabajo en la primera década, el mantenimiento de 170.000 durante la ejecución hasta 2030 y conservando unos 120.000 empleos a largo plazo. **(Págs. 12 & 13) A**

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* ✓

A P E T I

Asociación Profesional de
Expertos Técnicos Inmobiliarios

Información: **91 559 02 09**
info@apeti.com

www.apeti.com

**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

M^º Dolores Pablos Tirado

SECRETARIO

Francisco Serrano Rodríguez

VOCALES

Joaquín Pérez Cervera

Bautista Muñoz Gómez

DELEGADOS NACIONALES

ANDALUCÍA

Alfonso Pastor Toves

Tel. 952 77 51 73

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

COLABORADORES

Almudena López Pascual

EDITA

APETI

Vía de las Dos Castillas

nº 9 A Posterior

28224 Pozuelo de Alarcón (MADRID)

Tel. 91-5590209 - Fax 91-7581405

eti@apeti.com - www.apeti.com

Depósito Legal : M-10.166-2000

6 asesoría

Sobre la certificación de la Eficiencia energética de los edificios.

8 fiscal

Segregación de una finca matriz, servidumbre e inmatriculación.

10 colaboración

Últimos cambios introducidos en la Ley de Propiedad Horizontal: una reforma de calado.

12 vivienda

El Plan Estatal de vivienda 2013-2016 y su apuesta por el alquiler y la rehabilitación.

14 vivienda

Ayudas para realizar obras de rehabilitación y conservación en edificios.

16 vivienda

El Gobierno valora en 260.000 M€ el impacto de la ley de rehabilitación hasta 2050.

18 entrevista

“La conciencia favorable de la rehabilitación dependerá de las comunidades de vecinos”.

20 vivienda

Dudas frecuentes sobre la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

22 informe

Europa apoya normas para mejorar la protección de los consumidores.

24 informe

La AHE hace balance de la actividad hipotecaria en España durante 2012.

26 informe

La compraventa de viviendas cerró julio con una caída interanual del 7,9%

27 informe

Con la demanda en niveles actuales, el stock de vivienda desaparecería en 2017.

28 informe

El punto de inflexión de la construcción continúa siendo lejano, allá por 2015.

29 informe

La construcción caerá un 11% adicional en 2013, hasta los 101.000 millones.

30 jornadas

La industria europea se interesa por la normativa de eficiencia energética en edificios.

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



Madrid, octubre de 2013

Estimados asociados:

Las jornadas organizadas por APETI sobre el certificado de eficiencia energética y celebradas en distintos puntos de España (Madrid, Valencia y Málaga) me han servido de nuevo para tener un contacto personal con los asociados y conocer de primera mano las dificultades por las que está pasando nuestro colectivo. Unas dificultades que nos atenazan desde el principio de la crisis en el sector, que fue anterior incluso a la general que vive nuestro país.

A pesar del desgaste provocado por la lucha constante por seguir adelante con nuestra actividad profesional, pude sentir entre los asistentes que el desánimo no formaba parte de su esencia, sino todo lo contrario: vi personas con muchas ganas de seguir luchando por desarrollar una actividad que en algunos casos les apasiona y que en todos la eligieron como parte de su trayectoria profesional y es parte de la personalidad propia del ETI. Esto nos ha dado a la Junta Directiva fuerzas renovadas para seguir luchando por unos compañeros que merecen mucho la pena.

Quisiera trasladar al resto de miembros de la asociación que por motivos varios no pudieron acudir a esas jornadas ese espíritu de superación mostrado ante la adversidad y esas ganas enormes de superar con formación una situación tremendamente difícil como la soportada por todos desde 2007. Muchos de nuestros compañeros no han podido hacerlo, pero tengo la absoluta seguridad de que lucharon hasta el final y que seguro que volverán a nuestra asociación cuando esta situación pase. No obstante les deseo lo mejor allá donde quiera que ejerzan su quehacer diario y saben que esta asociación es su casa.

Entramos ya en la recta final del año y por lo que nos cuentan desde el gobierno, éste parece ser el último en recesión (que no de crisis, como apunta el propio Rajoy). Parece también que los bancos bajarán el listón con los criterios para la concesión de préstamos a familias, lo que conllevará una reactivación en la compraventa de viviendas. No sé, tengo la sensación de haber escrito algo parecido en más de una ocasión y seguimos donde estamos: con julio son ya 39 meses seguidos en los que el número de préstamos hipotecarios concedidos baja. En fin, alguna vez será ¿no?

Recibid un cordial saludo.

Fdo. Pedro E. López García

MADRID, VALENCIA Y MÁLAGA, SEDES DE LAS JORNADAS SOBRE EL CERTIFICADO ENERGÉTICO

Los asociados lograron un diploma acreditativo por su asistencia

Las jornadas sobre el certificado de eficiencia energética se desarrollaron con normalidad y estuvieron presididas por Pedro E. López, presidente de APETI, y contaron con la ponencia

de Fernando Rodríguez Chico, socio fundador de la empresa 2a+i. Las jornadas se celebraron en Madrid, Valencia y Málaga los pasados días 12, 14 y 19 de junio respectivamente.

Las jornadas contaron con la asistencia de asociados de las propias ciudades, así como de la provincia y de su entorno, resultando muy provechosas a juicio de los asistentes.

Rodríguez Chico expuso a los asistentes los contenidos fundamentales del decreto, explicando qué edificios estaban sujetos al decreto y cuáles las excepciones, y valorando positivamente la finalidad del mismo: implantar una conciencia energética en los propietarios.

Hizo hincapié también en la necesidad de que el informe preceptivo plasme la realidad del inmueble a certificar, avisando de la picaresca que empezaba a aparecer en el mercado de elevar informes previos sin la obligatoria visita del técnico. Pasó después a explicar, con todo detalle, la manera correcta de realizar el informe previo por parte del asociado para poder beneficiarse del acuerdo firmado entre la asociación y su empresa.

Tras la finalización de cada jornada, los asociados recibieron un diploma acreditativo de su asistencia, quedando facultados para poder realizar las visitas al inmueble y cumplimentar los datos precisos para que 2a+i pudiera redactar y firmar el informe definitivo para adjuntar a la solicitud de etiqueta energética en el organismo autonómico competente. **A**



Madrid



Valencia



Málaga

Tarjeta Visa personalizada para los asociados de APETI

Visa Affinity en un acto que complementa el excelente marco de colaboración que existe entre ambas instituciones. Estuvieron presentes también Pablo Espinosa, Vicepresidente de APETI, y Rafael Galarraga, director de la sucursal de Pozuelo.

Tras este acto protocolario, Sabadellatlantico pone a disposición de los asociados que tengan una cuenta abierta en la entidad la posibilidad de disponer de una tarjeta Visa Affinity personalizada con el logotipo de la asociación.

Esta autorización ha procedido de Visa América y muy pocos colectivos en España cuentan con ella.

El acuerdo que se mantiene con Sabadellatlantico desde hace más de una década contempla importantes ventajas para el asociado, resultando una de ellas precisamente la de disponer de una tarjeta de crédito con coste cero. Además, ahora si el asociado abre una cuenta Expansión Pro le abonan un 10 por ciento de la cuota mensual de pertenencia a APETI. **A**



Pedro E. López, presidente de APETI, y Luis García Peña, director de la Zona Madrid Oeste del Sabadellatlantico, han presentado la tarjeta

SOBRE LA CERTIFICACIÓN DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA DE LOS EDIFICIOS



Pablo Espinosa, Asesor Jurídico de APETI

La finalidad declarada por el RD 235/2013, de 5 de abril, de la aprobación de dicho procedimiento básico es la promoción de la eficiencia energética, mediante la información objetiva que obligatoriamente se habrá de proporcionar a los compradores y usuarios en relación con las características energéticas de los edificios, materializada en forma de un certificado de eficiencia energética que permita valorar y comparar sus prestaciones.

Este Procedimiento básico es de aplicación a:

- Edificios de nueva construcción.
- Edificios o partes de edificios existentes que se vendan o alquilen a un nuevo arrendatario, siempre que no dispongan de un certificado en vigor.
- Edificios o partes de edificios en los que una autoridad pública ocupe una superficie útil total superior a 250 m² y que sean frecuentados habitualmente por el público.

Por el contrario se excluyen de su ámbito de aplicación:

- 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 m².
- 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.

El Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, regula la certificación de la eficiencia energética de un edificio (art. 5), de la que es responsable el promotor o propietario del edificio o de parte del mismo. El contenido del certificado de eficiencia energética (art. 6), diferenciando según se trate de un edificio de nueva construcción (art. 7) o de un edificio existente (art. 8). También del control (art. 9) e inspección (art. 10) de los certificados de eficiencia energética. Fija en 10 años la vigencia del certificado de eficiencia energética, y regula su renovación y actualización (art. 11).

La obtención del certificado de eficiencia energética otorgará el derecho de utilización, durante el periodo de validez del mismo, de la etiqueta de eficiencia energética (art. 12), que deberá exhibirse de forma obligatoria en los supuestos contemplados en el art. 13, además de incluirse en toda oferta, promoción y publicidad dirigida a la venta o arrendamiento del edificio o unidad del edificio. En cuanto a la información a facilitar a los adquirentes o arrendatarios de la totalidad o parte del edificio, el art. 14 diferencia varias situaciones:

- Venta o alquiler, antes de su construcción. En ese caso, el vendedor o

arrendador facilitará su calificación energética de proyecto expidiéndose el certificado del edificio terminado una vez construido el edificio.

- Venta de edificio o parte del edificio ya existente. El vendedor pondrá a disposición del adquirente el certificado de eficiencia energética obtenido.
- Arrendamiento de edificio o parte del edificio ya existente. Bastará con la simple exhibición y puesta a disposición del arrendatario de una copia del referido certificado.

El incumplimiento de los preceptos contenidos en este procedimiento básico, se considerará en todo caso como infracción en materia de certificación de la eficiencia energética de los edificios y se sancionará de acuerdo con lo dispuesto en las normas de rango legal que resulten de aplicación (art. 18).

Preguntas frecuentes sobre certificación energética de edificios

► ¿Qué es la certificación energética?

Es un procedimiento para certificar energéticamente los edificios existentes o partes de un edificio existente (ej. piso o local).

► ¿Para qué sirve?

Mediante la certificación energética se puede saber el comportamiento energético de un inmueble y cómo mejorarlo para que consuma menos energía y, por lo tanto, reducir el importe de las facturas de luz, agua y gas.

► **¿Cuándo entra en vigor?**

Será obligatorio para todos los inmuebles existentes que se vendan/alquilen a partir 1 de Junio de 2013.

► **¿Cuál es el documento oficial relativo a la certificación energética?**

Los resultados del procedimiento de certificar energéticamente un edificio vienen reflejados en el Certificado de Eficiencia Energética y en su correspondiente Etiqueta de Eficiencia Energética, la cual muestra el nivel de calificación energética del edificio en una escala de la A (mayor eficiencia energética) a la G (menor eficiencia energética).

► **¿Qué validez tiene?**

El certificado de eficiencia energética y su correspondiente etiqueta de eficiencia energética tienen una validez de 10 años. Es responsabilidad del propietario renovar el certificado y, por tanto la etiqueta, transcurridos los 10 años.

► **¿Cuánto cuesta?**

El coste del certificado de eficiencia energética lo determinará el mercado según las zonas geográficas. No existirán tarifas oficiales para este trabajo. Creemos que variará según las autonomías, y en todo caso lo establecerá cada técnico al pasar su oferta, a la vista de sus costes y de sus expectativas de beneficio.

► **¿Quién puede realizar el certificado?**

El certificado de eficiencia energética puede ser suscrito por un técnico certificador que esté en posesión de la titulación académica y profesional habilitante para la realización de proyectos de edificación o de sus instalaciones térmicas, o de la certificación energética.

► **¿En qué casos es obligatorio?**

Es obligatorio para todos los propietarios de un edificio (ej. vivienda unifamiliar o edificio de pisos) o de una parte de un edificio existente (ej. piso o local) cuando la ofrezca en venta o alquiler.

► **¿Puedo ofrecer o publicitar la vivienda en alquiler o compra sin contar con la certificación energética?**

El artículo 12.2 deja claro que la etiqueta

energética debe acompañar a cualquier actividad comercial que se realice para vender o alquilar la vivienda. De esta forma, en el resto de países de Europa donde ya está en vigor la medida, tanto en los escaparates de las agencias inmobiliarias como en los portales de internet aparecen las etiquetas energéticas como una característica más de la vivienda o local.

► **¿Qué obligaciones tiene el vendedor/arrendador?**

El vendedor/arrendador deberá mostrar la etiqueta energética durante la promoción de venta/alquiler del inmueble (ej. junto a la descripción del inmueble en el escaparate de una inmobiliaria). En caso de venta, el vendedor deberá entregar al comprador en la notaría un original del certificado. En caso de alquiler, deberá adjuntar una fotocopia al contrato de arrendamiento.

► **¿Se puede vender o alquilar la vivienda y después realizar la certificación energética?**

No. El certificado debe estar incluido en la información que el vendedor o arrendador debe facilitar al comprador o inquilino, por lo que este documento debe estar disponible antes de formalizar la operación.

► **¿Se puede ofrecer o publicitar la vivienda en alquiler o compra sin contar con la certificación energética?**

No. La etiqueta energética debe acompañar a la información del piso, local, etc.

► **¿Cuáles son las consecuencias de no cumplir con el deber de obtener el certificado energético?**

Inspecciones: la Administración autonómica competente realizará la labor inspectora, para velar por su cumplimiento y detectar casos de falseamiento o fraude.

Sanciones: el vendedor/arrendador podrá ser multado por infracción a los Derechos de los Consumidores.

Reclamaciones: el comprador/inquilino podrá reclamar al vendedor/arrendador por no haber cumplido el deber de información al Consumidor.

► **¿Cómo se realiza la certificación energética?**

El técnico debe realizar una labor consistente en:

- Visitas al inmueble, con tomas de datos y medición de las estancias y superficies.
- Recopilación de información acerca de datos registrales del inmueble y de materiales y sistemas constructivos del mismo.
- Elaboración del certificado reuniendo todos los datos y calculando la eficiencia energética mediante métodos y software autorizados por el ministerio de industria.

► **¿Qué información contiene el certificado de eficiencia energética?**

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

- Identificación del edificio y, en su caso, de la parte del mismo que se certifica.
- Descripción de las características energéticas del edificio, envolvente térmica, instalaciones, condiciones normales de funcionamiento y ocupación y demás datos utilizados para obtener la calificación de eficiencia energética del edificio.
- Descripción de las pruebas, comprobaciones e inspecciones llevadas a cabo, por el técnico certificador, durante la fase de calificación energética con la finalidad de establecer la conformidad de la información contenida en el certificado de eficiencia energética.
- Documento conteniendo un listado con un número suficiente de medidas, recomendadas por el técnico certificador, clasificadas en función de su viabilidad técnica, funcional y económica, así como por su repercusión energética, que permitan, en el caso de que el propietario del edificio decida acometer voluntariamente esas medidas, que la calificación energética obtenida mejore como mínimo un nivel en la escala de calificación energética, si la calificación de partida fuera la B, ó C o dos niveles, si la calificación de partida. **A**

SEGREGACIÓN DE UNA FINCA MATRIZ, SERVIDUMBRE E INMATRICULACIÓN



José Antonio Almoguera, Vpte. de Formación

Con este artículo, continuamos con una larga serie en la que se han condensado de forma sistemática todos aquellos conceptos jurídicos, fiscales y financieros vinculados con el sector inmobiliario. En éste en concreto, abordamos los concernientes a la segregación de una finca matriz, distinguiendo entre urbana o rústica; predio, y su relación con la servidumbre; e inmatriculación, como acceso por primera vez de la finca al registro de la propiedad.

La segregación es la separación de una parte de una finca para formar por sí sola una independiente.

La licencia de segregación se ha de solicitar cuando se pretenda la división de una finca, ya sea urbana o rústica, en dos o más lotes. Dicha licencia tiene por finalidad comprobar que los lotes en que se pretende dividir la finca cumple con la parcela mínima establecida normativamente. Deberá cumplir dicho requisito tanto la finca matriz de la que surgen los nuevos lotes, como éstos, no pudiendo quedar ni aquella ni éstos por debajo de la parcela mínima.

Dependiendo de si es urbana o rústica se necesitan una serie de requisitos:

- ▶ **Urbana:** edificación en régimen de propiedad horizontal:
 - Acuerdo de la Comunidad de Propietarios por unanimidad.
 - Licencia del Ayuntamiento (en su caso).
 - Escritura notarial.
 - Carta Pago Hacienda.
 - Registro de la Propiedad.

Ejemplo

Un piso dividido en dos para alquilar. Ahora tenemos la oportunidad de vender uno de los dos, pero solo existe la escritura del piso original. ¿qué pasos tengo que seguir para segregar el piso en dos y poder vender uno de ellos? ¿es cierto que tengo que pedir permiso a la comunidad de propietarios? ¿y que la votación ha de ser por unanimidad, y si solo un vecino se opone ¿ya no puedo realizarla?

Debemos pedir autorización a la Junta de vecinos y éstos han de aprobarla por mayoría (art. 17 de la Ley de la Propiedad Horizontal). Luego has de pedir permiso al Ayuntamiento para que concedan la segregación y pedirán planos de la división. Una vez autorizada por la junta y por el Ayuntamiento, hay que ir al notario y hacer la escritura de división e inscribirla en el registro de la propiedad como fincas independientes. Así, ya se puede vender con escritura.

▶ Rústica o urbana (solar):

- Licencia del Ayuntamiento.
- Escritura de segregación o división.
- Carta de Pago de Hacienda.
- Registro de la Propiedad.

Ejemplo

En la segregación de finca rústica, primero tiene que ir el propietario anterior a hacer los trámites en el Ayuntamiento y notario él solo y posteriormente ambos hacemos escritura de compraventa ante Notario, con la parcela ya segregada.

- El trámite del ayuntamiento lo normal es que lo haga el propieta-

rio.

- La escritura de compraventa: deben ir los dos.

PREDIO

Finca, inmueble, heredad, hacienda, tierra o posesión inmueble.

El inmueble a cuyo favor está constituida la servidumbre, se llama predio dominante; el que la sufre, predio sirviente.

Las servidumbres son indivisibles. Si el predio sirviente se divide entre dos o más, la servidumbre no se modifica y cada uno de ellos tiene que tolerarla en la parte que le corresponda. Si es el predio dominante el que se divide entre dos o más, cada porcionero puede usar por entero de la servidumbre, no alterando el

lugar de su uso, ni agravándola de otra manera.

Para adquirir por prescripción las servidumbres el tiempo de la posesión se contará:

- En las positivas, desde el día en que el dueño del predio



dominante, o el que haya aprovechado la servidumbre, hubiera empezado a ejercerla sobre el predio sirviente;

- Y en las negativas, desde el día en que el dueño del predio dominante hubiera prohibido, por un acto formal, al del sirviente la ejecución del hecho que sería lícito sin la servidumbre.

La falta de título constitutivo de las servidumbres que no pueden adquirirse por prescripción, únicamente se puede suplir por la escritura de reconocimiento del dueño del predio sirviente, o por una sentencia firme.

Derechos y obligaciones de los propietarios de los predios dominante y sirviente:

- El dueño del predio dominante podrá hacer, a su costa, en el predio sirviente las obras necesarias para el uso y conservación de la servidumbre, pero sin alterarla ni hacerla más gravosa. Deberá elegir para ello el tiempo y la forma conveniente a fin de ocasionar la menor incomodidad posible al dueño del predio sirviente.



- Si fuesen varios los predios dominantes, los dueños de todos ellos estarán obligados a contribuir a los gastos de que trata el artículo anterior, en proporción al beneficio que a cada cual reporte la obra. El que no quiera contribuir podrá eximirse renunciando a la servidumbre en provecho de los demás. Si el dueño del predio sirviente utilizare en algún modo de la servidumbre estará obligado a contribuir a los gastos en la proporción antes expresada, salvo pacto en contrario.
- El dueño del predio sirviente no podrá menoscabar de modo alguno el uso de la servidumbre constituida.

Sin embargo, si por razón del lugar asignado primitivamente, o de la forma establecida para el uso de la servidumbre, llegara ésta a ser muy incómoda al dueño del predio sirviente, o le privase de hacer en él obras, reparos o mejoras importantes, podrá variarse a su costa, siempre que ofrezca otro lugar o forma igualmente cómodos, y de suerte que no resulte perjuicio alguno al dueño del predio dominante o a los que tengan derecho al uso de la servidumbre.

INMATRICULACIÓN

Es el acceso por primera vez a las actas del registro de la propiedad de un inmueble. La primera inscripción de cada finca.

- Los medios de inmatriculación son:
- El expediente de dominio.

- Los títulos de adquisición, como los de concesiones administrativas, los títulos públicos de adquisición y los títulos de registros destruidos.
- Determinadas actas, como las de notoriedad con incorporación del título privado de adquisición.
- Las certificaciones administrativas de dominio.
- Las resoluciones judiciales, como las que declaran la propiedad de una finca.

Inmatriculación por título público

El artículo 205 LH establece que serán inscribibles, sin necesidad de

la previa inscripción, los títulos públicos otorgados por personas que acrediten de modo fehaciente haber adquirido el derecho con anterioridad a la fecha de dichos títulos, siempre que no estuviere inscrito el mismo derecho a favor de otra persona y se publiquen edictos en el tablón de anuncios del Ayuntamiento donde radica la finca, expedidos por el Registrador con vista de los documentos presentados. En el asiento que se practique se expresarán necesariamente las circunstancias esenciales de la adquisición anterior, tomándolas de los mismos documentos o de otros presentados al efecto.

Las inscripciones de inmatriculación practicadas con arreglo a este sistema no surtirán efectos respecto de tercero hasta transcurridos dos años desde su fecha.

La inmatriculación de fincas no inscritas a favor de persona alguna se

practicará mediante el título público de su adquisición, en los siguientes casos:

- Siempre que el transmitente o causante acredite la previa adquisición de la finca que se pretende inscribir mediante documento fehaciente.
- En su defecto, cuando se complemente el

título público adquisitivo con un acta de notoriedad acreditativa de que el transmitente o causante es tenido por dueño.

En ambos casos el título público de adquisición habrá de expresar necesariamente la referencia catastral de la finca o fincas que se traten de inmatricular, y se incorporará o acompañará al mismo certificación catastral descriptiva y gráfica de tales fincas, en términos totalmente coincidentes con la descripción de éstas en dicho título, de las que resulte además que la finca está catastrada a favor del transmitente o del adquirente. **A**

ULTIMOS CAMBIOS EN LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL: UNA REFORMA DE CALADO



Luis Guirado, Multiges Consultoría

Nos vamos a centrar en las modificaciones que se introducen en la Ley de Propiedad Horizontal, que además son de muy alto calado. Unas se incluyen en la Disposición final primera y modifican los artículos 2, 3, 9, 10 y 17 y la disposición adicional de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre PH y otras en la Disposición derogatoria única, apartado 1º que deroga los artículos 8, 11 y 12 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal.

MODIFICACIONES

Artículo 2 sobre el ámbito de aplicación de la LPH: Reconocimiento de subcomunidades.

Se añaden las letras d) y e). En la d) se define y reconoce a las subcomunidades y en la e) a las entidades urbanísticas de conservación.

Artículo 3 sobre el régimen de propiedad establecido en el artículo 396 del Código Civil que corresponde a cada piso o local.

Se le da una nueva redacción, que por extensión no reproducimos aquí.

Artículo 9 sobre las obligaciones de cada propietario:

Nueva redacción de la letra c) e) y f) del apartado 1º. Podemos destacar estas novedades:

e)...Los créditos a favor de la comunidad derivados de la obligación de contribuir al sostenimiento de los gastos generales correspondientes a las cuotas imputables a la parte vencida de la anualidad en curso y los tres años anteriores tienen la condición de preferentes a efectos del artículo 1.923 del Código Civil y preceden, para su satisfacción, a los citados en los números 3.º, 4.º y 5.º de dicho precepto...

...El adquirente de una vivienda o local en régimen de propiedad horizontal responde con el propio inmueble adquirido de las cantidades adeudadas a la comunidad de propietarios para el sostenimiento de los gastos generales por

los anteriores titulares hasta el límite de los que resulten imputables a la parte vencida de la anualidad en la cual tenga lugar la adquisición y a los tres años naturales anteriores. El piso o local estará legalmente afecto al cumplimiento de esta obligación.

f)...El fondo de reserva, cuya titularidad corresponde a todos los efectos a la comunidad, estará dotado con una cantidad que en ningún caso podrá ser inferior al 5 por ciento de su último presupuesto ordinario.

Artículo 10 sobre obligatoriedad de actuaciones:

Se da una nueva redacción, introduciendo algunas medidas de gran calado:

1. Tendrán carácter obligatorio y no requerirán de acuerdo previo de la Junta de propietarios, impliquen o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, y vengán impuestas por las Administraciones Públicas o solicitadas a instancia de los propietarios, las siguientes actuaciones:

a) Los trabajos y las obras que resulten necesarias para el adecuado mantenimiento y cumplimiento del deber de conservación del inmueble y de sus servicios e instalaciones comunes, incluyendo en todo caso, las necesarias para satisfacer los requisitos básicos de seguridad, habitabilidad y accesibilidad universal, así como las condiciones de ornato y cualesquiera otras derivadas de la imposición, por parte de la Administración, del deber legal de conservación.

b) Las obras y actuaciones que resulten necesarias para garantizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad universal y, en todo caso, las requeridas a instancia de los propietarios en cuya vivienda o local vivan, trabajen o presten servicios voluntarios, personas con discapacidad, o mayores de setenta años, con el objeto de asegurarles un uso adecuado a sus necesidades de los elementos comunes, así como la instalación de rampas, ascensores u otros dispositivos mecánicos y electrónicos que favorezcan la orientación o su comunicación con el exterior, siempre que el importe repercutido anualmente de las mismas, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas, no exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes. No eliminará el carácter obligatorio de estas obras el hecho de que el resto de su coste, más allá de las citadas mensualidades, sea asumido por quienes las hayan requerido.

c) La ocupación de elementos comunes del edificio o del complejo inmobiliario privado durante el tiempo que duren las obras a las que se refieren las letras anteriores.

d) La construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio o de las cosas comunes, así como la constitución de un complejo inmobiliario, tal y como prevé el artículo 17.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, que resulten preceptivos



a consecuencia de la inclusión del inmueble en un ámbito de actuación de rehabilitación o de regeneración y renovación urbana.

e) Los actos de división material de pisos o locales y sus anejos para formar otros más reducidos e independientes, el aumento de su superficie por agregación de otros colindantes del mismo edificio, o su disminución por segregación de alguna parte, realizados por voluntad y a instancia de sus propietarios, cuando tales actuaciones sean posibles a consecuencia de la inclusión en un ámbito de actuación de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas.

2. Teniendo en cuenta el carácter de necesarias u obligatorias de las actuaciones referidas en las letras a) a d) del apartado anterior, procederá lo siguiente:

a) Serán costeadas por los propietarios de la correspondiente comunidad o agrupación de comunidades, limitándose el acuerdo de la Junta a la distribución de la derrama pertinente y a la determinación de los términos de su abono.

b) Los propietarios que se opongan o demoren injustificadamente la ejecución de las órdenes dictadas por la autoridad competente responderán individualmente de las sanciones que puedan imponerse en vía administrativa.

c) Los pisos o locales quedarán afectos al pago de los gastos derivados de la realización de dichas obras o actuaciones en los mismos términos y condiciones que los establecidos en el artículo 9 para los gastos generales.

3. Requerirán autorización administrativa, en todo caso:

a) La constitución y modificación del complejo inmobiliario a que se refiere el artículo 17.6 del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, en sus mismos términos.

b) Cuando así se haya solicitado, previa aprobación por las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación,

la división material de los pisos o locales y sus anejos, para formar otros más reducidos e independientes; el aumento de su superficie por agregación de otros colindantes del mismo edificio o su disminución por segregación de alguna parte; la construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio, incluyendo el cerramiento de las terrazas y la modificación de la envolvente para mejorar la eficiencia energética, o de las cosas comunes, cuando concurren los requisitos a que alude el artículo 17.6 del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el R D Legislativo 2/2008, de 20 de junio.

El artículo 17 sobre las reglas de los acuerdos de la Junta de propietarios. Acuerdos y mayorías necesarias.

Nueva redacción, que modifica las mayorías necesarias para la adopción de acuerdos, por su extensión sólo reseñamos las más relevantes.

– La instalación de las infraestructuras comunes para el acceso a los servicios de telecomunicación podrá ser acordada, a petición de cualquier propietario, por un tercio de los integrantes de la comunidad que representen, a su vez, un tercio de las cuotas de participación.

– Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 10.1 b), la realización de obras o el establecimiento de nuevos servicios comunes que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas requerirá el voto favorable de la mayoría de los propietarios, que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación, aun cuando su importe repercutido anualmente exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.

– El establecimiento o supresión de los servicios de portería, conserjería, vigilancia u otros servicios comunes de interés general, supongan o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirán el voto

favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación. Idéntico régimen se aplicará al arrendamiento de elementos comunes

– Las derramas para el pago de mejoras realizadas o por realizar en el inmueble serán a cargo de quien sea propietario en el momento de la exigibilidad de las cantidades afectas al pago de dichas mejoras.

Disposición adicional, apartado 2, sobre el fondo de reserva.

Nueva redacción

2. La dotación del fondo de reserva no podrá ser inferior, en ningún momento del ejercicio presupuestario, al mínimo legal establecido.

Las cantidades detruidas del fondo durante el ejercicio presupuestario para atender los gastos de las obras o actuaciones incluidas en el artículo 10 se computarán como parte integrante del mismo a efectos del cálculo de su cuantía mínima. Al inicio del siguiente ejercicio presupuestario se efectuarán las aportaciones necesarias para cubrir las cantidades detruidas del fondo de reserva conforme a lo señalado en el párrafo anterior.

DEROGACIONES

Artículo 8 sobre agregaciones y segregaciones.

Artículo 11 sobre nuevas instalaciones, obras de accesibilidad e innovaciones.

Artículo 12 sobre construcción de nuevas plantas. A



EL PLAN ESTATAL DE VIVIENDA 2013-2016 APUESTA POR EL ALQUILER Y LA REHABILITACIÓN

Cambio en el modelo para adaptarlo a la situación económica

Recientemente se ha aprobado el nuevo Plan Estatal de vivienda para el periodo 2013-2016, en el que se abandona la política de planes anteriores, dirigida a incentivar la promoción y la construcción de viviendas con protección pública, para concentrar los esfuerzos en el fomento del alquiler e impulsar la rehabilitación, renovación y regeneración urbanas.

Se trata así de cambiar el modelo para adaptarlo a la situación económica actual del país, reorientando las metas y concentrando los recursos disponibles en los sectores más necesitados.

El último informe de Tinsa Research aborda, tras un breve análisis de los planes precedentes, los aspectos más significativos del actual, destacando las principales características de sus ocho programas.

El nuevo Plan Estatal de vivienda 2013-2016, recientemente aprobado, estructurará el sistema de ayudas en torno a dos ejes: el fomento del alquiler, y el impulso de la rehabilitación, renovación y regeneración urbanas.

Este Plan se ha concebido en paralelo y complementa a la nueva Ley de Medidas de Flexibilización y Fomento del Alquiler de Viviendas, y a la Ley de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.

Contará con una dotación de 2.421 millones de euros (incluyendo algunas de las medidas complementarias) y se estima que permitirá crear 105.000 empleos, sin contar con los que se generen de forma indirecta.

Se incentivará la participación de la iniciativa privada mediante entidades colaboradoras, a través de distintos tipos de convenio y contrato.

El Plan tiene como objetivos fundamentales los siguientes:

- Promover el disfrute de una vivienda digna y adecuada, facilitando el acceso a la vivienda a los sectores

- de población con menos recursos
- Adaptar el sistema de ayudas a las necesidades actuales.
- Contribuir a que los deudores hipotecarios de vivienda protegida adquirida puedan hacer frente a sus préstamos.
- Reforzar la cooperación y coordinación administrativa y fomentar la corresponsabilidad en la financiación y gestión. Mejorar la calidad de la edificación, especialmente su conservación, eficiencia energética, accesibilidad y adecuación para la recogida de residuos.
- Contribuir a la reactivación del sector inmobiliario y favorecer la salida del stock de vivienda desocupada, fomentando la rehabilitación, renovación y regeneración urbana de barrios y edificios, así como el alquiler.

Ocho programas de actuación

Los ocho programas contenidos en este Plan son:

- 1. Subsidiación de préstamos convenidos.** En la actualidad hay 250.000 beneficiarios de estas ayudas de subsidiación de préstamos convenidos para la compra de viviendas. El objetivo es mantener las ayudas de subsidiación concedidas por los Planes Estatales de Vivienda anteriores con el fin de ayudar a hacer frente a las obligaciones de los préstamos convenidos, ante la creciente dificultad de las familias para afrontar

su cumplimiento.

- 2. Ayuda al alquiler de vivienda.** El mercado de alquiler en España representa el 17%, frente al 83% de la propiedad. En Europa representa el 38% frente al 62 % de la vivienda en propiedad. Los beneficiarios serán las personas que ya tengan contrato de alquiler o que deseen suscribirlo sobre la vivienda que constituya, o vaya a constituir, su residencia habitual. El límite máximo de ingresos que permite el acceso a la ayuda se calcula en función de la renta del conjunto de las personas que tengan, o vayan a tener allí, su domicilio. El alquiler mensual debe ser igual o inferior a 600 euros, evitando así la subvención de alquileres elevados. La ayuda no superará así el 40% del importe anual, ni los 4.200 euros al año. Se abonará al mes y se concederá durante un año, prorrogable año a año, hasta el 31 de diciembre de 2016, si se mantienen las condiciones que la justificaron.

- 3. Fomento del parque público de vivienda en alquiler.** Su objetivo es impulsar la creación de un parque público de vivienda protegida en alquiler sobre suelos o edificios de titularidad pública. Define dos tipos de vivienda:

- Vivienda de alquiler en rotación, para unidades de convivencia con ingresos totales de hasta 1,2 veces el IPREM.
- Vivienda de alquiler protegido,

para unidades de convivencia con ingresos entre 1,2 y 3 veces el IPREM.

La subvención a los promotores será una ayuda directa y proporcional a la superficie de la vivienda, con los límites de 250 euros por metro cuadrado útil, con un 30% del coste subvencionable de la actuación y un tope de 22.500 euros por vivienda.

El precio del alquiler, actualizable con el IPC, será proporcional a la superficie de la vivienda más un 60% de la superficie de sus anejos, y no podrá superar los 4,7 y 6 euros mensuales por metro cuadrado de superficie útil, según se trate de alquiler en rotación o de alquiler protegido.

4. **Fomento de la rehabilitación edificatoria.** Este programa tiene por objeto la ayuda a la financiación de la ejecución de obras y trabajos de mantenimiento e intervención en los edificios de vivienda colectiva, destinados a su conservación, la mejora de la calidad, la sostenibilidad y la accesibilidad.
5. **Programa de fomento de la regeneración urbana.** Se calcula que hay unos 2.000.000 de viviendas en España en mal estado de conservación. 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 sustitución de edificios demolidos por nueva edificación, destinada a la mejora y recuperación funcional de tejidos residenciales, conjuntos históricos, centros urbanos, barrios degradados y núcleos rurales.
6. **Apoyo a la implantación del Informe de Evaluación de los edificios (IEE).** El 60% de las viviendas en España se construyeron sin ninguna norma de eficiencia energética y de los 10,7 millones de viviendas en edificios de cuatro o más plantas, 4

millones todavía no tienen ascensor, rampa o salva-escaleras que faciliten el acceso. El objeto del programa es la ayuda a la implantación de este informe, que sustituye al actual Informe Técnico de Edificios o ITE, vigente en algunos Ayuntamientos, mediante la subvención de parte de los gastos de los honorarios profesionales.

de edificios de viviendas, las comunidades de propietarios y sus agrupaciones, los consorcios y los entes asociativos de gestión. En cuanto a las ayudas, su máximo es del 40% del coste subvencionable de la actuación, que no podrá superar los precios medios de mercado. No serán compatibles con las ayudas de los programas de rehabilitación

Cambios en materia de vivienda protegida

Este Plan introduce ciertos cambios en materia de vivienda protegida, manteniendo el régimen de las distintas tipologías de las anteriores normativas de aplicación:

- **Modificación del régimen de vivienda protegida en venta al de vivienda protegida en alquiler.** Permite modificar la calificación provisional o definitiva de las viviendas protegidas, acogidas a financiación y destinadas a la venta, a vivienda protegida en alquiler.

- **Descalificación de viviendas protegidas en venta.** Se permitirá descalificar viviendas protegidas destinadas a la venta cuando, habiendo sido ofertadas, el 80% de las mismas no hayan obtenido adjudicatario. Esta medida estará vigente excepcionalmente durante tres años y podrá aplicarse a viviendas cuya calificación definitiva tenga más de seis meses. En la descalificación se acordará la devolución de las ayudas concedidas.

- **Modificación del régimen de vivienda protegida en alquiler al de vivienda protegida en venta.** Del mismo modo se permite el cambio

de régimen o recalificación de vivienda con protección pública en alquiler a venta, que tampoco afectará a los préstamos convenidos y no legitimará nuevas ayudas. Conlleva para el propietario la interrupción de las ayudas y la devolución proporcional a los años restantes de alquiler de las mismas.

- **Prórroga del período de carencia.** Se amplía de 4 a 10 años (siempre que la Comunidad Autónoma y la entidad de crédito lo aprueben), el período de carencia de los préstamos, desde su formalización, a promotores de viviendas calificadas provisionalmente como protegidas destinadas a la venta.

- **Interrupción del período de amortización de los préstamos.** Los préstamos convenidos de los Planes Estatales que están en período de amortización de capital a la entrada en vigor del Real Decreto (11 de abril de 2013) podrán ser interrumpidos por un plazo de hasta 3 años siempre que la Comunidad Autónoma y la entidad de crédito lo aprueben, periodo durante el cual sólo harán frente a los intereses. **A**

7. **Fomento de ciudades sostenibles y competitivas.** El objetivo del programa es financiar la ejecución de proyectos como la mejora de barrios, centros y cascos históricos, la renovación de áreas funcionalmente obsoletas, la sustitución de infraviviendas, los eco-barrios (o barrios de sostenibilidad ambiental destacada) y las zonas turísticas. Los beneficiarios serán las Administraciones Públicas, los propietarios

edificatoria y de regeneración y renovación urbana.

8. **Apoyo a la implantación y gestión del Plan.** Éste recoge las condiciones básicas de financiación para la creación y mantenimiento de sistemas informáticos destinadas al control y gestión de las relaciones entre el Ministerio de Fomento y las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla en el desarrollo del Plan. **A**

AYUDAS PARA REALIZAR OBRAS DE REHABILITACIÓN Y CONSERVACIÓN EN EDIFICIOS

El Plan estatal de vivienda contempla subvencionar varias actuaciones

El parque de viviendas en España es de 25.208.623 millones de unidades, de las que más de cinco millones tienen más de 50 años y más de 8,5 millones tienen entre 30 y 50 años de antigüedad. Además, con un alto grado de ineficiencia energética pues cerca del 60% se construyeron sin ninguna normativa mínima de eficiencia.

Existen 83.532 viviendas en edificios ruinosos, 265.788 en mal estado y 1.380.531 en estado deficiente y 156.208 viviendas que carecen de servicio o aseo. Y en las ciudades con más de 20.000 habitantes, existen 624 barrios catalogados como vulnerables por sus malas condiciones de calidad de vida y habitabilidad, en los cuales viven más de cuatro millones de personas.

Por ello, el programa específico establecido en el nuevo Plan estatal de vivienda 2013-2016 contempla el fomento de la rehabilitación edificatoria y tiene por objeto la ayuda a la financiación de la ejecución de obras y trabajos de mantenimiento e intervención en los edificios de vivienda colectiva, destinados a su conservación, la mejora de la calidad, la sostenibilidad y la accesibilidad.

Como condición inicial, los edificios deben ser anteriores a 1981, tener al menos el 70% de su superficie sobre rasante destinada al uso residencial de vivienda, y como mínimo el 70% de las viviendas de los mismos deben constituir el domicilio habitual de sus propietarios o arrendatarios.

Excepcionalmente podrán hacerlo los edificios que sin cumplir los requisitos anteriores tengan daños graves, estructurales o no, y aquellos otros que vayan a destinarse al alquiler en los próximos 10 años.

Las actuaciones subvencionables en este programa son de tres tipos:

1. Conservación de edificios. Serán

objeto de subvención las obras para subsanar las deficiencias declaradas desfavorables en el Informe de Evaluación de Edificio (IEE), con el que deberán contar, relativas al estado de conservación de cimentación, estructura e instalaciones.

También las desfavorables relativas a cubiertas, azoteas, fachadas y medianerías y otros elementos comunes en edificios declarados Bienes de Interés Cultural, catalogados o protegidos, y pertenecientes a conjuntos histórico-artísticos. Podrán subvencionarse también las obras en edificios de viviendas normales cuando se realicen simultáneamente con otras de mejora de la calidad y sostenibilidad.

Por último, las realizadas en instalaciones de electricidad, fontanería, gas, saneamiento, gestión de residuos y telecomunicaciones con objeto de adaptarlas a la normativa vigente.

2. Mejora de la calidad y la sostenibilidad. Para que puedan ser subvencionadas, el conjunto de actuaciones previstas deben conseguir una reducción de la demanda energética anual global de calefacción y refrigeración del edificio (referida a la certificación energética) de al menos un 30% sobre la situación previa. En este sentido los trabajos a realizar abarcan:

– La mejora de la envolvente térmica del edificio encaminada a reducir su

demanda energética de calefacción o refrigeración, mediante actuaciones de mejora del aislamiento térmico, la sustitución de carpinterías y acristalamientos de los huecos u otras, incluyendo la instalación de dispositivos bioclimáticos.

– La instalación de sistemas de calefacción, refrigeración, producción de agua caliente y ventilación para el acondicionamiento térmico o el incremento de la eficiencia energética.

– La instalación de equipos de generación o que permitan la utilización de energías renovables como la solar, biomasa o geotermia, que reduzcan el consumo de energía convencional térmica o eléctrica del edificio.

– La mejora de la eficiencia energética de las instalaciones comunes de ascensores e iluminación, ya sean del edificio o de la parcela.

– La mejora de las instalaciones que favorezcan el ahorro de agua, la implantación de redes de saneamiento separativas en el edificio, la reutilización de las aguas grises y pluviales en el propio edificio (o en la parcela) además de las que reduzcan el volumen de vertido al sistema público de alcantarillado.

– Las instalaciones para la adecuada recogida y separación de los residuos domésticos en el interior de los domicilios y en los espacios comunes.

– Las obras que mejoren el cumplimiento de la normativa de protección contra el ruido.

– El acondicionamiento de la parcela para mejorar la permeabilidad del suelo, adaptación de la jardinería a especies de bajo consumo hídrico, y optimización de los sistemas de riego y otras actuaciones bioclimáticas.

3. Mejora de la accesibilidad. Las que adecúen los edificios y los accesos a las viviendas y locales a la normativa vigente; la instalación de ascensores, salva-escaleras, rampas u otros dispositivos de accesibilidad, elementos de información o de aviso y dispositivos electrónicos de comunicación entre las viviendas y el exterior como videoporteros y similares. En general, podrán ser beneficiarios de las ayudas de este programa las comunidades de propietarios, las agrupaciones de comunidades de propietarios, y los propietarios únicos de edificios de viviendas.

La cuantía máxima de las ayudas no será mayor del 35% del coste subvencionable de la actuación (el 50% exclusivamente en la partida de accesibilidad), que no deberá superar los precios medios del mercado. Éste podrá incluir los honorarios técnicos, la redacción de proyectos, certificados o informes y la tramitación administrativa, pero se excluirán las tasas, impuestos y tributos. Será de 11.000 euros por vivienda y por cada 100 metros cuadrados de superficie útil de local destinando: 2.000 euros para la conservación, 2.000 euros para la mejora de la calidad y sostenibilidad (5.000 euros si se reduce al menos en un 50% la demanda energética) y 4.000 euros para la mejora de la accesibilidad.

El plazo de la rehabilitación no debe durar más de 16 meses (18 para edificios de 40 o más viviendas) y la ayuda se hará efectiva en un plazo de 30 días como máximo desde su concesión.

Programa de fomento de la regeneración urbana

Se calcula que hay unos 2.000.000 de viviendas en España en mal estado de conservación.

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 sustitución de edificios demolidos por nueva edificación, destinada a la mejora y recuperación funcional de tejidos residenciales, conjuntos históricos, centros urbanos, barrios degradados y núcleos rurales.

El 60% de la superficie sobre rasante del ámbito de actuación debe estar destinada al uso residencial de vivienda habitual y, salvo casos excepcionales como núcleos rurales o cascos históricos, deberá comprender al menos 100 viviendas.

Se subvencionarán obras o trabajos de mantenimiento en edificios y viviendas para la adecuación a la normativa vigente, además de obras de mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano (urbanización o reurbanización de los espacios públicos), la mejora de la accesibilidad a los mismos, y la eficiencia en consumo de agua, energía, uso de materiales, gestión de residuos y protección de la biodiversidad. Se contemplan adicionalmente las obras de demolición y de edificación, siempre que los nuevos edificios tengan calificación energética B.

El coste de la actuación subvencionable, que no deberá superar los precios medios de mercado, además de los honorarios técnicos y coste de los proyectos, informes o certificados y la tramitación administrativa, podrá incluir los costes derivados del realojo temporal de los ocupantes, de los equipos y oficinas de planeamiento, los gastos de información y gestión, así como los relacionados con el acompañamiento social.

Las ayudas supondrán un máximo del 35% del presupuesto o coste subvencionable de la actuación, con el límite de hasta 11.000 euros por vivienda

rehabilitada, 30.000 euros por vivienda construida en sustitución de otra demolida y 2.000 euros por vivienda para las obras de urbanización.

Se podrán añadir 4.000 euros anuales por unidad de convivencia a realojar durante las obras, y 500 euros por vivienda rehabilitada para el coste de equipos y oficinas de planeamiento, información, gestión y acompañamiento social. **A**

Apoyo a la implantación del Informe de Evaluación de Edificios

El 60% de las viviendas en España se construyeron sin ninguna norma de eficiencia energética y de los 10,7 millones de viviendas en edificios de cuatro o más plantas, cuatro millones todavía no tienen ascensor, rampa o salva-escaleras que faciliten el acceso.

El objeto del programa es la ayuda a la implantación de este informe, que sustituye al actual Informe Técnico de Edificios o ITE, vigente en algunos ayuntamientos, mediante la subvención de parte de los gastos de los honorarios profesionales.

Los IEE son realizados por técnicos cualificados, que emiten el informe en base a una inspección ocular del inmueble, conforme a un modelo que figura como anexo al Real Decreto por el que se aprueba este Plan. El IEE incluirá, además del análisis del estado de conservación del edificio, las condiciones de accesibilidad y la calificación energética del mismo.

Los beneficiarios serán comunidades de vecinos, agrupaciones de comunidades o propietarios únicos que realicen el informe de evaluación antes de que finalice el año 2016.

La subvención máxima es del 50% del coste del informe del edificio, y la cuantía de la ayuda consistirá en un máximo de 20 euros por cada vivienda y por cada 100 metros cuadrados de superficie útil de local comercial. En total no podrá superar los 500 €. **A**

EL GOBIERNO VALORA EN 260.000 M€ EL IMPACTO DE LA LEY DE REHABILITACIÓN HASTA 2050

Se crearían hasta 130.000 puestos de trabajo en la primera década

El Gobierno estima que las modificaciones incluidas en la Ley de Rehabilitación, regeneración y renovación urbanas podrían movilizar unos 260.000 millones de euros de inversiones

hasta el año 2050, creando unos 130.000 puestos de trabajo en la primera década, el mantenimiento de 170.000 durante la ejecución hasta 2030 y conservando unos 120.000 empleos a largo plazo.

Así se expuso en la Memoria de Impacto Normativo del proyecto de ley, que recoge Europa Press. En concreto, el Ejecutivo defiende que el impacto económico general de la norma será “muy positivo, tanto en cuanto a los ahorros energéticos que conllevaría, en la creación de puestos de trabajo que permitirían reconvertir gran parte del desempleo procedente de la construcción, como en la calidad de vida para muchas familias”.

Aunque el Gobierno reconoce que gran parte de los datos utilizados en la Memoria se extraen “no tanto de la experiencia práctica cuanto de estudios de carácter diverso” procedentes de varias fuentes, hace hincapié en que son estimaciones “rigurosas” y “bastante fiables”.

En concreto, cita un informe del Grupo de Trabajo sobre Rehabilitación de 2012, según el cual cada millón de euros invertido en renovación de viviendas genera hasta 18 nuevos puestos de trabajo, que se elevan a 54 si se trata de dinero público.

Dado que actualmente se rehabilitan en España no más de 40.000 viviendas año, se cree que se debería elevar la cifra hasta entre 200.000 y 400.000, dada la edad del parque edificado, que refleja que el 58% de los 26 millones de viviendas que existen en el país tienen más de 30 años y casi seis millones tienen más de medio siglo.

Por ello, el informe del GTR que hace suyo el Gobierno concluye que si se actuara directamente sobre un prome-

dio anual de cerca de 200.000 viviendas entre 2012 y 2020, ampliando hasta las 360.000 viviendas anuales en la siguiente década y llegando a las 250.000 viviendas anuales hasta el año 2050 la inversión podría rondar los 260.000 millones de euros en esos 38 años.

Gracias a ello, se podrían generar unos 130.000 puestos de trabajo hasta 2020, mantener unos 170.000 durante la ejecución hasta 2030 y sostener una tendencia a largo plazo del orden de 120.000 puestos de trabajo.

Además, las inversiones se recuperarían en el mismo plazo gracias a los ahorros energéticos y de emisiones, ya que según otro informe del mismo grupo de expertos se podría reducir el consumo de calefacción en un 80% y el consumo doméstico de energía en general en un 16%, así como cubrir el 60% del consumo genérico si se instalaran placas solares. Todo con sólo destinar dos tercios de cada 24.000 euros invertidos en rehabilitación a mejoras energéticas.

Gran inversión pública con importantes retornos

En cuanto a los retornos, el informe

postula que la recaudación por impuestos y la reducción de subsidios de desempleo supondría unos 96,5 millones

Actualmente se rehabilitan en España no más de 40.000 viviendas año y se quiere elevar la cifra hasta entre 200.000 y 400.000 unidades

de ahorro por cada 100 millones de euros públicos invertidos.

No obstante, antes el Estado debería realizar una inversión inicial del 25%, bien de forma directa o mediante incentivos y bonificaciones fiscales, además de garantizar financiación a bajo coste de las obras (5% a 20 años), tal y como señala el GTR, que tam-





bién plantea la creación de un mecanismo de reconocimiento y asignación

de disponibilidad presupuestaria reducida hace imposible que se puedan alcan-

de escala, simplificación de trámites y propiciando la competencia y la colaboración público-privada.



esos porcentajes de financiación pública” y que “la actual situación económica de las familias impide también que los propietarios de las viviendas puedan asumir de forma

Además, ha incluido en la norma medidas para “contribuir al equilibrio financiero de las actuaciones”, tales como la posibilidad de incrementar la edificabilidad, una mayor facilidad para el cambio de uso de los suelos, facilitando la capitalización de los ahorros energéticos y reduciendo las obligaciones de cesión de suelo en ciertas operaciones.

de las emisiones de CO₂ ahorradas que “asegure retornos a los inversores, llegando a suponer un 15%” del total.

generalizada un porcentaje elevado de inversión”, el Gobierno ha optado por la vía de disminuir el coste de las obras fomentando las sinergias y economías

De este modo, se estima “viable” un modelo en el que los tres niveles de la administración pública asuman un tercio del coste de la obra, los propietarios asuman otro tercio y el resto “pueda provenir de la financiación privada ajena a la propiedad”. **A**

Pero dado que “el panorama

El nuevo IEE, más caro que la actual ITE

Con respecto al Informe de Evaluación de los Edificios (IEE), una medida contemplada en la misma ley y que de alguna manera provocará actuaciones rehabilitadoras en las comunidades de propietarios, el Gobierno defiende que “no supondrá un aumento de precio relevante, sino más bien insignificante” con respecto al coste de la actual Inspección Técnica de Edificios (ITE). En concreto, calcula que los propietarios de viviendas deberán pagar entre 16 y 198 euros (más IVA), según el número de casas en el inmueble, frente a los entre 9,5 y 80 euros de la revisión actual.

Un aumento “insignificante”, a juicio del Gobierno que, no obstante, matiza que el 60% de ese coste corresponde a la propia ITE, ahora subsumida en el propio informe con una duración similar de 10 años, y el resto responde al certificado de eficiencia energética -obligatorio a partir del 1 de junio-, que no deberá pagar individualmente cada propietario si quiere vender o alquilar la vivienda. “Un informe que puede costar entre 16 y 100 euros

en función del número de viviendas y cuya periodicidad se exige cada 10 años no parece un coste desproporcionado e indebido”, añade el Gobierno.

Además, se recuerda que el proyecto de ley no incluye nuevas obligaciones para los propietarios, que según la normativa vigente ya están obligados a realizar las obras necesarias para asegurar la “adecuada conservación de los edificios en las condiciones de seguridad, salubridad, habitabilidad y ornato, incluso por motivos de interés general, de carácter turístico o de calidad y sostenibilidad del medio urbano”.

Así, el IEE detallará únicamente las deficiencias en conservación y/o accesibilidad del edificio y fijará un plazo apropiado para su subsanación, mientras que los datos energéticos tendrán carácter meramente informativo. Lo que sí se hace con esta ley es “establecer los contenidos esenciales y los límites económicos del deber de conservación en solares y edificaciones”, fijándolo en que el coste de las obras no supere la mitad del

valor de reposición a nuevo de la edificación descontando el valor del suelo.

“A pesar de su carácter de recomendación, se espera que la vinculación de la eficiencia energética con la conservación y la accesibilidad, logre importantes sinergias que consigan la realización de modo simultáneo de obras que mejoren al mismo tiempo varios de los aspectos mencionados”, apostilla el Gobierno.

Finalmente, se asegura que la aplicación de esta norma no generará nuevas cargas administrativas sino que reducirá las trabas burocráticas, además de ofrecer más información sobre el grado de cumplimiento de deberes ya exigibles; tampoco supondrá más gastos presupuestarios ni reducirá los ingresos para ninguna administración, sino más bien al contrario al permitir más actividad económica e incrementar la competencia; respeta el reparto competencial y tendrá un “impacto especialmente positivo en relación con la igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal”. **A**

"LA CONCIENCIA FAVORABLE DE LA REHABILITACIÓN DEPENDERÁ DE LAS COMUNIDADES DE VECINOS"

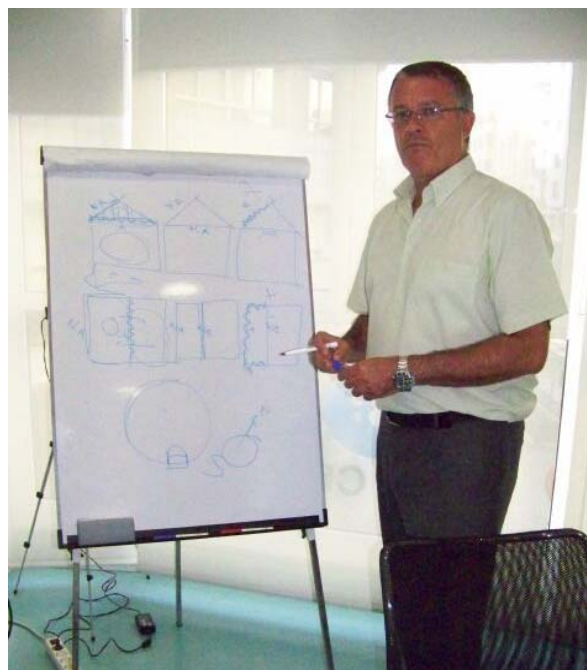
La tradición urbanística española se ha volcado fundamentalmente en la producción de nueva ciudad. La crisis económico-financiera ha destapado la vulnerabilidad de tal actuación y el Gobierno de Rajoy (también el último de Zapatero) quiere dar un giro reconvirtiendo el sector inmobiliario y el de la construcción hacia la rehabilitación, la regeneración y renovación urbanas. Sobre este y otros asuntos opina: Fernando Rodríguez Chico, socio director de la empresa 2a+i Ingenieros y Arquitectos.

¿Qué opinión le merece este cambio de dirección y si cree que la sociedad española abandonará su tradicional voluntad de compra?

Es importante apostar por ello. Debemos entre todos pensar que el futuro de la economía española está en crear empleo y riqueza de forma sostenible y respetuosa con el medio ambiente y aunque parezca una aspiración imposible se puede alcanzar esa meta si se apuesta por la rehabilitación de edificios con criterios de eficiencia energética.

Pero no solo es creación de empleo y crecimiento económico, sino que apostar por estos proyectos también trae un enorme ahorro de energía que permitiría cumplir con los criterios medioambientales fijados por la UE. Bruselas planea reducir, a través de la Directiva 31/2010, las emisiones de gases de efecto invernadero de los edificios antes de 2020, 2018 si son de titularidad pública, con la adopción del modelo de edificios de consumo de energía casi nula.

El problema, sobre todo en lo que se refiere a edificios residenciales, es conseguir una conciencia favorable a la rehabilitación. El éxito va a depender de las comunidades de vecinos, ya que consumen la mayor parte de la energía del sector. Por eso hay que informarles de sus obligaciones y del estado de sus edificios, y después, ofrecerles formas financieramente factibles de resolver todos esos problemas.



... Fernando Rodríguez Chico
Socio-director de 2a+i Ingenieros y Arquitectos

A pesar de que el Gobierno ha tomado medidas para poner las cosas fáciles a los propietarios a través de la reciente ley de rehabilitación, creo que las Administraciones tienen que ser todavía más flexibles a la hora de agilizar los trámites burocráticos y conceder más subvenciones.

La Ley 8/2013 contempla la regulación básica del Informe de Evaluación de los Edificios, informe que sustituirá en el tiempo al de la Inspección Técnica del Edificio. ¿En qué se diferencian ambos y qué aporta la nueva figura?

El Informe de Evaluación de Edificios (IEE) es un documento en el que se incluye por una parte una Inspección Técnica del Edificio (ITE), que

ha sido adoptada por algunos municipios, y por otra una certificación energética en la que se analiza la demanda del mismo. Todo ello con la finalidad de establecer unos criterios dentro de las posibles mejoras de rehabilitación. Convirtiéndose en una herramienta para conocer las características de los edificios en cuanto a seguridad, accesibilidad, habitabilidad, y sobre todo necesidades energéticas.

¿Qué implicaciones directas tendrá sobre las comunidades de propietarios su implantación?

Este informe se emitirá cuando el/los propietarios del edificio residencial en cuestión soliciten ayudas para la rehabilitación de las zonas comunes del mismo. Desde 2a+i Ingenieros y Arquitectos como profesionales competentes tenemos una dilatada experiencia en la elaboración de IEE, realizando un estudio exhaustivo del edificio que requiere de una parte previa general donde deben quedar reflejados los datos del mismo, para luego elaborar una específica del estado de conservación, las condiciones básicas de accesibilidad y la Certificación energética del mismo.

La ley 8/2013 modifica ciertas actuaciones contempladas en el texto refundido de la ley del suelo relacionadas con las cargas y transformaciones urbanísticas. ¿Nos podría hablar de ellas?

La disposición final duodécima incluye una importante modificación



del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio. En primer lugar, se completa la regulación del deber legal de conservación. Otro objetivo que persigue la reforma del texto refundido de la Ley de Suelo es el de eliminar las cargas urbanísticas injustificadas que existen en relación con los suelos ya urbanizados, cuyo objeto será asegurar, con carácter previo a la ejecución de las mismas, que se produce un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas.

Esta Ley pretende estimular e impulsar la construcción, fomentando la rehabilitación, conservación y regeneración y renovación urbana, imponiendo para ello la obtención del informe de evaluación de los edificios. Será necesario un respaldo económico público mediante planes estatales, pues lo cierto es que, en un principio todo hace pensar que el esfuerzo vaya a recaer en los ciudadanos.

Hemos asistido también a la publicación en el BOE de la regulación del certificado energético de los edificios. Un certificado obligatorio desde el uno de junio pasado. ¿Qué va a significar en el sector residencial su implantación? ¿Conseguirá el gobierno promover la eficiencia energética y atender a los desafíos del cambio climático?

El certificado y la etiqueta energética tienen varias ventajas. La primera, es la toma de conciencia de la situación energética del inmueble. Por otra parte, se promueve la mejora de la eficiencia energética de las viviendas y la reducción de las emisiones implicadas en el cambio climático, que permiten a España cumplir sus compromisos internacionales en esta materia. La segunda, que los consumidores conocerán la 'hipoteca energética' de la

vivienda, local u oficina, es decir el peso que tendrán las facturas energéticas en sus gastos. Todo esto además conlleva que la generación de certificados y las consecuentes rehabilitaciones producirá negocio y puestos de trabajo, muy necesarios en el sector inmobiliario.

En la opinión de 2a+i Ingenieros y Arquitectos, el Gobierno debería promover estas ventajas con más ayudas y subvenciones.

La situación es muy distinta en otros países de la UE. Tanto Reino Unido, Alemania y Holanda, los primeros en asumir la norma europea, como otros que lo hicieron más tarde, como Francia, Bélgica, Italia o Portugal, la han aplicado de forma eficaz. En España, la trasposición de la Directiva 2002/91/CE, que regula la etiqueta energética, se ha realizado una vez cumplido el plazo dado por Bruselas.

También los consumidores

Efectivamente. Las fórmulas para determinación del precio son de lo más variadas, y parece que se impone el todo vale con tal de vencer a los numerosos competidores. Buen ejemplo de esta situación son los portales informáticos, un lugar de encuentro donde propietarios y técnicos pujan, literalmente, por el precio más económico partiendo de una tarifa base.

En el sector se empieza a sospechar que muchas de las revisiones se realizan desde casa. Ya se está buscando testimonios para emprender medidas legales y evitar esta práctica.

Otra de las vías utilizadas son las conocidas empresas de cupones de descuentos, donde se ofrecen grandes rebajas durante un tiempo limitado. Hay quien incluso ha visto las posibilidades de negocio sin ser parte del juego. Son los intermediarios, que se hacen con cupos de viviendas

y las ofrecen a los certificadores, que aceptan pagar menos por garantizarse un volumen de trabajo. Lógicamente, parte del importe que pagan los propietarios queda en manos de estos intermediarios.

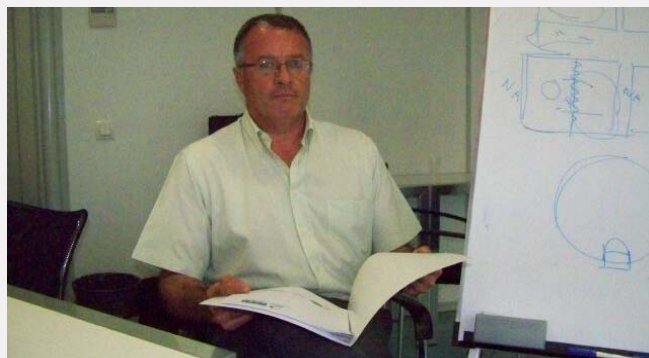
En este mercado impera una 'paranoia absoluta', y desde 2a+i Ingenieros y Arquitectos mostramos una preocupación por la posible pérdida en la calidad de las certificaciones por culpa de la guerra de precios. Tenemos que recordar que la certificación energética de los inmuebles entraña una importante responsabilidad, ya que si ésta no se hace correctamente, tanto el comprador como el

vendedor de la vivienda pueden interponer una demanda.

¿Qué opinión le merecen las infracciones y sanciones reguladas en materia de certificación de eficiencia energética de los edificios?

Me parecen correctas y necesarias si queremos conseguir una implantación real en la sociedad. **A**

Curriculum vitae



Fernando Rodríguez Chico es Socio Fundador de la empresa de Ingeniería y Arquitectura 2a+i, junto con el arquitecto David Mencías, ambos con gran experiencia en el sector de la

Edificación, tanto desde el punto de vista de proyectos como de direcciones de obra y asistencias técnicas, y prestan especial atención a la edificación sostenible y a las auditorías energéticas. **A**

son, una vez más, esenciales para que se generalice de forma adecuada. Al concienciarse de las ventajas de esta certificación, y no asumirlo como una obligación burocrática más, pueden exigirlo de forma convencida.

Por el momento, el mercado sigue inmerso en una guerra de precios y de 'profesionales' en su realización...

DUDAS SOBRE LA CERTIFICACIÓN DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA DE LOS EDIFICIOS

Su reciente implantación ha sembrado el desconcierto entre particulares

El presente documento elaborado por la Secretaría de Estado de Energía incluye una respuesta a las preguntas más frecuentes que los ciudadanos y profesionales se hacen sobre la

certificación de la eficiencia energética de los edificios, en vigor desde su publicación en el BOE de fecha 13 de abril, en relación con los aspectos más polémicos de la normativa.

¿Quiénes son los técnicos competentes para certificar?

En relación con la Ley 38/1999, de ordenación e la edificación, son técnicos competentes para suscribir el certificado de eficiencia energética en los edificios, además de los arquitectos, arquitectos técnicos ó aparejadores, los titulares de algunas ingenierías.

Dado que el certificado de eficiencia energética de un edificio existente contiene cuatro documentos (calificación de eficiencia energética, recomendaciones, descripción de las pruebas, cumplimiento de los requisitos medioambientales), ¿Es válido que cada documento sea suscrito por distintos técnicos?

No, el certificado de eficiencia energética es único y por lo tanto debe estar suscrito por un solo técnico competente. Cabe destacar que, obligatoriamente, el certificado debe incluir, entre otros, el documento de recomendaciones para la mejora de los niveles óptimos o rentables de eficiencia energética del edificio o de una parte de este.

¿Es de aplicación a las viviendas excluidas de la Ley de Arrendamientos Urbanos el Real Decreto 235/2013?

A las viviendas excluidas de la Ley de arrendamientos urbanos no le será de aplicación el Real Decreto 235/2013 ya que no se produce un nuevo alquiler, sino una distinta ocupación del edificio o parte del mismo.

¿Es obligatorio obtener el certificado para las habitaciones de los hoteles, de casas rurales o espacios para eventos?

No es obligatoria la obtención del certificado de eficiencia energética para las habitaciones de los hoteles, habitaciones de casas rurales o espacios para eventos, ya que en estos casos no existe un contrato de arrendamiento según la Ley de Arrendamientos Urbanos.

¿Qué se entiende por reformas importantes?

Reformas importantes son aquellas donde se renueve más del 25 por ciento del total de su envolvente, o la totalidad de las instalaciones térmicas o se cambie el tipo de combustible.

¿A quién se aplica la exención de una reforma importante?

Sólo aquellos edificios comprados para demoler o para realizar una reforma importante están exentos, el resto tienen la obligación de obtener el certificado de eficiencia energética.

¿Los edificios o parte de los mismos que ya disponen del certificado de eficiencia energética realizado con base en el Real Decreto 47/2007, deben adecuarse a partir del 1 de junio al certificado establecido en el Real Decreto 235/2013?

No, los certificados elaborados con base en el Real Decreto 47/2007 son válidos y no es precisa su actualización hasta que cumpla su periodo de validez.

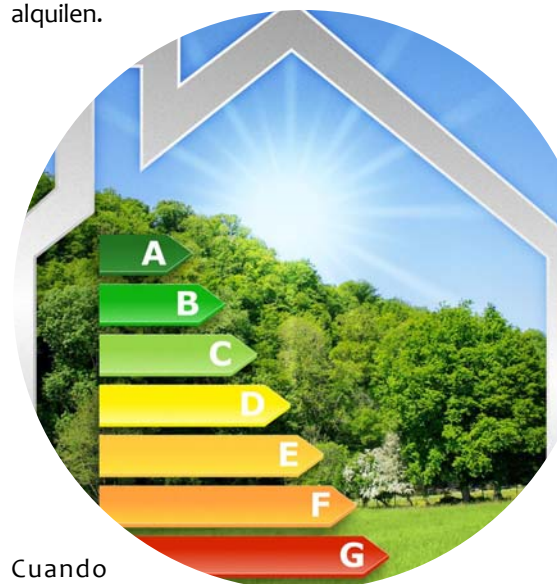
¿Los garajes y trasteros de un edificio deben obtener el certificado de eficiencia energética?

No es obligatoria la obtención del certificado de eficiencia energética para los garajes o trasteros de un edificio ya que no se considera una “parte

de un edificio” según la definición establecida en el apartado 3.r del artículo 1 del Real Decreto, y además, de acuerdo con el Código Técnico de la Edificación se consideran espacios no habitables.

¿Cuándo deben exhibir la etiqueta de eficiencia energética los edificios de titularidad privada que dispongan de una superficie útil total superior a 500 m2 y que sean frecuentados habitualmente por el público?

Estos edificios deberán obtener el certificado de eficiencia energética cuando se construyan, vendan o se alquilen.



Cuando estos edificios dispongan del certificado de eficiencia energética tendrán la obligación de exhibir la etiqueta de eficiencia energética a partir del 1 de junio de 2013.

¿Cuándo se produce la obligación de obtener el certificado de eficiencia energética en edificios nuevos?



La obligación de obtener el certificado de eficiencia energética de edificios nuevos (en su fase proyecto y en su fase de edificio terminado) se produce desde la entrada en vigor del Real Decreto 235/2013. Para el caso de edificios existentes, la obligación de obtener el certificado de eficiencia energética se produce desde el 1 de junio de 2013.

¿Se debe entregar el original del certificado cuando se venda una unidad del edificio de un bloque?

Sí, cuando se venda una unidad o parte de un edificio en bloque se podrá hacer uso de certificado de eficiencia energética de la unidad o parte de un edificio o de certificado de eficiencia energética del edificio completo.

¿Debe estar registrado el certificado de eficiencia energética de un edificio para tener validez legal?

La validez del certificado se produce una vez firmado por el técnico competente, no obstante, según el artículo 5.6 del Real Decreto 235/2013, “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”.

¿Qué tipo de certificado de eficiencia energética deben obtener los edificios construidos que todavía no disponen de cédula de primera ocupación?

Los edificios construidos a partir de la entrada en vigor del derogado Real Decreto 47/2007, tienen la obligación de disponer el certificado de certificación energética del edificio terminado.

¿En el momento de ofertar o publicar un edificio o unidad del edificio dirigida a la venta o alquiler, es necesario disponer del certificado de eficiencia energética o bastaría con la calificación de eficiencia energética expresada en la etiqueta de eficiencia energética?

Sí, es necesario disponer del certificado de eficiencia energética suscrito por el técnico competente y de la etiqueta de eficiencia energética.

¿En qué momento el promotor o el propietario de un edificio existente

o parte del mismo debe registrar el certificado de eficiencia energética?

Aunque no existe un plazo regulado una vez el técnico competente elabore el certificado de eficiencia energética del edificio o de parte del edificio, el promotor o propietario deberá solicitar la inscripción del documento en el registro que habilite la Comunidad Autónoma para su registro y efectos oportunos.

¿Quién tiene la responsabilidad de obtener el certificado de eficiencia energética y de mostrar la etiqueta?



De acuerdo con el artículo 5 del Real Decreto, es el promotor o propietario del edificio o parte del mismo el responsable de encargar la realización de la certificación energética del edificio, lo que le otorgará el derecho de utilización de la etiqueta de eficiencia energética.

Por tanto, es el promotor o propietario del edificio el responsable de mostrar la etiqueta en toda oferta, promoción y publicidad dirigida a la venta o arrendamiento del edificio o unidad del mismo.

¿Está permitido modificar el tamaño de la etiqueta de eficiencia energética en la publicidad de la venta o alquiler de los edificios?

Aunque el modelo de etiqueta aprobado establece un formato y tamaño con unas dimensiones normalizadas, para la inclusión de la etiqueta de eficiencia energética en la publicidad de venta o alquiler de edificios, se permite reducir o agrandar la etiqueta siempre que se mantenga el formato y las proporciones establecidas y sea legible. En los carteles de venta o alquiler que se colocan en el exterior de los edificios, y

en los que solo aparece un teléfono de contacto no es necesario que aparezca la calificación energética

¿Está permitido incluir en la etiqueta de eficiencia energética un logotipo?

Sí, se permite incluir en la etiqueta un logotipo de la Comunidad Autónoma correspondiente, siempre que sus dimensiones sean las mismas que las establecidas para el tamaño de la bandera de la Unión Europea en la parte inferior derecha de la etiqueta y siempre que no se superponga con los datos reflejados en el modelo de etiqueta aprobado ni conduzca a equívocos.

¿Cómo se identifica el edificio que se certifica en la etiqueta de eficiencia energética?

El modelo de etiqueta aprobado establece que en él se reflejarán la dirección del edificio o parte del edificio así como su referencia catastral. Puesto que el certificado de eficiencia energética es único, la etiqueta de eficiencia energética solo puede corresponderse a un único certificado. En el caso en que el edificio o parte del edificio tenga más de un registro catastral, el número correspondiente al registro catastral reflejará este hecho, ya que se trunca en los dígitos representativos.

¿El propietario de un apartamento de vacaciones que tiene intención de publicitarlo en alquiler para este uso temporal, debe incluir la etiqueta energética en su oferta?

No, de acuerdo con el apartado 2.g) del artículo 2 del Real Decreto, no tiene obligación de incluir la etiqueta en su oferta publicitaria

¿El propietario de un apartamento que ha sido utilizado normalmente como residencia temporal de uso vacacional y tiene intención de publicitarlo para su venta, debe incluir la etiqueta energética en su oferta?

Sí, de acuerdo con el artículo 5 del Real Decreto 235/2013 es el promotor o propietario del edificio o parte del mismo el responsable de encargar la realización del certificado de eficiencia energética del edificio y de mostrar la etiqueta en toda oferta, promoción o publicidad dirigida a la venta del edificio o parte del mismo. **A**

EUROPA APOYA NORMAS PARA MEJORAR LA PROTECCIÓN DE LOS CONSUMIDORES

Aboga por una tolerancia razonable antes de proceder a las ejecuciones

Los compradores de una vivienda estarán mejor asesorados sobre los costes y las consecuencias de asumir una hipoteca y más protegidos en caso de impago, según la nueva directiva

sobre hipotecas respaldada por el Parlamento Europeo. El socialista español Antolín Sánchez Presedo es el ponente de esta norma, que supone la primera legislación europea en el ámbito hipotecario.

Los eurodiputados han respaldado las nuevas normas en una votación a mano alzada en pasado día 10 de septiembre. La directiva se aplicará a los contratos de crédito garantizados por una hipoteca o por otra garantía comparable utilizada en un Estado miembro, así como a los contratos cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre fincas o edificios. Las nuevas reglas se adaptarán a los distintos mercados hipotecarios de los Estados miembros, aunque la información al consumidor tendrá que presentarse en un formato homogéneo en toda la UE.

El pleno ha rubricado una serie de enmiendas acordadas con los gobiernos nacionales que abarcan la práctica totalidad de la normativa. Sin embargo, no se ha procedido al voto final de la legislación, que queda pendiente de que Parlamento y Consejo acuerden cómo supervisar la transposición de estas normas por los Estados miembros. Una vez aprobadas las normas, los Estados miembros tendrían un plazo de dos años para adaptarla a sus legislaciones nacionales.

“Esta normativa sitúa a la UE en la vanguardia de la legislación hipotecaria mundial, establece un marco robusto para un mercado más transparente y profesional, seguro y competitivo, con un alto nivel de protección a los consumidores y de inclusión financiera. (...) La primera respuesta en caso de problemas no puede ser la ejecución hipotecaria. Los recargos por impago

deben limitarse a compensar los costes causados y solo se autorizarán cuando los Estados miembros establezcan techos a los mismos”, declaró Sánchez Presedo en el debate.

Cambios de calado

De acuerdo con el texto adoptado por el PE, el consumidor dispondrá de un periodo obligatorio de reflexión de siete días antes de firmar un contrato hipotecario, o bien del mismo periodo de siete días para retractarse tras la firma, según lo decida cada país.

Antes de firmar cualquier contrato, el consumidor tendrá que recibir, en papel o en formato electrónico, información general clara y comprensible sobre los contratos de crédito para conocer el coste total y las consecuencias financieras a largo plazo. Igualmente, los bancos o intermediarios tendrán que ofrecer al consumidor información personalizada para comparar los créditos disponibles en el mercado y tomar una decisión fundada sobre la conveniencia de suscribir la hipoteca.

La ley exigirá una tolerancia razonable antes de proceder a las ejecuciones, limitará los cargos por impago, impedirá a los Estados miembros oponerse a la dación en pago acordada entre las partes, impondrá el deber de buscar el mejor precio por la venta de la propiedad en las ejecuciones y exigirá a los países de la UE que faciliten el pago, protegiendo a los consumidores y evitando el sobreendeudamiento a largo

plazo.

Por otro lado, se reforzarán los criterios de evaluación de la solvencia del comprador, con lo que se busca frenar la concesión de hipotecas a personas que no puedan pagarlas.

La legislación prohibirá a los prestamistas hacer ofertas de crédito condicionadas a la compra de seguros y otros productos financieros de un proveedor especificado. Esta prohibición de productos vinculados facilitará a los consumidores el cambio de proveedor.

Por otra parte, productos como una póliza de seguro, si se compran en otro lugar, tendrían que tener el mismo nivel de garantía exigido por el prestamista.

La nueva legislación introducirá reglas de flexibilidad en el pago, como un derecho del prestatario para pagar el préstamo antes de tiempo. La entidad bancaria tendrá, por su parte, derecho a recibir una compensación justa por los costes de ese reembolso anticipado, pero no podrá imponer multas adicionales para desincentivar esa amortización.

El Parlamento Europeo ha conseguido introducir otros temas no cubiertos en la propuesta inicial de la Comisión, como la imposición de condiciones estrictas para los préstamos en moneda extranjera (el consumidor tendrá que ser informado de que las cantidades pendientes de pago podrían aumentar) y con tipos de interés variable y la obligación de presentar una tasación independiente de la propiedad. **A**

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.

LA AHE HACE BALANCE DE LA ACTIVIDAD HIPOTECARIA EN ESPAÑA DURANTE 2012

Confía en tener una moderada reactivación a partir del año que viene

La actividad hipotecaria durante 2012 se enmarcó en un entorno de volatilidad en los mercados de financiación mayoristas y de gran presión regulatoria para las entidades financieras,

según la Asociación Hipotecaria Española (AHE). Las tensiones en los mercados de deuda soberana se transmitieron a las entidades financieras limitando y encareciendo su acceso a la financiación.

Por otro lado, los Reales Decretos 2/2012 y 18/2012 de saneamiento del sector financiero, orientados a la cobertura del deterioro ocasionado en los balances bancarios por los activos vinculados a la actividad inmobiliaria, representaron para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en términos de provisiones durante el ejercicio 2012. Finalmente, al incremento de provisiones se unieron las exigencias de capital principal del 9% introducidas por la Ley 9/2012, a cumplir a partir del 1 de enero de 2013.

Estos factores, en conjunto, limitaron y encarecieron la oferta de crédito a lo largo del año.

También la demanda de crédito se vio muy deteriorada con el agravamiento de la crisis. La débil situación de la economía, que en 2012 entró nuevamente en recesión, unido a una creciente destrucción de empleo y a las amenazas de un posible rescate económico, derivaron en una caída en la confianza de los consumidores y de la demanda de vivienda.

En términos de solvencia, asimismo, la capacidad de endeudamiento de los hogares se vio deteriorada por la disminución en sus ingresos netos medios (consecuencia de situaciones de desempleo, recortes salariales y subida de impuestos), y por una pérdida de riqueza inmobiliaria tras el descenso en los precios de la vivienda desde el inicio de la crisis.

Se produce, por tanto, un distanciamiento entre oferta y demanda

de crédito que es especialmente acen tuado en los tres primeros trimestres del año: la oferta de crédito se restringe en el periodo al tiempo que se produce una caída en la demanda.

Este distanciamiento entre oferta y demanda observado en el periodo 2011-2012, tuvo su reflejo en la evolución de las transacciones inmobiliarias que para esos años se situaron en sus niveles más bajos desde el inicio de la crisis.

Así, el número de transacciones de vivienda registradas trimestralmente se ha venido reduciendo de manera ininterrumpida en términos interanuales desde marzo de 2011.

Únicamente en el cuarto trimestre de 2012, el fin de las desgravaciones de vivienda y la subida del IVA para compra de vivienda dieron lugar a un efecto adelantado en compras que provocó un repunte de la demanda del 24% en términos interanuales, situando el crecimiento para el conjunto del año en el 4% con 363.623 viviendas vendidas.

Los datos disponibles para el

primer trimestre de 2013, no obstante, reflejan un fuerte descenso en el número de transacciones registradas en el período, próximo al 60% en términos trimestrales, que vendría a compensar parte del incremento registrado en el trimestre anterior.

Actividad crediticia

En este contexto, el nuevo crédito hipotecario se situó en sus niveles mínimos históricos tanto en términos de volumen como de nuevas operaciones formalizadas.

Según datos proporcionados por el Banco de España, en 2012 se formalizaron un total 214.399 préstamos destinados a adquisición de vivienda, lo que supone un descenso del -12% con respecto a 2011 y del -61% si se compara con 2008. En términos de volumen, el importe formalizado se redujo un -19% en términos interanuales hasta situarse en el entorno de los 26.000 millones de euros.

Se mantiene una tendencia de





mayor ajuste en términos de volumen que en número de operaciones. Esta diferencia se explicaría, por un lado, por la caída registrada por el precio de la vivienda y, por otro lado, por unos criterios de concesión más estrictos.

De este modo, el importe del préstamo medio calculado como el cociente entre el importe formalizado y el número de préstamos concedidos en el período se habría reducido desde 152.000 euros en términos medios en 2008 hasta 120.000 euros en 2012.

El saldo vivo del crédito hipotecario gestionado continuó registrando una tendencia contractiva en un contexto de descenso de la nueva producción. Esta tendencia se vio acentuada en el mes de diciembre por la transferencia de activos inmobiliarios de las entidades del “Grupo 1” (entidades recapitalizadas con fondos públicos) a la SAREB.

De este modo, según datos del Banco de España, el crédito hipotecario gestionado se redujo a final de año un -13% en términos interanuales, equivalente a una pérdida de saldo de -128.000 millones de euros, hasta situarse en 876.678 millones de euros a final del período.

Por su parte, el crédito hipotecario a los hogares para adquisición de vivienda se redujo en el año en un -3% equivalente a -21.400 millones de euros en términos absolutos, situando el saldo vivo en 594.515 millones de euros.

De este modo, el saldo vivo del crédito hipotecario a los hogares para adquisición de vivienda pasaría a representar un 70% del total de la cartera hipotecaria, frente a un 52% en 2008.

Evolución de la dudosidad hipotecaria

Los niveles de dudosidad se vieron presionados al alza durante el período como consecuencia de un deterioro continuado en la capacidad de pago de los agentes.

Este deterioro fue más notable en las ramas de crédito ligadas a la construcción y las actividades inmobiliarias, donde la tasa de dudosidad se elevó desde el 21% de diciembre de 2011 hasta el pico del 29,5% registrado en septiem-

bre de 2012. En el cuarto trimestre, el efecto de transferencia de activos a la SAREB produjo un leve descenso del ratio que se situó en el 28,3% a fin de año.

En lo que respecta al crédito hipotecario a los hogares, el porcentaje de de activos dudosos se incrementó a ritmos mucho más moderados, elevándose tan sólo en 97 pb desde el 2,87%

registrado en diciembre de 2011 hasta el 3,84% de diciembre de 2012.

Cabe destacar que, a pesar de esta mayor contención en términos relativos, la capacidad de pago de los hogares ha mostrado en los últimos dos años un progresivo deterioro relacionado con el largo periodo de crisis que atraviesa la economía.

Esto tiene su reflejo en el incremento de los saldos dudosos, que en 2012 crecieron un 32% en términos interanuales, en relación al crecimiento del 19% registrado en 2011.

Esto ha sido así, a pesar del importante esfuerzo de refinanciación y reestructuración llevado a cabo por las entidades de crédito. Sólo en 2012 se refinanciaron un total de 208.000 millones de euros de los que un 24% se correspondería con refinanciaciones y reestructuraciones a hogares según datos del Banco de España.

Conclusiones y perspectivas

Los datos disponibles para 2013 sugieren que a lo largo del año el mercado hipotecario continuará en proceso de ajuste con unas tendencias muy similares a las registradas en 2012. No obstante, desde comienzos de año se observa una mayor estabilidad tanto a nivel nacional como en la zona euro que podrían llevarnos hacia un punto de inflexión en 2013.

En este sentido, la mayoría de previsiones sugieren que la economía española saldrá de la recesión en 2014, produciéndose una paulatina recuperación del mercado laboral. Este hecho, unido a la culminación de los procesos de reestructuración, saneamiento y recapitalización de las entidades financieras, debería conducir a un entorno más estable de cara al próximo año.

Por tanto, si bien es probable que en los datos para 2013 sigan mostrando una tendencia contractiva del saldo vivo del crédito hipotecario en circulación y que el número de préstamos formalizados se sitúe en niveles muy similares a los observados en 2012, a partir de 2014 deberíamos asistir a una moderada reactivación del crédito fundamentada en los siguientes factores: mayor estabilidad macroeconómica, acceso a los mercados financieros normalizado para las entidades de crédito, sistema financiero más sólido y demanda progresivamente más solvente y desapalancada. **A**

Tipos de interés

El euribor hipotecario, principal referencia de los préstamos a tipo de interés variable, registró en 2012 su media anual mínima histórica del 1,11%, 89 puntos básicos por debajo de 2011.

El descenso sostenido que la referencia ha registrado durante los últimos años ha ayudado a reducir considerablemente el coste financiero de los hogares hipotecados. En término de nueva contratación, no obstante, se observa una tendencia hacia la ampliación en los diferenciales aplicados por las entidades de crédito, acorde con la escasez y el encarecimiento de los recursos al que se han visto sometidas éstas.

En cuanto a la estructura de tipos de la nueva contratación, en 2012 se confirmó una tendencia creciente hacia la contratación de productos con un tipo inicial fijo de entre uno y cinco años (normalmente tres años), que supuso un 25% de la nueva contratación registrada en el año, en comparación con niveles del 8% observados en 2008. La contratación a tipo variable, en los que el tipo de interés es revisado con una frecuencia máxima de un año, se redujo desde el 91% hasta el 73% en el mismo período. **A**

LA COMPRAVENTA DE VIVIENDAS CERRÓ JULIO CON UNA CAÍDA INTERANUAL DEL 7,9%

El número de préstamos hipotecarios concedidos cayó un 27 por ciento

Durante el pasado mes de julio las compraventas de viviendas continuaron descendiendo, al tiempo que se prolongó la tendencia depresiva de los precios. Los datos aportados por

la estadística notarial reflejan que el número de compraventas de viviendas cerró el mes con una caída interanual del 7,9 por ciento, algo superior (-13,8%) en la serie corregida de efectos estacionales.

En el caso de los pisos, estas transacciones comerciales mostraron una reducción del 10,8 por ciento interanual, que alcanza hasta el 15,4 por ciento si se tienen en cuenta los efectos estacionales. Sin embargo, las ventas de viviendas unifamiliares mostraron un crecimiento del 6,1 por ciento interanual, si bien sobre un número de operaciones ya muy reducido.

Dentro del segmento de las viviendas-piso, las compraventas de las de precio libre tuvieron una caída interanual del 3,3 por ciento, que se desajuga en un crecimiento de las operaciones en los pisos de segunda mano (18,4 por ciento) y una pronunciada reducción en el caso de los pisos nuevos (-49,5 por ciento).

En términos de precios, el mercado mantiene la tendencia de ajustes adicionales observada desde el inicio de la crisis con crecimientos puntuales en los meses previos a los cambios fiscales acontecidos. En este sentido, el precio por metro cuadrado promedio de las viviendas vendidas en julio se situó en 1.238 euros, lo que supone una rebaja interanual del 13,9 por ciento.

En el caso de los pisos, el precio promedio de venta fue de 1.351 euros por metro cuadrado, sufriendo así una caída del 14,6 por ciento. En este segmento de viviendas, el coste de transacción de los pisos de precio libre mostró una reducción interanual del 14,2 por ciento hasta los 1.362 euros. Bajo este

mismo agregado, el precio de los pisos nuevos fue de 1.486 euros por metro cuadrado (-21,3 por ciento) y de 1.341 euros en el caso de aquéllos de segunda mano (-9,7 por ciento).

Por último, el precio promedio de las viviendas unifamiliares vendidas en septiembre fue de 1.021 euros por metro cuadrado, lo que supone una rebaja adicional del 7,1 por ciento.

Préstamos hipotecarios

El número de préstamos hipotecarios registrados en el mes de julio sufrió una nueva caída interanual del 27,1 por ciento, que se eleva hasta el 29,5 por ciento en la serie desestacionalizada. Asimismo, la cuantía promedio de esos nuevos préstamos se redujo también un 16,1 por ciento interanual hasta los 121.961 euros.

Si desagregamos el conjunto de los préstamos hipotecarios según su finalidad, aquellos dirigidos a la adquisición de un inmueble cayeron en julio un 22,8 por ciento interanual. Esta caída se situó en el 22,5 por ciento en el número de nuevos préstamos hipotecarios para la adquisición de viviendas, y en el 25,2 por ciento para el resto de inmuebles. A su vez, en términos de cantidades solicitadas, el préstamo promedio para la adquisición de cualquier tipo de inmueble se redujo un 10,7 por ciento interanual hasta los 114.250 euros. En el caso de la adquisición de una vivienda, la cuantía

media del crédito fue de 108.863 euros, sufriendo así una caída interanual del 10,3 por ciento.

Por otra parte, en el caso de los préstamos hipotecarios para la construcción de una edificación, se redujo el número de nuevos créditos en julio en un 43,5 por ciento interanual. Si desagregamos este segmento, los préstamos hipotecarios para la construcción de viviendas cayeron un 47,2 por ciento interanual y para el resto de edificaciones un 23,5 por ciento. En la misma línea, el importe promedio de estos préstamos para la construcción se redujo en julio un 46,0 por ciento hasta 214.831 euros. En el caso de la construcción de viviendas, la cuantía media cayó un 48,6 por ciento interanual hasta los 167.485 euros.

Por todo ello, y sólo en el caso de los préstamos hipotecarios para la adquisición de una vivienda, se observa que el porcentaje de compraventas con algún tipo de crédito hipotecario se volvió a reducir en julio hasta tan sólo el 30,4 por ciento de las operaciones. Además, en tales compras financiadas con un préstamo, el porcentaje del valor de activo financiado a cargo del crédito se redujo también en julio hasta el 75,0 por ciento en promedio. **A**



CON LA DEMANDA EN NIVELES ACTUALES, EL STOCK DE VIVIENDA DESAPARECERÍA EN 2017

La evolución demográfica prolongaría una caída en la de obra nueva

El Informe sobre el Mercado residencial y de Vivienda Vacacional en Costa realizado por el equipo de Tinsa Research hace una radiografía fiel sobre la situación actual del mercado

residencial español deteniéndose especialmente en cómo va a ser a partir de ahora la demanda de nueva vivienda y cómo se resolverá el problema del excedente actual.

En la presentación del informe, se ha destacado como la demanda en los próximos años se verá afectada por un saldo migratorio negativo, un progresivo envejecimiento de la población residente y unas perspectivas para 2016 de descenso en el número de trabajadores. Estas hipótesis demográficas prolongarían una caída en la demanda de nueva vivienda, al menos hasta el año 2015, en el que está prevista en cifras cercanas a las a las 97.000 unidades.

Para 2013, Tinsa Research pronostica una caída continuada en la oferta de nueva vivienda, no llegando a superar las solicitudes de visados las 35.000, cifra que se mantendrá en 2014, siendo previsible su incremento en el segundo semestre de 2015.

La finalización de viviendas descenderá, desde las 120.000 de 2012 a unas 50.000 en 2015.

Se destaca también en este estudio que teniendo en cuenta los supuestos actuales de evolución de la oferta y demanda, en enero de 2016 la bolsa de nueva vivienda desocupada se habría reducido hasta unas 300.000 unidades.

Descontando los inmuebles adquiridos como inversión a largo plazo, así como aquellos que, según las previsiones realizadas por la SAREB no se encontrarán a la venta por su parte, la vivienda vacante descenderá previsiblemente hasta los 195.000 inmuebles a principios de 2016. De he-

cho, en sus previsiones Tinsa Research avanza aún más, ya que de mantenerse una demanda de 100.000 unidades anuales, en consonancia con lo previsto para 2015, dicho excedente desaparecería a lo largo del segundo semestre de 2017.

Mercado de segunda residencia: vivien- da en costa

El mercado de segunda residencia la demanda ha pasado de las 100.000 unidades en el periodo 2005-2006 a las 20.000 actuales, con una tendencia clara a mantenerse o decrecer hasta 2015.

El informe muestra también un ligero repunte de la demanda por parte de extranjeros, pero también destaca

En este sentido el informe asegura que la demanda interna no se recuperará hasta que lo haga la de primera residencia y esto solamente será posible cuando exista confianza en los hogares, motivada por una mayor seguridad en el empleo y en definitiva por ingresos regulares.

La costa mediterránea es la que ha sufrido uno de los mayores ajustes de precios, situándose en un -43,2%, mientras que los menores descensos de precios los tuvieron en Baleares y Canarias, que experimentaron un -27,9% de media.

Por último, el informe concluye haciendo una distinción por tipo de producto a la venta, diferenciando por Comunidades Autónomas la venta de piso o de vivienda unifamiliar, el tiem-



que esto es insuficiente para la recuperación de un segmento que según Tinsa necesita compraventas por parte del mercado nacional.

po medio para que se realice su venta y el tipo de comprador y en el caso del internacional distinguiéndolo por nacionalidades. **A**

EL PUNTO DE INFLEXIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN CONTINÚA SIENDO LEJANO, ALLÁ POR 2015

Para este año, la caída se espera que sea del **-23,8** por ciento

Como este es un escenario que difícilmente va a ser factible a corto plazo, las previsiones para el sector construcción siguen en **negativo**, lo cual no es incompatible con que las caídas vayan perdiendo progresivamente algo de dramatismo y pasen del severo **-23,8%** que se espera para 2013, al **-7,7%** de 2014 y al **-1,5%** que recoge la proyección para 2015.

La **edificación residencial** sigue restringiendo todavía más su producción como único mecanismo de reacción ante un mercado inmobiliario muy poco activo y en donde la vivienda sigue depreciándose. Las 45.000 viviendas visadas durante 2012 son irrisorias si se las compara con las medias de 250.000 unidades que se iniciaron durante la crisis 1991-1993, y son claramente ilustrativas del alto nivel de riesgo que se percibe en el mercado para la construcción de nueva planta. La previsión contempla la posibilidad de que a partir de 2014 se pudiera relajar esa percepción de riesgo, con lo que la cartera de pedidos del sector podría tender hacia las 60.000 viviendas en 2015. Es un horizonte muy modesto, que difícilmente puede calificarse como de salida de la crisis, pero suficiente para arrojar cifras positivas en términos de variación anual de la producción (+5% en 2014, +15% en 2015).

En **edificación no residencial** la crisis está afectando prácticamente por igual a los sectores primarios, secundarios y terciarios; sin distinción de si son públicos o privados. El año 2012 ha sido particularmente negativo para

Las supuestas señales de mejora económica en España son todavía demasiado débiles para hacerse notar en el sector construcción. Para volver a ver crecimiento en edificación e ingeniería

civil va a ser imprescindible una recuperación muy clara de los múltiples frentes en donde la crisis ha hecho mella: empleo, crédito, consumo, sector público..., aventura el último informe de Euroconstruct.

la construcción para usos terciarios (oficinas, comercios, ocio) y se espera que esa tendencia se prolongue también durante 2013, conduciendo la previsión hacia el **-17%**. Los pronósticos son algo menos desfavorables para 2014 (**-7,9%**) y 2015 (**-5,2%**) pero siguen todavía en zona negativa, entendiéndose que la recuperación económica va a ser lenta y que la demanda continuará encontrándose con mucha oferta ya construida en donde elegir y con precios competitivos.

La **ingeniería civil** continúa siendo clara víctima de la contundente política de reducción del déficit público. Y es que no tan sólo las partidas presupuestarias bajan, sino que el volumen de pagos diferidos que hay que atender, vinculados a proyectos ya ejecutados, entorpece el progreso de los proyectos en marcha y el inicio de otros nuevos. Se sigue a la espera de cómo se va a solucionar el tema de las autopistas en quiebra, tanto por el impacto que puede causar en el erario público como por su valor simbólico de cara a reactivar la colaboración público-privada, tan vital para este sector. Muy parecida es la situación en el capítulo de energía, que sigue pendiente de las reformas anunciadas. Como en los últimos informes publicados, la ingeniería civil sigue siendo el segmento del mercado con las peores expectativas: **-42%** para 2013, **-18,5%** para 2014 y **-9,5%** para 2015.

Algo mejor en el resto de Europa

Los problemas de Europa para reemprender el crecimiento económico se dejan notar con particular crudeza sobre el sector de la construcción. 2012 ha sido un año de fuertes caídas (**-5,3%**) y para este año solamente se albergan esperanzas de que el descenso se suavice (**-2,8%**) para finalmente tocar fondo. La previsión sigue apostando por que el sector abandone la zona negativa en 2014 en adelante, si bien será un proceso lento. Si se cumplen las previsiones de crecer un **0,5%** en 2014 y otro **1,7%** en 2015, el sector todavía no habrá conseguido recuperar ni siquiera los niveles de producción del 2012.

En una visión pormenorizada por países, nos encontramos ante un panorama bastante heterogéneo. Pese a que 2013 será negativo para una mayoría de países, hay un pequeño grupo que esperan experimentar crecimiento este año: es el caso de Alemania, Hungría, Dinamarca y Noruega, todos ellos con previsiones positivas también para 2014 y 2015. Casi todos los países restantes experimentarán un cambio de signo en 2014, pero una vez más, surgirán excepciones: Holanda, Italia y Francia. **A**



LA CONSTRUCCIÓN CAERÁ UN 11% ADICIONAL EN 2013, HASTA LOS 101.000 MILLONES

La producción en el extranjero supera ya los 40.000 millones de euros

El valor de los trabajos de construcción en España acentuó durante 2012 su tendencia descendente, al registrar una caída del 14,6%, hasta 113.500 millones de euros. De esta forma, la producción se ha reducido casi un 45% desde el máximo alcanzado en 2007, tras cinco años consecutivos retrocediendo, según DBK, filial de Informa D&B (Grupo CESCE).

El segmento de obra civil fue de nuevo el que experimentó una mayor caída, acusando la reducción de los presupuestos de las distintas Administraciones públicas. En 2012 contabilizó una cifra de 30.000 millones de euros, un 25,5% menos que en el año anterior. Por su parte, el valor de los trabajos en el segmento de edificación residencial disminuyó un 12,1%, hasta los 30.200 millones de euros. El número de viviendas terminadas fue de 133.415, lo que supuso un decremento del 25,6% respecto a 2011. Por su parte, la construcción de edificios no residenciales se redujo un 9,7%, situándose su valor en el entorno de los 20.400 millones de euros.

En este contexto, las empresas siguieron potenciando durante 2012 su actividad constructora en el extranjero. Así, el valor de la producción en el exterior se triplicó entre 2010 y 2012, superando los 40.000 millones de euros. La actividad internacional de las empresas constructoras supuso el 27% de su producción total, porcentaje que se elevó hasta el 83% en el caso de los seis primeros grupos constructores. Por su parte, la participación de las actividades distin-

El ajuste se concentra de nuevo en los trabajos de obra civil, segmento cuya producción disminuirá más de un 20% al cierre de 2013, mientras que el descenso de la edificación será infe-

rior al 10%. La prolongación de la tendencia a la baja seguirá impulsando los procesos de expansión internacional. Estas son algunas conclusiones del estudio Sectores publicado recientemente por DBK.

tas a la construcción en la facturación consolidada de los seis principales grupos constructores se situó en el 33% en 2012.

Mercado español

La producción en el mercado español continuará reduciéndose en el período 2013-2014 como consecuencia

Las dificultades financieras y las necesidades de liquidez seguirán motivando que los grandes grupos constructores lleven a cabo procesos de desinversión en negocios no estratégicos, tanto en España como en el extranjero.

En 2012 operaban en el mercado español cerca de 84.000 empresas constructoras, un 11% menos que en



de las restricciones presupuestarias de las Administraciones públicas, el ajuste de la inversión empresarial y la atonía del mercado de la vivienda. Así, el valor total de la producción nacional podría descender algo más de un 10% en el ejercicio 2013, mientras que en el año siguiente previsiblemente volverá a registrar una tasa de variación negativa, aunque de menor cuantía.

La producción en el segmento de obra civil registrará de nuevo un retroceso superior al 20% en 2013, mientras que para la edificación no residencial se estima una caída de alrededor del 7%.

2011 y un 45% por debajo del máximo de 152.000 contabilizado en 2008. La disminución del número de competidores ha motivado un aumento de la concentración de la oferta, si bien el sector sigue caracterizándose por la existencia de un muy alto número de pequeñas y medianas empresas. El 95% de las compañías cuentan con plantillas inferiores a 20 empleados.

Los seis principales grupos (considerando su actividad consolidada) reunieron conjuntamente el 7,2% de la producción en España y el 95,4% de la facturación de las empresas españolas en el extranjero en construcción. **A**

LA INDUSTRIA EUROPEA SE INTERESA POR LA NORMATIVA DE EFICIENCIA ENERGÉTICA EN EDIFICIOS

Hay dos millones de viviendas ineficientes en España en las que es urgente actuar

El traslado de la legislación europea relacionada con la eficiencia energética en edificios puede ser una gran oportunidad para España si se lleva a cabo de forma decidida. Esta es

una de las conclusiones de una jornada sobre el desarrollo de la Directiva de Eficiencia Energética en Edificios (EPBD) y la Directiva de Eficiencia Energética (EED), celebrada en Madrid.

La jornada fue organizada por la entidad española GTR (Grupo de Trabajo de Rehabilitación) y la europea EuroACE, que engloba a las principales empresas del continente que tienen que ver con la envolvente y los sistemas de los edificios.

“Queremos estimular el diálogo en España entre las diferentes partes interesadas de este sector”, incidió Adrian Joyce, secretario general de EuroACE, quien subrayó las muchas ventajas ambientales y económicas de aspectos como la mejora de la eficiencia de las viviendas ya construidas, la certificación energética, los edificios de consumo de energía casi nulo (nZEB). “Estas directivas son complejas, pero cuánto más ambiciosa sea su implementación mayores serán sus beneficios”, aseguró en esta jornada celebrada en el Instituto de Ciencias de la Construcción Eduardo Torroja (CSIC) a la que asistieron, además de empresas asociadas a EuroACE, representantes del Ministerio de Industria, Energía y Turismo, del Ministerio de Fomento, de la Confederación Nacional de la Construcción, de la Asociación de Empresas de Servicios Energéticos, Banco Santander, SEOPAN, Green Building Council España, Fundación La Casa que Ahorra o de Danfoss, así

como de organizaciones de consumidores y ONGs.

El encuentro estaba organizado por el Grupo de Trabajo de Rehabilitación (GTR), cuyo representante, Peter Sweatman, expuso la hoja de ruta elaborada por esta organización independiente de expertos españoles para reconvertir por completo el sector de la vivienda en el país. Según explicó, el segundo informe del GTR de 2012 considera que la reforma profunda de 10 millones de viviendas en el país hasta 2050 –para reducir su gasto de calefacción un 80% y cubrir un 60% de las necesidades de agua caliente– puede generar unos 130.000 empleos nuevos en una primera fase de aquí a 2020. Asimismo, estimó en 2 millones las casas más súper ineficientes sobre las que habría que empezar a actuar.

Fondos de la UE

Por su parte, Clemens Haury, representante de la Dirección General de Energía de la Comisión Europea, admitió que “la situación defiere muchos

entre los países miembros” y que “siguen existiendo importantes barreras para avanzar en eficiencia energética en edificios”. No obstante, según incidió, “la mayoría de los países están moviéndose en la dirección correcta”. Además,

La UE podría destinar 17.000 M€ para eficiencia energética y 7.000 más para investigación

recalcó la existencia de importantes provisiones de fondos en la UE para invertir en estas áreas. En concreto, 17.000 millones de euros para eficiencia energética y 7.000 millones para investigación.

En lo que respecta a las barreras en España para avanzar en eficiencia energética, Rafael Herrero, presidente de la Asociación de Empresas de Servicios Energéticos (ANESE) subrayó la gran distancia existente entre los técnicos que trabajan en estas directivas y los consumidores. “Los consumidores no entienden nada de esto, esta es la realidad”.

Asimismo, una de las principales cuestiones a resolver es la de la financiación. “España debe conseguir implicar al sector privado como ya se está haciendo en otros países”, indicó Joyce, que destacó la especial “pertinencia” de este tipo de medidas en España. “El sector de la eficiencia en la construcción es uno de los que tiene un mayor potencial de creación de empleo”, recalcó el secretario general de EuroACE. **A**



- **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**

Vía libre para el arbitraje en la nueva ley de arrendamiento

Para Arrenta, Asociación para el Fomento del Alquiler, el arbitraje es el mejor aliado para el ahorro de costes y finalmente, y después de varias tentativas, el legislador ha acabado por reconocer la eficacia del arbitraje y apoyarlo sin fisuras. Así, el Gobierno ha aceptado modificar el artículo 4 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, fomentando el uso de la vía arbitral como fórmula de resolución de conflictos en los contratos de alquiler.

Concretamente, en su apartado 5, la nueva Ley de Alquiler detalla que: “las partes podrán pactar la sumisión a mediación o arbitraje de aquellas controversias que, por su naturaleza, puedan resolverse a través de estas formas de resolución de conflictos”.

Según Carlos Ruiz, gerente de Arrenta, “en España los juzgados se encuentran cada vez más desbordados por el incremento de procedimientos de desahucio. La falta de recursos técnicos y humanos hacen cada día más evidente las carencias de la vía judicial como herramienta de resolución ágil de conflictos relacionados con el alquiler”.

Según datos de Arrenta, el arbitraje se ha convertido en una herramienta preventiva. A modo de ejemplo, 4 de cada 10 arbitrajes finalizan antes de emitirse el Laudo, lo que redundará en rapidez, calidad y menor saturación de los juzgados, lo que supone para el Estado, y para los ciudadanos que pagan impuestos, un ahorro medio de 500 euros por procedimiento. **A**

Los notarios presentan el Órgano de Control de Cláusulas Abusivas

Durante la inauguración de la jornada El notario y la tutela preventiva de los consumidores que tuvo lugar en el Colegio Notarial de Madrid se ha presentado el Órgano de Control de Cláusulas Abusivas (OCCA) del Consejo General del Notariado, que facilitará la actuación coordinada de los 3.000 notarios para una mayor protección jurídica del consumidor.

El principal objetivo de este órgano será impedir que se introduzcan cláusulas abusivas en los contratos con consumidores que se recojan en escritura pública, lo que incrementará la seguridad jurídica en la contratación y ayudará a prevenir impugnaciones judiciales.

Con este fin, el OCCA creará un archivo informático con todas las sentencias firmes que declaren abusiva una cláusula, para que pueda ser consultado por los notarios antes del otorgamiento de una escritura. Además, realizará propuestas de reforma legislativa para la mejora de la contratación y de la tutela de los consumidores.

Su actuación pretende suplir la ineficacia del Registro de Condiciones Generales, ya que no todas las cláusulas declaradas abusivas se inscriben por las partes y el acceso al mismo no es fácil. **A**



UN LIBRO

Situación actual y perspectivas del mercado inmobiliario residencial español

Una nueva edición del Anuario Estadístico del Mercado Inmobiliario Español ha puesto de nuevo de relieve la realidad del sector en nuestro país. Una realidad con muchas sombras y pocas luces.

El stock de vivienda acumulada y las perspectivas negativas de demanda por motivos demográficos durante los próximos años reflejan una situación y un futuro a corto y medio plazo nada halagüeños.

Como en anteriores ediciones, con esta ya van diecisiete, el anuario hace una fotografía fiel con más de 8.000 datos que abarcan la totalidad de provincias y comunidades autónomas del territorio nacional. Contiene información y precios medios básicos de fincas rústicas, locales, oficinas y viviendas. Sin duda, estamos ante un instrumento de trabajo muy útil para empresas y profesionales que desarrollen su actividad dentro de un sector tan amplio y fragmentado como es el inmobiliario. **A**



TÍTULO:

Anuario Estadístico del Mercado Inmobiliario Español 2013

AUTOR: **Acuña y Asociados**

EDITORIAL: **Acuña y Asociados**

EDICIÓN: **1ª 2013**

Nº DE PGNAS: **378 + cubiertas**

PRECIO: **85 € (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

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

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

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



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

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

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

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



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

Curso avalado por:

A P E T I

Asociación Profesional de
Expertos Técnicos Inmobiliarios



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

**Infórmese sin
compromiso llamando
hoy mismo al**

902 11 02 11

BX50

BX50

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

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

El Plan de Estudios 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.

