

AMPLIADO EL PLAZO PARA LAS ADAPTACIONES EN LAS INSTALACIONES DE ANTENA COLECTIVA DE LOS EDIFICIOS

El Consejo de Ministros del pasado día 26 de diciembre ha aprobado la ampliación del plazo máximo para la liberación del dividendo digital hasta el 31 de marzo mediante un Real decreto-ley. De esta manera, las televisiones públicas y privadas pueden ampliar el plazo de simulcast o emisión simultánea de canales de la TDT y así facilitar al ciudadano que adapte su antena colectiva, sin perder canales de televisión mientras completa la adaptación.

Tras el estrecho seguimiento del proceso a través de la Comisión de Coordinación y Seguimiento de las actuaciones para la liberación del Dividendo Digital dónde participa todo el sector, se ha determinado que una parte significativa de la población, al no haber adaptado su antena colec-

tiva, podría perder transitoriamente algunos canales de la TDT. Según los datos del Ministerio de Industria, Energía y Turismo, a final de noviembre el 42,6% de los edificios habían completado la adaptación de sus sistemas de recepción de televisión. Y se estima que el 55% de los edificios habrá adecuado sus instalaciones a fin de 2014. La proyección de los datos de evolución de las adaptaciones señalan que al finalizar el mes de marzo de 2015 las adaptaciones habrán alcanzado el 81% de los edificios, 26% más que en la fecha inicialmente prevista. Por otro lado, según datos proporcionados por otros agentes del sector, entre ellos los fabricantes de equipos, el número de edificios a adaptar es menor a los 995.000 plantea-

dos inicialmente, por tanto las cifras de adaptación podrían mejorar.

La ciudadanía dispondrá hasta el 30 de junio de 2015 para solicitar las ayudas que ha puesto en marcha el Gobierno, que están dotadas con 280 millones de euros para que las comunidades de propietarios realicen las acciones derivadas del proceso de liberación del Dividendo Digital. **A**

vivienda
págs. 12 & 13



entrevista
págs. 18 & 19

Darío Fernández
Directivo de JLL

En 2015 veremos subida de precios en algunas zonas



Acuerdo de colaboración con Debelare Abogados

APETI ha firmado un acuerdo de colaboración con el bufete Debelare Abogados mediante el que se sustancia la contratación de un servicio jurídico personalizado, del que el asociado ejerciente podrá beneficiarse con un importante descuento sobre tarifas. **A**

asociación
página 5

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

¿oportunidades?
¿futuro?,

te lo ponemos

fácil

y al alcance de tu mano



Escuela Superior de Estudios Inmobiliarios

Presenta sus Nuevos Cursos:



Curso Superior
de Valoraciones y Tasaciones
Inmobiliarias

 **más info**



Curso Superior
de Gestión y Administración
de Comunidades

 **más info**

estos Cursos te posibilitarán:

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

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

A P E T I

Asociación Profesional de
Expertos Técnicos Inmobiliarios

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

www.apeti.com

**JUNTA DIRECTIVA NACIONAL
PRESIDENTE**

Pedro E. López García

VICEPTE. 1º ECONÓMICO

Pablo Espinosa-Arroquia

VICEPTE. 2º FORMACIÓN

José A. Almoguera San Martín

VICEPTE. 3º RELAC. EXTERNAS

M^º Dolores Pablos Tirado

SECRETARIO

Joaquín Pérez Cervera

VOCALES

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

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

en este número podrás encontrar...

- 6 asesoría**
Devengo de saldos, construcción de una piscina y subsanación de un acta.
- 8 gestión**
¿Personalidad física o jurídica? Claves jurídico-fiscales en el plan de negocio.
- 10 colaboración**
Incidencia de la última reforma fiscal aprobada en el ámbito inmobiliario.
- 12 vivienda**
La concesión de las ayudas por la resintonización del TDT se producirá a partir de enero.
- 14 vivienda**
El precio de la vivienda usada se ha abaratado de media 105.186 € en siete años.
- 16 vivienda**
El precio de la vivienda mantiene en un 4,2% el ritmo de caída interanual en octubre.
- 17 vivienda**
El mercado residencial registró en octubre ligeras caídas puntuales en su actividad.
- 18 entrevista**
“En 2015 veremos una bajada de precios en zonas con sobreoferta o sin apenas demanda”.
- 20 lph**
Utilización indebida de elementos comunes y división de un edificio en copropiedad.
- 22 lph**
El administrador de una comunidad no puede equipararse al de una sociedad.
- 24 informe**
El sector de la construcción queda reducido a su mínima expresión, pero finalmente crece.
- 26 informe**
El diseño de las oficinas influye en la salud y la productividad de los empleados.
- 27 informe**
Aumenta la inversión en oficinas en Madrid y Barcelona en el tercer trimestre.
- 29 jornadas**
España deberá reducir su consumo energético un 1,5 % anual en el periodo 2014-2020.
- 31 autonomías**
Un nuevo modelo urbanístico en la Comunitat Valenciana para evitar que haya más abusos.



Madrid, diciembre de 2014

Estimados/as compañeros/as:

En estas líneas que se me brindan en todas las revistas, siempre intento de una forma coloquial transmitir una visión de la situación que atraviesa nuestro sector en cada momento. Pero en esta ocasión, me vais permitir que se lo dedique en un más que merecido homenaje a D. Francisco Serrano Rodríguez, entrañablemente Paco para los que nos considerábamos sus amigos.

El día 10 de diciembre la noticia de su marcha nos dejó helados a todos los que hemos compartido con él momentos duros, menos duros, agradables y muy agradables. Y nos dejó helados porque no estaba prevista su marcha, no era el momento, no tenía una enfermedad que nos hiciera temer un desenlace así. Simplemente le iban a realizar un bypass, en teoría nada complicado para cómo está la ciencia en estos momentos, pero para no preocuparnos no dijo nada porque no tenía que pasar nada, pero por desgracia pasó.

No es justo que ahora, que la vida le daba la oportunidad de disfrutar de un retiro merecido con su mujer, con la que tanto ha luchado por sacar adelante no solo a la familia -que lo han hecho de maravilla- sino también una empresa que ha aguantado, con sufrimiento, la crisis, se nos vaya. Porque la Junta Directiva, que me honro en presidir, era también su "familia". Paco aportaba una experiencia que nos enriquecía a todos los que estábamos a su lado. Trabajamos juntos por lograr un mayor reconocimiento de los derechos de todos los asociados con la confianza de tener al lado a una persona que cuando tropezábamos o nos desanimábamos, que también nos pasaba, estaba ahí para tendernos su mano para ayudarnos a levantar.

Ahora, nuestro 'alma mater' nos ha dejado, y debemos seguir luchando por dos motivos: por el compromiso adquirido con los asociados y, más aún, por Paco. No podemos defraudar esa ilusión que siempre tuvo por la asociación desde sus inicios; ese saber estar en todo momento; esa paz y tranquilidad que nos transmitía a todos dando su toque de sabiduría y experiencia dentro de una humildad difícil de superar. Sí, Paco era simplemente un gran ser humano. Y según voy escribiendo, un nudo en la garganta no me impide darle las gracias por todo lo que me enseñó, y no me refiero solamente a lo académico, que por supuesto también, sino en la calidad humana: nunca le vi un mal gesto hacia sus compañeros de Junta, ni una mala palabra.

Siento que se me ha ido una parte de mí; han sido 16 años juntos y parece que fue ayer cuando le conocí. Allá donde estés Paco, sigue cuidando de nosotros, guiándonos como cuando estabas entre nosotros. Te vamos a echar mucho de menos. Muchas gracias por haberme tenido entre tus amigos, lo cual ha sido y es un gran honor para mí.

Un abrazo fuerte.

Fdo. Pedro E. López García



FALLECE FRANCISCO SERRANO, SECRETARIO DE APETI DURANTE LOS ÚLTIMOS 15 AÑOS



El pasado día 10 de diciembre fallecía Francisco Serrano Rodríguez (Paco) a los 72 años de edad,

todo un referente para la asociación. Asociado ejerciente desde el año 1995, contribuyó de una manera muy activa a la refundación de la asociación a escala nacional, trasladando la sede desde Asturias a Madrid a finales de 1998. Desde 1999, ha ejercido de secretario nacional hasta principios de 2014, momento en el que dejó sus principales responsabilidades en la asociación como tal, no así la Junta Directiva, pasando a ser vocal de la misma. En su legado cuenta el haber participado desde un primer plano en la modernización de una asociación profesional que tiene como fin fundamental defender los derechos de sus asociados y dotarles de las herramientas técnicas y formativas para poder desarrollar su

actividad profesional de una manera competitiva. Profesor de la Escuela Superior de Estudios Inmobiliarios, tuvo a su cargo el curso superior de Tasaciones y Valoraciones Inmobiliarias, inculcando a sus alumnos la importancia de la práctica en el terreno soportada por un conocimiento teórico básico. Al pie del cañón hasta el último momento, fue objeto de veneración por aquellos que le conocieron al ser una persona afable, desinteresada, sin afán de protagonismo ni alaracas, y colaborativa, además de un excelente profesional.

A la sede han llegado decenas de correos de condolencias de asociados de toda España, que se han trasladado a sus familiares. Pero donde más hondo pesar ha dejado nuestro querido compañero ha sido en la Junta Directiva. Bautista Muñoz, vocal, “y desde el dolor de la pérdida irreparable”, desea que prevalezcan en todos los que tuvieron la suerte de conocerle “los valores que siempre derramó: amistad, compañerismo, profesionalidad. Permanecerá para siempre en el recuerdo de todos”. Para Pablo Espinosa, Vicepresidente Económico, “la presencia de Paco Se-

rano en las juntas directivas y generales de APETI siempre transmitía equilibrio, sensatez, sentido común, cercanía y comprensión, sin estridencia de ningún tipo...;cuánto bien ha hecho a APETI y quienes la componemos!”. A la gratitud por su labor a lo largo de estos años mostrada por los compañeros anteriores se suma Joaquín Pérez, quien tomó el relevo de Paco en el cargo de secretario: “la asociación está donde está y es lo que es gracias a su empeño y empuje. En los momentos difíciles apostó por una renovación y modernización de la asociación y no dudó en enfrentarse a los anteriores gestores tomando partido por una nueva visión más profesional y transparente de la asociación”.

La sensación de dolor, gratitud y orfandad es también compartida por el resto de la Junta Directiva: María Dolores Pablos, Vicepresidenta de Relaciones Externas, a quien le unía una especial vinculación personal y profesional, y José Antonio Almoguera, Vicepresidente de Formación.

Sus restos mortales han sido enterrados en el madrileño pueblo de Valmojado. ¡Descanse en Paz! **A**

Acuerdo de colaboración con Debelare Abogados

La Asociación Profesional de Expertos Técnicos Inmobiliarios (APETI) ha firmado un acuerdo de colaboración con el bufete Debelare Abogados mediante el que se sustancia la contratación de un servicio jurídico personalizado, del que el asociado ejerciente podrá beneficiarse, entre otras, de las siguientes gestiones jurídicas:

- Asesoramiento jurídico en cualquier tipo de materia relacionada con la actividad comercial, profesional o personal de los asociados de APETI que

deseen adscribirse a la colaboración.

- Redacción y revisión de contratos, recursos en vía administrativa y, por ejemplo, los siguientes documentos: reclamación extrajudicial a clientes, recursos administrativos de cualquier orden, recursos de multas, contratos de compraventa y arrendamientos, y demás consultas de carácter mercantil.

- Asistencia letrada en vía judicial: en el ámbito civil, penal, contencioso administrativo y laboral.

- Asistencia jurídica inmediata ante

situaciones relevantes de trascendencia jurídica: la asistencia jurídica constituye la defensa extrajudicial, en cualquier materia, así como en juntas, reuniones y negociaciones en las que participe el cliente y precise de los servicios profesionales de un abogado.

En relación con el precio al que asciende el servicio jurídico personalizado, Debelare Abogados minutará siempre con un importante descuento sobre los criterios de honorarios publicados por el ilustre colegio de abogados de Madrid. **A**

DEVENGO DE SALDOS, CONSTRUCCIÓN DE UNA PISCINA Y SUBSANACIÓN DE UN ACTA



Pablo Espinosa, Asesor Jurídico de APETI

En este artículo condensamos algunas de las consultas realizadas por asociados y que por su interés consideramos oportuno poner en conocimiento de los demás asociados. Se trata de dilucidar a quién corresponde la parte alícuota del saldo bancario de la comunidad en el caso de cambio de titularidad; la mayoría precisa para la construcción de una piscina comunitaria y como subsanar los errores o defectos de forma que se hayan podido cometer en la redacción de un acta.

Los saldos de cada piso o local, sean positivos o negativos, corresponden a quien sea propietario del mismo en el momento de la aprobación de las cuentas anuales. Cambian de titularidad en el caso de compraventa de la vivienda, ya que el piso o local es el objeto de derechos y obligaciones, independientemente de quien sea su titular. El comprador se beneficia del saldo positivo o responde del negativo, según cual sea el saldo existente en el momento de la venta.

En ningún precepto legal se contempla el derecho del copropietario a que le sea restituido el saldo contable favorable que pudiera tener con la comunidad. Por lo tanto ésta no se ve obligada a devolver esas cantidades en tanto que se trata de previsiones de futuro de las que únicamente se podrá disponer mediante acuerdos de la Junta de Propietarios que decidan repartir esos saldos favorables entre los copropietarios.

Debe tenerse en cuenta que los saldos bancarios de la comunidad son elementos comunes de ésta y sólo mediante acuerdo comunitario podrán repartirse, por lo que la Junta de propietarios es la única legitimada para decidir sobre el destino a dar a tales fondos, sin que exista un derecho a exigir el reparto de los mismos por la no realización de las obras. En este sentido debe considerarse que se trata de unos fondos afectos a la comunidad con los que ésta puede decidir realizar obras o mejoras en el momento en que así se decida, por

lo que el hecho de que esta cantidad no se haya utilizado todavía no supone que no se vaya a emplear en el futuro.

Tampoco se contempla en ningún precepto legal que la Junta de Propietarios tenga obligación de realizar liquidaciones individuales, sino únicamente la de reunirse una vez al año y aprobar las cuentas y presupuestos anuales, (art.16 LPH), momento éste en el que podrán hacerse las liquidaciones anuales y acordar la devolución del saldo positivo al titular del piso o local.

Esta devolución, acordada en la junta, le corresponderá al que en ese momento sea titular de la vivienda o local, quedando al margen de la comunidad los pactos que a este respecto puedan establecerse entre comprador y vendedor.

Unanimidad para la construcción de una piscina comunitaria

Se precisa acuerdo unánime, tanto si las modificaciones se realizan por la comunidad como si es un copropietario quien las lleva a cabo, para los acuerdos relativos a las alteraciones físicas de la finca, sin necesidad de que los mismos modifiquen los actos de disposición que supone el título como negocio jurídico (alteraciones en el número de plantas del inmueble, o en el de los apartamentos de cada planta, sea como consecuencia de sobreelevaciones o

por de la división material de cada piso o local para otros más reducidos o independientes, o la realización de ciertas innovaciones y, desde luego, la construcción de una piscina en un elemento común.

También los acuerdos que suponen “modificación del título constitutivo o los estatutos” que se define por medio de una asimilación legal: los acuerdos que comportan alteración en la estructura o fábrica del edificio o en las cosas comunes” afectan al título constitutivo, y deben seguir las reglas propias del art.17.1 LPH .

Esta regla de la unanimidad presenta las excepciones pre-



vis-
tas en el art.17.6 LPH , en la redacción dada por la Ley 8/2013 de 26 junio 2013 , de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, que excluye de la unanimidad los acuerdos que, aunque impliquen la modificación del título tengan una regulación expresa, y



eso sucede con las obras relacionadas en el art.10.3.b LPH , entre las cuales se encuentran la construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio, incluyendo el cerramiento de las terrazas y la modificación de la envolvente para mejorar la eficiencia energética, o de las cosas comunes.

Para llevar a cabo estas actuaciones, siempre que se den los requisitos que el art.10.3.b LPH menciona en relación con el art.17.6 TR Ley de Suelo y se obtenga la necesaria autorización administrativa, ya no se precisa unanimidad, sino que podrán ser aprobados por las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación. Además deberá constar el consentimiento de los titulares afectados.

Asimismo, en el art.10.1.d LPH, se contemplan estos actos de construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio, o de las cosas comunes, como actuaciones que tendrán carácter obligatorio y no requerirán de acuerdo previo de la Junta de propietarios, impliquen o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, y vengan impuestas por las Administraciones Públicas o sean solicitadas a instancia de los propietarios.

Con estos condicionantes, quedarán sometidas a la unanimidad del art.17.6 LPH , únicamente aquellos supuestos que no puedan incluirse en alguno de los anteriores; bien por no estar incluidos en un ámbito de actuación de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas (art.10.1.e LPH), bien por no cumplir los requisitos del art.17.6 TR Ley de Suelo (básicamente por implicar la creación de nuevos elementos privativos).

No parece que la construcción de una piscina o la de cualquier otra instalación de uso general distinta de las mencionadas expresamente por el LPH entren en los supuestos de excepción de la unanimidad, por lo que hemos de concluir que sí es necesaria la unanimidad para la construcción de una piscina comunitaria.

Cómo subsanar errores en la redacción de un acta

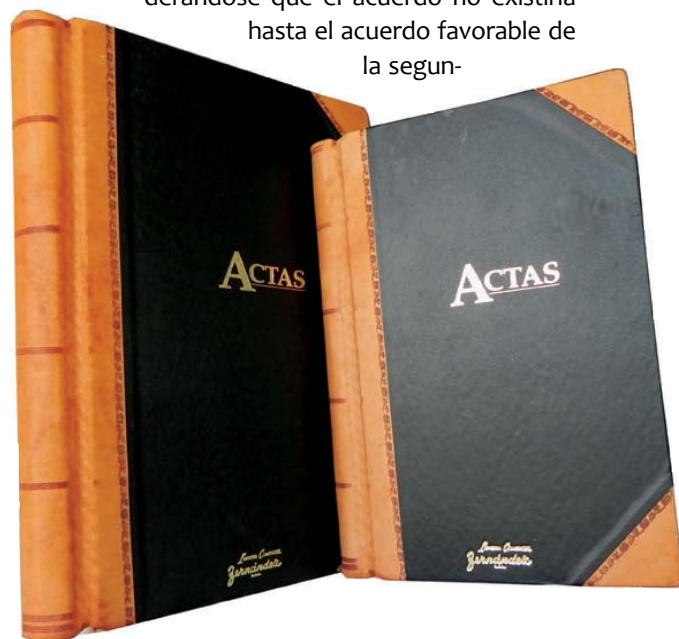
Puede suceder que en la redacción del acta se haya incurrido en algún defecto o error, de diversa índole, por ejemplo, cuando se haya variado o alterado el verdadero sentido de alguno de los acuerdos adoptados por la Junta de Propietarios, se omita alguno de los adoptados, se haga constar acuerdos inexistentes, falta de recogida de las declaraciones de los copropietarios en la Junta, falta de las menciones legalmente exigidas, como puede ser, la inexistencia de mención de las cuotas de participación que representa cada propietario.

Si esto ocurriera, el art.19.3 LPH in fine, permite la subsanación de los defectos o errores del acta siempre que la misma exprese inequívocamente la fecha y lugar de celebración, los propietarios asistentes, presentes o representados, y los acuerdos adoptados, con indicación de los votos a favor y en contra, así como las cuotas de participación que respectivamente suponga y se encuentre firmada por el Presidente y el Secretario. Dicha subsanación deberá efectuarse antes de la siguiente reunión de la Junta de Propietarios, que deberá ratificar la subsanación.

A tal fin, en primer lugar, el propietario interesado en la corrección, deberá dirigirse al Secretario o al Presidente para solicitar la modificación del acta. Cualquier copropietario que quiera hacer notar el error cometido en la redacción del acta y modificar su contenido en el sentido que proceda, debe hacerlo constar con anterioridad a la celebración de la siguiente junta para que ésta pueda deliberar y resolver sobre las correcciones que se propongan; su reclamación ulterior resultaría extemporánea.

Pero la ley distingue en el contenido del acta, estableciendo que hay menciones esenciales y necesarias que

deben constar en el acta: la fecha y lugar de la celebración de la junta; los propietarios asistentes, presentes o representados; los acuerdos adoptados con indicación de los votos a favor y en contra; las cuotas de participación y las firmas del presidente y del secretario. Por eso, si el error afecta a un elemento fundamental, deberá convocarse nueva junta para proceder a su subsanación, considerándose que el acuerdo no existiría hasta el acuerdo favorable de la segun-



da reunión.

El punto en el orden del día sería la aprobación en su caso del acta, en el que se tratarían las modificaciones propuestas por los copropietarios. Deberían hacerse constar en la convocatoria, por lo menos la existencia de peticiones en este sentido. Por esta vía de la rectificación, lo que no puede pretenderse por parte del secretario y presidente es dejar sin efecto la adopción de un acuerdo por un defecto ulterior detectado, así lo sostiene la SAP Madrid de 28 abril 2005.

La doctrina considera que no es necesario celebrar nueva Junta para la subsanación, si bien la subsanación ha de ser ratificada por la Junta de Propietarios.

Si el acta presenta alguna de las deficiencias señaladas, cualquier propietario podrá solicitar su subsanación y si los órganos no rectifican el acta, lo que corresponde al propietario es una acción ordinaria declarativa de nulidad, no sometida al plazo de impugnación del art.18 LPH. **A**

¿PERSONALIDAD FÍSICA O JURÍDICA? CLAVES JURÍDICO-FISCALES EN EL PLAN DE NEGOCIO



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 sobre la personalidad jurídica o física.

Dentro de este artículo haremos referencia a los aspectos legales que afectan a la constitución de la empresa y en el transcurso de su actividad diaria.

Es importante un previo conocimiento de las diferentes posibilidades legales que existen a la hora de elegir la forma jurídica más adecuada para la empresa, y por supuesto deberíamos efectuar previamente un estudio de las diversas alternativas, analizando exhaustivamente las ventajas y desventajas de cada modelo.

También deberemos analizar los diferentes aspectos fiscales que tendrán relevancia en el desarrollo de nuestra empresa, impuestos como IVA, IRPF e impuesto sobre sociedades.

Los puntos que debemos desarrollar en esta área son:

- Determinación de la forma jurídica.
- Obligaciones fiscales propias de la actividad.
- Aspectos laborales.
- Permisos, licencias y documentación oficial.

Forma jurídica

El proyecto empresarial puede optar en su constitución, básicamente, por la forma de persona física o jurídica.

Persona física o empresario individual, es el que organiza los medios de producción para conseguir unos resultados. Los recursos materiales son propiedad del empresario, deberán ser suficientes para garantizar el riesgo que

soporten terceras personas sea prácticamente inexistente; a mayor dimensión de la empresa y de sus actividades, mayores serán las necesidades de patrimonio personal.

Son características del empresario individual:

- Su responsabilidad es ilimitada por deudas y compromisos ante terceros, no sólo con los recursos que aporta a la empresa, sino también con todos sus bienes presentes y futuros.
- Tiene derecho propio y originario a la dirección de la empresa.

En contraposición, la persona jurídica es una organización de un grupo de personas encargadas de desarrollar un grupo de funciones propias de la actividad empresarial.

Puede adoptar distintas formas jurídicas, tales como Sociedad Anónima, Colectiva, de Responsabilidad Limitada, Cooperativa, etc.

Cuando desarrollemos el proyecto empresarial deberemos indicar la forma jurídica correspondiente, efectuando una breve indicación del porqué de su elección.

En el caso de no estar aún legalizados, debemos indicar la forma jurídica elegida y argumentar la razón de la elección, describiendo la tramitación y el calendario de legalización.

Se trata de especificar el proceso de análisis que se ha llevado para adoptar una determinada forma jurídica, siendo esta preferida respecto a las demás, incidiendo en los aspectos que

hacen referencia a los gastos de constitución, al proceso de tramitación y al calendario de legalización.

Debemos determinar la forma jurídica elegida, incluyendo todos los trámites administrativos y legales necesarios para la constitución de la empresa, así como el régimen fiscal que le es aplicable.

Obligaciones fiscales

Crear nuestra sociedad mercantil nos determina la realización de un sistema de trámites que reflejan el hecho jurídico de creación de la sociedad mercantil con personalidad propia.

Para crear nuestra empresa deberemos efectuar una serie de trámites analizando en este apartado todos los aspectos fiscales que son necesarios para la puesta en marcha de nuestra empresa.

Las obligaciones fiscales más usuales son:

- Certificación negativa de nombre.
- Otorgamiento de escritura pública.
- Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.
- Código de Identificación Fiscal.
- Declaración Censal.
- Inscripción de la empresa en la seguridad social.
- Alta en el Régimen de Autónomos.
- Alta en el Régimen General.
- Comunicación apertura del centro de trabajo.
- Licencia de obras.

Características del trabajador autónomo

ASPECTOS POSITIVOS

- ▶ Es el titular de la totalidad del beneficio que produzca la empresa.
- ▶ Posee autonomía en la toma de decisiones, sin tener que ceder ante la opinión de otras personas.
- ▶ Adquiere todos los derechos que se deriven de la actividad mercantil.
- ▶ Especial simplicidad en su puesta en marcha y desarrollo.

ASPECTOS NEGATIVOS

- ▶ Alto riesgo personal en materia de responsabilidad por deudas.
- ▶ No existe diferencia entre el patrimonio empresarial y el patrimonio civil.
- ▶ Asimismo la contratación a familiares en virtud de la normativa actual supone que los mismos si están dentro del segundo grado de parentesco y conviven en el domicilio familiar, no pueden estar en el régimen general, sino que habrán de darse de alta como autónomos. **A**

- Licencia de actividades e instalaciones (apertura).

Obligaciones laborales

Nuestra empresa más tarde o más temprano deberá contratar terceras personas para el desarrollo de su actividad apareciendo en escena la relación de nuestra empresa con los trabajadores.

Describiremos en este apartado los tipos de contratos, mercantiles, laborales que se piensan establecer en la empresa indicando cada una de sus características.

Debemos hacer una breve redacción de todos los permisos, licencias y documentación oficial que precisamos para llevar a cabo el desarrollo de nuestra actividad empresarial.

Esquema para el cálculo de los gastos necesarios para la puesta en marcha de nuestra actividad

Esta hoja de cálculo quiere ser simplemente un documento orientativo de todos los gastos que se deben incluir a la hora de llevar a cabo la creación de nuestra actividad.

Solamente se incluyen una enumeración de todos los gastos, sin

incluir el coste concreto de cada uno, ya que dependerá de la situación geográfica de nuestra empresa.

Gastos formales (aproximados):

- a) Trámites de constitución:
 - Certificación negativa del nombre.
 - Escritura pública ante notario.
 - Publicación en el Registro mercantil.
- b) Impuestos... 1% capital social
 - Impuestos de Actos Jurídicos documentados

Gastos de establecimiento:

- Solicitud de licencia de obras.
- Inscripción de la empresa en la seguridad social.
- Comunicación apertura del centro de trabajo.
- Alta en el Régimen de Autónomos.
- Alta en el Régimen general.

El autónomo como profesional independiente

Actualmente el trabajo como autónomo es una de las salidas más importantes que están teniendo los trabajadores que se encuentran en paro, pudiendo conseguir anticipo de las can-

tidades pendientes de cobro y otros beneficios.

Cuando hablamos del autónomo, empresario individual, o profesional independiente, nos referimos a la persona física que ejercita en nombre propio, por sí o por medio de representante o empleado, una actividad económica, ya sea comercial, industrial o profesional, con total autonomía de medios y control de la gestión.

El ejercicio profesional, de la actividad el propietario o persona física lleva el control total de la empresa, dirige personalmente su gestión y responde de las deudas contraídas frente a terceros con todos sus bienes.

Especificidades

Requisitos:

- Ser mayor de edad.
- Tener libre disposición de bienes.
- No estar declarado en quiebra o estar incapacitado.

Responsabilidad:

- Personal — Con sus bienes personales.
- Ilimitada — Todos sus bienes presentes y futuros.
- Capital mínimo:
- No es necesario acreditar un capital mínimo para iniciar la actividad.

Formalidades constitutivas:

- El inicio de la actividad por parte del autónomo no requiere la inscripción en ningún registro, aunque si lo desean pueden inscribirse en el Registro Mercantil.

Es de todas, la forma más sencilla y económica de iniciar una actividad empresarial, y será tu opción cuando:

- Quieras desarrollar tu actividad con un control directo de tu empresa.
- Pretendas llevar la gestión a nivel personal.
- Tengas capacidad económica suficiente para poner en marcha el proyecto.
- Vayas a asumir en solitario la responsabilidad. **A**

INCIDENCIA DE LA ÚLTIMA REFORMA FISCAL APROBADA EN EL ÁMBITO INMOBILIARIO



Luis Guirado, Asesor Fiscal – ETI. Experto Externo en Prevención del Blanqueo de Capitales

El pasado día 28 de noviembre se publicaron en el BOE la Ley 26/2014, de 27 de noviembre, que modifica la vigente Ley de IRPF (35/2006, de 28 de noviembre) y el texto refundido del Impuesto sobre la Renta de No Residentes (RDL 5/2004, de 5 de marzo), la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades y Ley 28/2014, de 27 de noviembre, por la que se modifican la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, entre otras.

Abordamos a continuación las novedades que afectan, ya sea directa o indirectamente, al ámbito inmobiliario y que entran en vigor el día 1 de enero de 2015, en cada uno de los impuestos citados.

IRPF

► Tributación de las plusvalías inmobiliarias.

Se suprimen los coeficientes de corrección monetaria y los coeficientes de abatimiento se limitan a 400.000 euros para cada contribuyente (DT 9ª de la Ley del IRPF). Así continua aplicándose para las ganancias a las que corresponda dicho régimen transitorio conforme a la normativa actual, en todos los bienes transmitidos desde el 1 de enero de 2015, con la limitación de que la suma acumulada del valor de transmisión de los bienes (incluye por lo tanto inmuebles y resto de bienes) supere los 400.000 euros.

La limitación de 400.000 euros se aplica, no a la venta de cada bien de forma individual, sino al conjunto de los mismos, con independencia de que la venta de cada uno de ellos se produzca en momentos distintos. (Véanse los artículos 1, 21, 24 y 84).

Otra novedad importante es la exención de las plusvalías para mayores de 65 años si su destino es la constitución de una renta vitalicia que complementa la pensión (art.38). Esta nueva exención de las ganancias patrimoniales se amplía a la producida por la transmisión de cualquier bien de su patrimonio.

Continua vigente la actual exención por transmisión de vivienda habitual por mayores de 65 años o por personas en situación de dependencia severa o de gran dependencia y a la exención por reinversión en vivienda habitual. Los requisitos para poder aplicar esta exención son:

- Límite cuantitativo de 240.000€, para cualquier bien mueble e inmueble (segunda y sucesivas viviendas y otros)
- Reinversión de lo obtenido en la transmisión mediante la constitución de rentas vitalicias que complementen la pensión.
- Plazo de seis meses desde la transmisión.

Si no se destina la totalidad del importe obtenido a la constitución de la renta vitalicia, la ganancia estará exenta en la parte que proporcionalmente corresponda, de igual forma que si se anticipara el cobro, éste quedaría sometido a gravamen.

Cabe recordar que el Decreto-Ley 8/2014, de 4 de julio, contemplaba la exención de las ganancias producidas

en los supuestos de daciones en pago de la vivienda habitual del deudor o garante del mismo, y ejecuciones hipotecarias judiciales o notariales, siempre que en ambos casos el propietario de la vivienda habitual no dispusiera de otros bienes o derechos en cuantía suficiente para satisfacer la totalidad de la deuda y evitar la enajenación de la vivienda.

La plusvalía derivada de la dación en pago o de la ejecución hipotecaria que esté exenta, tiene efectos retroactivos desde enero de 2014 y los ejercicios anteriores no prescritos.

► Rendimientos íntegros de actividades económicas.

Se trata de una novedad muy relevante, pues en el art. 27.2, se señala, que se entenderá que el arrendamiento de inmuebles se realiza como actividad económica, únicamente cuando para la ordenación de esta se utilice, al menos, una persona empleada con contrato laboral y a jornada completa, eliminando la necesidad de disponer de un local afecto.

► Imputación de rentas inmobiliarias y Arrendamientos

Aquí nos encontramos con una sutil variación, pues si en general se imputa como renta el 2% del valor catastral, en el caso de inmuebles cuyos valores catastrales hubieran sido revisados, modificados o determinados mediante un procedimiento de valoración colectiva de carácter general, de conformidad con la normativa catastral, y hubieran





entrado en vigor en el período impositivo o en el plazo de los diez períodos impositivos anteriores, el porcentaje será el 1,1 por ciento. (art.56)

Ello implica que todo inmueble situado en un municipio que no haya revisado sus valores en los últimos 10 años, generarán una renta imputada del 2%

En referencia a los ingresos por arrendamientos, el art.13 modifica los apartados 2 y 3 del artículo 23, de tal forma que en los supuestos de arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda, el rendimiento neto positivo, se reducirá en un 60 por ciento, matizándose que esta reducción sólo resultará aplicable respecto de los rendimientos declarados por el contribuyente. Desaparece la reducción del 100% para los supuestos de arrendamientos a jóvenes. Por otra parte, los rendimientos netos con un período de generación superior a dos años, así como los que se califiquen reglamentariamente como obtenidos de forma notoriamente irregular en el tiempo, se reducirán en un 30 por ciento, cuando, en ambos casos, se imputen en un único período impositivo, con el límite cuantitativo de 300.000€ anuales.

► **Deducción por alquiler de la vivienda habitual.**

el alquiler de su vivienda habitual. Además, es necesario que el contribuyente hubiera tenido derecho a la deducción por alquiler de la vivienda habitual en relación con las cantidades satisfechas por el alquiler de dicha vivienda en un período impositivo devengado con anterioridad a 1 de enero de 2015.

IRNR

► **Exención por reinversión en vivienda habitual por no residentes.**

En la DA séptima., se estipula que podrán excluirse de gravamen las ganancias patrimoniales, total o parcialmente, obtenidas por los contribuyentes residentes en un Estado miembro de la UE por la transmisión de la que haya sido su vivienda habitual en España, siempre que el importe, total o parcial, obtenido por la transmisión se reinvierta en la adquisición de una nueva vivienda habitual.

IVA

► **Supresión de determinadas exenciones:**

Supresión de la exención a los servicios prestados por los fedatarios públicos en conexión con operaciones financieras exentas o no sujetas a dicho

exención en transmisiones inmobiliarias

Se amplía el ámbito objetivo de la aplicación de la renuncia a las exenciones inmobiliarias, al no vincular la misma a la exigencia de que el empresario o profesional adquirente tenga derecho a la deducción total del impuesto soportado en función del destino previsible en la adquisición del inmueble, si bien se exige que dicho empresario tenga un derecho a la deducción total o parcial del impuesto soportado al realizar la adquisición o en función del destino previsible del inmueble adquirido.

► **Modificación de bases imponibles. Recuperación de IVA repercutido.**

Se amplía el plazo para modificar la base imponible, así; en caso de deudor en concurso, el plazo pasa a ser de 3 meses; en el caso de créditos incoobrables los empresarios que sean considerados pyme, podrán modificar la base imponible transcurrido el plazo de 6 meses, o bien podrán esperar al plazo general de 1 año que se exige para el resto de empresarios.

Impuesto de Sociedades

► **Concepto de actividad económica y entidad patrimonial. Art.5.**

En consonancia con el IRPF, en el caso de arrendamiento de inmuebles, se entenderá que existe actividad económica, únicamente cuando para su ordenación se utilice, al menos, una persona empleada con contrato laboral y jornada completa.

Por otra parte se entenderá por entidad patrimonial y que, por tanto, no realiza una actividad económica, aquella en la que más de la mitad de su activo esté constituido por valores o no esté afecto, en los términos del apartado anterior, a una actividad económica.

► **Sociedades Civiles**

A partir del 1 de enero de 2016, las Sociedades Civiles que tengan un objeto mercantil, dejarán de tributar en el IRPF por atribución de rentas, pasando a ser contribuyentes del Impuesto sobre Sociedades. (DT. 32 de la Ley). **A**



En la disposición transitoria 15ª, se señala que podrán seguir aplicando la deducción por alquiler de la vivienda habitual, los contribuyentes que hubieran celebrado un contrato de arrendamiento con anterioridad a 1 de enero de 2015 y por el que hubieran satisfecho, con anterioridad a dicha fecha, cantidades por

impuesto.

Se suprime la exención aplicable a las entregas y adjudicaciones de terrenos realizadas entre la Junta de Compensación y los propietarios de aquellos.

► **Ampliación de la renuncia a la**

LA CONCESIÓN DE LAS AYUDAS POR LA RESINTONIZACIÓN DEL TDT SE PRODUCIRÁ A PARTIR DE ENERO

La cuantía de las subvenciones va desde los 100 hasta los 550 euros

En marcha el Real Decreto 920/2014, de 31 de octubre, por el que se regula la concesión directa de subvenciones destinadas a compensar los costes derivados de la recepción

o acceso a los servicios de comunicación audiovisual televisiva en las edificaciones afectadas por la liberación del dividendo digital. Ha sido publicado en el BOE Nº 265 de fecha 1 de noviembre.

La Secretaría de Estado de Telecomunicaciones y para la Sociedad de la Información encargó la realización de un estudio independiente para que, partiendo de las contribuciones de la consulta pública y de los datos y costes que figuran en ellas, se estimaran los costes sobrevenidos de las diferentes tecnologías para poder recibir la cobertura actual del servicio de televisión como consecuencia de la liberación del dividendo digital, y se identificaran las soluciones más eficientes.

A la vista de dichas contribuciones y del estudio citado, y teniendo como referencia los costes unitarios más eficientes según la tipología de actuación a realizar en los edificios cuya instalación se vea afectada por la liberación del dividendo digital, se han fijado los importes máximos de subvención que figuran en el real decreto.

En la fijación de estos importes se han tenido en cuenta diferentes tipologías de sistemas de recepción ya instalados. Por un lado, están aquellos sistemas de recepción, como los que tienen amplificadores de banda ancha, que no se ven afectados por el proceso de liberación del dividendo digital y que solo precisan de una resintonización del receptor de televisión, de manera que las actuaciones llevadas a cabo en éstas no son actuaciones subvencionables. Por otro lado, están aquellos sistemas de recepción, como los que tienen centralitas programables, que sí se ven afectados por el proceso de liberación del dividendo digital pero que no precisan de la ins-

talación de equipamiento adicional. Por último, están los sistemas de recepción, como los que tienen amplificadores monocanales, que sí se ven afectados por el proceso de liberación del dividendo digital y que al mismo tiempo precisan de la instalación de equipamiento adicional, que será diferente según el número de múltiples digitales afectados.

A tenor de lo anteriormente indicado, la nueva norma tiene por objeto la regulación de la concesión directa de ayudas destinadas a compensar los costes derivados de la recepción o acceso a los servicios de comunicación audiovisual televisiva en las edificaciones afectadas por la liberación del dividendo digital.

En consecuencia, las actuaciones contempladas tienen como finalidad compensar los gastos sobrevenidos por las actuaciones necesarias para la recepción o acceso a los servicios de comunicación audiovisual televisiva en las edificaciones afectadas por el proceso de liberación de la banda del dividendo digital, sin discriminaciones y en condiciones de igualdad de oportunidades. Las ayudas revestirán la forma de subvenciones.

Beneficiarios, las comunidades de propietarios

En su artículo 6, el R.D. establece que:

1. Podrán solicitar y, en su caso, obtener la condición de beneficiario las comunidades de propietarios de un edificio o

conjunto de edificios sujeto al régimen de propiedad horizontal establecido en el artículo 396 del Código Civil, así como en los correlativos de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal.

2. Únicamente podrá solicitarse una subvención por cada comunidad de propietarios, si bien la solicitud podrá abarcar la financiación de las actuaciones subvencionables en cada una de las cabeceras de recepción de televisión digital instaladas, en los términos que se indiquen en la convocatoria.

3. No podrán resultar beneficiarios las comunidades de propietarios en quienes concurra alguna de las prohibiciones establecidas en el apartado 2 del artículo 13 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, en cuanto les resulten de aplicación.

4. Los beneficiarios de las subvenciones quedaran sujetos a las obligaciones previstas en el artículo 14 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre.

Conceptos susceptibles de subvención

Según su artículo 7º, las subvenciones se destinarán a cubrir inversiones y gastos directamente relacionados con las actuaciones necesarias para la recepción o el acceso al servicio de comunicación audiovisual televisiva en las edificaciones afectadas por el proceso de liberación del dividendo digital. Las subvenciones no estarán condicionadas a la aplicación de una solución tecnológica concreta pudiendo el posible beneficiario optar por seleccionar cualquier

tecnología existente que permita la recepción o acceso al servicio de comunicación audiovisual televisiva.

La solicitud y tramitación de las subvenciones se realizará a través de la sede electrónica de la Entidad Pública Empresarial Red.es o del Ministerio de Industria, Energía y Turismo, en los términos que se establezcan en la convocatoria. La comunicación por medios electrónicos será obligatoria.

La convocatoria establecerá el importe máximo que podrán alcanzar las ayudas a conceder, así como que la concesión de las subvenciones se producirá a partir de enero de 2015.

La solicitud de subvención, dirigida al Director General de la Entidad

actuación subvencionable.

A los efectos de la identificación electrónica del solicitante, la convocatoria admitirá la aportación de información conocida por ambas partes, o la utilización de claves concertadas en un registro previo como usuario.

Las solicitudes de subvención

disposición adicional decimotercera del Real Decreto 805/2014, deberá identificar en el apartado de «descripción de la instalación o intervención», como detalle de los trabajos realizados, tanto la descripción del equipamiento previamente instalado, identificando el tipo de instalación y, en su caso, el número de

cabeceras que la configuran, como la actividad realizada, incluyendo el equipamiento adicional que se haya instalado y el número de múltiples digitales afectados.

La solicitud deberá ser acompañada de la documentación que exija la convocatoria, aportada mediante copia digitalizada. Al menos se deberá aportar:

a. Copia de la factura correspondiente a la actuación objeto de la subvención.

b. Copia del boletín de instalación correspondiente a la adaptación realizada.

c. Copia de documento que acredite la titularidad a favor del beneficiario de la cuenta bancaria donde se realizará el abono de la subvención.

Las solicitudes serán atendidas por orden de presentación en el sistema electrónico de gestión hasta, en su caso, el agotamiento del importe máximo de las ayudas a conceder señalado en la convocatoria.

El Director de la Entidad Pública Empresarial Red.es deberá resolver la solicitud de subvención durante el año 2015 y en el plazo máximo de tres meses a contar desde que se presentó. En el caso de que no se resuelva la solicitud de subvención en el plazo indicado, el solicitante podrá entender que la misma ha sido desestimada. **A**

Cuantía de la subvención: va desde 100 hasta 550 €

La cuantía de la subvención queda recogida en el artículo 11: Los costes unitarios que se establecen como cuantía máxima de la subvención en función de la infraestructura de recepción de televisión afectada por el proceso de liberación del dividendo digital, previamente instalada, son los siguientes:

- Infraestructura de recepción de televisión que no requiere de la instalación de equipamiento adicional, independientemente del número de múltiples digitales: 100 €
- Infraestructura de recepción de televisión que requiere de la instalación de equipamiento adicional para un múltiple digital: 150 €
- Infraestructura de recepción de televisión que requiere de la instalación de equipamiento adicional para dos múltiples digitales: 250 €
- Infraestructura de recepción de televisión que requiere de la instalación de equipamiento adicional para tres múltiples digitales: 350 €
- Infraestructura de recepción de televisión que requiere de la instalación de equipamiento adicional para cuatro múltiples digitales: 450 €
- Infraestructura de recepción de televisión que requiere de la instalación de equipamiento adicional para cinco múltiples digitales: 550 €. **A**

se deberán presentar en el plazo que se indique en la convocatoria. No se admitirán las solicitudes que se presenten más allá del día 30 de junio de 2015. Para poder obtener la ayuda, la actuación subvencionable a que se refiere el artículo 4 deberá haber finalizado en todo caso con anterioridad al día 30 de junio de 2015.

La solicitud deberá expresar la cuantía por la que se solicita la subvención, teniendo en cuenta las cuantías máximas señaladas en el artículo 11, en función de si la infraestructura de recepción de televisión previamente instalada requiere o no la instalación de equipamiento adicional, y del número de múltiples digitales afectados, número que no podrá ser superior al indicado en el anexo del presente real decreto. A tal efecto, el boletín de instalación a que se refiere el apartado tercero de la



Pública Empresarial Red.es, se cumplimentará por parte del representante legal de la comunidad de propietarios o de un representante voluntario que cuente con la autorización de la misma, a través del sistema electrónico de gestión, en los términos que se establezcan en la convocatoria. En particular, podrá actuar como representante voluntario de la comunidad de propietarios las personas encargadas de prestar los servicios de administración de la finca así como la empresa instaladora de telecomunicación que hubiera realizado la

EL PRECIO DE LA VIVIENDA USADA SE HA ABARATADO DE MEDIA 105.186 € EN SIETE AÑOS

Ha perdido un 45 por ciento de su valor desde que estallara la crisis

El precio de la vivienda de segunda mano en España ha bajado de media 105.186 € desde que alcanzó el precio máximo en abril de 2007, según el último análisis del portal inmobiliario

fotocasa.es. En esa fecha, comprar una vivienda costaba de media 236.174 € (2.952 €/m²) para un piso de 80 metros cuadrados y a noviembre de 2014 el precio medio se sitúa en 130.988 €.

“Los mejores síntomas que está registrando el mercado inmobiliario español se deben al tirón de la vivienda de segunda mano, que ha perdido un 45% de su valor desde que estallara la crisis. Esta importante caída de los precios explica, entre otros factores, que inversores extranjeros y españoles decidan aprovechar las oportunidades que ofrece nuestro mercado en estos momentos. Pero lo que necesita el sector es que también se recupere la demanda de vivienda de los particulares, y ésta aún es muy débil”, explica Beatriz Toribio, responsable de Estudios de fotocasa.es.

En cuanto a las rebajas en el precio de la vivienda de segunda mano por comunidades autónomas es en Cataluña donde se registra la mayor caída. En concreto, el precio de venta se ha abaratado de media 145.232 € en siete años. Fue en diciembre de 2007 cuando se registró el precio máximo en Cataluña (3.864 €/m²) y comprar una vivienda de 80 metros cuadrados costaba 309.136 €. Desde entonces el precio se ha abaratado un -47% y actualmente comprar una vivienda de segunda mano en Cataluña cuesta de media 163.904 €.

En el lado contrario, Extremadura es la comunidad que menos ha visto descender el precio de venta en estos últimos años. Así, la rebaja media de Extremadura ha sido de 56.440 € después de que alcanzase el precio máximo en marzo de 2007. En esta fecha, comprar una vivienda de 80 metros cuadrados costaba 150.560 € y en noviembre de 2014 comprar una vivienda de segunda

mano cuesta 94.120 €.

En cuanto a los precios, a noviembre de 2014, la comunidad que cuenta con el precio más caro para comprar una vivienda es el País Vasco donde adquirir una vivienda cuesta de media 232.950 € (2.912 €/m²). Cuando registró el precio máximo, en febrero de 2006, comprar una vivienda en el País Vasco costaba de media 351.360 € (4.392 €/m²). Esta diferencia representa una rebaja de 118.410 €, o lo que es lo mismo, una caída del 33,7%.

En el otro extremo, Castilla-La Mancha es la comunidad más barata para comprar una vivienda de segunda mano. De media, adquirir una vivienda de 80 metros cuadrados cuesta

comprar una vivienda costaba de media 177.040 €. Esta diferencia representa una rebaja de 87.300 €, o lo que es lo mismo, una caída del -49,3%.

Guipúzcoa es la provincia que más se ha abaratado

Si se analiza el precio de la vivienda de segunda mano a nivel de provincias, Guipúzcoa es la que más ha visto caer el precio de venta en los últimos años. En concreto, comprar una vivienda en noviembre de 2014 es 179.819 € más barato que hacerlo en febrero de 2006, fecha en la que el precio de venta alcanzó el precio máximo. Entonces, adquirir una vivienda costaba de media 431.899 € y en noviembre de 2014 cuesta 252.080 €. Esta rebaja supone una caída del -19,9%.

En el otro extremo, la provincia que menos ha rebajado el precio de la vivienda de segunda mano ha sido Ourense, en concreto el precio es ahora 36.719 € más barato que hace siete años. Así, comprar una vivienda en noviembre de 2014 cuesta 117.760 € y en diciembre de 2007, fecha del precio máximo, de una vivienda era de 154.479 €. Este abatimiento del precio representa una caída del -15,4%. **A**



89.740 €. Cuando registró su precio máximo, en marzo de 2007,

CCAA	Precio noviembre 2014	Precio máximo	Rebaja media	Caída acumulada
Guipúzcoa	252.080 €	431.899 €	179.819 €	-19,9%
Barcelona	182.400 €	352.895 €	170.495 €	-29,3%
Zaragoza	126.400 €	291.070 €	164.670 €	-41,4%
Madrid	173.280 €	325.750 €	152.470 €	-22,4%
Navarra	132.800 €	272.533 €	139.733 €	-25,5%
Tarragona	111.680 €	248.316 €	136.636 €	-31,3%
Girona	138.480 €	272.949 €	134.469 €	-36,0%
La Rioja	105.120 €	237.716 €	132.596 €	-27,9%
Álava	166.160 €	296.753 €	130.593 €	-25,0%
Guadalajara	99.520 €	220.069 €	120.549 €	-39,9%
Valencia	106.000 €	226.488 €	120.488 €	-37,7%
Vizcaya	231.520 €	342.210 €	110.690 €	-15,6%
Cádiz	104.560 €	214.945 €	110.385 €	-41,1%
Asturias	132.320 €	234.701 €	102.381 €	-30,1%
Murcia	93.360 €	189.163 €	95.803 €	-32,7%
Córdoba	107.200 €	201.916 €	94.716 €	-20,0%
Almería	99.280 €	193.629 €	94.349 €	-41,5%
Granada	112.000 €	206.306 €	94.306 €	-27,2%
Segovia	109.200 €	203.144 €	93.944 €	-15,5%
Lleida	89.280 €	183.114 €	93.834 €	-30,1%
Huelva	100.480 €	194.191 €	93.711 €	-45,1%
Huesca	109.040 €	202.397 €	93.357 €	-34,8%
Málaga	125.760 €	218.300 €	92.540 €	-28,5%
Valladolid	117.280 €	206.150 €	88.870 €	-21,9%
Jaén	91.200 €	179.134 €	87.934 €	-10,8%
Castellón	92.320 €	179.588 €	87.268 €	-48,7%
Albacete	107.520 €	194.097 €	86.577 €	-31,9%
Toledo	84.080 €	170.524 €	86.444 €	-38,9%
Cantabria	143.440 €	229.514 €	86.074 €	-37,9%
Sevilla	123.840 €	208.578 €	84.738 €	-20,6%
Pontevedra	131.360 €	215.408 €	84.048 €	-30,4%
Ciudad Real	81.200 €	165.202 €	84.002 €	-24,8%
Salamanca	140.720 €	223.739 €	83.019 €	-8,3%
Burgos	119.440 €	201.001 €	81.561 €	-22,6%
Las Palmas	104.240 €	185.669 €	81.429 €	-19,7%
Cuenca	84.400 €	161.069 €	76.669 €	-28,3%
Illes Balears	144.560 €	220.959 €	76.399 €	-27,0%
Soria	109.520 €	184.278 €	74.758 €	-20,1%
Alicante	104.800 €	178.973 €	74.173 €	-36,2%
Sta. Cruz de Tenerife	102.480 €	171.326 €	68.846 €	-28,4%
Lugo	92.000 €	153.783 €	61.783 €	-36,1%
A Coruña	137.440 €	197.426 €	59.986 €	-28,2%
Teruel	94.000 €	151.720 €	57.720 €	-25,2%
Ávila	88.080 €	145.737 €	57.657 €	-27,9%
León	102.960 €	160.593 €	57.633 €	-21,3%
Palencia	115.360 €	167.166 €	51.806 €	-10,7%
Zamora	109.120 €	151.148 €	42.028 €	-17,6%
Badajoz	93.840 €	135.383 €	41.543 €	-19,1%
Cáceres	98.640 €	139.766 €	41.126 €	-17,5%
Ourense	117.760 €	154.479 €	36.719 €	-15,4%

EL PRECIO DE LA VIVIENDA MANTIENE EN UN 4,2% EL RITMO DE CAÍDA INTERANUAL EN OCTUBRE

La fase de estabilización de precios se inició en el verano de 2013

El último informe de precios de la vivienda elaborado por Tinsa refleja que continúa la fase de estabilización: el descenso interanual de octubre (-4,2%) es igual al registrado en septiembre. El ajuste

acumulado desde máximos alcanza un 41,4% en el conjunto del país, siendo en la costa mediterránea del 48,6%. Las capitales y grandes ciudades registraron la mejor evolución, con una caída del 2,2% interanual.

La vivienda en España sigue reduciendo sus precios. El índice Tinsa IMIE General y Grandes Mercados del mes de octubre se situó en 1.337 puntos, lo que supone una caída interanual del 4,2% y la vuelta al nivel de precios que mostraba este indicador en el comienzo del verano de 2003. El ritmo de ajuste se mantiene en el 4,2%, igual que el registrado en septiembre. El descenso del precio medio de la vivienda en España desde máximos se reduce ligeramente hasta el 41,4%, desde el 41,7% en el que se situó en septiembre.

El índice Tinsa IMIE recoge la variación del valor del m² de un inmueble cada mes y su nivel respecto al año 2001 (base 1.000). Los datos numéricos (puntos) corresponden al valor del índice, no representan el precio por metro cuadrado de las viviendas.

El índice general lleva varios meses registrando caídas en torno al 4% en tasa interanual, menos de la mitad que hace un año, cuando el precio medio de la vivienda en España mostraba caídas interanuales del 8,5%. La fase de estabilización de precios se inició en el verano de 2013. Así, el índice general solo se ha reducido un 3,4% en los diez primeros meses de 2014, frente al 8,4% que se depreció entre enero y octubre del año pasado.

Menor caída en capitales y grandes ciu-

dades

El nivel de precios en las “Capitales y Grandes Ciudades” registró una caída interanual del 2,2% en octubre, hasta 1.343 puntos. Se trata de la mejor evolución de entre las cinco zonas contempladas en la estadística. Las “Áreas Metropolitanas” (poblaciones en torno a las grandes ciudades) sufrieron un descenso del 3,4% respecto a octubre de 2013. En la “Costa Mediterránea”, el ajuste interanual fue del 4,5% en octubre.

Las mayores caídas se registra-

mes de octubre, son las Capitales y las Áreas Metropolitanas las que muestran una mayor estabilización de precios, con caídas de un 2,1% en los diez primeros meses de 2014. El grupo formado por el “Resto de Municipios” se desmarca con la mayor caída en este periodo: un 6,4%. Tanto en estas localidades más pequeñas como en las islas (Baleares y Canarias), la velocidad de ajuste de precios está siendo mayor este año que en los diez primeros meses del año pasado.

La “Costa Mediterránea” se mantiene como la zona con mayor ajus-

(puntos del índice)	Índice Oct-13	Índice Oct-14	Variación Interanual	Variación desde máximos	Variación acumulada en 2014	Variación acumulada en 2013
General	1.395	1.337	-4,2%	-41,4%	-3,4%	-8,4%
Capitales y Grandes Ciudades	1.374	1.343	-2,2%	-44,8%	-2,1%	-10,9%
Áreas Metropolitanas	1.317	1.271	-3,4%	-44,1%	-2,1%	-10,3%
Costa Mediterránea	1.395	1.332	-4,5%	-48,6%	-2,7%	-10,1%
Baleares y Canarias	1.357	1.289	-5,0%	-32,1%	-3,5%	-1,6%
Resto de Municipios	1.483	1.377	-7,1%	-36,5%	-6,4%	-5,6%

ron en Baleares y Canarias, con un descenso del 5% respecto a octubre de 2013, y en el grupo formado por las localidades más pequeñas, no recogidas en las zonas ya mencionadas. En este “Resto de Municipios” los precios se redujeron un 7,1% en tasa interanual.

Si se analiza la evolución del valor de la vivienda entre el fin de 2013 y el

te de precios desde máximos: un 48,6%. Le siguen en intensidad de la caída las “Capitales y Grandes Ciudades”, con un descenso del 44,8% desde el punto álgido del ciclo, y las “Áreas Metropolitanas” (-44,1%). Solo en el “Resto de Municipios” (-36,5%) y en “Baleares y Canarias” (-32,1%) la caída acumulada desde 2007 es inferior al 40%. **A**

EL MERCADO RESIDENCIAL REGISTRÓ EN OCTUBRE LIGERAS CAÍDAS PUNTUALES EN SU ACTIVIDAD

Pese al fuerte incremento de los préstamos hipotecarios para vivienda

El número de transacciones registradas en octubre experimentó una ligera caída interanual del 1,1%, que se recupera hasta el 0,9% en la serie corregida de estacionalidad. Los préstamos

hipotecarios para la adquisición de una vivienda se incrementaron un 39,9% interanual en octubre, en consonancia con la estabilización de la compraventa de viviendas. Datos de la última estadística notarial.

La compraventa de vivienda se situó en octubre en 32.694 transacciones, lo que supone un ligera caída interanual del 1,1%, que se recupera hasta el 0,9% en la serie corregida de estacionalidad. Pese a esta ligera contracción del mercado, las cifras reflejan una estabilización de las ventas mensuales. Entre enero y octubre de 2014 el promedio mensual de operaciones, 28.620, fue superior al registrado en el mismo período del año anterior (+17,3%), 24.396. Por tipo de vivienda, la venta de pisos mostró una contracción interanual del 4,2% (-1,9% en la serie corregida por estacionalidad), similar a la caída experimentada por los pisos de precio libre (-4,4%). Este ajuste de las transacciones de pisos se debe a la fuerte caída de las ventas de pisos nuevos (-41,6%), ya que la compraventa de pisos de segunda mano creció un 5,2% interanual. Respecto a la venta de viviendas unifamiliares, esta mostró un crecimiento interanual del 12,1%.

En términos de precio promedio, el metro cuadrado de las viviendas compradas en octubre fue de 1.184 euros, reflejando así una contracción del 6,7% interanual. Este abaratamiento del metro cuadrado de las viviendas se debe tanto a la contracción del precio por metro cuadrado de las

viviendas de tipo piso (3,7% interanual), pero sobre todo, a la contracción del precio medio por metro cuadrado de las viviendas unifamiliares (14,0% interanual). Dentro de los pisos, el precio del m² de los de segunda mano se situó en los 1.305 euros (-2,5% interanual) y el de los pisos nuevos de 1.497 euros (-4,6% interanual). Por último, en octubre la compraventa de otros inmuebles se situó en 7.966 operaciones (0,4%), de las cuales un 40,7% correspondieron a terrenos o solares. El precio medio por metro cuadrado de estas transacciones alcanzó los 193 euros (-23,4% interanual). Así pues, en el pasado mes de octubre se observó una ligera contracción del mercado de compraventa de vivienda en España, aunque no así en términos desestacionalizados.

Préstamos hipotecarios

La evolución del mercado hipotecario para la adquisición de vivienda recoge también la estabilización observada en el sector inmobiliario, registrándose, por quinto mes consecutivo, un incremento en el conjunto del crédito en términos absolutos y desestacionalizados.

Así, el número de nuevos préstamos hipotecarios realizados en el mes de octubre fue de 23.907, lo que supone un fuerte incremento interanual del 12,8% (12,2% en la serie corregida de estacionalidad). La cuantía promedio de tales préstamos fue de 131.888 euros, reflejando así una expansión del 6,1% interanual.

Por su parte, los préstamos hipotecarios destinados a la adquisición de un inmueble ascendieron en octubre un 38,1% interanual (13.937 créditos), debido, fundamentalmente, al incremento en la concesión de créditos para la adquisición de una vivienda (+39,9% interanual), mientras que para el resto de inmuebles se observó un avance del 20,6%. Por su parte, la cuantía promedio de los préstamos para la adquisición alcanzó los 116.221 euros (-1,4% interanual). En el caso de las viviendas, el capital medio fue de 111.118 euros (1,3% interanual) y para el resto de inmuebles el crédito promedió una cuantía de 170.103 euros (+0,6% interanual).

A su vez, los préstamos hipotecarios destinados a la construcción mostraron en octubre un crecimiento interanual del 22,1%, hasta los 394 nuevos créditos. La cuantía promedio de los mismos fue de 371.117 euros, recogiendo así un incremento interanual del 87,9%, debido a la fuerte expansión del capital medio de los préstamos destinados a la construcción de una edificación distinta a la vivienda (188,0%).

Asimismo, los préstamos hipotecarios destinados a financiar actividades empresariales experimentaron un incremento interanual del 7,5% y su cuantía del 40,7%.

Por último, el porcentaje de compras de viviendas financiadas mediante un crédito hipotecario se situó en el 39,1%. Además, en este tipo de compras con financiación, la cuantía del préstamo supuso en media el 75,7%. **A**



"EN 2015 VEREMOS UNA BAJADA DE PRECIOS EN ZONAS CON SOBREOFERTA O SIN APENAS DEMANDA"

Un ligero incremento en el número de ventas (sustentado en cliente extranjero y costa); la estabilidad de precio en zonas consolidadas de Costa del Sol, Baleares, Madrid y Barcelona; y, por último, una bajada de precio en aquellas zonas con sobre-

ferta o sin apenas demanda. Son las tendencias que Darío Fernández, recientemente nombrado director de Suelo, Urbanismo y Residencial de JLL, cree que seguirá el mercado residencial en 2015, tras un periodo necesario de consolidación previo a la recuperación.

¿Cree que estamos ya en situación de normalización de precios y que en breve comenzará la tendencia al alza tras ocho años de bajada continuada?

Como criterio general en estos momentos solo se aprecia una fase de estabilización. Por ello el detalle de posibles subidas respecto a precios se concretará solo en algunas zonas; tenemos que considerar que en algunas zonas incluso pueden seguir produciéndose descensos. En aquellas donde existe sobreoferta y no hay demanda lo normal es que sigan decreciendo. En términos generales, entendemos que la tendencia para 2015 será la estabilidad aunque es posible que se dé un ligero decrecimiento. Los mercados en general experimentan ciclos, la particularidad de nuestro sector es que se produjo un fenómeno, el boom inmobiliario, que lo hizo muy acentuado, lo que ha hecho mucho más lenta esa recuperación o ese cambio de ciclo. Factores como la reaparición de la figura del inversor (tanto privado como institucional), el hecho de que ladrillo se percibe en nuestro país como algo seguro y se convierte en una alternativa frente a otras inversiones o el escaso desarrollo de alquiler, también ayudan a la recuperación del mercado y a esa estabilidad de precios, siempre teniendo muy presente la localización y el hecho de que algunos mercados seguirán experimentando ajustes.

¿Cómo analiza la situación con respecto al stock de viviendas acumulado en esta última década?



... Darío Fernández
director de Suelo, Urbanismo y Residencial de JLL

Es razonable que precio y demanda tengan una correlación. Igualmente existen zonas de alto volumen de stock, con poca o nula demanda, con promociones que respondían a criterios más de demanda momentánea o de expectativa financiera que a un criterio razonable promotor. Todo ese stock, que es amplio, perdurará en el tiempo, puede que incluso bastante más allá de una recuperación económica del país. Serían casi "fallidos" inmobiliarios. Será lo contrario en otras áreas, con demanda natural, y donde estos años de fuerte crisis han provocado ajustes y consumo del stock casi a cero, que van a experimentar falta de viviendas en venta y

potenciales subidas de precios. Es necesario tener presente que el proceso de la promoción inmobiliaria es lento tanto a nivel de planeamiento como en lo referente a licencias, ejecución de obras, etc. Desde el momento en que se perciba falta de stock hasta la entrega de nuevas unidades pueden pasar dos años; esa carencia de oferta temporal es la que mejorará los precios, si bien este efecto se limitará a puntos concretos de la geografía.

¿Qué opinión le merecen los últimos movimientos de la Sareb y si cree que está jugando el papel dinamizador que se le presuponía?

En contra de muchos artículos de opinión que vemos, pensamos que la labor es francamente positiva y de gran trascendencia en el proceso de estabilización del mercado. Sareb entró en un momento en el mercado en que era imprescindible orden en los miles de activos del Frob y regulación de la numerosa oferta; ha tenido que realizar una labor titánica de análisis de activos. Los que esperaban resultados inmediatos no conocen la idiosincrasia de este negocio. Sareb está aportando un trabajo muy necesario, ha parado una sangría que podía quebrar el sistema inmobiliario y financiero español, y realiza una labor que se prolongará en el tiempo.

Hasta la fecha hemos contemplado como los fondos 'buitre' se han aprovechado de la situación haciéndose con carteras inmobiliarias a precio de saldo. Parece que ahora están empezando



a entrar fondos de inversión con una estrategia de permanencia durante años en nuestro país. ¿Qué información maneja al respecto?

No vemos ese concepto claro: el fondo oportunista, que es mal llamado “buitre”, no es un enemigo del sector; es alguien que está dispuesto a entrar en una situación de riesgo en su inversión a cambio de un mayor beneficio. También se arriesga a perder mucho si entra en un mercado inestable, y evidentemente este era el escenario en España hace cuatro o cinco años. Estos fondos dan paso cuando la situación se estabiliza a otros, más conservadores, que estudian inversiones con menos rentabilidad en

escenarios de menor volatilidad de la inversión. Es un signo magnífico la concurrencia de fondos de perfil más conservador y el cierre de menos operaciones por los oportunistas puros. Es un signo inequívoco de una cierta estabilización del sector, pero sobre todo de una mejora en la confianza de los mercados en España.

¿Cree que se están dando ya las bases para una recuperación del mercado residencial?

En relación a los préstamos hipotecarios, la buena noticia es que ya no sólo se da financiación a los inmuebles de las propias entidades, sino que además algunas de estas están empezando a conceder hipotecas a inmuebles de terceros y volviendo a uno de sus nichos de negocio tradicionales. No obstante, el optar a esas hipotecas

no es tan sencillo como antes y las entidades calibran mucho más el riesgo. Esto se traduce en muchos casos en diferenciales altos para los clientes. En lo que respecta a la aparición de nuevas promociones, desde nuestro punto de vista es muy positivo, ya que supone la

etc...) y a plazos?

El sector inmobiliario es muy heterogéneo. Cada mercado y submercados son únicos, llegándose a encontrar importantes divergencias no sólo dentro de una misma población según el rango de producto en relación al precio. Existen municipios con stock de precio medio y bajo con subidas en el precio del mercado de lujo por falta de producto. La tendencia será la estabilidad, pero esta estabilidad no significa que no sigan produciéndose ajustes. En nuestra opinión, las zonas prime pueden repuntar levemente y las zonas muy consolidadas de grandes ciudades mantendrán su precio. En relación a Costa, podemos hablar del mismo efecto en determinadas localizaciones de la Cos-

ta del Sol y Baleares. La subida de adquisiciones de clientes extranjeros es una tendencia muy acentuada en los dos últimos años, lo que confirma que no solo los grandes fondos perciben España como un mercado de oportunidades y finalmente estable, es que los clientes internacionales particulares también lo perciben así.

Haga una previsión para 2015 de número de viviendas vendidas y de alteración del precio de venta.

Creo que el mercado se asentará sobre tres tendencias: un ligero incremento en el número de ventas (sustentado en cliente extranjero y costa); la estabilidad de precio en zonas consolidadas de Costa del Sol, Baleares, Madrid y Barcelona; y, por último, una bajada de precio en aquellas zonas con sobreoferta o sin apenas demanda. **A**

Curriculum vitae



Darío Fernández Palacios es abogado. Sin embargo, ha desarrollado toda su carrera profesional en el sector inmobiliario en empresas españolas e internacionales de reconocido prestigio. Fue socio director en Prime Inversiones Inmobiliarias, empresa dedicada a la comercialización en exclusiva de producto residencial para grandes promotoras y entidades financieras. Trabajó también como director/gerente de Unema y Unión Seis, como asesor para la empresa inmobiliaria Huaguang Group en su oficina de Shanghai y fue delegado de Vallehermoso en Granada y Almería, entre otros cargos de responsabilidad. **A**

reactivación de un mercado, el del suelo, que ha estado desaparecido durante años y, lentamente, sale del letargo.

La expectativa de “recuperación de mercado residencial” es también subjetiva; muchos esperan unos procesos productivos que no responden al tamaño del país, como en los años 2005 a 2007, lo que resulta tan irreal como indeseable. Sí debemos pensar en la recuperación como la estabilización de un sector que responda a la necesidad real de consumo de vivienda de una población. Este escenario es viable, no así el anterior a la crisis; sin embargo, parece que aún falta consolidación en estos indicadores para poder hablar de recuperación.

¿Cómo se sustanciará esa recuperación en cuanto a submercados (costa, segunda residencia, zonas geográficas,

UTILIZACIÓN INDEBIDA DE ELEMENTOS COMUNES Y DIVISIÓN DE UN EDIFICIO EN COPROPIEDAD

Diversas sentencias judiciales arrojan luz sobre estos asuntos de interés

Ambos temas son objeto de revisión por parte de distintas instancias judiciales. La audiencia provincial de Mallorca teoriza sobre la esencia de los elementos comunes (por naturaleza y

los que son por destino o adscripción voluntaria al servicio de todos o algunos de los elementos privativos). En el segundo caso, el TS analiza la acción de división de cosa común respecto de un edificio.

La demanda instauradora de la presente Litis trae causa de la acción de cesación de la utilización indebida y no autorizada de elementos comunes prevista en el artículo 7 de la Ley de Propiedad Horizontal. Fundamenta dicha petición sobre la base de los siguientes hechos:

- 1) que la parte demandada es propietario del apartamento en planta NUM000 identificado con el número NUM001 de la URBANIZACIÓN000 de Es Caste11;
- 2) que la parte demandada lleva utilizando de forma exclusiva, al menos, desde el año 2005 un espacio de aproximadamente diez metros cuadrados de la zona común ajardinada que se encuentra en la parte posterior de la vivienda;
- 3) que el demandado ha instalado unas cortinas para delimitar dicha terraza, a pesar de que no cuenta con autorización de la Comunidad de Propietarios; y
- 4) que, en virtud de tales hechos, solicita que se condene al demandado a cesar en la utilización privativa de dicho espacio comunitario.

La parte demandada compareció y contestó oponiéndose a la pretensión ejercitada de contrario alegando, en síntesis, los siguientes extremos:

- 1) que la parte posterior de la vivienda del señor Justo pertenece a su vivienda y, por tanto, no forma parte de la zona común ajardinada; y
- 2) que el informe pericial elaborado por don Pedro Jesús concluye que, en función de los metros cuadrados de la

vivienda, el espacio correspondiente a las terrazas comprende 11,40 metros cuadrados para el porche delantero y 7,09 metros cuadrados para el porche posterior que linda con la zona común ajardinada.

Partiendo de tales argumentos, entiende que la demanda no puede ser estimada dado que el referido porche es propiedad exclusiva del señor Justo.

La sentencia estimó íntegramente la demanda y contra ella se alza la demandada en apelación reiterando los argumentos de la contestación, invocando la errónea valoración de la prueba y solicitando que, de ser desestimado el recurso en cuanto al fondo, cuando menos revoque la condena en costas por serias dudas de hecho.

La parte actora se opuso al recurso solicitando la confirmación de la sentencia de instancia.

Centrados de este modo los términos del debate, aclara la Sala que la certificación registral obrante describe la terraza pero no el porche cuya titularidad es discutida. El hecho de que el porche no fuera accesible al propietario desde que adquirió la propiedad -había una ventana- hasta el año 2005, unido a la ausencia de escritura pública, tampoco constan estatutos, debe valorarse su ausencia según las reglas de la carga de la prueba. Los usos y costumbres de la comunidad -las reuniones de vecinos allí- o el dictamen pericial no puedan

constituir prueba suficiente de la titularidad del dominio, y la falta de los documentos idóneos para tal fin no se halla justificado en absoluto.

La jurisprudencia menor está consolidada en cuanto a las consideraciones respecto al régimen de propiedad horizontal. Así, un edificio tiene partes privativas de cada propietario, constituidas por espacios susceptibles de aprovechamiento independiente atribuidas a cada uno con carácter exclusivo, y partes comunes necesarias para el adecuado uso y disfrute de las mismas, cuya propiedad, se adscribe, como anejo inseparable, a las de aquéllas - artículo 396 Código Civil y artículo 3 Ley de 21 de julio de 1960 -.

Por naturaleza y por destino

Dentro de los elementos comunes, se suele diferenciar por la doctrina y jurisprudencia, los que son por naturaleza y los que son por destino o adscripción voluntaria al servicio de todos o algunos de los elementos privativos.

Los primeros, inherentes al derecho singular de propiedad sobre cada uno de los espacios limitados susceptible de aprovechamiento independiente, siendo indivisible por Ley física. Como ejemplo los relacionados en el artículo 396 del Código civil; vuelo, suelo, cimentaciones, pasos, muros, fosos, patios, pozos, escaleras, ascensores, corredores, cubiertas, canalizaciones y



servidumbres. Los segundos, elementos comunes por destino, son aquéllos que en concepto de anejos se adscriben al servicio de todos o algunos de los propietarios singulares, sin que ello sea necesario por ley física. Los elementos comunes por naturaleza, como tal, no pueden perder esta condición ni siquiera por acuerdo alguno de la comunidad, pues tiene dicha condición en virtud de derecho necesario; mientras que los comunes por destino, sí pueden perder el carácter si así lo dispone el propietario único del edificio al tiempo de otorgar el título constitutivo o si después, se acuerda válidamente -por unanimidad- de los comuneros. Ahora bien, los elementos comunes por destino, aunque el título constitutivo o el acuerdo de la junta atribuya el uso exclusivo de un elemento a uno o varios pisos, porque no sea necesario el uso de dicho elemento común por el resto de los copropietarios, ello no significa que el elemento pierda el carácter de común, pues la atribución del uso exclusivo no implica atribución del derecho real de propiedad, sino únicamente la mera utilización del mismo sin otra pretensión que la de servir al adecuado y completo disfrute de la propiedad privativa constituida por el apartamento de Don Justo en este caso.

Por tanto en el régimen jurídico de la propiedad horizontal hay una conocida yuxtaposición de derechos privados y comunes, con tal grado de intensidad que resulta extraordinariamente difícil deslindar con precisión los límites al ejercicio de los derechos que a cada uno de los comuneros les asiste sobre la que esencialmente sea privativo y sobre lo que esencial o tendencialmente sea común. Hay además un relativo margen de autorregulación de los comuneros, de manera que en tanto en cuanto no colisionen con normas imperativas, aquéllos podrán definir estatutariamente "... reglas de constitución y ejercicio del derecho y disposiciones no prohibidas por la Ley en orden al uso o destino del edificio, sus diferentes pisos o locales, instalaciones...".

Los estatutos tienen pues una

función normativa que están llamados a desempeñar y que supone su aplicación general y continuada en el ámbito que representa el edificio o la urbanización, vinculando a los sucesivos titulares y demás ocupantes que vayan ingresando o se vayan relacionando con la Comunidad siempre y cuando hayan sido inscritos en el Registro de la Propiedad.

En este caso, el porche coincide con la terraza del piso superior que es elemento común.

Cierto es que la zona discutida ha sido de uso privativo de forma pacífica, y así seguirá siendo; también lo es que el demandado ha solicitado permiso para abrir la puerta así como que hace casi 4 años (agosto 2010) declaró ante la Comunidad recurrida que el porche era de su propiedad y el acta de la junta afirma que había quedado la cuestión zanjada.

Pero también lo es que, como razonan las Sentencias de TS Sala 1ª de 27 de febrero de 1987, 31 de diciembre de 1993, sentencia de 16 de febrero de 2011 entre otras muchas, al no haberse expresamente reputado el carácter privativo del porche, se debe concluir que su naturaleza es común.

Por todo ello, procede desestimar el recurso.

División de un edificio en copropiedad mediante la constitución de un régimen de propiedad horizontal aceptado por todos los propietarios menos los declarados en rebeldía (TS, 1ª, S 21 Oct. 2014. Rec. 2501/2012)

La parte demandante ejerció acción de división de cosa común respecto de un edificio solicitando que ésta se llevase a cabo mediante la constitución de dicho edificio en régimen de propiedad horizontal, conforme prevé el art. 401.2 CC, a cuyo fin se adjuntó una propuesta de adjudicación de cada uno de los pisos y locales, atribuyendo a los copropietarios cuya participación resultara insuficiente para acceder a la adjudicación de un piso o local, una compensación en metálico.

Las sentencias de instancia es-

timaron la acción pero desestimaron la pretensión de que la división se efectuase según la propuesta presentada, en primer lugar, por la falta de unanimidad, ya que prestaron su conformidad con la propuesta los propietarios personados en autos, pero no los declarados en rebeldía, y en segundo lugar, porque, siendo la cosa (un edificio) indivisible, no era posible aplicar lo dispuesto en el art. 401.2 CC ya que algunos pisos quedaban en copropiedad y se compensaba a otros propietarios en metálico.

El Tribunal Supremo anula sentencia de apelación y estima la demanda declarando válida y eficaz la forma propuesta de practicar la división.

El art. 401.2 CC permite que la división de un edificio se plasme en forma de propiedad horizontal y si bien la jurisprudencia ha establecido que ello "no podrá ser impuesto por unos contra la voluntad de los otros", en este caso, la Sala determina que no es "contra la voluntad", sino sin la voluntad de los propietarios rebeldes. En cuanto a las compensaciones en metálico, la jurisprudencia ha señalado que conviene evitarlas pero se pueden acordar para cumplir con el principio de igualdad o "semejanza de los lotes".

En consecuencia, el Tribunal acepta la forma de practicar de división propuesta en autos, en primer lugar, porque ha sido aceptada expresamente por todas las partes personadas, ya que ningún copropietario se ha opuesto a ella pues la rebeldía no significa oposición, simplemente es una actitud pasiva que no implica aceptación, ni tampoco oposición; en segundo lugar, porque la realidad social (art. 3.1 CC) impide ignorar el hecho frecuente de aquellos edificios antiguos en que llega a ser imposible localizar a todos, absolutamente a todos, los copropietarios; en tercer lugar, porque la tutela judicial efectiva no sólo es dar una respuesta al ciudadano, sino darla adecuadamente y no tiene sentido ni eficacia alguna acordar una división y negar la forma en que puede practicarse; y en cuarto lugar, porque al aceptar la propuesta no se infringe norma alguna, ni jurisprudencia. **A**

EL ADMINISTRADOR DE UNA COMUNIDAD NO PUEDE EQUIPARARSE AL DE UNA SOCIEDAD

A efectos del delito de administración desleal del art. 295 del Código Penal

Una reciente sentencia del Tribunal Supremo aclara que no puede equipararse al administrador de una comunidad de propietarios al administrador de una sociedad a efectos del delito

de administración desleal del art. 295 del Código Penal (TS, 2º, S 15 Oct. 2014. Rec. 243/2014). Ref. CJ 6745/2014. (TS, Sala Segunda de lo Penal, S 655/2014, 15 Oct. Ponente: Giménez García, Joaquín).

La AP de Madrid absolvió al acusado por delito de estafa y le condenó como autor de un delito societario de administración desleal -introducido por el propio MF en el trámite de conclusiones definitivas-, a la pena de 6 meses de prisión.

Los hechos, en síntesis, se referían a que en su condición de administrador de la comunidad de propietarios/usuarios de un aparcamiento de Madrid, constituida por 800 propietarios, y teniendo talonarios de cheques de dicha comunidad, expidió diversos efectos sin autorización de ésta, todos ellos librados al portador, que hizo efectivos y a su favor a través del sistema interbancario de compensación electrónica, lo que imposibilitó el control de firmas. El total de dinero del que resultó perjudicada la comunidad fue de al menos 30.000 €.

Planteado recurso de casación contra el fallo de la Audiencia, la Sala, desde el respeto a los hechos probados, declara su incorrecta subsumción jurídica en el art. 295 CP, declarando la absolución del recurrente.

Considera el Alto Tribunal que el acusado era un simple administrador de fincas, profesión liberal que tiene por cometido prestar los servicios correspondientes a comunidades de propietarios y vecinos, con los que les un un arrendamiento de servicios, pero que en modo alguno, ni las comunidades de propietarios son sociedades -ni mercantiles ni civiles-, ni el administrador de las mismas puede ser estimado como administrador de la sociedad,

máxime si se tiene en cuenta que en el art. 297 CP existe una definición legal de sociedad a los efectos del delito de administrador desleal. Dispone este artículo que por sociedad debe entenderse: "...Toda Cooperativa, Caja de Ahorros, Mutua, entidad financiera de crédito, Fundación, Sociedad Mercantil o cualquier otra entidad de análoga naturaleza que para el cumplimiento de sus fines participe de modo permanente en el mercado...". Es obvio que una comunidad de propietarios -o de usuarios de un aparcamiento, como es el caso- no se encuentra incluida en dicha definición legal, ni tiene por misión participar de modo permanente en el mercado, como se dice expresamente en el citado art. 297 CP.

Argumenta también que el administrador de la sociedad -en el sentido amplio al que se refiere el tipo del art. 295 CP-, ya sea de hecho o de derecho, debe actuar con un abuso de las funciones que le corresponden en el organigrama de la sociedad concernida, y desde esa situación disponer fraudulentamente de los bienes o capital de la empresa con el consiguiente perjuicio para ésta. En definitiva, los elementos del tipo de administración desleal son:

a. El sujeto activo debe ser administrador de hecho o de derecho -o los socios-, es decir con facultades de gestión, con capacidad de obligar a la sociedad por el cargo que ocupa en la sociedad.

- b. Que exista un quebrantamiento del deber de lealtad; el tipo penal habla de abuso de sus funciones.
- c. Que como delito de resultado exista un perjuicio evaluable, perjuicio que aunque el tipo no exige que sea directamente a la sociedad, ya que se refiere a los socios, depositarios, cuentas, partícipes, etc., no cabe duda que tal concreción, integra y comprende un perjuicio a la sociedad concernida.
- d. Finalmente, se ha de originar como consecuencia de toda esta actividad un beneficio para el sujeto activo del delito o un tercero.

Pues bien, el recurrente no administra la comunidad de propietarios/usuarios, esta es administrada por la Junta de propietarios, y el administrador de la comunidad se limita a dar cumplimiento a lo acordado por la propia comunidad, no verificándose tampoco el resto de requisitos exigidos. **A**



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

Este es solo un ejemplo pero hay muchos más.

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

Cuenta Expansión PRO.*

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

0

comisiones de administración y mantenimiento.

+ 3%

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

+ Gratis

la tarjeta de crédito y de débito.

+ 1.800

Más de

oficinas a tu servicio.

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

**Hasta un máximo de 100 euros al año.

EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN QUEDA REDUCIDO A SU MÍNIMA EXPRESIÓN, PERO FINALMENTE CRECE

Seguirá produciendo a niveles muy por debajo de las medias europeas

2014 será el último año en negativo para el sector de la construcción en España (-2,4%) tras el cual se abre un período en el que cabe esperar crecimiento, pero igualmente modesto y muy condicionado.

Las previsiones que contemplaban que en Europa interrumpiría su caída en 2014 se confirman y se estima que al cierre del año se habrá conseguido un avance del +1% en valor de producción.

El último informe de Euroconstruct señala que la economía española detuvo su contracción en 2013 y desde entonces ha venido creciendo a un ritmo discreto cuya continuidad no está exenta de incertidumbres. La construcción ha necesitado un año extra para llegar a una situación análoga. Así, 2014 será el último año en negativo para el sector (-2,4%) tras el cual se abre un período en el que cabe esperar crecimiento, pero igualmente modesto y muy condicionado. Los condicionantes son obvios: la propia debilidad de la demanda por un lado y la saturación de oferta por el otro. Pese a que se haya previsto un avance del +1,8% para 2015, +3,6% para 2016 y +5% en la primera proyección para 2017, el mercado español de la construcción seguirá produciendo a niveles muy por debajo de las medias europeas, síntoma de que sus problemas son persistentes.

En el contexto de la vivienda, según el informe, el reajuste de precios ha conseguido prolongar el buen momento del mercado inmobiliario mayorista. Sin embargo, la mejora está tardando mucho a llegar a la compraventa minorista y todavía más al mercado de la construcción propiamente dicho. Durante 2014 la producción residencial ha seguido bajando (-6,5%) pero la novedad es que se ha interrumpido el descenso en los trámites de vivienda de nueva planta, lo cual permite albergar esperanzas para un 2015 finalmente en positivo (+5%). A corto plazo convivirán zonas del país en donde sí se dan las condiciones para reemprender la promoción con

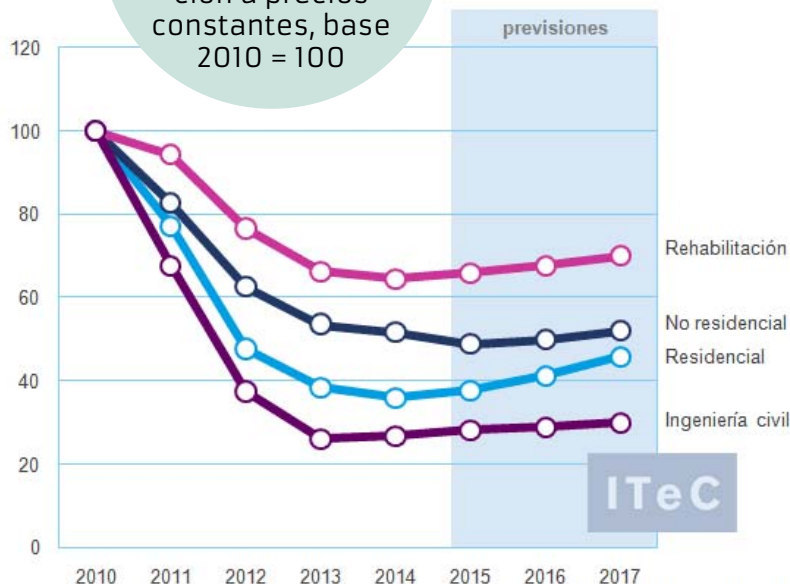
otras en donde la crisis se prolonga. Si sólo está justificado producir cuando y donde se produce una demanda inequívoca, es difícil plantear escenarios de crecimiento sustancial, por lo que las previsiones 2016 (+9%) y 2017 (+11%) son tan solo robustas en apariencia.

La situación no es demasiado diferente para la edificación no residencial, donde también contrasta la animación que se percibe en el mercado inmobiliario con la virtual parálisis en términos de producción de nueva planta. El sector no residencial está reaccionando más lentamente que la vivienda, de manera que tendrá que afrontar dos años de contracción (-3,5% en 2014 y -5,5% en 2015) antes de reencontrarse con el crecimiento en 2016 (+2%). Los primeros signos de recuperación están llegando de la construcción industrial, mientras que la edificación para usos terciarios sigue sin generar demanda de nueva planta.

El mercado de la ingeniería civil ya ha tocado fondo, afirma Euroconstruct, y empieza a dar los primeros síntomas de crecimiento en

2014 (+2,6%) con una cierta garantía de que la mejora tendrá continuidad en 2015 (+5,4%). Se trata de un repunte forzado artificialmente por la secuencia de elecciones del 2015 por lo cual existe la posibilidad de que acabe siendo un fenómeno de corta duración. Para que la recuperación se consolide, aparte de no padecer sobresaltos macroeconómicos, habría que contar con más inversión privada, hasta el momento bastante recelosa del mercado español de infraestructuras. Mientras tanto, se proponen unos escenarios de avance del +2,4% en 2016 y +3,5% en 2017, que reflejan la situación de unas administraciones públicas que consiguen ir ampliando su margen para invertir, pero que todavía tendrán que seguir comprometidas a contener sus déficits.

Evolución de los distintos subsectores en el mercado español Índices de producción a precios constantes, base 2010 = 100





Cambio de tendencia en el sector construcción europeo

Las previsiones que contemplaban que la construcción en Europa interrumpiría su caída en 2014 se confirman y se estima que al cierre del año se habrá conseguido un avance del +1% en valor de producción. A lo largo del período 2015-2017 se espera crecimiento entre el +2,1% y el +2,2% anual. Desprovistas de contexto, estas cifras pueden dar la sensación que el sector construcción no vaya a verse comprometido por los mismos riesgos que se ciernen sobre la recuperación económica del continente. Sin embargo, si cuantificamos cuál ha sido el impacto de la crisis sobre el mercado de la construcción (22% de contracción entre 2008 y 2013) se demuestra hasta qué punto el ciclo que ahora se inicia tiene poco de auténticamente expansivo, a juicio de los redactores del último informe de Euroconstruct.

Además, este nuevo ciclo tampoco comienza al mismo tiempo para todos los países, puesto que seis de los diecinueve países que contabiliza Euroconstruct todavía cerrarán 2014 en negativo (es el caso de Francia, España e Italia) y otro par más esquivarán la recesión sólo por unas pocas décimas (el caso de Holanda). Habrá que esperar hasta 2016 para presenciar un escenario con todos los países con tasas positivas de crecimiento, si bien el sector todavía no podrá certificar su total retorno a la normalidad. En ese horizonte a medio plazo, el buen comportamiento del Reino Unido y los países del Este tiene posibilidades de mantenerse, pero la incertidumbre bascula hacia Alemania, donde el crecimiento podría interrumpirse.

De la misma manera que no todos los países se incorporan al mismo tiempo al ciclo positivo, los diferentes segmentos del mercado tampoco reaccionan simultáneamente. Así, mientras el resto de segmentos ya conseguirán crecer algo durante 2014, para la edificación residencial será un año de práctico estancamiento (+0,1%), y es que nada menos que ocho países están todavía experimentando caídas de producción de una intensidad significativa, como en el caso de Francia. Pero estos países

en donde se está alargando la crisis de la vivienda se encaminan, sin excepciones, hacia una progresiva mejora que se refleja claramente en la previsión europea conjunta de 2015 (+2,6%) y sobre todo en la de 2016 (+4,7%), momento en el cual la vivienda se convierte en el segmento de crecimiento más intenso en el mercado europeo. En la proyección para 2017 (+3,7%) se empieza a contar con que algunos de los países que se han desenvuelto particularmente bien en los últimos años (Alemania, Reino Unido) manifiesten síntomas de desaceleración.

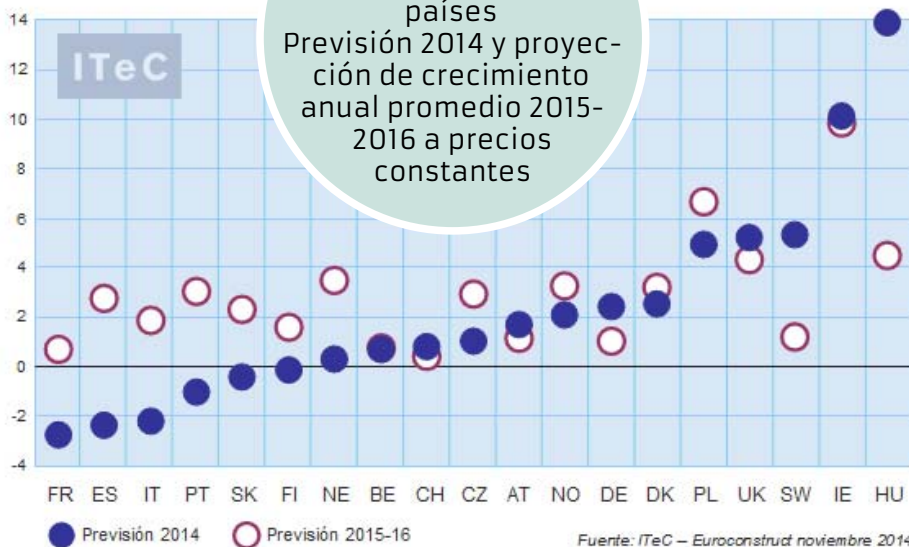
La edificación no residencial tampoco arrancará con demasiada claridad en 2014 (+0,6%). Para los años sucesivos, las empresas cuentan con una mejora de sus expectativas de negocio, pero no de suficiente magnitud para que les provoque mucha necesidad de más superficie de trabajo. De ahí que se prevea más actividad constructiva (+2,7% para 2015) pero se descarta que se pueda asistir a una acelera-

se.

La rehabilitación entra en zona positiva en 2014 y enseguida alcanza lo que parece que será su velocidad de crucero para los próximos años: un crecimiento uniforme del +1,4% anual que se mantiene con mínimas fluctuaciones hasta el final del periodo de previsión en 2017. Se espera que la rehabilitación de edificios no residenciales tenga un comportamiento algo más dinámico que la rehabilitación de vivienda, sobre la cual pesa la poca predisposición al gasto por parte de las familias y el poco estímulo que reciben por parte de las políticas públicas de rehabilitación.

Como en el resto de segmentos, la ingeniería civil ha tocado fondo en 2013 y vuelve al crecimiento con una estimación del +1,4% para 2014, mejorando progresivamente desde el +2,2% de 2015 al +2,7% del 2017. No se esperan demasiadas diferencias de comportamiento entre ferrocarril, energía o infraestructura hidráulica; tan sólo la obra viaria evolucionará algo por de-

Proyección del sector construcción: previsión por países
Previsión 2014 y proyección de crecimiento anual promedio 2015-2016 a precios constantes



Fuente: ITeC - Euroconstruct noviembre 2014

ción contundente (+2,1% para 2016, +2,3% para 2017). Las mejores expectativas se concentran en la edificación para usos terciarios (oficinas y comercial) mientras que la edificación más dependiente de la inversión pública (educación, salud, cultura) padece más dificultades para recuperar terreno. Por países, cabe destacar lo positivo de la previsión para el Reino Unido y Polonia, mientras que Francia y Alemania tienden a estancar-

jo de la previsión promedio. Como suele ser habitual, las mejores expectativas se concentran en los países de Europa del Este, en tanto que siguen siendo los más favorecidos por los fondos europeos. Francia vuelve una vez más a aparecer como un mercado con dificultades para reencontrarse con el crecimiento, y las señales de alerta respecto a Alemania se repiten también en el contexto de la ingeniería civil del 2016 en adelante. **A**

EL DISEÑO DE LAS OFICINAS INFLUYE EN LA SALUD Y LA PRODUCTIVIDAD DE LOS EMPLEADOS

La calidad del aire, de la iluminación y de la distribución interior, por ejemplo

Un nuevo informe del World Green Building Council (WorldGBC) confirma que el diseño de las oficinas influye en gran medida en la salud, el bienestar y la productividad de los empleados. El

informe señala que existe una serie de factores -desde la calidad del aire y la iluminación, hasta las vistas a la naturaleza y la distribución interior- que pueden influir en la salud y el rendimiento laboral.

El informe, en el que han participado empresas como JLL, Lend Lease y Skanska, también ofrece unas sencillas pautas que las empresas pueden utilizar para medir la salud, el bienestar y la productividad en sus edificios para así poder proporcionar información a los responsables financieros.

Entender la relación entre los empleados y el espacio de trabajo contribuirá a impulsar el argumento empresarial a favor del aumento de la calidad, la salud y la eficiencia medioambiental de los edificios, algo que valoran tanto los inversores como los promotores e inquilinos.

Teniendo en cuenta que los salarios y los beneficios sociales normalmente suponen un 90% del gasto de las organizaciones, cualquier coste superior de construcción u ocupación se puede compensar con creces mediante pequeñas mejoras del rendimiento de los empleados.

Resumen de las conclusiones del informe

- **Calidad del aire en espacios interiores:** Un exhaustivo análisis sugiere que la mejora de la calidad del aire en espacios interiores (baja concentración de CO₂ y contaminantes, altas tasas de ventilación) puede traducirse en incrementos en la productividad de entre un 8% y un 11%.
- **Bienestar térmico:** La investigación ha demostrado que el bienestar térmico influye en gran medida en la satisfac-

ción con el entorno laboral. Además, se pueden lograr mejoras de un dígito en materia de productividad gracias a pequeñas medidas de control de la temperatura realizadas por el personal.

- **Iluminación y vistas a la naturaleza:** Existen varios estudios que han demostrado que la productividad aumenta cuando los empleados están situados cerca de ventanas, es más, los expertos creen que es muy probable que las vistas a la naturaleza sean el factor más importante, especialmente en los casos en los que la vista ofrece una conexión con la naturaleza.

- **Ruido y acústica:** El análisis ha demostrado que, en la economía del conocimiento, la productividad en las oficinas resulta una quimera si existen ruidos que provocan distracciones no deseadas. Este elemento puede ser una causa de gran insatisfacción para los ocupantes del inmueble.

- **Distribución interior:** La configuración del interior de una oficina —esto incluye los puestos individuales de los trabajadores y las áreas de descanso e interacción social— es un factor que influye en la concentración, la colaboración, la confidencialidad y la creatividad.

- **Diseño activo y ejercicio:** La salud puede mejorar gracias a la práctica de ejercicio físico y, por lo tanto, el diseño activo en los edificios y el acceso a servicios e instalaciones adicionales —tales como aparcamiento para bicicletas y zonas verdes— pueden fomentar estilos de vida más saludables entre los ocupantes de los edificios.

Pautas para medir la salud, el bienestar y la productividad

- **Parámetros financieros:** El absentismo, la rotación de los empleados, el desglose de los ingresos (por departamentos o edificios), los gastos y dolencias médicas y las molestias físicas.
- **Parámetros perceptuales:** Existen estudios que, tras analizar una serie de hábitos de salud, bienestar y productividad en el entorno de trabajo, afirman que pueden aportar mucha información para la mejora del rendimiento en la oficina.
- **Métricas físicas:** Las mediciones directas realizadas en el entorno físico de las oficinas —como, por ejemplo, la temperatura— son fundamentales a la hora de evaluar su incidencia en la salud, el bienestar y la productividad de los empleados. Avances como la tecnología portátil y los llamados wearables pueden incrementar sustancialmente nuestro conocimiento en este ámbito. **A**



AUMENTA LA INVERSIÓN EN OFICINAS EN MADRID Y BARCELONA EN EL TERCER TRIMESTRE

Sin embargo, las rentas por arrendamiento siguen estables

El último informe de JLL para el mercado de oficinas de Madrid y Barcelona correspondiente al tercer trimestre del año 2014 presenta datos muy positivos. Según este análisis, el período ha sido especialmente activo, con un aumento considerable de las operaciones de inversión registradas en ambas ciudades. Entre julio y septiembre, en Madrid y Barcelona se invirtieron casi 1.100 millones de euros en inmuebles de oficinas. Esta cifra consolida el mercado de inversión en el segmento de oficinas, que acumula, desde el inicio del año, 1.540 millones de euros en transacciones en ambas capitales.

Con respecto al mercado de alquiler, el informe de JLL detalla que ambas ciudades muestran signos de mejora, con cifras de contratación cercanas a los 60.000 m² (Madrid: 64.000 m²; Barcelona: 59.000 m²). La consultora prevé que Madrid se sitúe como la segunda ciudad de Europa con mayor crecimiento de rentas por año en los próximos cinco años, y Barcelona la quinta.

Las rentas prime en Madrid han vuelto a incrementarse en 50 céntimos hasta los 25€/m²/mes, consolidando la senda ascendente. Esta circunstancia se debe a dos motivos fundamentales: la mejora de las expectativas de crecimiento de España y la confianza inversora. El resto de zonas siguen sin despegar manteniendo rentas a causa de la escasez de transacciones en el mercado.

La consultora prevé que Madrid se sitúe como la segunda ciudad de Europa con mayor crecimiento de ren-

Entre julio y septiembre, Madrid registró una inversión directa en edificios de oficinas de 472 millones de euros mientras que Barcelona registró 586 millones de euros. En cómputo anual, la capital

sumó 750 millones de euros, y la Ciudad Condal 790 millones de euros. Las rentas continúan estables, o con ligeros ascensos, debido principalmente a una falta de oferta de calidad en el centro de Madrid.

tas por año en los próximos cinco años, a niveles de un 5% cada año.

La disponibilidad sigue la tendencia descendente comenzada a principios de este año 2014, tanto en productos exclusivos de oficinas como en High-Tech. La tasa de disponibilidad ha vuelto a bajar al 12%, con un mayor impacto en la periferia.

La escasez de terminaciones de productos exclusivos de oficinas desde 2012 ha ido reduciendo la proporción de oferta de edificios nuevos (con menos de 5 años) hasta el 5%, desde el 16,4% del año 2004. Tan solo se han terminado dos edificios, uno en el CBD y el segundo en la periferia, sumando un total de 23.000 m².

La contratación suma algo más de 64.000 m² en un total de 83 operaciones, mejorando los niveles de los trimestres estivales tanto del año pasado como del 2012.

El mercado en Barcelona

Por cuarto trimestre consecutivo, las rentas se mantienen estables en la zona de Paseo de Gracia /Diagonal en Barcelona. Este tercer trimestre del año no se han producido operaciones destacables que justifiquen un aumento de las rentas de alquiler. Pese a ello, se prevé que el repunte de los precios se materialice en breve, debido a la escasez de oferta y a que se pueden alcanzar rentas máximas en algunos edificios nuevos de centro ciudad y nuevas áreas de negocio.

Barcelona se prevé que se sitúe como la quinta ciudad de Europa con mayor crecimiento de rentas por año en los próximos cinco años, a niveles de un 3,5% cada año.

La tasa de disponibilidad continúa su descenso por tercer trimestre consecutivo, alcanzando el 13,26%. En lo que llevamos de año, ocho edificios de oficinas, que suman casi 80.000 m², han reconvertido su uso (la mayoría de ellos a hotel). Este descenso de superficie en el stock de oficinas, unido a la falta de oferta futura, sin duda tiene un impacto directo en la tasa de disponibilidad.

Las opciones de edificios disponibles para gran demanda van reduciéndose, continuando con la tendencia de los últimos trimestres. Aunque se está rehabilitando algún edificio en el centro de la ciudad, las opciones de inmuebles de buena calidad todavía siguen siendo escasas.

La contratación de oficinas en Barcelona se ha situado en casi 59.000 m² en el tercer trimestre de 2014, un 78% más que en el mismo trimestre del año anterior y un 3% más que en el segundo trimestre del año. La contratación acumulada desde enero a septiembre de 2014 es de casi 176.000 m², un 95% de la contratación total de 2013. **A**



EFICACIA Y RENTABILIDAD UNIDAS

¿QUIENES SOMOS?

Despacho de abogados de ámbito nacional orientado a una abogacía de calidad: proactiva, enérgica y pragmática. Creamos estrategias eficaces y las ponemos en práctica con argumentaciones contundentes.

OBTENDRÁS

- ✓ Máximas facilidades
- ✓ El mejor resultado
- ✓ La rentabilidad esperada

NUESTROS SERVICIOS



Reclamación de Cantidades

Cuotas de comunidad pendientes, impago de rentas, procedimientos monitorios/ ordinarios/ verbales, ejecuciones hipotecarias, etc.



Desahucio de Inquilinos

Por precario, incumplimiento de obligaciones, subarriendo no consentido, actividades molestas, extinción del plazo del arrendamiento, etc.



Procedimientos de Equidad

Una solución rápida a los conflictos de intereses o para evitar el bloqueo de la comunidad por la imposibilidad de alcanzar un acuerdo.



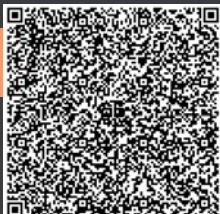
91 018 18 42



Calle Santiago Bernabéu, 4
2º Piso - Puerta 2
28036 Madrid



info@debelareabogados.es



ESPAÑA DEBERÁ REDUCIR SU CONSUMO ENERGÉTICO UN 1,5 % ANUAL EN EL PERIODO 2014-2020

Transposición de una directiva europea al marco energético español

El Club Español de la Energía (Enerclub) celebró el pasado día 4 de diciembre en Madrid la Jornada titulada "La trasposición de la Directiva de eficiencia energética al marco español: descripción, implementa-

ción y oportunidades de negocio", que ha contado con el patrocinio de CEPSA. La Jornada ha contado en su sesión inaugural con la intervención de María Teresa Velasco Rincón, del Ministerio de Industria.

María Teresa Velasco Rincón, Subdirectora General de Planificación Energética y Seguimiento, se ha centrado en explicar el proceso de trasposición de la Directiva y en qué fase del mismo nos encontramos.

Ha comenzado explicando el artículo 7 de la Directiva, que hace referencia a un sistema de obligaciones de ahorro para los Estados, y por el que se establece un objetivo mínimo vinculante de ahorro anual del 1,5% para 2014-2020 (en términos de energía final).

Después, se ha centrado en la normativa para su transposición. En primer lugar, ha explicado el Real Decretoley 8/2014, por el que se ha creado un sistema nacional de obligaciones de eficiencia energética. En segundo lugar, se ha centrado en el Proyecto de Real Decreto por el que se transpone lo referente a auditorías energéticas, acreditación de proveedores de servicios y auditores energéticos, promoción de la eficiencia energética y contabilización de consumos energéticos.

Para terminar, la Subdirectora General ha mencionado el nuevo Plan Nacional de Acción de Eficiencia Energética (PNAEE) 2014-2020 presentado a la Comisión, que contiene las medidas que se están llevando a cabo y aquellas que se prevé ejecutar en un futuro, y que están relacionadas, entre otros aspectos, con los organismos públicos; el uso final de la energía, incluidos la industria y el transporte; la cogeneración de alta eficiencia y los sistemas urbanos de calefacción y refrigeración.

Cuatro mesas redondas

Tras su intervención, han tenido lugar cuatro mesas redondas que han tratado en mayor profundidad algunos de los aspectos mencionados.

En la primera de ellas, que se ha centrado en las obligaciones sobre suministradores de energía, se ha puesto de manifiesto el hecho de que en la actualidad la única opción para cumplir es la aportación al Fondo Nacional de Eficiencia Energética, y la preocupación en torno a las dudas de cómo se va a gestionar. Es de gran importancia, para minorar la contribución financiera, que se acelere el desarrollo regulatorio de los Certificados de Eficiencia Energética (CDE), y que el sistema sea rápido y que esté estandarizado.

La segunda mesa ha tratado diversos aspectos relacionados directa o indirectamente con la Directiva, tales como la financiación, la tecnología, los servicios energéticos, la experiencia internacional o la percepción social. Entre los temas destacados, se ha mencionado la eficiencia energética como

una gran oportunidad que necesita encontrar fórmulas que involucren a todos los actores, incluyendo la Administración, las empresas, los consumidores y

la banca.

La tercera mesa, centrada en la aplicación de la Directiva, ha contado en primer lugar con una intervención por parte del Ministerio de Fomento señalándose un diagnóstico del parque actual que revela datos interesantes, como que España está 13 puntos por detrás de la media europea en términos de rehabilitación residencial, lo que muestra que hay mucho por hacer en este campo. Los representantes de las comunidades autónomas de Madrid y Andalucía, por su parte, han descrito sus programas y han destacado, entre otros aspectos, la importancia de que las actuaciones en la renovación de edificios se basen en enfoques rentables

en relación con el tipo de edificio y la zona climática, la necesidad de más profesionales y que éstos estén adecuadamente formados, y de más diálogo constructivo y transparencia entre las distintas Administraciones.

Por último, en la cuarta mesa se ha debatido sobre los objetivos de eficiencia ante el nuevo marco energía y clima a 2030, en concreto en torno a

cuatro cuestiones: cómo se va a alcanzar el objetivo, qué instrumentos existen para conseguirlo, dónde está el potencial de la eficiencia en España, y quién debería asumir los costes. **A**



ahorra energía

- **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**

UN NUEVO MODELO URBANÍSTICO EN LA COMUNITAT VALENCIANA PARA EVITAR QUE HAYA MÁS ABUSOS

Refunde y deroga cinco leyes y dos reglamentos en 269 artículos

Isabel Bonig ha realizado estas declaraciones en la inauguración de un curso sobre Innovaciones Legislativas en materia de urbanismo en Castellón donde ha agradecido a todas las entidades, técnicos locales o personal de la Administración Autonómica, el esfuerzo realizado en el proceso de elaboración de la Ley y por su colaboración en la difusión del texto.

Y es que -según ha explicado la consellera- la participación de la sociedad en el proceso de elaboración ha sido fundamental y ha convertido a esta ha sido una de las leyes más participativas de la Generalitat. Con más de 20 jornadas, 3.000 participantes y más de 1.200 alegaciones individuales que han dado como resultado una norma que nació con una vocación de permanencia clara, para lo que “el consenso de todas las partes resultaba fundamental y es una de sus principales novedades”, ha explicado Bonig.

Un consenso que se ha logrado no sólo en la Comunitat, sino también con la Comisión del Mercado Interior de la Unión Europea, especialmente la incorporación de los procedimientos de aprobación de los planes que se ajustan plenamente a la normativa de contratación del sector público y han sido refrendados por Europa”.

La Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje ha pretendido establecer un marco jurídico concreto y determinado por lo que Ley ha simplificado y ha reducido la complejidad y dispersión de la normativa urba-

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.

nística vigente hasta el momento de su aprobación. En total refunde y deroga cinco leyes y dos reglamentos, de manera que reduce en más del 75% el número total de artículos, que pasan de más de 1.200 a 269.

Isabel Bonig ha destacado otra de las novedades más significativas de esta Ley y es que “por primera vez una Ley de estas características unifica criterios urbanísticos y medioambientales, lo que va a facilitar que las administraciones y promotores cuenten con mayor certidumbre para la toma de decisiones sobre el territorio”.



No más abusos

Por su parte, el secretario autonómico de Infraestructuras y Medio Ambiente, Victoriano Sánchez-Barcáiz-

tegui, ha asegurado que la nueva Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje introduce las herramientas necesarias para garantizar que no se produzcan más abusos.

Según ha explicado, esta nueva Ley aumenta la seguridad jurídica al incorporar los pronunciamientos de las últimas sentencias, se protegen los derechos de los propietarios y sus relaciones con el urbanizador, y se incorporan unos procedimientos de aprobación de los planes plenamente adaptados a la normativa de contratación del sector público, que se han consensado con la administración europea y estatal a fin de evitar la anulación de proyectos por parte de los Tribunales.

Sánchez-Barcáiztegui ha explicado que esta Ley ha sido impulsada en el momento adecuado cuando las circunstancias motivadas por la crisis y el descenso de la actividad “nos han permitido reflexionar para modificar los aspectos de la legislación que han generado más problemas en la Comunitat”.

El secretario autonómico ha señalado que la aplicación de esta Ley será clave para la recuperación del sector “ya que introduce nuevos cauces de actuación destinados a impulsar la actividad, como por ejemplo, mediante medidas que proporcionan a las empresas constructoras de pequeño tamaño, cuando exista la demanda para ello, la posibilidad de construir y rehabilitar en la ciudad consolidada frente a los nuevos desarrollos y clasificación de suelo”. **A**

Londres, París, Milán, Roma y Madrid: las ciudades más interesantes para retail

Londres es la ciudad europea más interesante para los operadores comerciales internacionales, según un nuevo índice de *retailers* a escala mundial realizado por la asesora global de activos inmobiliarios JLL.

Para los operadores comerciales internacionales que busquen un trampolín para acceder al mercado europeo, Londres es el principal objetivo. La envergadura de su mercado *retail*, su madurez, el alto nivel de transparencia del mercado y el trato favorable a estos negocios la convierten en un imán para las marcas internacionales que estén dispuestas a pagar más por las mejores ubicaciones. Otras importantes ciudades europeas que también cuentan con una gran madurez y un atractivo similar son París, Milán y Roma, Londres también ha aumentado su liderazgo con respecto a París como destino más interesante para marcas de lujo en Europa. El informe muestra que hay una clara diferencia entre estas dos capitales del *retail* y el resto de Europa. Cabe destacar la presencia de Madrid y Barcelona en el Top 10 elaborado por JLL, que ocupan, respectivamente, la quinta y décima posición. **A**

La venta de viviendas a extranjeros en la Comunitat Valenciana aumenta un 15,6%

La venta de viviendas a extranjeros en la Comunitat Valenciana ha aumentado un 15,6% en el tercer trimestre de 2014, según ha explicado el director general de Obras Públicas, Proyectos Urbanos y Vivienda, Vicente Dómine. Dómine ha aportado estos datos durante la inauguración de las jornadas ‘Estrategias de renovación urbana sostenible en áreas turísticas maduras’, que se han celebrado en la Universidad Politécnica de Valencia.

El director general ha explicado que entre enero y septiembre de este año se han vendido a ciudadanos extranjeros un total de 13.770 viviendas en la Comunitat, lo que supone ese incremento del 16% respecto al mismo periodo del año pasado. En 2013 la venta de viviendas a extranjeros fue de 16.624, por lo que con las cifras que se conocen de este año, a las que falta sumar el último trimestre, podemos suponer que acabaremos 2014 con una cifra de más de 19.000 viviendas vendidas. Esto supone una gran cantidad de ingresos para las familias y particulares, porque en 2013 esas 16.624 viviendas supusieron una actividad económica de 1.730 millones. **A**



UN LIBRO

Escuchar y gestionar percepciones: el nuevo liderazgo

Este magnífico libro aborda la comunicación humana que mejor ayuda en tareas directivas. Capítulos breves y legibles de forma independiente brindan reflexiones aplicadas sobre el ser personal que afloran al encarnar estilos de liderazgo.

El autor está firmemente convencido de que la comunicación empieza por escuchar y desgrana esta habilidad en seis apartados titulados con estructura dual: soy, luego comunico; armonía personal, premisa directiva; comunicación interna, intimidad corporativa; inteligencia sensible, dilema resuelto; escuchar operativa, condición motivadora; y proyección coherente,

percepciones integradas.

Según Javier Fernández Aguado, autor del prólogo, “es digno de reconocimiento encontrar una obra en español que aborda la comunicación corporativa en su versión más humanamente integradora: desde la entraña constitutiva de la persona, que es donde se cimenta la ejecución directiva, hasta la proyección pública de las organizaciones. Este peculiar abordaje transpira pensamiento, algo infrecuente en muchos libros de comunicación, que se limitan a pautas de qué hacer o qué evitar”. Una obra que acude frecuentemente a casos prácticos que facilitan la comprensión de los conceptos que se vierten en ella, muy trufada de citas literarias de filósofos, escritores, políticos e intelectuales. **A**



TÍTULO: **Comunicar o no ser**
 AUTOR: **Enrique Sueiro**
 EDITORIAL: **Rasche**
 EDICIÓN: **2014**
 PÁGINAS: **320**
 PRECIO: **17,95 € (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.

DISEÑO DE PAGINAS WEB

DESARROLLO E IMPLANTACION DE SU NEGOCIO EN INTERNET

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

La Seguridad de Acertar



902 01 09 51



FOROempresarial
soluciones de ingeniería y web

www.foroempresarial.es

Especialistas en Soluciones Tecnológicas para Empresas

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

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



www.suempresa.com

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



Desde
450 €
5 Páginas

Comercio electrónico

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



Desde
15 €/Mes
Gestor Web

Alta en buscadores

Alta automática y posicionamiento en los principales buscadores de internet



Garantice su presencia.



Desde
90 €
por dominio

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

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

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

Alta Buscadores
Garantizamos su presencia en los principales Buscadores.

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

Comercio Electrónico
Su negocio en internet. Catálogos dinámicos.

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

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

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

Creemos en tu negocio



Únete al futuro



Nuestros proyectos y gestores son multi idiomas.

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

¿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.

