

## PASTOR ASEGURA QUE APUESTA POR UN MODELO DE VIVIENDA EN LÍNEA CON EUROPA

La ministra de Fomento, Ana Pastor, ha señalado en el Senado que el Gobierno apuesta por un modelo de vivienda en línea con sus socios europeos, en el que se prima el alquiler, así como la rehabilitación y regeneración urbanas. En respuesta a una interpelación durante la sesión de control en la Cámara Alta, Pastor ha destacado el compromiso del Ejecutivo en materia de vivienda, como prueban los 2.311 millones de euros con los que está dotado el Plan Estatal 2013-2016.

Tras recordar que la política de vivienda juega un importante papel dentro de la política económica del Gobierno, la titular de Fomento ha detallado las soluciones que se han ido adoptando desde su llegada al Ejecutivo. La principal medida es el impulso de un profundo cambio en esta materia, apostando por el alquiler y la rehabilitación, para avanzar hacia un modelo de vivienda más equilibrado.

Respecto al alquiler, el nuevo marco normativo (ley 4/2013) permite impulsar el mercado del alquiler como alternativa eficaz para el acceso a la vivienda. En materia de rehabilitación, la Ley 8/2013 afronta de manera global, sistemática y con los instrumentos necesarios para ello, la tarea de rehabilitar el parque edificado español, con el fin de mejorar su conservación y eficiencia energética, y garantizar la accesibilidad universal.

La nueva Ley de Rehabilitación elimina numerosas trabas jurídicas y administrativas que limitaban las actuaciones de rehabilitación, al tiempo que abre nuevas vías para la ejecución y financiación de las mismas.

Mencionó también el Plan de vivienda 2013-2016, que supone un cambio profundo en la dirección de la política de vivienda. Además de apostar por el alquiler y la rehabilitación, se avanza hacia un nuevo modelo de gestión de



las ayudas de vivienda, para superar las ineficiencias del pasado, mejorando el seguimiento, control y eficacia de las dotaciones presupuestarias. **A**



entrevista  
págs. 18 & 19

Fernando Prieto,  
Presidente de ANERR

Conseguir una ayuda para rehabilitación es complejo y farragoso

## Catastro y Registro intercambiarán sus datos

El Consejo de Ministros ha aprobado la remisión a las Cortes del Proyecto de Ley de reforma de la Ley Hipotecaria y de la Ley del Catastro Inmobiliario para facilitar el intercambio seguro de datos entre el Registro de la Propiedad y el Catastro y evitar, así, informaciones contradictorias e incompletas sobre un mismo bien inmueble. La modificación facilitará la interoperabilidad entre ambos. **A**

vivienda  
págs. 12 & 13

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

¿oportunidades?  
¿futuro?,

te lo ponemos

**fácil**

y al alcance de tu mano



Escuela Superior de Estudios Inmobiliarios

Presenta sus Nuevos Cursos:



**Curso Superior**  
de Valoraciones y Tasaciones  
Inmobiliarias

 más info



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

 más info

estos Cursos te posibilitarán:

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

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



Asociación Profesional de  
Expertos Técnicos Inmobiliarios

Información: 91 559 02 09  
info@apeti.com

www.apeti.com

**JUNTA DIRECTIVA NACIONAL  
PRESIDENTE**

Pedro E. López García

**VICEPTE. 1º ECONÓMICO**

Pablo Espinosa-Arroquia

**VICEPTE. 2º FORMACIÓN**

José A. Almoguera San Martín

**VICEPTE. 3º RELAC. EXTERNAS**

M<sup>ª</sup> Dolores Pablos Tirado

**SECRETARIO**

Joaquín Pérez Cervera

**VOCALES**

Francisco Serrano Rodríguez  
Bautista Muñoz Gómez

**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

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

en este número podrás encontrar...

**6 asesoría**

El cese del administrador, sin causas específicas y en manos de la Junta.

**8 gestión**

La leyes inmutables del marketing y sus clases: directo y estratégico.

**10 colaboración**

Comentarios al Reglamento de la Ley de Prevención de Blanqueo de Capitales (I).

**12 vivienda**

Aprobado el intercambio de datos entre el catastro y el registro de la propiedad.

**14 vivienda**

La medición individual de calefacción ahorrará 1.100 millones en cinco años.

**16 informe**

Progresiva reactivación de la demanda de vivienda en los próximos trimestres.

**18 entrevista**

"Sólo un 5% de las obras en edificios residenciales se acogen a algún tipo de ayuda".

**20 informe**

La mejora en el sector de la construcción no significará el final de los problemas.

**23 informe**

El precio de la vivienda bajó de enero a marzo el 1,70% en tasa interanual.

**24 informe**

El mercado de vivienda vacacional empieza a presentar síntomas de recuperación.

**26 informe**

Buen comportamiento del sector retail en Madrid y Barcelona para 2014.

**27 jornadas**

El fin de la caída inmobiliaria está cerca: Para finales de año, estabilización.

**28 jornadas**

La Comunitat Valenciana rehabilitará cerca de 300.000 viviendas de aquí a 2024.

**30 autonomías**

El Parlamento andaluz convalida el Programa de Impulso a la Construcción.

**31 autonomías**

Más de 6.500 viviendas andaluzas mejorarán su eficiencia energética en un año.



Madrid, julio de 2014

**E**stimados/as compañeros/as:

Si bien es pronto para decir que la travesía del desierto que están realizando los compañeros que tienen su negocio en la intermediación inmobiliaria está llegando a su fin, sí parece que se vislumbran algunos datos que puedan significar un punto de estabilización en la caída que viene sufriendo el sector desde mediados de 2006 (ya ha llovido desde entonces). Como es lógico, aquellos que estén bien posicionados dentro de su zona de influencia y cuenten con una buena cartera de productos serán los primeros en notar la mejoría que, sin duda, vendrá de la mano de la lenta, pero parece que constante, recuperación macroeconómica que desde el gobierno se afanan en anunciarnos y que esperamos que den la estabilidad necesaria que permita reactivar uno de los sectores más castigados por la crisis.

El último informe de Tinsa refleja que las ventas en isla y costa están recuperando precios. Es verdad que, de manera general, fueron las que mayor proceso de ajuste han sufrido, pero que se esté dando un cambio de tendencia es más que positivo. Recordemos que el boom también tuvo sus primeros inicios en estas zonas, por lo que es de esperar que este cambio se vaya propagando poco a poco al resto de la nación.

En las cosas de casa, la Junta Directiva sigue en su labor de asentamiento de su escuela de formación y está trabajando en una página web de ESEI, en la que se aglutine toda la información de los cursos que se están impartiendo on line a través de una plataforma externa. Es intención nuestra ir ampliando poco a poco la cartera de cursos ofertados a nuestros asociados y a aquellas personas que quieran formar parte de nuestra asociación y que deberán superar los ratios de formación y calidad impuestos para su acceso. Esperamos que sea una plataforma que nos permita estar actualizados en la formación de todo aquello que esté relacionado con nuestra actividad de forma que ésta se traslade en un mejor servicio a nuestros clientes.

En este sentido, la publicación en el BOE del Real Decreto 304/2014, de fecha cinco de mayo, por el que se aprobaba el Reglamento de la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo, nos plantea la conveniencia de que los asociados estén familiarizados con su contenido y de ahí que se esté trabajando en la preparación de un curso que aglutine todas las novedades de un asunto que puede resultar de trascendencia en el quehacer diario del asociado y sepamos cómo actuar ante este tipo de situaciones que pudieran darse en nuestro día a día y que estamos obligados, no solo a conocer, sino a cumplir escrupulosamente con ello.

Un saludo

Fdo. Pedro E. López García

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**

oficinas a tu servicio.

Más de

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.

# EL CESE DEL ADMINISTRADOR, SIN CAUSAS ESPECÍFICAS Y EN MANOS DE LA JUNTA



Pablo Espinosa, Asesor Jurídico de APETI

**E**l régimen jurídico de la remoción o destitución del Administrador es el mismo que el del resto de cargos de la Comunidad, tal y como establece el art. 13.7 de la Lph. Mediante un acuerdo de la Junta de Propietarios, convocada en sesión extraordinaria, el Administrador de la Comunidad, antes de que finalice su mandato, puede ser destituido de su cargo. Incluso siendo nombrado por tiempo indefinido puede ser removido de su cargo, exista o no justa causa, por la Junta.

La existencia de un pacto en el que se establezca que el Administrador no puede ser removido de su cargo hasta que transcurra un determinado periodo de tiempo o hasta que finalice su mandato, es nulo y no surte ninguna clase de efectos. La Comunidad de Propietarios podría cesar libremente, cuando lo estimase oportuno, al Administrador. La mayoría de la doctrina considera que la remoción del Administrador también se puede realizar en una Junta de Propietarios ordinaria, siempre que en el orden del día de la convocatoria aparezca, de forma clara y precisa, el tema de la destitución del Administrador, con la finalidad de que éste pueda manifestar en ella lo que estime oportuno.

El Preámbulo de la LPH afirma que el cargo de administrador es amovible. Pese a ello, no establece las causas específicas de remoción del cargo de Administrador. Por tanto, para la destitución del Administrador bastará con un acuerdo mayoritario de la Junta de Propietarios, reunida en sesión ordinaria o extraordinaria -art. 17.4 LPH - sin necesidad de fundar la citada decisión en causa.

Debe tenerse en cuenta que nada impide a los copropietarios establecer en los estatutos de la Comunidad causas específicas de remoción del cargo de Administrador. La desidia, los comportamientos negligentes o resolver los asuntos de forma favorable a sus intereses particulares, son ejemplos de causas que pueden incluirse en los estatutos para el cese del Administrador.

La validez de las cláusulas contenidas en los estatutos de la Comunidad que modifican el régimen de mayorías previsto por la LPH para la remoción del Administrador, exigiendo mayorías cualificadas o incluso la unanimidad, es más que discutible. Considerando que la autonomía de la voluntad de los copropietarios no puede modificar el régimen de mayorías establecido en el art. 17 LPH.

La fijación de otras mayorías en los estatutos iría contra el interés general y el buen funcionamiento de la Comunidad de Propietarios.

La cuestión más relevante en materia de remoción del Administrador es determinar si el Administrador tiene derecho a reclamar alguna indemnización cuando se le destituye sin causa justificada.

## Relación jurídica compleja

La naturaleza de la relación jurídica es compleja, ya que puede asimilarse al arrendamiento de servicios, pero también guarda indudables analogías, que incluso reconoce el propio texto legal en su art. 13.7 LPH, con el mandato. Se trataría de un mandato sui generis (aunque incardinable en la disciplina general de la institución de los artículos 1709 y siguientes del Código Civil), por lo que le es aplicable el principio general de revocabilidad del mandato. Más en concreto, la duración del cargo de administrador de la Comunidad, al igual que ocurre con el cargo del presidente o con el del secretario, conforme al citado

art. 13.7 LPH, es de un año, no obstante lo cual, cabe la posibilidad de que el administrador sea removido de su cargo mediante acuerdo adoptado en Junta General extraordinaria convocada al efecto, conforme autoriza el art. 1733 CC en relación con el precepto citado.

En la doctrina y en la jurisprudencia existen tesis contrapuestas:

- Un sector doctrinal afirma que al ser un cargo de libre remoción por parte de la Comunidad, ésta, en principio, no deberá indemnizar al Administrador cesado.
- Por el contrario, otro sector defiende que en determinados casos, la Comunidad de Propietarios sí tiene que abonar una indemnización al Administrador cesado. Existirá obligación de abonar una indemnización al Administrador que ha sido destituido antes de cumplirse el tiempo pactado cuando: el cargo de Administrador sea remunerado, la destitución se produzca sin justa causa, o cuando se realice sin respetar el plazo de preaviso pactado; y cuando la destitución haya ocasionado perjuicios al Administrador.

No obstante, indican las Sentencias de la AP de Madrid de 27 de enero de 2001 y de la AP de Valencia de 26 de julio de 2002 que debe reconocerse al Administrador el derecho a ser indemnizado por la remuneración correspondiente a los meses dejados de percibir desde que fue cesado en su cargo en Junta de Propietarios antes del vencimiento de la relación contractual renovada, salvo que se acreditara el in-



cumplimiento de sus funciones y obligaciones.

La Sentencia de la AP de Madrid de 21 de octubre de 2008 razona lo que sigue (...) “si la remoción de la administradora es injustificada, como sucede en el presente caso, sí tendría derecho a ser indemnizada tanto en los gastos y desembolsos que acredite haber efectuado durante el tiempo que prestó sus servicios como en aquellos otros realizados en la legítima creencia de que la relación contractual iba a durar el plazo estipulado, incluso abarcando en lucro cesante o pérdida de expectativas que

En la doctrina y en la jurisprudencia existen tesis contrapuestas sobre si el administrador profesional debe ser o no indemnizado en el caso de su cese

la imprevista terminación de la relación le hubiera podido ocasionar, pero en ningún caso el íntegro percibo de las cantidades pactadas que el mandante habría de abonar doblemente y que el mandatario obtendría pese a no realizar el trabajo, pudiendo por tanto sustituir el contrato extinguido por otro nuevo cliente”.

En el mismo sentido, la Sentencia de la AP de Madrid de 20 de mayo de 2008, ha afirmado que (...) “De manera que resulta procedente la indemnización reclamada por lucro cesante, de conformidad con lo establecido en los arts. 1.101 y concordantes del Código Civil, sin que se pueda aceptar como módulo el importe mensual de retribución hasta la terminación del periodo anual, pues se está ante el concepto de daños y perjuicios, no ante la reclamación del precio por los servicios prestados. Siendo evidente que desde que la actora fue cesada, no ha efectuado actividad alguna a favor de la demandada, tampoco ha tenido gasto alguno con relación a la misma o al menos no consta y el tiempo que tendría que haber dedicado a dicha Comunidad de seguir en regla el vínculo contractual, ha sido dedicado a otros clientes”.

Destaca la Sentencia de la AP

de Cádiz de 15 de diciembre de 2008 el caso concreto del Administrador nombrado por la promotora. Afirmo la citada sentencia que: “Se trata de supuestos en que la relación entre Comunidad de Propietarios y administrador no tiene una dilatada trayectoria, sino que el nombramiento de éste es de una u otra forma provocado por la promotora del edificio en la reunión de constitución de la Comunidad de Propietarios. En ella los comuneros aceptan acriticamente su nombramiento, esto es, de forma en apariencia voluntaria contratan sus servicios -lo que es en buena medida lógico ante la tensión que marca el nacimiento de la Comunidad de Propietarios, la necesidad de iniciar sus actividades (por ejemplo contratando servicios y dotaciones básicas) y el general desconocimiento de la forma de impulsar todo ello- sin pensar en las consecuencias que ello puede traer. Sin dudar de la profesionalidad de los administradores de fincas, con frecuencia inmediatamente surgen conflictos con las promotoras en los que su posición puede verse comprometida o simplemente la Comunidad de Propietarios descubre que el administrador presentado por la promotora -y a veces impuesto- no responde a sus expectativas o necesidades”.

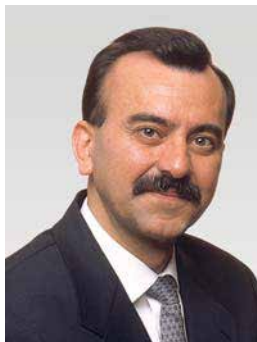
Por contra, la Sentencia de la AP de Madrid de 20 de junio de 2005 expone lo que “por lo que hace a la posible imposición de la figura del administrador es lo cierto que el mismo fue nombrado por el representante de la promotora entonces propietario de todo el inmueble quién también confecciona el título constitutivo de la comunidad. Que dicho he-

cho es perfectamente lícito y lo cierto es que la primera junta pudo no ratificar el cargo de administrador ni ratifica el contrato lo que no se hizo, por lo que no puede decirse que se siga manteniendo una imposición de las cualidades de administrador cuando el mismo ha sido ratificado en junta de propietarios sin que pueda decirse que en dicha junta la ratificación que se hizo que fue de forma provisional pues nada consta en el orden del día ni en el acuerdo que se adoptó, por ello debe entenderse que no se ha producido un cese fundado en razones objetivas sino en una simple pérdida de confianza que si bien es suficiente para la revocación del mandato al ser un contrato intuitupersonae sin embargo no impide la percepción de indemnización, pues ésta no sería sino manifestación de un incumplimiento del contrato por una de las partes contratantes”.

El Administrador destituido está obligado a entregar al Presidente toda la documentación relacionada con la Comunidad de Propietarios, no pudiendo retenerla en su poder hasta que la Comunidad abone las cantidades que le adeuda (por todas, la Sentencia de la AP de Barcelona de 15 de abril de 1999). **A**



# LA LEYES INMUTABLES DEL MARKETING Y SUS CLASES: DIRECTO Y ESTRATÉGICO



José Antonio Almoguera, Vpte. de Formación

*La mayoría de las personas que se lanzan a emprender en España son especialistas en una actividad determinada y concreta, pero no necesariamente son expertos en gestión empresarial. Vamos a recoger en una serie de artículos los conceptos esenciales que necesita conocer un futuro emprendedor o un gestor actual de pequeñas y medianas empresas. Tiene un enfoque didáctico, actual y sobre todo práctico. En este artículo hablaremos de marketing: tipos y leyes.*

El marketing directo es una forma de marketing que envía sus mensajes promocionales directamente a los consumidores sin la intermediación de medios de comunicación.

La forma más común de marketing directo es el mailing por el que los responsables de marketing envían sus mensajes a los consumidores de una determinada área, generalmente, extraídos de una base de datos. Una variedad del mailing lo constituiría el buzoneo que consiste en la introducción de folletos y otros elementos publicitarios directamente en los buzones de los edificios. El segundo método más común de marketing directo es el telemarketing por el que las compañías llaman a números de teléfono que han sido previamente seleccionados o bien al azar. También es posible realizar envíos de marketing directo a través de Internet -e-mailings-, que, cuando se desarrolla de manera maliciosa, es comúnmente conocido como spam. Por último, existe un cuarto método que consistiría en el envío masivo de faxes, si bien es menos común.

El correo directo difiere de los métodos habituales de publicidad en que no utiliza un medio de comunicación intermedio o se expone en público, como por ejemplo, en el punto de venta. Por el contrario, se envía directamente al consumidor.

Algunas de las ventajas que se predicen del marketing directo son:

- Es un método rápido y económico de llegar al consumidor.

- Teóricamente, se dirige directamente a los potenciales clientes de un producto o servicio por lo que su efectividad es mayor que otros medios masivos.
- La mayor parte del marketing directo es realizado por compañías cuya única función es diseñar y ejecutar este tipo de publicidad.

Generalmente, utilizan bases de datos de consumidores y muy a menudo manejan criterios muy sofisticados para incluirlos o eliminarlos de sus listas de marketing.

En definitiva, el marketing directo busca, primordialmente, la comunicación a través de determinados medios que introduce la posibilidad de suscitar una reacción. Tiene como objetivos ganar clientes y fomentar la fidelidad de los mismos. Por su parte, el objetivo de la fidelidad de los clientes puede estar dirigido a que repitan la compra o a mantener la adquisición permanente de un producto. También aquellas organizaciones cuyo objetivo primordial no es la venta de productos, desarrollan el marketing directo para ganar socios, patrocinadores y para la información y formación de opinión.

A través del marketing directo, las empresas pueden ajustarse a los deseos del cliente de acuerdo con ofertas adaptadas a sus necesidades y ofrecer un trato individual.

La pregunta de si el marketing directo alcanza los objetivos marcados, puede determinarse fácilmente por la respuesta, lo cual constituye la ventaja

más sobresaliente de esta forma de comunicación. La “cuota de respuesta”, es decir, la cantidad de reacciones positivas a una medida de comunicación, y el “cost-per-order”, es decir, los costes por pedido realizado, son las palabras clave en aquellas empresas que emplean el marketing directo.

Sin embargo, hoy por hoy el marketing directo no se limita únicamente al objetivo de obtener una cuota de respuestas lo más alta posible.

Gracias al marketing directo se puede hacer llegar contenidos que pueden estimarse incluso cuando no se formaliza un pedido o cuando no puede formalizarse. Por este motivo, el marketing directo se utiliza con frecuencia para la promoción de la imagen.

## Factores a tener en cuenta

Independientemente de si las acciones de marketing directo van dirigidas a empresas o a clientes privados, la cuota de respuesta depende de tres factores:

- Elección y formación del medio publicitario. Cuanto mayor sea la preparación de una campaña de marketing directo, mayor será la cuota de respuesta. De este modo, unos catálogos (extensos) alcanzan una cuota de respuesta que oscila entre un 5 y un 30%. Unos mailings sencillos alcanzan cuotas que oscilan entre un 1 y un 3%.
- Objetivos publicitarios. Cuanto más se acerque el objetivo publicitario al





objetivo de suscitar una compra, tanto menor será la cuota de respuesta. Ejemplo: un número relativamente alto de destinatarios reacciona ante la posibilidad de recibir un folleto gratuito. En el caso de folletos o de catálogos sujetos a precios, el número de respuestas baja de manera considerable. La cuota de respuesta es aún menor en el caso de que se exhorte directamente a los destinatarios a realizar una compra.

- Volumen de pedidos y necesidad de aclaración. Cuanta más alta sea la facturación que una empresa obtenga de un cliente típico, menor será la cuota de respuesta. Ello puede explicarse por el hecho de que la necesidad de información antes de formalizar la compra de un producto crece. ¿A quién se le ocurriría comprar una costosa maquinaria de fábrica vía carta y cupón respuesta?

### Marketing Estratégico

Una de las características más útiles e importantes del marketing consiste en poder planificar, con garantía de éxito, el futuro de nuestra empresa, basándonos para ello en las respuestas que ofrezcamos a las demandas del mercado. El entorno en el que nos posicionamos cambia y evoluciona constantemente, por lo que el éxito de nuestra empresa dependerá, en gran parte, de nuestra capacidad de adaptación y de anticipación a estos cambios.

Para ello la empresa debe establecer unos objetivos, partiendo de la formulación de qué es la propia empresa, cuál es su mercado-producto y quiénes son sus clientes. La empresa nunca debe permanecer de espaldas al mercado.

Éste es el punto de partida del marketing estratégico: la definición de la propia empresa y el negocio en el que está, el producto que vende o el servicio que presta, el mercado al que va dirigido con ese producto o servicio y a quién va dirigido.

El marketing estratégico nos sirve para que la empresa pueda aprovechar todas las oportunidades que le

ofrece el entorno, superando las amenazas del mismo, haciendo frente a los retos constantes que se le presentan. Así pues, el marketing estratégico es indispensable para que la empresa

pueda, no sólo sobrevivir, sino posicionarse en un lugar destacado en el futuro. Lo importante es responder con éxito al interrogante, ¿disponemos de una estrategia de futuro? **A**

## Leyes inmutables del marketing

Las leyes inmutables del marketing fueron escritas por dos gurús del marketing como Al Ries y Jack Trout, y son las siguientes:

**Ley del liderazgo.** Es mejor ser el primero que ser el mejor.

**Ley de la categoría.** Si usted no puede ser el primero en una categoría, cree una nueva en la que pueda serlo.

**Ley de la mente.** Es mejor ser el primero en la mente que en el punto de venta.

**Ley de la percepción.** El marketing no es una batalla de productos, sino de percepciones.

**Ley del enfoque.** El principio más poderoso en marketing es poseer una palabra en la mente de los clientes.

**Ley de la exclusividad.** Dos empresas no pueden poseer la misma palabra en la mente de los clientes.

**Ley de la escalera.** La estrategia que hay que utilizar depende directamente del peldaño que se ocupe en la escalera.

**Ley de la dualidad.** A la larga, cada mercado se convierte en una carrera de dos participantes.

**Ley de lo opuesto.** Si opta al segundo puesto, su estrategia está determinada por el líder.

**Ley de la división.** Con el tiempo, una categoría se dividirá para convertirse en dos o más.

**Ley de la perspectiva.** Los efectos del marketing son visibles a largo plazo.

**Ley de la extensión de línea.** Existe una presión irresistible para extender el valor de la marca.

**Ley del sacrificio.** Se debe renunciar necesariamente a una cosa para conseguir otra.

**Ley de los atributos.** Para cada atributo existe otro opuesto, igual de efectivo.

**Ley de la franqueza.** Cuando admita algo negativo, el cliente potencial le concederá a cambio algo positivo.

**Ley de la singularidad.** En cada situación, únicamente una jugada producirá resultados sustanciales.

**Ley de lo imprescindible.** Salvo que escriba los planes de sus competidores, usted no podrá predecir el futuro.

**Ley del éxito.** El éxito suele preceder a la arrogancia, y la arrogancia al fracaso.

**Ley del fracaso.** El fracaso debe ser esperado y aceptado.

**Ley del bombo.** A menudo, la situación presenta una forma diferente a como se publica en la prensa.

**Ley de la aceleración.** Los planes que triunfan no se construyen sobre novedades, sino sobre tendencias.

# COMENTARIOS AL REGLAMENTO DE LA LEY DE PREVENCIÓN DE BLANQUEO DE CAPITALES (I)



Luis Guirado, ETI y Experto externo inscrito en el SEPBLAC

**E**n el BOE del pasado seis de mayo se publicó el Real Decreto 304/2014, de 5 de mayo, por el que se aprobaba el Reglamento de la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo. A lo largo de dos artículos analizaremos sus principales contenidos. En este primero, abordaremos las líneas generales de la norma, adentrándonos en sus disposiciones generales (arts. 1 a 3) y sobre la diligencia debida (arts. 4 a 22).

En línea con las últimas Recomendaciones del GAFI, se atiende a un nuevo **enfoque orientado al riesgo** de la normativa preventiva, así como las principales novedades de la normativa internacional surgidas a partir de la aprobación de esas nuevas Recomendaciones de GAFI (Grupo de Acción Financiera).

Los sujetos obligados tendrán, pues, que analizar los riesgos operacionales a los que se enfrentan y que variarán en función del tipo de negocio, de productos y de clientes con los que establezcan relaciones de negocio.

Gráficamente podríamos representar las líneas marcadas por el Reglamento:

car que la DA 3º **habilita a la AEAT para requerir u obtener información que los sujetos obligados posean**, derivadas de la aplicación de la medidas de diligencia debida, en virtud del art. 93 de la LGT que habla de la las Obligaciones de Información. Y por otra que la DT 1º fija la entrada en funcionamiento del **fichero de Titularidades Financieras**, con la obligación inminente de declaración a la comisión del SEPBLAC, de las titularidades de los productos de ahorro y plazo vigentes en ese momento.

A continuación referimos algunos de los artículos más relevantes:

## I. Disposiciones generales. Arts.1 a 3

En el Artículo 3. Se recogen dos exclusiones de actividades:

1. La actividad de cambio de moneda extranjera, que tenga carácter accesorio a la actividad principal del titular, si se cumple que:

- Se trate de un servicio proporcionado a los clientes de la actividad principal.
- Que la cuantía cambiada no exceda de 1.000 euros en cada trimestre natural.
- Que esta actividad accesorio, no supere la cifra de 100.000 euros

anuales y no exceda del 5 por ciento de la facturación total anual del negocio.

d. Que la actividad de cambio de moneda extranjera sea accesorio a la actividad principal, considerándose como tal aquella que no exceda del 5 por ciento de la facturación anual del negocio.

2. Actos notariales y registrales sin contenido económico o patrimonial o sin relevancia a efectos de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo. Se publicará una OM del Ministro de Economía y Competitividad, previo informe del Ministerio de Justicia, que establecerá una relación de tales actos.

## II. Sobre la diligencia debida. Arts. 4 a 22

**Entre las medidas normales tenemos que:**

El artículo 4 establece la obligación de **identificación formal**, así:

- En operaciones iguales o superiores a 1.000€ (en premios de lotería >2.500€)
  - En todo caso en envíos de dinero y gestión de transferencias.
  - La comprobación debe efectuarse antes de entablar la relación de negocios.
- En el artículo 6 se detallan los **documentos fehacientes** a efectos de identificación formal:
- Personas físicas: Nacionalidad española, el DNI, en el caso de extranjeros, NIE, tarjeta residencia, pasaporte, etc.
  - Personas Jurídicas: Documentos públicos que acrediten su existencia y con-



Por una parte debemos desta-

supere la cifra de 100.000 euros

tengan su denominación social, forma jurídica, domicilio, la identidad de sus administradores, estatutos y número de identificación fiscal.

- Entidades sin personalidad jurídica, se identificarán a los partícipes.

Los artículos 8 y 9 están dedicados a la **Titularidad real**, a su definición e identificación:

- Se entiende por titular real, aquel que posea más del 25% del capital o derechos de voto de la persona jurídica.

- La identificación y comprobación de la identidad del titular real podrá realizarse, con carácter general, mediante una declaración responsable del cliente o de la persona que tenga atribuida la representación de la persona jurídica.

- Para el cumplimiento de la obligación de identificación y comprobación de la identidad del titular real, los sujetos obligados podrán acceder a la base de datos de titularidad real del Consejo General del Notariado previa celebración del correspondiente acuerdo de formalización, en los términos previstos en el artículo 8 de la Ley 10/2010, de 28 de abril (Artículo 8 Aplicación por terceros de las medidas de diligencia debida).

Verificación de la índole de los negocios del cliente, artículo 10; en particular, se llevarán a cabo las acciones de comprobación de la actividad profesional o empresarial declarada se graduarán en función del riesgo y se realizarán mediante documentación aportada por el cliente, o mediante la obtención de información de fuentes fiables independientes.

Por otra parte, se imponen las obligaciones siguientes:

- **Seguimiento continuo de la relación de negocios.** (art.11)

- **Diligencia debida y prohibición de revelación.** (art.12)

- **Aplicación por terceros de las medidas de diligencia debida.** (art.13).

Mención especial requiere el artículo 18 dedicado a la **Compraventa minorista**. Referidos a los del artículo 2 de la Ley 10/2010.

q) Las personas que comercien profesionalmente con joyas, piedras o metales preciosos.

r) Las personas que comercien profesionalmente con objetos de arte o antigüedades.

### Medidas reforzadas de diligencia debida

El artículo 19, expresamente obliga a que en todo caso se apliquen a:

- a. Servicios de banca privada.
- b. Operaciones de envío de dinero cuyo importe, bien singular, bien acumulado por trimestre natural supere los 3.000 euros.
- c. Operaciones de cambio de moneda extranjera cuyo importe, bien singular, bien acumulado por trimestre natural supere los 6.000 euros.
- d. Relaciones de negocios y operaciones con sociedades con acciones al portador, que estén permitidas conforme a lo dispuesto en el artículo 4.4 de la Ley 10/2010, de 28 de abril.
- e. Relaciones de negocio y operaciones con clientes de países, territorios o jurisdicciones de riesgo, o que supongan transferencia de fondos de o hacia tales países, territorios o jurisdicciones, incluyendo en todo caso, aquellos países para los que el Grupo de Acción Financiera (GAFI) exija la aplicación de medidas de diligencia reforzada.
- f. Transmisión de acciones o participaciones de sociedades pre constituidas. A estos efectos, se entenderá por sociedades pre constituidas aquellas constituidas sin actividad económica real para su posterior transmisión a terceros. También se determina la existencia de un riesgo mayor según:
  1. **Cientes no residentes en España.**
  2. Sociedades cuya estructura accionarial y de control no sea transparente o resulte inusual o excesiva-

mente compleja.

### 3. Sociedades de mera tenencia de activos.

b) Características de la operación, relación de negocios o canal de distribución:

1. Relaciones de negocio y operaciones en circunstancias inusuales.
2. Relaciones de negocio y operaciones con clientes que empleen habitualmente medios de pago al portador
3. Relaciones de negocio y operaciones ejecutadas a través de intermediarios.

El artículo 20 dispone una batería de medidas reforzadas a aplicar según el caso.

En cuanto a los **Requisitos en las relaciones de negocio y operaciones no presenciales**, ya sean telefónicos o telemáticos, el artículo 21 establece cuando SI se pueden realizar, dentro del marco en el que nos encontramos.

Finalmente el artículo 22 delimita los **Países, territorios o jurisdicciones de riesgo**, entre otros que no cuenten con sistemas adecuados de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo, los sujetos a sanciones, embargos o medidas análogas aprobadas por la Unión Europea, las Naciones Unidas u otras organizaciones internacionales, los que presenten **niveles significativos de corrupción** u otras actividades criminales, los que se facilite financiación u apoyo a actividades terroristas, aquellos que presenten un sector financiero extraterritorial significativo (centros «off-shore») y que tengan la consideración de paraísos fiscales. **A**

# APROBADO EL INTERCAMBIO DE DATOS ENTRE EL CATASTRO Y EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

## Un Proyecto de Ley modifica las Leyes Hipotecaria y del Catastro

**E**l Consejo de Ministros ha aprobado la remisión a las Cortes del Proyecto de Ley de reforma de la Ley Hipotecaria y de la Ley del Catastro Inmobiliario para facilitar el intercambio seguro

de datos entre el Registro de la Propiedad y el Catastro y evitar, así, informaciones contradictorias e incompletas sobre un mismo bien inmueble. La modificación facilitará la interoperabilidad entre ambos.

En la actualidad, ambas instituciones tienen competencias diferenciadas que, sin embargo, recaen sobre un mismo ámbito: la realidad inmobiliaria. La coordinación de la información existente entre ambas resulta indispensable para una mejor identificación de los inmuebles y una más adecuada prestación de servicios a ciudadanos y administraciones. Sin embargo, la dispersión normativa y la falta de tratamiento integral y homogéneo de los datos entre uno y otro provocan que hoy en día el resultado sea precisamente el contrario: el Registro utiliza una cartografía distinta de la catastral y de difícil relación; los procedimientos de intercambio de información son anticuados e insuficientes, y es difícil saber cuándo una finca registral y una parcela catastral son la misma realidad.

Esta situación impide un control real y genera inseguridad, favoreciendo, por ejemplo, que haya fincas inscritas varias veces, que algunas puedan invadir el dominio público o los montes públicos, o que se dificulte la detección de construcciones ilegales.

### Coordinación de datos

Por esta razón, el Proyecto modifica ambas normativas para coordinar los datos entre las dos instituciones, permitiendo que el Registro tenga acceso a la cartografía catastral y viceversa. Con carácter general, se

utilizará la cartografía del Catastro y, excepcionalmente, siempre que una ley lo prevea, se podrá presentar al Registro una representación gráfica georreferenciada alternativa y compatible que, en virtud del correspondiente procedimiento, se incorporará al Catastro.

Se define también el procedimiento para la incorporación de la descripción gráfica de las fincas al Registro de la Propiedad y sus efectos jurídicos. Esta descripción será obligatoria cuando haya cualquier operación de reordenación de los terrenos o de las fincas (segregaciones, divisiones, etcétera), y voluntaria en los demás casos (compraventas o constitución de derechos).

Asimismo, se regula un procedimiento actualizado de intercambio de información entre el Registro y el Catastro para evitar discordancias, en beneficio de las Administraciones (control del fraude) y de los ciudadanos (simplificación administrativa).

En la doctrina y en la jurisprudencia existen tesis contrapuestas sobre si el administrador profesional debe ser o no indemnizado en el caso de su cese

### Reducción de trámites y costes

El Proyecto desjudicializa también los procedimientos de concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad extrarregistral, sea ésta física o jurídica, para así agilizar su tramitación y reducir costes. Notarios



y registradores de la propiedad serán los responsables de los expedientes de inmatriculación de fincas, la rectificación de superficie, la incorporación de bases gráficas, el deslinde, la reanudación de tracto, la duplicidad de inscripciones y la liberación de cargas. De esta forma se evitará su tramitación ante los Tribunales, tal como hasta ahora sucedía con los conocidos expedientes de dominio para la inscripción de excesos de cabida y reanudación de tracto.

En relación con este último



procedimiento, si bien era posible su tramitación notarial, en la práctica su utilización era muy escasa por la necesidad de aprobación judicial posterior. En cualquier caso, se mantiene el principio de tutela judicial efectiva, pues en caso de oposición fundada de algún interesado la controversia será decidida en sede judicial.

Con el fin de agilizar y buscar una mayor eficiencia, también se unifican los trámites y armonizan las soluciones para los expedientes que tienen una misma finalidad.

### La Iglesia católica

Al integrar y coordinar todos los datos y sistemas de inmatriculación de bienes, se actualiza también la especial situación de la Iglesia católica en este punto. Se homogeneizan los

requisitos, de forma que esta institución pasará a equipararse al resto de la sociedad y las inscripciones de su propiedad se trasladan al procedimiento normal de inmatriculación.

Por diversas razones históricas los templos dedicados al culto católico no se consideraron susceptibles

de inscripción hasta 1998. El tiempo transcurrido desde entonces y la normalidad con la que esta práctica se ha extendido a toda la sociedad, junto con la existencia de una conciencia del valor de los inmuebles y de la necesidad de inscribirlos, justifican la aplicación general de este procedimiento. **A**



## Los registradores advierten de inconsistencias en la reforma de la Ley Hipotecaria

Los registradores de la Propiedad han advertido de abundantes inconsistencias jurídicas en el proyecto de ley de reforma de la Ley Hipotecaria en materia de bases gráficas y expedientes, aprobado por el Gobierno para su remisión a las Cortes.

Durante unas jornadas sobre la reforma organizadas por el Colegio de Registradores, se ha puesto de manifiesto la importancia de contar con un buen texto normativo por lo que los registradores creen necesario que en la tramitación parlamentaria se acepten modificaciones para mejorar el proyecto antes de que llegue a ser ley. Incluso algunos ponentes han abogado porque el proyecto sea retirado.

Según los registradores, la Ley debe responder a una coordinación entre Registro de la Propiedad y Catastro y su objetivo es que permita conocer a los ciudadanos todas las actuaciones que la administración pretende realizar sobre el territorio. Simultáneamente, la administración debe tener toda la información para conocer quiénes son los propietarios de las fincas sobre las que se pretende actuar.

Los intervinientes han mostrado su rechazo a la introducción de nuevos trámites en la inmatriculación de fincas registrales, que van a acarrear -alertan-, mayores costes a los particulares interesados, sin aportar a cambio un incremento de la

seguridad jurídica. Asimismo, han mostrado su extrañeza porque, una vez decidida la desjudicialización de los expedientes de dominio, no se atribuya toda su tramitación a los propios registradores, tal y como se había propugnado desde la Comisión General de Codificación.

Comparten la decisión del Gobierno de equiparar el procedimiento de la Iglesia Católica para la inscripción de su propiedad con el procedimiento normal de inmatriculación. Sin embargo, critican que las Administraciones Públicas sigan manteniendo situaciones de privilegio en este sentido, en especial algunas pertenecientes a la Administración Local. **A**

# LA MEDICIÓN INDIVIDUAL DE CALEFACCIÓN AHORRARÁ 1.100 MILLONES EN CINCO AÑOS

1.700.000 hogares cuentan con calefacción central en su comunidad

En la jornada “Nueva legislación sobre repartidores de costes de calefacción y válvulas con cabezal termostático”, organizada por la Asociación Española de Repartidores de Costes de Calefacción (AERCCA), se ha concluido que la medición individual de calefacción supondrá para España ahorros de 1.100 millones de euros en cinco años y se reducirá la emisión de 1,9 millones de toneladas de CO<sub>2</sub> al año. La jornada, celebrada en Madrid, contó con la asistencia de un centenar de administradores de fincas.

Con el objetivo de explicar el alcance de la nueva regulación sobre repartidores de costes de calefacción, en la sesión participó la Excm. Sra. Lone Dencker Wisborg, Embajadora de Dinamarca en España, quien ofreció su perspectiva sobre el uso normalizado de la medición individual en su país desde hace más de 100 años. “Los daneses tienen culturalmente aceptado e interiorizado que cada familia paga por la calefacción que consume”, dijo.

En Europa, hay ya 30 millones de viviendas dotadas de este tipo de sistema de reparto de costes de calefacción central, que supone un total de 150 millones de dispositivos instalados.

En la jornada también participó Carlos López Jimeno, director general de Industria, Energía y Minas de la Comunidad de Madrid, quien destacó el Plan Renove de costes de calefacción central y válvulas con cabezal termostático puesto en marcha el pasado mes de marzo en la región, y expresó su es-

peranza de que iniciativas como esta se extiendan a otras Comunidades Autónomas.

Además, Federico Muñoz, de CEIS, explicó la relevancia de las certificaciones de calidad de los productos y

los edificios dotados de climatización central tengan instalados dispositivos de medición individuales, calorímetros en los radiadores o repartidores de costes o de calor o contadores individuales de calefacción antes del 31 de diciembre de 2016. Una actuación que podría suponer un ahorro de 1.100 millones de euros en cinco años y la reducción de la emisión de 1,9 millones de toneladas de CO<sub>2</sub> al año.



servicios relacionados con la medición individual de calefacción. La entidad, participada por AENOR, está desarrollando junto a AERCCA una certificación de los equipos de medición, así como de los proveedores y procedimientos de medición, de acuerdo a unos mínimos de calidad exigibles.

## Nueva legislación prevista para el verano

La trasposición efectiva de la Directiva Europea de Eficiencia Energética (2012/27/UE), que se espera para próximos meses, obliga a todos los países comunitarios a desarrollar medidas legislativas para garantizar que todos

de 2016.

Por su parte, la compañía Ista estima que a través de la medición individual se consiguen reducciones de consumo de calefacción y agua en una media del 20%, lo que equivaldría a 180 euros de ahorro medio anual por vivienda. En la actualidad, hay un millón setecientos mil hogares (1.700.000) en España que cuentan con un sistema de calefacción centralizada. **A**

Hay 1.700.000 hogares en España que cuentan con un sistema de calefacción centralizada

# EL 21% DE ESPAÑOLES HA ALQUILADO UN PISO EN EL ÚLTIMO AÑO POR CAMBIO DE TRABAJO

El 40% opta por el alquiler porque no puede comprar una vivienda

Con motivo de la nueva campaña de publicidad de fotocasa.es "Siempre hay algo mejor", el portal inmobiliario ha realizado una encuesta a los usuarios que viven en régimen de alquiler

que han cambiado de vivienda en el último año para saber cuáles han sido los motivos principales que han propiciado dicho cambio. Movilidad laboral y expectativas de mejora son los principales.

Uno de los datos más llamativos de la encuesta es que la principal razón por la que los españoles han cambiado de vivienda de alquiler en el último año es por cuestiones laborales. Así, el 21% de los encuestados afirma que en los últimos meses ha alquilado una vivienda debido a un cambio de trabajo. Si se analiza la movilidad laboral por comunidades autónomas, Castilla y León y Galicia son las autonomías en las que más encuestados se han cambiado de piso de alquiler debido al trabajo (un 27% en ambos casos), seguido de Andalucía (23%) y Madrid (20%).

Los siguientes motivos que propician el cambio de vivienda de alquiler es el querer mejorar el domicilio actual, que lo secunda el 20% de los encuestados, ya sea por vivir en una zona diferente o por un cambio en el tipo de vivienda. Otro 19% asegura que en el último año ha alquilado debido a nuevos proyectos personales como independizarse, irse a vivir con la pareja o con amigos y un 11% dice haber cambiado de vivienda porque la familia ha crecido. Por último, el 9% se ha mudado recientemente porque se ha separado y un 5% ha alquilado como segunda residencia.

La encuesta también revela que el 40% de los usuarios que alquila lo hace porque su situación económica le impide comprar una vivienda. En cambio, un 38% defiende que es una fórmula que les da más libertad, ya que la compra de una vivienda ata a un lugar y exige un nivel de gasto muy elevado durante un largo tiempo.

Además, el 23% confiesa que el alquiler permite la movilidad laboral y aprovechar las buenas oportunidades cuando aparecen. Un 17% prefiere vivir de alquiler para ahorrarse gastos como el mantenimiento (impuestos, gastos de comunidad, seguros...), ya que habitualmente éstos corren a cargo del propietario. Y otro 17% vive en régimen de alquiler porque actualmente reside en una ciudad diferente a la que tiene fijada su residencia.

## Las necesidades cambian según la edad

Si bien la encuesta muestra que existen múltiples motivos por los cuales los españoles cambian de residencia, estas causas varían en función



de la franja de edad en que se encuentran los encuestados. Así, los españoles entre 18 y 34 años aseguran que su principal motivo para mudarse a un piso de alquiler es para independizarse (34%), seguido de los que cambian por trabajo (17%), los que están

estudiando fuera de su ciudad de origen (16%) o los que se cambian por tener una vivienda mejor de la que tenían (16%).

En cambio, los encuestados con edades comprendidas entre los 35 y los 44 años aseguran que el principal motivo que les ha llevado a cambiarse ha sido el trabajo (23%), seguido de los que se han mudado para tener una vivienda mejor (22%), los que lo han hecho para independizarse (14%) y un 10% que se ha cambiado porque recientemente se ha separado.

Por su parte, los usuarios de 45 a 54 años muestran que su principal motivación para cambiarse de vivienda durante el último año fue el trabajo (22%), seguido de los que querían mejorar su vivienda (21%), los que se han separado (15%), los que se han cambiado porque la familia ha crecido (9%) o los que han alquilado una segunda residencia (9%).

En cambio, la franja de edad entre los 55 y los 64 años se ha cambiado mayoritariamente para mejorar su vivienda (17%), por cambios en el trabajo (16%), porque la familia se ha reducido (15%), porque se ha separado (12%) y para adquirir una segunda residencia (10%).

Finalmente, un 20% de los encuestados que cuentan con más de 65 años asegura que su principal razón para adquirir una vivienda en régimen de alquiler es como segunda residencia, porque se ha separado (13%), porque la familia se ha reducido (10%) o bien porque han sufrido algún cambio en el trabajo (10%). **A**

# PROGRESIVA REACTIVACIÓN DE LA DEMANDA DE VIVIENDA EN LOS PRÓXIMOS TRIMESTRES

Por un escenario económico positivo y por un mercado laboral estable

La economía española y especialmente su sector inmobiliario y financiero se han enfrentado a cambios sustanciales desde el inicio de la crisis en 2007, pasando por diferentes episodios de tensión

y correcciones. Un informe de la Asociación Hipotecaria Española analiza la evolución reciente de la financiación hipotecaria y sus condicionantes y percibe una situación de cambio en 2014.

El año pasado se ha definido como un año de fin de ajustes y corrección de desequilibrios, por lo que la mayoría de expertos lo identifican como un año de inflexión para los mercados y, en consecuencia, 2014 se perfila como el año en el que se registrarán las primeras tasas de crecimiento en los principales indicadores.

Efectivamente, en el segundo trimestre de 2013, la economía española abandonó su segundo episodio de recesión económica desde el inicio de la crisis, registrando en el tercer y cuarto trimestre ligeros crecimientos trimestrales positivos del 0,1% y 0,2%.

En el primer trimestre de este año la tendencia positiva parece confirmarse, con un crecimiento del PIB real del 0,4%. Las estimaciones de los principales organismos tanto públicos como privados parecen coincidir en que el PIB continuará en una senda de progresiva recuperación en los próximos años.

La debilidad en el ritmo de crecimiento de la economía, no obstante, hace prever que la recuperación en el mercado laboral será más débil, con una tasa de paro que en los próximos años todavía se mantendrá por encima del 20%.

No obstante, desde el punto de vista del mercado inmobiliario, la estabilización en la senda de destrucción de empleo es uno de los principales elementos que permitirá la reactivación de aquella parte de la demanda que en los últimos años haya podido mantener su empleo o negocio,

pero que habría retrasado su decisión de compra a la espera de una mayor estabilidad económica.

En este sentido, la AHE señala que la confluencia de un escenario económico más positivo y un mercado laboral más estable dará lugar a una progresiva reactivación de la demanda de vivienda en los próximos trimestres.

En términos de oferta, el sector inmobiliario ha cambiado radicalmente su fisonomía desde el inicio de la crisis. En seis años, el número de viviendas iniciadas se habría reducido desde 651.427 en 2007 hasta 33.869 a finales de 2013. Asimismo, el fuerte ajuste experimentado en la nueva producción ha tenido su reflejo en paralelo en el número de viviendas terminadas, que desde 2009 se sitúa por debajo del número de transacciones registradas.

Este fenómeno ha dado lugar a una progresiva absorción del stock de vivienda, si bien sigue faltando una visión global del parque de viviendas que proporcione infor-

mación clara sobre la localización de la oferta existente, denuncia el informe de la AHE presentado en su asamblea anual.

El precio de la vivienda ha experimentado un fuerte ajuste en términos medios desde el inicio de la crisis. Según datos del Ministerio de Fomento, basados en valores de tasación, el precio de la vivienda habría registrado un descenso acumulado desde marzo de 2008 del 31% en términos nominales, situándose en sus niveles de 2004.

Si bien es previsible que el precio medio de la vivienda continúe mostrando descensos en los próximos trimestres, desde la segunda mitad de 2013 se observan signos de desaceleración en el proceso de ajuste. En este sentido, determinadas regiones con una demanda más activa y una menor oferta de vivienda han comenzado a registrar, de forma intermitente, suaves tasas de variación positivas.

## Financiación hipotecaria y situación financiera de los hogares

La nueva actividad crediticia hipotecaria ha mantenido una senda de descensos ininterrum-







pidos desde el inicio de la crisis como consecuencia del distanciamiento producido entre oferta y demanda de crédito.

La oferta de crédito ha estado muy condicionada tanto por los requisitos regulatorios de solvencia y provisiones como por las dificultades de acceso a los canales de financiación mayorista:

- en un primer episodio de la crisis, correspondiente con el período 2008-2009, relacionadas con un entorno de desconfianza y volatilidad en el mercado interbancario y, en un segundo episodio, correspondiente al período 2011-principios de 2013, relacionadas con las tensiones en los mercados de deuda soberana.

La demanda de crédito hipotecario, por otra parte, se vio sometida a las incertidumbres vinculadas con la evolución de la economía real y del mercado de la vivienda. Las expectativas de ajustes sucesivos en el precio de la vivienda unidas a un entorno de elevada volatilidad, afectó gravemente a la demanda de vivienda que, al mismo tiempo, vio deteriorada su solvencia por la evolución negativa del mercado laboral y los ajustes salariales.

De este modo, el nuevo crédito hipotecario a los hogares para adquisición de vivienda registró en 2013 un volumen de 15.945 millones de euros, 10 veces por debajo de los niveles alcanzados en 2006.

Este fuerte descenso en la actividad hipotecaria unido al proceso de amortización de la cartera hipotecaria ha dado lugar a un progresivo descenso en los niveles de endeudamiento de los hogares.

Desde los niveles máximos registrados en diciembre de 2010, el saldo vivo del crédito a los hogares para adquisición de vivienda acumula una reducción de 50.749 millones de euros.

En términos relativos, el saldo vivo del crédito para adquisición de vivienda habría reducido su peso con respecto al PIB, pasando a representar un 59% del PIB (64% en 2010), si bien todavía por encima de la media europea que se sitúa en el entorno del 50% (2012).

A juicio de la AHE, en 2014 los hogares continuarán abordando un proceso de reducción de su endeudamiento y recuperación de los niveles de solvencia, lo que limitará en el medio plazo la demanda de crédito.

Esto ocurre, no obstante, en un contexto en el que las condiciones

impacto especialmente severo en trabajadores temporales y en primeros demandantes de empleo, segmentos que en un contexto de mayor prudencia crediticia contarían con un acceso más restringido al mercado hipotecario.

Es por ello que la necesaria recuperación del crecimiento del negocio

## Luces y sombras para una recuperación en la actividad hipotecaria

A la luz del análisis realizado por la AHE, 2014 cuenta con suficientes elementos positivos que respalden una senda de paulatina recuperación de la actividad hipotecaria, si bien en un entorno caracterizado por unos volúmenes de demanda sustancialmente menores y por tanto, con un necesario objetivo de búsqueda de rentabilidad en cada operación.

Entre los factores positivos que respalden esta evolución destacan:

- Un sector financiero más sólido, que tras el largo período de ajustes podrá centrarse nuevamente en la generación de valor y en nuevas políticas de concesión crediticia.
- Un segmento de demanda embalsada de gran solvencia, que se irá incorporando al mercado progresivamente conforme se confirme la estabilización de la economía.
- Una mejora muy significativa en los indicadores de accesibilidad a la vivienda,

especialmente gracias al ajuste experimentado por el precio de la vivienda y que se estima prácticamente completado.

No obstante, a pesar de este escenario más favorable para el desarrollo de la actividad crediticia que caracterizará el año 2014, el sector financiero todavía tendrá que hacer frente a una serie de retos que permitan garantizar una evolución sostenida y estable del crédito hipotecario. Entre estos desafíos destacan:

- Una gestión continuada de morosidad y de la exposición inmobiliaria todavía en fase de balance.
- Adecuación de un equilibrio entre rentabilidad y riesgo en un contexto de estrechamiento de la demanda de crédito.
- Completa normalización de los mercados de financiación mayorista y, concretamente, la reactivación de herramientas de refinanciación como son la titulización hipotecaria.
- Desarrollo de nuevos productos hipotecarios, que permitan adecuar mejor el riesgo de interés y sean fácilmente comprensibles por los hogares. **A**

de accesibilidad a la vivienda han mejorado sustancialmente hasta situarse en niveles de 2003.

Como se puede observar en el gráfico a continuación, los niveles de esfuerzo para la financiación de una vivienda ha experimentado un fuerte descenso en el período 2008-2014 pasando de un 43% en 2008 hasta el 26% de 2013. Este ajuste ha estado respaldado, principalmente, por el descenso en el precio de la vivienda así como por la evolución positiva de los tipos de interés hipotecarios.

Cabe destacar que el ajuste salarial y el desempleo han tenido un

hipotecario a lo largo de 2014 será sustentada por un segmento de demanda nacional caracterizado por un empleo estable que hubiera resistido mejor la crisis y que accedería al mercado en unas condiciones de accesibilidad favorables y con unos niveles de ahorro elevados, así como por la reactivación de la demanda exterior.

Por otro lado, los segmentos de demanda de primer acceso – motor del crecimiento de la fase anterior – afrontarán grandes dificultades de acceso a la financiación y continuarán acusando la débil evolución del mercado laboral. **A**

# "SÓLO UN 5% DE LAS OBRAS EN EDIFICIOS RESIDENCIALES SE ACOGEN A ALGÚN TIPO DE AYUDA"

Como Presidente de la Asociación Nacional de Empresas de Rehabilitación y Reforma (ANERR), Fernando Prieto hace un repaso sobre los asuntos de actualidad en el marco de la reforma y rehabilitación de edificios. Para Prieto, el parque residencial

es poco eficiente (el 80% de los edificios tienen una calificación energética E, F y G) y presenta un amplio margen de mejora si se realiza una rehabilitación adecuada. También denuncia que el tipo de ayudas y subvenciones tienen una tramitación compleja y farragosa.

**Preséntenos a la asociación que preside. Cuándo y por qué se funda, quién la compone, objetivos, actuaciones...**

La idea de fundar ANERR nació en junio de 2011 tras conversaciones con la administración donde nos dejaron patente la necesidad de crear una representación para las empresas de nuestro colectivo. A finales de diciembre la asociación ANERR obtuvo la personalidad jurídica y plena capacidad de obrar, lo que nos permitió iniciar oficialmente nuestras actividades en el mes de enero de 2012.

Su principal objetivo es representar a las empresas que hacen las cosas bien en el sector, que tienen afán de superarse y crecer con profesionalidad y calidad cumpliendo siempre los requisitos legales exigibles y unos criterios de competencia adecuados.

A grandes rasgos las tres principales líneas de actuación serían: trasladar a la administración las necesidades del colectivo y ser interlocutores en lo relacionado a las empresas que representamos; luchar contra el intrusismo profesional, diferenciando a las empresas asociadas a ANERR como empresas solventes y de total garantía y confianza mediante nuestro propio sello de calidad; y ofrecer interesantes servicios y convenios que ayuden a nuestros asociados en el día a día ofreciéndoles ahorros y ventajas diversas.

**Tras un año de vigencia de la obligatoriedad del certificado de eficiencia energética de los edificios, ¿pueden extraerse conclusiones del estado ener-**



**... Fernando Prieto Fernández**  
Socio fundador y presidente de ANERR

**gético del parque de edificios residenciales españoles?**

La conclusión es que el parque residencial en España es poco eficiente. En este primer año de la certificación energética se han contabilizado en el sector residencial un 1% de viviendas con calificación "A" y "B", un 19% de viviendas con calificación "C" y "D" y el restante 80% son viviendas con letras "E", "F" y "G". Las primeras son viviendas muy eficientes, las segundas son viviendas de eficiencia media y las últimas y más numerosas son viviendas poco o nada eficientes. Esto indica que hay mucho margen de mejora si se realiza una rehabilitación energética adecuada.

**El déficit energético que sufren nuestros edificios es patente, pues. ¿Disponen de estudios de la inversión necesaria que precisan para adecuarlos a una buena eficiencia? Porque es rentable actuar sobre un edificio para lograr una mejora energética ¿no?**

Existen numerosos estudios que afirman que la rehabilitación energética es económicamente viable en España. Es más, debe constituir el eje sobre el que se reformule el sector de la edificación. Los datos son abrumadores. Se considera que diez millones de viviendas construidas antes del año 2001 deben ser rehabilitadas para transformarse en viviendas de bajo consumo y baja emisión de gases de efecto invernadero. Para ello se debe hacer una inversión anual de unos diez mil millones de euros hasta el año 2050 que generarían unos 120.000 empleos estables y de calidad. Los retornos de la inversión estarían garantizados por los ahorros energéticos, sin olvidar los beneficios sociales y medioambientales.

**¿Cree que existen ayudas y subvenciones suficientes para que las comunidades de propietarios acometan una mejora de la eficiencia energética de su edificio? ¿Qué acciones echan en falta por parte de las distintas administraciones públicas?**

Existen ayudas económicas y subvenciones, pero su tramitación es compleja y farragosa. El dato más esclarecedor es que solo un 5% de rehabilitaciones se acogen a estas ayudas. El pasado año 2013 el gobierno publica en



el BOE varios planes para ayudas a la rehabilitación, el “Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas y la rehabilitación edificatoria” y el “Plan Pareer” para fomentar la rehabilitación energética en el sector residencial y hotelero. A estos planes se les unen otras ayudas de las comunidades autónomas. A fecha de hoy, los distintos fondos previstos en los planes de la Administración no han sido utilizados en las cuantías previstas, bien sea por la desconfianza de los particulares o bien por las dificultades y trabas que tiene una comunidad de vecinos en suscribir un préstamo y avalar las obras durante la amortización del mismo. Es necesario una reformulación de las ayudas si realmente hay voluntad política para impulsar el sector de la rehabilitación

### ¿Cuáles serían las obras básicas y más rentables (relación coste/ahorro) a realizar en un edificio residencial?

La teoría dice que lo primero que hay que rehabilitar es la envolvente del edificio (fachada, ventanas, suelos en contacto con el exterior y cubierta) y a continuación las instalaciones de climatización y generación de agua caliente sanitaria. No obstante, la amortización más corta está por lo general en el cambio de la caldera, ya que la mejora de los rendimientos en esta instalación es muy superior con relación a los equipos de más de 20 años.

### ¿Disponen de presupuestos medios por vivienda para implantar esas actuaciones?

Es muy aventurado dar un presupuesto medio para obtener mejoras energéticas importantes. Depende de muchos factores, como el estado actual de la envolvente, los rendimientos de los equipos de generación de agua caliente sanitaria, climatización y refrigeración, la zona climática donde nos encontremos, etc. Lo importante es conocer de donde partimos, es decir, saber el estado real de nuestra vivienda y estudiar qué mejoras son las que hay que acometer con un presupuesto ajustado. Contactar con un profesional que

nos asesore es imprescindible para tener éxito en la rehabilitación energética.

### ¿En cuánto tiempo se amortizarían?

Por lo general, la amortización de las mejoras en la envolvente son a medio y largo plazo, mientras que en las instalaciones son a más corto plazo. No obstante, actuar en la envolvente debe tenerse en cuenta, ya que la mejora de confort térmico y acústico se consigue principalmente con esta actuación. No debemos olvidar que para gastar menos energía la mejor actuación es que la envolvente mantenga la temperatura interior de confort.

### Concretamente, ¿cómo se puede reducir la factura eléctrica de una comunidad de propietarios?

Las actuaciones que se pueden realizar en una comunidad de propietarios son diversas. Medidas como la sustitución de lámparas poco eficientes por otras de bajo consumo o led; la instalación de sistemas de control (detectores de presencia, células

en equipos de depuración, bombeos, etc.

### Y ¿qué soluciones tecnológicas hay para reducir los costes de calefacción y una mejor redistribución del pago entre comuneros según consumo?

En instalaciones centralizadas de calefacción y agua caliente sanitaria se deben colocar contadores individualizados para que cada vivienda pague la energía que realmente consume. Con esto se conseguirá ahorrar más del 20% de combustible evitando un despilfarro energético. Esta actuación está contemplada en una directiva europea que se debe transponer a un RD. Se prevé que el plazo para que las comunidades de propietarios cuenten con estos contadores será hasta diciembre de 2016. Por último, no debemos olvidar que los buenos hábitos de consumo son de gran importancia. Acciones tan sencillas como no dejar luces encendidas, utilizar correctamente el agua cuando nos duchamos y nos lavamos los dientes, controlar

## Curriculum vitae



**F**ernando Prieto Fernández es Arquitecto Técnico por la Universidad Politécnica de Madrid. Premio especial fin de carrera del Colegio de Aparejadores. Ingeniero de Edificación por la Univ. Europea de Madrid. Durante el periodo 1985-1993 desarrolló el cargo de jefe de obra en diversas empresas constructoras. Desde 1993 es Director General de Litecon, empresa constructora especializada en rehabilitación y reforma con más de 20 años de experiencia. Socio fundador de ANERR y desde 2012 ostenta el cargo de Presidente. **A**

fotoeléctricas para iluminación de exteriores); iluminación en ascensores con detector de presencia y lámparas led; realizar mantenimiento preventivo para detectar consumos elevados

la temperatura del termostato, vigilar los aparatos en “stand by” o ventilar la casa en horas adecuadas pueden reducir entre un 10 y un 15% nuestro gasto energético. **A**

# LA MEJORA EN LA CONSTRUCCIÓN NO SIGNIFICARÁ EL FINAL DE LOS PROBLEMAS

Se prevé el retorno a la zona positiva para 2015 con un +0,9%

Los indicios de mejora que empiezan a notarse en la economía española todavía no han hecho acto de presencia en el sector de la construcción. En efecto, 2013 ha sido otro año muy negativo en tér-

minos de producción constructiva, registrando una bajada del -18,8%. La tendencia negativa se prolonga durante 2014, aunque hay motivos para esperar un impacto menos severo (-5%), según Euroconstruct.

La previsión para 2015 finalmente contempla un retorno a la zona positiva (+0,9%), con posibilidades de ir afianzándose en 2016 (+3,4%). Este cambio de tendencia es sin duda un hito significativo, aunque hay que tomar conciencia del pequeño impacto real que tendrá un avance de unos pocos puntos porcentuales tras dejar atrás siete años de contracción sin precedentes. En estas circunstancias, el sector puede experimentar crecimiento y continuar severamente deprimido al mismo tiempo.

Por lo que se refiere a la edificación, es preciso no confundir la situación del mercado inmobiliario con la del mercado de la construcción propiamente dicho. Así, mientras sigue el desembarco de inversores internacionales en España a la captura de oportunidades tanto en activos residenciales como no residenciales, el flujo de nuevos proyectos tan apenas mejora y por tanto el nivel de actividad constructora continúa en mínimos.

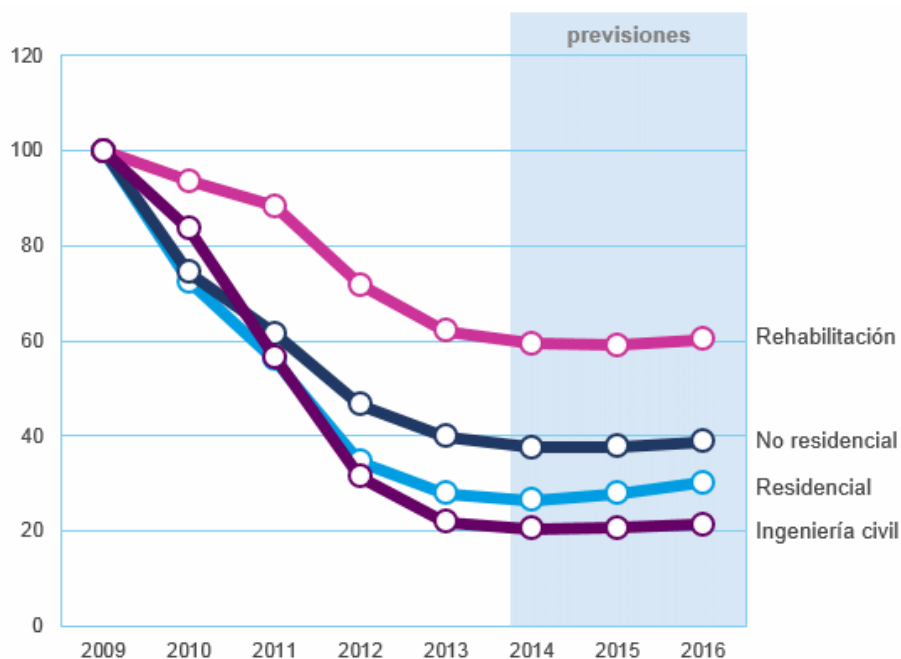
La edificación residencial seguirá sufriendo las consecuencias de una demanda en horas bajas, pues sin duda sobre el comprador privado medio pesa más el impacto de la crisis sobre sus ingresos que las rebajas sobre la vivienda en oferta. En este entorno tan poco propicio, el sector tan sólo inició 34.000 viviendas durante 2013, que se espera que marquen el mínimo del ciclo. Una hipotética mejora hacia las 40.000 viviendas, una cifra muy poco ambiciosa, bastaría para causar incrementos de producción del 5% y del 8% en 2015 y 2016. Eso sí, an-

tes todavía será preciso capear un 2014 recesivo (-5%) a la espera no tan solo de mejoras en economía y empleo, sino también de ver cómo se aborda la fiscalidad de la vivienda en la reforma fiscal. En edificación no residencial, el panorama es similar: todavía sigue siendo prematuro esperar crecimiento para 2014, pero la caída prevista (-5,5%) es claramente menor a la de los últimos años. La previsión para 2015 es de estancamiento (+0,3%) pero tras ese agregado neutro podría haber ya un cierto creci-

2016 se espera un crecimiento discreto (+3%), contando con que empezasen a remontar las oficinas de nueva planta, un segmento crítico para el sector por su elevada cuota de mercado.

La ingeniería civil continúa muy condicionada por los objetivos de déficit público, que se siguen considerando prioritarios a cualquier inversión en infraestructuras. Sin embargo, la tímida consolidación de la recuperación económica (más una pequeña contribución por parte del calendario electoral) abre

Evolución de los distintos subsectores en el mercado español



Fuente: ITEC - Euroconstruct junio 2014

miento en algunos segmentos no residenciales como la construcción relacionada con el comercio y la logística. Para

un resquicio de esperanza para que la espiral negativa de inversiones toque fondo algo antes, con lo que 2014 po-



dría ser el último año de contracción de la producción (-6,2%). El rumbo que tome el sector del 2015 en adelante estará muy condicionado por el volumen de inversión privada que se consiga atraer. De momento, el capital privado todavía tiene motivos para mostrarse prudente, de ahí que la previsión se limite a un crecimiento modesto para 2015 (+1,3%) y 2016 (+2,6%).

### Más firme en Europa

El año 2013 acabó con un descenso de la producción a escala europea del -2,7%, pero todo indica que podría ser el último ejercicio en negativo con el que se cerraría el ciclo recesivo que se inició en 2008. Las nuevas previsiones contemplan ya un cierto crecimiento para 2014 (+1,3%), con tendencia a ir acelerándose progresivamente en 2015 (+2,0%) y en 2016 (+2,2%). Este nuevo horizonte es aún bastante modesto y conlleva que el sector europeo en su conjunto todavía estará produciendo por debajo de su capacidad. Interpretarlo como el inicio de una nueva fase de auténtica expansión es todavía prematuro, cuando en realidad se trata solamente de un regreso progresivo a la normalidad tras una larga y profunda crisis.

Un signo evidente de que la recuperación está todavía plagada de obstáculos son las diferencias que se observan en la previsión pormenorizada por países. Pese a que el agregado europeo para 2014 es positivo, todavía se espera contracción en cuatro países (incluyendo mercados de la dimensión de Francia, España y Holanda) mientras que otros cuatro más se mantienen estancados. Para 2015 se prevé que tan sólo queden dos países fuera de la zona de crecimiento. El regreso de Polonia a la lista de países con mejores expectativas es sin duda tranquilizador, como lo es también la previsión del Reino Unido creciendo al ritmo de Noruega o Dinamarca.

La edificación residencial será el segmento de mercado que contribuirá de manera más decisiva a la reactivación del sector construcción europeo, pues tras un 2014 todavía titubeante (+1,3%) se espera que experimente un

crecimiento sensible en 2015 (+3,9%) y en 2016 (+4,3%). De todas formas, es preciso no confundir el repunte de la actividad constructiva residencial con un repunte sustancial de la demanda, puesto que muchas de las nuevas promociones parecen responder a una demanda previamente existente pero que había optado por esperar al desenlace de la crisis. El mantenimiento del buen ritmo del mercado residencial alemán sin duda se deja notar mucho en la media europea, y la aceleración en el Reino Unido está contribuyendo a compensar el tiempo extra que Francia va a necesitar para volver al crecimiento.

En edificación no residencial se percibe todavía mucha cautela entre los inversores, pese a la mejora de indicadores como PIB, comercio mundial, beneficio empresarial o confianza del consumidor. Asimismo, la promoción pública sigue muy contraída y la disponibilidad de oferta no residencial ya construida continúa siendo alta. Por ello la previsión del no residencial para 2014 (+0,6%) es la más discreta del sector, con pocas posibilidades de que la aceleración a posteriori sea demasiado relevante (+1,9% para 2015 y +2,2% para 2016). Las previsiones más positivas vuelven a concentrarse una vez más en la construcción destinada a la logística, mientras que en el análisis por países tanto Alemania como Reino Unido se comportarán por encima de la media, si bien el crecimiento más potente habrá que irlo a buscar a Polonia, Finlandia o Dinamarca.

La rehabilitación sobrepasa ya en términos monetarios a la producción de edificación de nueva planta en Europa, puesto que en general ha conseguido capear la crisis sin contraerse tanto. Esto tiene un mérito particular puesto que una parte de este mercado se ha visto afectada por el retroceso de las ayudas públicas a la rehabilitación, las cuales se espera que vuelvan a reaparecer tan pronto como las economías del continente vayan afianzándose. La previsión para la rehabilitación refleja un mercado capaz de crecer solo modestamente, pero a ritmo constante (+1,3% anual de promedio a lo largo de 2014-2016).

La ingeniería civil tampoco es una excepción al panorama predominante en el sector construcción europeo, de vuelta al crecimiento pero en pequeñas dosis. Concretamente, se espera un avance de +1,4% para 2014, que pasa a ser del +2,2% para 2015 y 2016. Y es que este segmento del mercado se encuentra a dos aguas entre la inversión pública, concentrada en el equilibrio de sus presupuestos, y la inversión privada, todavía muy recelosa a la hora de afrontar riesgos. Seis de los diecinueve países del grupo no ven claro que la inversión en infraestructuras pueda tocar fondo en 2014. En contraste, la previsión para los países de Europa del Este, descontando a la República Checa, vuelve a contemplar crecimientos sustanciales casi como los anteriores a la crisis. **A**



# Cursos Gratuitos para Empresas y Trabajadores



Fundación Tripartita  
PARA LA FORMACIÓN EN EL EMPLEO

- ◆ Diseño Gráfico y Editorial
- ◆ Internet y Redes Locales
- ◆ Gestión y administración
- ◆ Gestión y Protección
- ◆ Protección de Datos
- ◆ Prevención de Riesgos Laborales
- ◆ Habilidades Empresariales
- ◆ Marketing y Ventas
- ◆ Manipulador de Alimentos
- ◆ Instalaciones y Mantenimiento
- ◆ Medio Ambiente
- ◆ Oficios varios
- ◆ Inglés

**100%**  
subvencionados



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

Infórmate de los Cursos a Distancia y Teleformación 902 010 951



## SOLUCIONES PARA INMOBILIARIAS

- ▶ **INMOPC** programa de gestión inmobiliaria líder en el mercado.
- ▶ **DISEÑO WEB INMOBILIARIAS**
- ▶ **EXPORTACION A PORTALES.**
- ▶ **MLS INMOBILIARIA,**
- ▶ **REDES SOCIALES**
- ▶ **y mucho más ...**



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

Sevilla ○ Málaga ○ Madrid

**T 902.01.09.51**



# EL PRECIO DE LA VIVIENDA BAJÓ DE ENERO A MARZO EL 1,70% EN TASA INTERANUAL

Según los últimos datos recogidos en la estadística registral inmobiliaria

**E**l Índice de Precio de la Vivienda bajó un 1,70% en tasa interanual en los tres primeros meses de 2014. En términos intertrimestrales experimentó un incremento del 0,84%, lo que parece

constatar el cambio de tendencia identificado el pasado trimestre. Desde máximos, la reducción acumulada es del 32,70%, con precios similares a mediados de 2003, según el colegio de registradores.

El número de compraventas de vivienda inscritas en el primer trimestre han sido 83.022, un 14,42% más que en el cuarto trimestre de 2013 (mínimo trimestral de la serie histórica). Estos resultados trimestrales son los más elevados de los cuatro últimos trimestres. En los últimos doce meses se contabilizaron 311.400 operaciones, mínimo de la serie, influido todavía por los resultados de trimestres anteriores.

Las compraventas registradas de vivienda nueva alcanzaron las 37.731 (45,44%), con un crecimiento intertrimestral del 14,04%. En vivienda usada, se registraron 45.291 operaciones (54,56%), lo que supone un incremento del 14,74%. La vivienda nueva protegida supuso el 5,19% del total vendido.

Las Comunidades Autónomas con un mayor número de compraventas registradas en el último trimestre fueron Andalucía (16.336), Comunidad de Madrid (13.026), Cataluña (12.190) y Comunidad Valenciana (11.996).

Por su parte, las compras de vivienda por extranjeros continúan elevadas y alcanzaron el 12,23% del total. La reducción de precios de los últimos años ha situado la vivienda en España (especial-

mente las zonas turísticas) en unas condiciones especialmente favorables para las nacionalidades que han notado menos los efectos de la crisis.

Los británicos mantienen su tradicional primera posición con el 14,31% de las compras realizadas por extranjeros, seguidos de franceses (11,37%), rusos (8,79%), alemanes (7,82%), belgas (7,36%) y suecos (5,94%).

## Impagos hipotecarios

Entre enero y marzo se registraron en España 18.480 inicios de ejecución hipotecaria sobre vivienda. De ellos, el 63,87% se produjeron sobre personas físicas y el 36,13% restante sobre personas jurídicas. Con relación a las nacionalidades afectadas por los procedimientos anteriores, el 88,91% correspondió a españoles y el 11,09% restante a extranjeros.

El mayor número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca se produjo en Andalucía (4.303), Cataluña (3.962), Comunidad Valenciana (2.648), Canarias (1.414), Castilla-La Mancha (1.184) y Comunidad de Madrid (1.142), existiendo una correlación con el número de compraventas de vivienda y número de constituciones de hipotecas en el ciclo alcista.

En cuanto a las características del crédito hipotecario, repuntan las operaciones de bancos y cajas, que en el primer trimestre supusieron el 89,26% del total de hipotecas concedidas (5,77 puntos porcentuales por encima del

trimestre anterior) frente al 10,74% de otras instituciones de crédito. El endeudamiento hipotecario por vivienda desciende un 0,42% en términos intertrimestrales y se sitúa en 104.046 €.

Los tipos de interés de contratación inicial bajaron del 4,06% del cuarto trimestre de 2013 al 3,97% del primer trimestre. El incremento de peso en la contratación a tipo de interés fijo se frena hasta representar el 4,78% del total en el primer trimestre (5,79% en el anterior), recuperando de nuevo el camino perdido los tipos variables, en especial el euribor, que alcanzó el 90,37% del total contratado.

La cuota hipotecaria mensual media en el primer trimestre se sitúa en los 583,35 €, con un descenso intertrimestral del 1,95%

Los plazos de contratación continúan su lento proceso de alargamiento detectado en los últimos trimestres y se incrementan ligeramente, el 1,12% sobre el trimestre anterior, hasta llegar a 22 años y 6 meses.

Con relación a la accesibilidad a la compra de vivienda, la cuota hipotecaria mensual media en el primer trimestre se sitúa en los 583,35 €, con un descenso intertrimestral del 1,95%. El porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial ha sido del 30,97%, con un descenso de 0,82 puntos porcentuales con respecto al cuarto trimestre de 2013. **A**



# EL MERCADO DE VIVIENDA VACACIONAL EMPIEZA A PRESENTAR SÍNTOMAS DE RECUPERACIÓN

Aunque persiste un comportamiento diferenciado por zonas geográficas

**E**l último informe de Tinsa presenta la evolución del valor de las viviendas vacacionales de los principales municipios turísticos españoles, así como las cifras correspondientes al primer

trimestre de 2014. A lo largo del primer trimestre del año, han sido diferentes agentes del mercado los que parecen observar cierta recuperación en el mercado residencial español.

Efectivamente, uno de los submercados residenciales que está en boca de todos en los últimos meses es el de la vivienda vacacional, en el que la mayor parte de los agentes que intervienen en el sector vienen a coincidir en que se está produciendo una cierta mejoría respecto a la actividad que existía a lo largo de los años de crisis y que se ha hecho más patente a lo largo de 2013 y los primeros meses de 2014. Este incremento de la actividad parece estar cimentado en la demanda extranjera, que se ha ido incrementado a partir del primer trimestre de 2013 en términos interanuales.

En este contexto, el valor de las viviendas en los municipios con un elevado componente turístico y, por lo tanto, de vivienda vacacional, presenta y ha presentado a lo largo de la crisis un comportamiento bien diferenciado. Según el índice IMIE publicado por Tinsa, el conjunto de municipios que conforma la Costa Mediterránea española ha experimentado el mayor descenso medio en sus valores desde el inicio de la crisis (diciembre de 2007); concretamente un 48,8% de media en marzo. Este severo ajuste desde máximos contrasta con el de la media nacional, que se sitúa en el 39,7%.

Se aprecian algunas localizaciones en las que el mercado comienza a estabilizarse, y en grandes áreas, estaríamos hablando de la Costa Blanca, parte de la Costa del Sol, Baleares y Canarias, se empezará a ver en sus estadísticas de evolución del precio como las variaciones interanuales se mueven en torno a

cero, es decir, con pequeños incrementos o leves

descensos, sirviendo

como indicador de esa estabilización del mercado.

Sin embargo, sigue habiendo localizaciones en las que la corrección interanual del precio no es todavía significativa; y su tendencia a corto plazo es que continúen descendiendo levemente.

## Niveles de stock y calidad

Los niveles de stock y la calidad del producto, entendida como la adecuación del mismo a la demanda existente, son dos de los elementos que más inciden en este momento y en esta situación. Aquellas localizaciones que han ido consumiendo su stock a lo largo de los últimos años, por no haber sido tan abundante y estar más adaptado a las necesidades de la demanda, pueden incluso mostrar signos de recuperación en la actividad de obra nueva.

El mayor impulso a esta situación proviene de la demanda, tanto de extranjeros residentes como no residentes, que presenta más de un año de incremento de la actividad.

Este indicador positivo no pre-



senta un comportamiento uniforme en todas las provincias costeras del Mediterráneo. Su incidencia en los mercados tradicionales de vivienda vacacional es muy superior a la del resto. De este modo en las provincias de Girona, Las Palmas, Santa Cruz de Tenerife, Girona y Alicante, las compraventas por parte de extranjeros suponen más del 30% del mercado, llegando incluso al 51,5% en Alicante.

Analizando sólo las compras que realizan los extranjeros no residentes, las compras realizadas en las provincias de Málaga, Alicante y ambos archipiélagos, suponen más del 75% del total, siendo también relevante la actividad que se produce en la provincia de Almería. En este caso, es más significativo el incremento de actividad experimentado en 2013 en las mencionadas provincias peninsulares que en las islas.

En definitiva, el mercado de vivienda vacacional español está empezando a presentar ciertos síntomas de recuperación, sobre todo en las localizaciones turísticas tradicionales y más arraigadas. Estos síntomas vienen marcados sólo por un componente de la demanda, la extranjera, siendo necesario para poder hablar de una recuperación total del sector que también se recupere la demanda nacional. Los precios están mostrando síntomas de cierta estabilización en algunas zonas, siendo previsible que a lo largo del año se mantenga esta tendencia. **A**



# MERCADO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA EN ESPAÑA: ¿COMIENZA UN NUEVO CICLO?

El principal interés internacional lo concitan oficinas y el sector de retail

IPD y Tinsa presentan la quinta edición de su Barómetro, en el que expertos del mercado inmobiliario han dado sus principales previsiones del sector para este año. España ha entrado de

nuevo en el radar de los inversores internacionales y se ha convertido en mercado estrella. Se trata de inversores interesados principalmente en el mercado de oficinas y retail.

La compañía multinacional de valoración, análisis y asesoramiento inmobiliario Tinsa ha publicado junto a IPD, líder en el análisis de carteras y mercados inmobiliarios, una nueva edición del Barómetro IPD-Tinsa.

Desde que se hicieran públicos los datos del anterior barómetro, el panorama inmobiliario español ha dado casi un giro de 180 grados con la entrada masiva de inversores internacionales. Destaca el interés de los inversores encuestados por el mercado de oficinas y retail. El residencial, se percibe como un sector con elevado potencial pero que ofrece, no obstante, dificultades en la gestión y bajos niveles de rentabilidad.

En esta nueva edición, destaca cómo la falta de financiación ha dejado de ser el principal freno a la inversión, ya que empieza a fluir lentamente, y otros factores como las diferencias de expectativas entre compradores y vendedores o la escasez de producto van ganando relevancia. Los expertos consultados señalan además que el cambio de ciclo en los mercados españoles de inmuebles de uso terciario podrá iniciar su estabilización a lo largo de 2014 y 2015.

## Oficinas, retail y logística

Todos los expertos consultados coinciden en que el mercado de oficinas podría asistir a una mejora lenta y progresiva a lo largo de este año, aunque sea una mejora compleja. Las perspectivas son un cambio de tendencia en el sector y un aumento de la contratación.

Para los próximos meses se prevé una bajada de la tasa de desocupación en Madrid hasta el 12,8% (frente al 13,8% de 2013), también la perspectiva es positiva para las rentas prime.

En cuanto a retail, por primera vez desde que se elabora el Barómetro, los inversores consultados ofrecen previsiones de mejora. A pesar de estas buenas perspectivas, los expertos coinciden en señalar que, aunque posiblemente habrá un aumento en la afluencia a los centros comerciales, tan solo se dejará notar ligeramente. Se prevé una estabilización de la cifra de negocio, incluso una mejora para el 20% de los encuestados. En cambio, el 80% todavía se inclina por un escenario de estabilización de las rentas.

Los participantes en la encuesta aseguran que logística es uno de los sectores inmobiliarios más difíciles al depender directamente de la coyuntura y estar particularmente afectado por la baja actividad productiva y el consumo interno. La demanda en este sector sigue siendo muy débil y los pocos proyectos que ven la luz son llave en mano.

No se espera un repunte significativo de las rentas ni del precio por regla general, aunque el producto en zona prime no muestra la misma evolución que el de las zonas secundarias.

## Fuerte aumento de la inversión

El Barómetro prevé para este año un aumento del 60% en la inversión alcanzando los 4.000 millones de eu-

ros. Los expertos indican que a pesar de la entrada de inversores internacionales, éstos necesitarán en muchos casos un socio local, por lo que el inversor nacional no desaparecerá del panorama y podría seguir jugando un papel importante.

La falta de financiación ha dejado de ser el principal freno a la inversión e incluso en algunos casos está mejorando aunque muy lentamente. En estos momentos uno de los principales problemas al que se enfrentan los inversores es la escasez de producto. Para la mayoría de los inversores consultados, en torno al 70%, el sector oficinas es el que tiene mayor interés y en concreto el de Madrid.

El interés por el sector residencial es dispar. Los inversores consideran que dado el bajo nivel de alquiler existente en España, en comparación con el resto de países europeos, éste es un factor que permite anticipar un desarrollo del mercado del alquiler residencial. Sin embargo otros expertos aseguran que éste es un mercado que no tiene vocación a largo plazo y sostenible en el tiempo, ya que en España no existe la cultura del alquiler y se sigue apostando por la vivienda en propiedad. El atractivo del sector residencial parece ser coyuntural. **A**



# BUEN COMPORTAMIENTO DEL SECTOR RETAIL EN MADRID Y BARCELONA PARA 2014

Sobre todo en zonas prime, según la consultora Aguirre Newman

**E**l mercado de Retail registró un buen comportamiento generalizado en la mayoría de los ejes Prime de Madrid y Barcelona en 2013, una tendencia que se prevé permanecerá durante 2014, se-

gún concluye un estudio realizado por Aguirre Newman. Un análisis que permite anticipar el descenso de las tasas de disponibilidad y el aumento de los alquileres motivado por el repunte de la demanda.

En Madrid, los precios de alquiler han registrado un incremento generalizado en todos los ejes Prime, a excepción de Ortega y Gasset, donde las rentas continúan ajustándose. En este sentido, el aumento medio de la ciudad ha sido del 2,67%, con una mayor fuerza en Gran Vía, Serrano y Fuencarral.

Así como las rentas, la tasa de disponibilidad también ha ofrecido datos positivos y ha pasado del 5,8% al 4,9%.

En cuanto a las peticiones de espacios recibidas, los sectores más dinámicos de Madrid son los de hostelería y varios, mientras que los locales comerciales de moda y complementos ocupan el tercer puesto con el 17% del total. Asimismo, las superficies más demandadas pertenecen a locales pequeños (200 m<sup>2</sup>) ante los menores costes que implica la explotación de los mismos.

En Barcelona, los precios de alquiler registraron un pequeño incremento durante 2013. En la mayoría de los ejes estudiados hay un aumento de las rentas y el período de corrección en precios llegó a su fase final, tal como Aguirre Newman previó en su informe del año anterior.

La tasa de desocupación ha registrado una reducción notable al pasar del 4,2% al 2,6%, una tendencia que está presente en todos los ejes Prime analizados, a excepción de Rambla de Cataluña y Rambla de Canaletas. En cuanto a los sectores comerciales más activos, los locales de moda y complementos han sido protagonistas, con el 33% del

total de aperturas registradas en 2013, seguido de varios (29%) y servicios (21%). El 76% de las demandas se concentra en locales pequeños, por debajo de los 200 m<sup>2</sup>, una tendencia que surge de la mayor demanda de locales por parte de particulares que buscan iniciar una nueva actividad comercial, como alternativa al trabajo por cuenta ajena.

## Inversión y perspectivas

El informe de Aguirre Newman apunta a que el volumen de inversión en operaciones realizadas en locales comerciales durante 2013 fue de, aproximadamente, 1.000 millones de euros, lo que equivaldría a unos 300 millones más que el año anterior. Además, destaca que las operaciones de Sale & Leaseback han ido perdiendo volumen de inversión representando el 10% del volumen total.

La tasa de rentabilidad en ejes Prime se situó en el 5%, pero se prevé que descienda durante 2014 y se sitúe cerca del 4,75%. A la vez que el comportamiento de las rentas en las mejores ubicaciones y la mejora de la economía animarán a inversores privados y a fondos especializados que tienen a España en el punto de mira.

La mejora del consumo por parte de las familias, consumidores finales y, por consiguiente, del

comercio minorista harán que, tanto en Madrid como en Barcelona, permanezca la tendencia alcista en los precios e interés por parte de los operadores comerciales, a la vez que continuará el ajuste de la disponibilidad y un aumento de la demanda de locales en los ejes Prime, en especial de las grandes cadenas.

El estudio apunta que la demanda de nuevas marcas internacionales permite prever la entrada de estas firmas en los ejes más exclusivos de ambas ciudades y que, a pesar de la creciente demanda, habrá disponibilidad de locales en los ejes Prime.

La oportunidad de encontrar buenas ubicaciones en locales comerciales también se verá impulsada por la finalización de los contratos de renta antigua prevista para finales de 2014.

En cuanto al mercado de inversión, el estudio precisa que la alta demanda de producto Prime por parte de los fondos de inversión especializados en Retail y los inversores privados seguirá presente en 2014 por el alto interés de este tipo de activos

inmobiliarios. **A**



# EL FIN DE LA CAÍDA INMOBILIARIA ESTÁ CERCA: PARA FINALES DE AÑO, ESTABILIZACIÓN

Dentro de la Conferencia Inmobiliaria celebrada en el Salón de Madrid

Con motivo de la Conferencia Inmobiliaria de Madrid, celebrada en el marco del Salón Inmobiliario Internacional de Madrid (SIMA), son varios los expertos que han apuntado hacia

una estabilización de los precios de la vivienda para este año 2014 y alguno prevé una subida brusca de precios a partir de 2016 durante un par de años, aunque no a tasas de dos dígitos.

En esta línea, el director general de Sociedad de Tasación, Juan Fernández-Aceytuno, ha asegurado en la Conferencia Inmobiliaria Madrid 2014 que “los ciclos existen” y que, siguiendo la tendencia del mercado inmobiliario, éste podría tocar fondo en términos de precios en 2015.

“Es importantísimo tocar suelo, porque en el momento en el que empieza a cambiar la curva, las transacciones empezarán a dispararse”. Además, la variable que marcará si las hipotecas repuntan o no será la compra de títulos hipotecarios y de cédulas por parte de los inversores, ha añadido.

El director general de Sociedad de Tasación ha lamentado que la entrada de inversores extranjeros en el mercado inmobiliario español esté siendo meramente “especulativa”. En su opinión, “hay que diseñar una hoja de ruta sobre qué queremos ser de mayores (en el sector inmobiliario) e invitar a los inversores a participar en él, pero no dependamos de ellos”. Para ello, ha insistido en la necesidad de que los inversores compren títulos y cédulas, para que el “agua” fluya a través de la banca hasta los promotores.

En este sentido, Fernández-Aceytuno ha asegurado que, pensando en un horizonte de 10, 15 o 20 años, “se abren posibilidades en el mercado inmobiliario”, pero ha avisado también en este punto de que es necesario concretar el ‘stock’ de viviendas existente, porque lo necesario, a su juicio, no es saber cuántas viviendas vacías hay en España,

sino dónde se encuentran, ya que lo relevante es saber en un mercado local cuantas están compitiendo entre sí.

## El fin del ajuste de los precios “está cerca”

Por su parte, el economista senior del Fondo Monetario Internacional (FMI), Paulo Medas, ha considerado que el fin del ajuste a la baja del precio de la vivienda en España “está cerca”, pero ha advertido de que “aún queda mucho por hacer” en el sector.

“No sabemos si la caída va a continuar o no, pero todo indica que estamos cerca del final del ajuste a la baja del precio a la vivienda”, señaló Medas en la presentación de las conclusiones preliminares de la misión del FMI a España correspondiente al Artículo IV.

En este sentido, subrayó que se ha producido un “gran ajuste” en el sector, pero “aún queda mucho por hacer”, especialmente porque existe una gran oferta de vivienda que aún tiene que venderse y que está añadiendo presión al mercado.

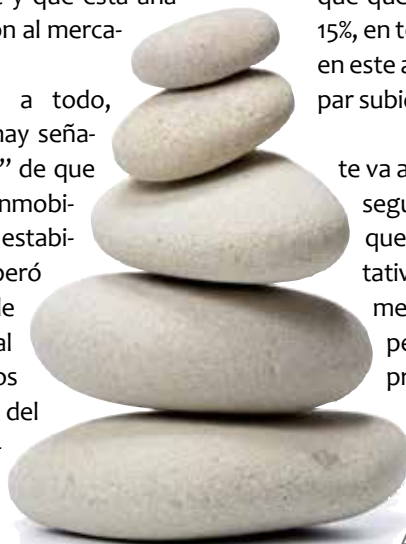
Pese a todo, apuntó que hay señales “positivas” de que el mercado inmobiliario se está estabilizando y esperó que mejore de forma gradual mostrando los resultados del ajuste “signi-

ficativo” llevado a cabo en los últimos años. Asimismo, recaló que no hay indicios de que en España se vaya a provocar una nueva burbuja inmobiliaria tras el aumento de las inversiones extranjeras en el sector.

Por su parte, el presidente del Instituto de Estudios Económicos (IEE), José Luis Feito, ha avanzado que, si se sostiene la recuperación y se “sincronizan” el empleo y el crecimiento económico, los precios medios de la vivienda subirán de forma “brusca”, aunque no hasta tasas de dos dígitos, durante un par de años. En adelante, estos valores entrarán en una dinámica de incrementos “modestos” por encima del IPC, que se mantendrá, si pervive el euro, por debajo del 2% durante muchos años.

Según Feito, en el corto plazo y antes de llegar a ese repunte de precios, el valor de los inmuebles se estabilizará ya en 2014, después de un ajuste a lo largo de las crisis de entre el 30% y el 40% en términos nominales. “Que no diga nadie que queda un ajuste de los precios del 15%, en términos medios se estabilizarán en este año 2014, aunque es difícil anticipar subidas antes de 2016, ha añadido.

Por el lado de la oferta, el ajuste va a seguir siendo “brutal ese año y seguramente el próximo” y asegura que una recuperación de las expectativas económicas en los próximos meses abrirá la puerta de la recuperación del sector. “Es el fin del principio, lo peor ha pasado y si estos pronósticos resultan verosímiles”, ha apostillado. **A**



# LA COMUNITAT VALENCIANA REHABILITARÁ CERCA DE 300.000 VIVIENDAS DE AQUÍ A 2024

Supondrá una inversión de 12.000 millones de euros en diez años

Isabel Bonig, Consellera de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, destaca la rehabilitación de viviendas como motor de empleo y estima que en el horizonte de 2024 se actuará sobre casi 300.000

viviendas, con una inversión de 12.000 millones de euros. Las actuaciones se centran en un cambio de modelo en vivienda, apoyando el alquiler, la rehabilitación de los edificios y la renovación urbana.

La consellera de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, Isabel Bonig, ha destacado el impacto que tiene la rehabilitación de las viviendas en la creación de empleo en la Comunitat Valenciana y ha manifestado que actualmente “la prioridad de la Generalitat en materia de vivienda es la de regenerar las ciudades de forma equilibrada y sostenible, adaptándonos a las nuevas necesidades. Un cambio de rumbo que deja atrás el crecimiento urbano basado en la expansión”.

La consellera ha realizado estas declaraciones en el acto de inauguración de las jornadas sobre “Estrategias de regeneración urbana sostenible en áreas turísticas maduras”, celebradas en Alicante. Estas jornadas tienen por finalidad analizar la problemática que presenta la obsolescencia y degradación de los asentamientos turísticos maduros de la costa mediterránea y los riesgos derivados que podrían inducir a un pérdida de competitividad en un sector tan importante para la economía en España como es el turismo. Hay que tener en cuenta que este sector supone más de un 10,2% del PIB, aportando un 11,39% del empleo.

“Nuestra política - ha dicho la consellera- se centra en la rehabilitación de viviendas y edificios respetando los valores urbanos, patrimoniales y medioambientales para lo cual aseguramos un marco normativo y administrativo incentivador y adecuado, promoviendo de esta manera una mayor cultura en regeneración y rehabilitación, como así se viene haciendo en los países más de-

sarrollados y ricos de Europa”.

Ha recordado que de los tres millones de viviendas de la Comunidad Valenciana, el 46% son anteriores a 1.980 y un 26% tienen más de 50 años. “Esta situación de envejecimiento nos induce a intervenir en actuaciones de rehabilitación y hemos estimado que en el horizonte de 2024 habremos actuado sobre unas 300.000 viviendas, con una inversión de 12.000 millones de euros”.

En este contexto, la consellera ha recordado los incentivos fiscales de 2014 a la rehabilitación de viviendas, a través de la deducción en el tramo autonómico del IRPF, así como las iniciativas estatales que implican a la iniciativa privada como factor clave para estimular los procesos de rehabilitación y regeneración.

Asimismo ha indicado que la nueva ley autonómica del Ordenación del Territorio da prioridad a la ciudad construida y a las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación de los tejidos urbanos existentes, dando especial importancia a la rehabilitación de nuestros centros históricos y a la recuperación de nuestros paisajes urbanos.

## Aumenta la venta de viviendas a extranjeros

La consellera ha hecho especial hincapié en el fomento de la adquisición, arrendamiento y uso de viviendas por ciudadanos extranjeros y de otras

comunidades españolas, sobre todo en zonas turísticas, para lo que se constituyó una comisión promotora con gran implicación de diferentes agentes públicos y privados, ofreciendo garantía, calidad en los edificios, así como seguridad jurídica y técnica y un entorno fiscal estable.

“Según los datos que disponemos,- señaló Bonig- la compra de vivienda con finalidad turística-residencial por ciudadanos extranjeros sigue al alza. En 2013 se vendieron en la Comunidad Valenciana un 17% de viviendas más a extranjeros, en concreto 16.619 viviendas, lo que nos sitúa a la cabeza en España con el 34% de todas las ventas a extranjeros, siendo Alicante la primera provincia de España al vender 13.786 viviendas en 2013”.

En el transcurso de las jornadas, expertos en la materia analizaron la problemática de degradación que presentan los asentamientos turísticos maduros de la costa mediterránea, al tiempo que consideraron posibles estrategias de intervención y mecanismos de financiación y gestión orientados a su rehabilitación, regeneración y renovación sostenible y de calidad, con el objeto de recuperar su valor urbanístico e identidad histórica, cultural y arquitectónica, preservando el valor paisajístico natural y humano mediterráneo, consolidándose un modelo de desarrollo que asegure la competitividad de la Comunidad en este ámbito. **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**

# EL PARLAMENTO ANDALUZ CONVALIDA EL PROGRAMA DE IMPULSO A LA CONSTRUCCIÓN

La norma permitirá realizar más de 76.000 actuaciones en dos años

**E**l Parlamento andaluz ha convalidado el Decreto Ley que regula el Programa de Impulso a la Construcción Sostenible en Andalucía, destinado a reactivar el sector de la construcción a través

del desarrollo de proyectos de ahorro, eficiencia energética y energías renovables en edificios de la comunidad. Más de 1.800 empresas se inscriben en una semana como proveedoras de obras y servicios.

El consejero de Economía, Innovación, Ciencia y Empleo, José Sánchez Maldonado, ha destacado en la cámara andaluza que más de 1.800 empresas se han adherido en la primera semana como empresas colaboradoras del programa para ser proveedoras de obras y servicios relacionados con la mejora de la eficiencia energética de edificios.

La norma, con un presupuesto de 200 millones para 2014 y 2015, pretende contribuir a reactivar el sector de la construcción desde una perspectiva sostenible, en la triple vertiente económica, ambiental y energética; cumplir los objetivos de eficiencia energética marcados por la UE; e impulsar la sostenibilidad ambiental, la cohesión social y la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos en los edificios y espacios urbanos.

Para lograrlo, recoge tres líneas de actuación a corto y medio plazo: incentivos para proyectos energéticos en edificios; préstamos financiar empresas que desarrollen proyectos de construcción sostenible; y la Constitución de la Mesa de la Construcción Sostenible.

## Ahorro energético

La primera línea incentivará actuaciones de ahorro energético, mejora de la eficiencia y energías renovables en edificios, así como la realización de obras de rehabilitación, reforma o adecuación de uso e instalaciones eficientes. Estos incentivos se solicitan ante la

Agencia Andaluza de la Energía, pudiendo ser beneficiarios tanto ciudadanos, como empresas y entidades sin personalidad jurídica.

La cuantía máxima de la ayuda es de 200.000 euros y la concesión se realiza teniendo en cuenta los requisitos de los solicitantes, sin comparación entre solicitudes y hasta agotar el presupuesto, resolviéndose por orden de llegada.

Las actuaciones a incentivar se enmarcan en dos tipologías: obras de adecuación energética de edificios para lograr un mejor comportamiento térmico

o condiciones de iluminación natural (actuaciones en fachadas, cubiertas o suelos, renovación de ventanas, cerramiento de terrazas techadas), con una inversión mínima de 500 euros y una ayuda de entre el 60 al 90% del coste; y las obras de dotación de instalaciones energéticamente eficientes para ahorro en la generación, distribución y uso, así como instalaciones de fuentes renovables, con inversión mínima de 400 euros y una ayuda de entre el 40 y el 90% coste.

Las reformas pueden ser totales o parciales y siempre sobre edificios

existentes, no de nueva construcción, y deben ser ejecutadas por empresas que se hayan adherido al programa, que se registran en el mismo a través de la Agencia de la Energía.

El procedimiento de las ayudas es ágil y simplificado, mediante la presentación telemática y directa. La mecánica para proyectos con presupuesto menor a 18.000 euros es que la empresa adelanta al solicitante el incentivo como descuento, previa reserva de los fondos confirmada por la Agencia de la Energía, y solicita y cobra la ayuda cuando se ha ejecutado.

Para actuaciones con presupuesto igual o superior a 18.000 euros (IVA excluido) también se contempla un procedimiento simplificado donde la empresa presenta la solicitud en representación del solicitante y la Agencia de la Energía resuelve en el plazo máximo de un mes. Una vez concedido, puede realizarse pago parcial si se acredita el 50% de ejecución.

La Junta estima que la puesta en marcha de esta norma permitirá desarrollar más de 76.000 actuaciones, movilizandando más de 430 millones de inversión y generando más de 6.600 empleos. Además, incidirá en el ahorro de 68.600 toneladas equivalentes de petróleo de ahorro en los hogares y empresas andaluzes, evitando con ello la emisión de 177.000 toneladas de Dióxido de Carbono al año. **A**



# MÁS DE 6.500 VIVIENDAS ANDALUZAS MEJORARÁN SU EFICIENCIA ENERGÉTICA EN UN AÑO

El plan de modernización consta de 113 actuaciones en 64 municipios

La Consejería de Fomento y Vivienda realizará antes de verano de 2015 intervenciones de rehabilitación energética en un total de 583 edificios del parque público, que suman 6.630 inmue-

bles en los que residen más de 26.500 personas. Y se realizarán 113 actuaciones de rehabilitación energética en 64 municipios, de las cuales ocho son proyectos piloto de intervención integral.

Esta iniciativa, que constituye el mayor programa de rehabilitación y modernización del parque público realizado por el Gobierno andaluz, supone una inversión de 39.785.977 euros, que se realiza en el marco del Decreto de Construcción Sostenible aprobado en marzo de este año. La Consejería invertirá otros 5,8 millones de euros en 2014 en conservación, mantenimiento y reparaciones de las más de 80.000 viviendas de su titularidad en Andalucía.

La inversión total se aproxima a los 46 millones de euros. El programa supondrá la creación de unos 2.000 puestos de trabajo directos, tomando como referencia un año de contrato por cada empleo. Las obras comenzarán en el último trimestre del año y concluirán antes de verano de 2015.

La Consejería de Fomento y Vivienda, a través de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA), realizará 113 actuaciones de rehabilitación energética en 64 municipios.

Las intervenciones suponen “un cambio de piel” de las edificaciones para hacerlas “más eficientes y confortables”, en palabras de Cortés, que ha explicado que cambios de cubiertas, fachadas, cerramientos, ventanas y otras intervenciones encaminadas a reducir la dispersión energética, mejorar el comportamiento térmico y la iluminación natural de los edificios contribuirán al cumplimiento de los objetivos de la Estrategia Europea 20/20/20, que persigue

una mayor independencia energética de los países y una mayor sostenibilidad de sus economías. Dicha estrategia se propone la reducción del 20% del consumo de energía primaria, la producción del 20% de energía final a partir de fuentes renovables y el 20% de reducción de emisiones de Dióxido de Carbono, todo ello en 2020.

El Decreto de Construcción Sostenible incide en un cambio de modelo en el sector. Elena Cortés ha señalado que la rehabilitación y la eficiencia energética son los pilares de reconversión del sector, para lo que hay “un amplísimo margen de actuación”, ya que estas ramas productivas suponen sólo un 28% de la construcción, un porcentaje que contrasta con la media europea, que se sitúa en el 41%, llegando a la rehabilitación en algunos países, como Alemania, a alcanzar el 56%. El peso de la rehabilitación en Andalucía con respecto al total del sector es 13 puntos menor que la media de la Unión Europea.

## Ocho proyectos piloto I+D+i

De las 113 actuaciones previstas, ocho son proyectos piloto de intervención integral en promociones del parque público, una en cada una de las provincias de Andalucía, que “permitirán establecer pautas para intervenciones de rehabilitación energética óptimas en el futuro”, en palabras de Cortés. Las actuaciones, fruto de un convenio entre AVRA y la Agencia An-

daluz de la Energía, suponen una inversión de 3,99 millones de euros y abarcan 679 viviendas.

Las intervenciones consisten en desmontar las cubiertas y sustituirlas por otras con mayor eficiencia térmica, mejorar el aislamiento de las fachadas rellenando las cámaras de aire con lana de roca, sustituir las antiguas carpinterías de aluminio, instalar iluminación ecológica, cambiar cubiertas de azoteas y galerías, colocar nueva iluminación con menor gasto, proteger los edificios del sol mediante toldos u otros sistemas... “Con ello vamos a obtener significativas disminuciones del consumo energético, reduciendo además la emisión de CO<sub>2</sub>”, ha señalado.

Las actuaciones aumentarán el confort de los residentes y reducirán su factura energética, ha recalado Cortés, que ha señalado que “la dispersión geográfica y variedad de las promociones



seleccionadas obedece a la necesidad de contar con diferentes zonas climáticas y tipologías de construcción disponer de un muestreo más amplio”. **A**

Alfa Inmobiliaria identifica qué servicios profesionales atraen a los clientes y cuáles no

**A**lfa Inmobiliaria ha realizado un estudio dirigido a identificar aquellos servicios que logran atraer clientes a sus oficinas y detectar cuáles son aquéllos que consiguen el efecto contrario.

Según esta encuesta, el cliente que busca el asesoramiento de Alfa Inmobiliaria para vender su vivienda valora escasamente la ayuda que esta puede prestarle a la hora de realizar los trámites necesarios ante las administraciones públicas y contratación de suministros y tampoco concede gran importancia a que el agente tenga o no oficina a pie de calle. Sin embargo, otorga gran importancia al posicionamiento propio de la compañía en internet, al asesoramiento legal y fiscal que le aporte el agente desde el comienzo del servicio hasta el momento de la escritura ante notario y la ayuda relacionada con identificar el precio justo de su propiedad en el momento de la operación.

Respecto a los clientes que solicitan sus servicios para comprar su vivienda, el aspecto menos valorado es el relacionado con la actualización de la formación. Tan solo puntuaron con un 24% que la compañía forme y actualice permanentemente los conocimientos del agente inmobiliario que le ayudará en la adquisición de su vivienda. Paradójicamente, valoran por encima de todo la presencia de este consultor en el momento de la escritura notarial y el asesoramiento legal y fiscal que le aporte durante todo el proceso. **A**

El precio del suelo sigue en caída libre, según los datos oficiales del primer trimestre

**E**l precio medio del metro cuadrado del suelo descendió en el primer trimestre de 2014 un 10,0% en tasa interanual (primer trimestre de 2014/primer trimestre de 2013), al situarse en 141,5 euros. Frente al trimestre anterior, el precio medio del m2 experimentó una disminución del 4,3%, según el Ministerio de Fomento.

En los municipios de más de 50.000 habitantes el precio medio del m2 ha disminuido en tasa interanual un 26,0% tras situarse en 220,8 euros por metro cuadrado.

Los precios medios más elevados, dentro de los municipios de más de 50.000 habitantes, se dieron en las provincias de Madrid (523,6 €/m2), Barcelona (355,4 €/m2) y Álava (336,9 €/m2). Los precios medios más bajos, dentro de los municipios de más de 50.000 habitantes, se dieron en las provincias de Albacete (25,7 €/m2), Asturias (63,1 €/m2) y León (84,6 €/m2).

La superficie transmitida en el primer trimestre de 2014 asciende a 4,8 millones de metros cuadrados, por un valor de 491,7 millones de euros. Respecto al primer trimestre de 2013, las variaciones interanuales representan un 22,7% más de superficie transmitida y un 0,7% menos del valor de las mismas. **A**



UN LIBRO

Situación actual y perspectivas del mercado inmobiliario residencial español

**U**na 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 algunas sombras y pocas luces. El stock de vivienda acumulada sigue siendo enorme (1,7 millones) y las perspectivas negativas de demanda por motivos demográficos durante los próximos años reflejan una situación y un futuro a corto y medio plazo poco halagüeños. No obstante, parece que el informe revela datos para un mo-

derado optimismo, si bien los autores prevén que la tensión de precios a la baja continuará hasta 2016. Como en anteriores ediciones, con esta ya van dieciocho, 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 2014  
**AUTOR:** Fernando Rodríguez et al  
**EDITORIAL:** Acuña y Asociados  
**EDICIÓN:** 1ª 2014  
**PÁGINAS:** 350 + 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

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

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

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



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

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

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

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



Centro de Estudios Técnicos Empresariales  
Avda. de Manoteras, 50-52 • 28050 Madrid  
Membro 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.

