

La reforma de la Ley Hipotecaria y Catastro busca una mejor coordinación entre éste y Registro

El BOE nº 151 de fecha 25 de junio publicaba la reforma de la Ley Hipotecaria y de Catastro, cuya finalidad es conseguir la deseable e inaplazable coordinación Catastro-Registro, con los elementos tecnológicos hoy disponibles, a través de un fluido intercambio seguro de datos entre ambas instituciones, potenciando la interoperabilidad entre ellas y dotando al procedimiento de un marco normativo adecuado.

La reforma tiene un contenido global y alcanza a las relaciones entre Catastro y Registro y a todos los procedimientos en los que estas existen. Ello explica que se incorporen a la reforma

los procedimientos registrales que puedan afectar a las realidades físicas de las fincas, como los de inmatriculación —tanto de los particulares como de las Administraciones—, deslindes, excesos o rectificaciones de cabida, a los que se refieren los artículos 198 y siguientes de la Ley Hipotecaria. De esta reforma se prevé, por una parte, un marco regulatorio general de relaciones, que se recoge en los artículos 9 y 10, y también uno específico, relativo a las que se producen dentro de cada uno de los procedimientos particulares.

Las modificaciones que se introducen en los procedimientos regulados en los artículos 198 a 210 de la Ley Hipote-

caria tienen como objeto, por una parte, la desjudicialización de los mismos eliminando la intervención de los órganos judiciales sin merma alguna de los derechos de los ciudadanos a la tutela judicial efectiva, que siempre cabrá por la vía del recurso, y por otra parte, su modernización, sobre todo en las relaciones que han de existir entre Notarios y Registradores y en la publicidad que de ellos deba darse.

Por último, se modifican en esta reforma una serie de preceptos del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, además de los derivados del nuevo sistema de coordinación con el Registro de la Propiedad. **A**

legislación
págs. 16 & 17



entrevista
págs. 18 & 19

Pedro Ortiz
Presidente de AEGEX

‘La reforma hipotecaria podría disminuir la seguridad jurídica’



Servicios financieros especiales para los ETIs del Banco Sabadell

Para Charo López, directora de Zona Madrid Oeste, el Banco Sabadell ha realizado una apuesta firme por nuestra asociación para tratar de satisfacer las necesidades financieras de sus miembros y, en especial, las relativas a la financiación y por eso concede servicios financieros especiales a sus asociados, a destacar el préstamo para comunidades y el Seguro Protección Comunidades. **A**

asociación
pág. 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. EXTERNASM^º Dolores Pablos Tirado**SECRETARIO**

Joaquín Pérez Cervera

VOCALESBautista Muñoz Gómez
Manuel González Folgado**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 Posterior28224 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.

5 asociación

"Banco Sabadell pone a disposición de los asociados servicios financieros especiales".

6 asesoría

Reparación o sustitución de caldera, cancelación de datos personales y pago de derramas.

8 gestión

Distintos tipos de sociedades: civil, colectiva, de responsabilidad limitada y unipersonal.

10 colaboración

En vigor la cuarta Directiva de la UE sobre prevención del blanqueo de capitales.

12 vivienda

El tipo de vivienda demandada por los españoles ha cambiado 'mucho' tras la crisis.

14 vivienda

La compraventa de viviendas subió en abril un 1,9%, aunque su precio bajó un 3,9%

16 legislación

Una reforma decisiva para lograr la coordinación entre el Registro de la Propiedad y Catastro.

18 entrevista

"La reforma de la Ley Hipotecaria y de Catastro podría introducir más inseguridad en los bienes inscritos".

21 informe

El pulso del sector inmobiliario empieza a recuperarse y el recorrido al alza es amplio.

22 informe

AHE confirma signos de reactivación y recuperación de la actividad hipotecaria.

24 informe

El precio de la vivienda subirá solo si mejora el empleo en cantidad y en calidad.

26 jornadas

Analistas reunidos en el SIMA coinciden: Este año será magnífico para el sector inmobiliario.

28 jornadas

Expertos aseguran que las SOCIMIs, a pesar de su corta edad, representan ya un éxito rotundo.

30 autonomías

El País Vasco contará con una ley que garantice el acceso a la vivienda como un derecho exigible.

31 autonomías

Díaz anuncia un nuevo plan de viviendas para Andalucía con especial atención a la rehabilitación.



Madrid, junio de 2015

Estimados/as compañeros/as:

Parece que el sector se empieza a mover algo. No todo lo que deseábamos, pero algo a fin de cuentas. Sin duda, gracias a que los bancos estén empezando a conceder financiación hipotecaria, con un rigor que si se hubiera puesto en práctica en el pasado, las consecuencias desastrosas que ha tenido para muchas familias habría sido bastante menor de lo que ha supuesto en la realidad.

Como consecuencia de lo anterior, nuestra escuela de formación ESEI ha tenido un incremento considerable de petición de información del curso de asesor inmobiliario, lo que denota que los profesionales vuelven a apostar por este campo maravilloso y en el que tan mala imagen han dejado aquellos especuladores que aparecieron al amparo del mencionado 'boom'. Es verdad también que los que nos hemos mantenido en ello hemos sido los verdaderos profesionales, que no buscábamos el pelotazo sino consolidar una profesión que sea lo suficientemente estable para que nos permita vivir dignamente de ella.

Asimismo, y con el fin de fortalecer los lazos entre los asociados, vamos a poner en marcha un portal inmobiliario con la pretensión de que sea nuestro escaparate en las redes y se afiance aún más nuestra imagen en el sector, repercutiendo positivamente en los potenciales clientes que este medio nos ofrece. Además, pondremos en marcha una bolsa de propiedades similar a lo que es el MLS, en la cual se podrán compartir operaciones entre los asociados, de tal forma que ampliaremos nuestra cartera de producto a nivel nacional, pudiendo competir con las grandes firmas de franquicia si lo hacemos y lo apoyamos todos desde el principio. Se os ampliará información detallada en una circular cuando lo tengamos operativo, algo que esperamos que sea a lo largo del mes de julio.

También, y en aras de facilitar el acceso a la profesión de administración de comunidades de propietarios, la asociación está desarrollando una aplicación para todos nosotros que va a competir con los mejores software que existen en el mercado actualmente y que esperamos que para enero de 2016 esté la primera versión operativa, la cual se irá completando y mejorando a lo largo del primer semestre de dicho año. Como con la bolsa inmobiliaria, se os informará detalladamente en circular próximamente.

Un abrazo fuerte.

Fdo. Pedro E. López García

"BANCO SABADELL PONE A DISPOSICIÓN DE LOS ASOCIADOS SERVICIOS FINANCIEROS ESPECIALES"

Entrevista a Charo Fernández, directora de Zona Madrid Oeste

¿Cómo valora el acuerdo de Banco Sabadell con APETI?

El acuerdo que mantiene el Banco Sabadell desde 1999 con la asociación profesional de Expertos Técnicos Inmobiliarios se valora muy positivamente. En Banco Sabadell hemos realizado una apuesta firme por la asociación para tratar de satisfacer las necesidades financieras de sus miembros y, en especial, las relativas a la financiación. Creemos que los asociados están valorando tanto el trabajo de APETI como la continuidad, la cercanía y el compromiso del banco.

¿Cree que hay una oferta a medida para la asociación?

Sí. Periódicamente, realizamos reuniones de trabajo con sus directivos para conocer las inquietudes del colectivo y desde el inicio de nuestra relación no hemos dejado de incorporar mejoras y avanzar.

En este sentido, se nos solicitó un producto dirigido específicamente a las comunidades de propietarios, para facilitarles la financiación de las inversiones destinadas a la conservación, mejora o regeneración del edificio.

¿Cuáles son las principales ventajas del Préstamo para Comunidades de Propietarios?

Las principales ventajas del préstamo que Banco de Sabadell pone a disposición de los asociados para posible financiación de las comunidades de propietarios que puedan gestionar son

Banco Sabadell es un referente en el mercado de la gestión de colectivos profesionales. Hace más de 25 años que colabora con distintas asociaciones profesionales y en el caso de nuestra asociación,

el primer acuerdo se firmó en 1999. Desde entonces las relaciones comerciales se han mantenido, renovándose periódicamente el citado acuerdo ampliando y mejorando la cartera de servicios.

las siguientes:

- ▶ Plazo máximo de cinco años.
- ▶ Cuotas del mismo importe durante toda la vida del préstamo.
- ▶ El titular del préstamo es la comunidad, no los propietarios de la misma. Por ello, no les afecta en el caso de que necesiten una financiación adicional a título personal.
- ▶ Existe la posibilidad de buscar mejores alternativas en proveedores, al no tener que seleccionar exclusivamente proveedores que les financien.
- ▶ Se pueden adelantar las inversiones, sin necesidad de recaudar primero el importe necesario.

Además, en Banco Sabadell nos comprometemos a dar una respuesta a la solicitud de crédito en siete días

documentación necesaria para ello.

Por otro lado, y en nuestro afán de prestar un servicio integral a este colectivo, contamos con el Seguro Protección Comunidades, un se-



Préstamo para comunidades de propietarios y un seguro protección de comunidades, nuevos productos a disposición del ETI

laborables desde la recepción de toda la

g u r o con amplias coberturas y del que, sin compromiso, podemos calcular la prima en cualquiera de nuestras oficinas.

Para una mayor información, puede dirigirse a la oficina de Banco Sabadell más próxima. Si lo prefiere, llámenos a la oficina de Pozuelo de Alarcón: 913524729, y persona de contacto Magdalena Cachero o Marcos Guisado. **A**

REPARACIÓN O SUSTITUCIÓN DE CALDERA, CANCELACIÓN DE DATOS Y PAGO DE DERRAMAS



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 el tipo de mayoría que se precisa para la reparación o sustitución de una caldera de calefacción central, la cancelación de datos personales de un copropietario (con implicación de la LOPD) y quién es el responsable de afrontar el pago de unas derramas una vez transmitido el inmueble.

CONSULTA: En una comunidad de propietarios de 52 viviendas con calefacción central, se ha averiado la caldera y deben sustituirla, para ello... ¿qué mayoría se necesita para decidir qué hacer?, si poner otra caldera o individualizar la instalación, tipo de combustible, etc... Si algún propietario se quiere independizar de la calefacción y agua caliente central, ¿lo puede hacer? ¿debe pedir consentimiento? si es así... ¿con qué mayoría se le autoriza? ¿unanimidad?

RESPUESTA: Al existir el servicio de calefacción central en el edificio y tratándose de la reparación o sustitución de la caldera, estamos en un supuesto de mera gestión o administración de los elementos y servicios de la Comunidad, por lo que bastará que la Junta adopte tal acuerdo por mayoría simple.

Por el contrario, si de lo que se trata es de sustituir la calefacción central por calefacción individualizada para cada vecino, esto implica suprimir un servicio de carácter general, en cuyo caso será necesaria la mayoría cualificada de 3/5 del artículo 17 de la LPH.

En principio, no debería ser viable la opción de que los vecinos se independicen del sistema general de calefacción, pero aunque lo fuera tampoco quedarían exonerados por ello de la contribución a los gastos de mantenimiento, porque en tal caso sería necesario que tal exención figurara recogida en el título constitutivo o estatutos de la

Comunidad.

CONSULTA: Me ha enviado el escrito un vecino de una comunidad con una notificación para cancelación de sus datos personales. ¿Qué tengo que hacer?

RESPUESTA: El derecho de cancelación es uno de los derechos que la Ley Orgánica de Protección de Datos de carácter personal (LOPD) reconoce a los ciudadanos para que puedan defender su privacidad controlando por sí mismo el uso que se hace de sus datos personales, y en particular, el derecho a que éstos se supriman cuando resulten inadecuados o excesivos.

Su ejercicio es personalísimo, por lo que sólo podrá solicitarlo la persona interesada, quien deberá dirigirse a la empresa u organismo público que sabe o presume que tiene sus datos, indicando a qué datos se refiere, y aportando al efecto la documentación que lo justifique.

El responsable del fichero deberá resolver sobre la solicitud de cancelación en el plazo máximo de diez días a contar desde la recepción de la solicitud. Deberá hacerlo aunque no disponga de datos del afectado. Transcurrido el plazo sin que de forma expresa se responda a la petición o ésta sea insatisfactoria, el interesado podrá interponer la correspondiente reclamación de tutela ante esta Agencia, acompañando la documentación acreditativa de haber solicitado la cancelación ante la entidad de que se trate.

La cancelación dará lugar al bloqueo de los datos, conservándose únicamente a disposición de las Administraciones Públicas, Jueces y Tribunales, para la atención de las posibles responsabilidades nacidas del tratamiento, durante el plazo de prescripción de éstas, transcurrido el cual deberá procederse a la cancelación.

Ahora bien, solo procederá la cancelación de datos personales en el supuesto de que el interesado haya dejado de ser propietario de la Comunidad, dado que, si continúa ostentando la condición de copropietario de la Comunidad, es obvio que no procede la cancelación, porque los datos de carácter personal deben ser conservados durante los plazos previstos en las relaciones contractuales entre la entidad responsable del tratamiento y el interesado que justificaron el tratamiento de los datos.

Así lo dispone el artículo 16 de la Ley Orgánica de Protección de Datos de Carácter Personal: "Los datos de carácter personal deberán ser conservados durante los plazos previstos en las disposiciones aplicables o, en su caso, en las relaciones contractuales entre la persona o entidad responsable del tra-





tamiento y el interesado”.

En consecuencia procede que, comprobado que el interesado sigue siendo propietario, se conteste al vecino en cuestión denegándole la cancelación de datos personales en tanto siga ostentando la copropiedad sobre la finca en cuestión.

Si hubiera dejado de ser propietario, se le comunica que se han cancelado sus datos, haciéndolos desaparecer de la base de datos de la Comunidad.

CONSULTA: He visto que el artículo 11 de la LPH, modificado por la Ley 51/2003, en su apartado, habla del devengo de las cuotas de participación en gastos, lo que implica que el nuevo propietario deba satisfacer cuotas o derramas aprobadas cuando no era propietario, pero cuyo devengo se produce cuando sí lo es... ¿esto es cierto?

RESPUESTA: Es frecuente, y en la práctica da lugar a numerosos con-

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

Por lo tanto, el momento que se toma como referencia para determinar quién es en cada momento el responsable de la obligación, no es el de la toma de decisión, sino el de aquel momento en el que las cantidades son exigibles. Determinar este momento tampoco debe plantear duda alguna, desde el momento en el que el art. 1.125 CC establece que las obligaciones para cuyo cumplimiento se haya señalado un día cierto, sólo serán exigibles cuando el día llegue.

Es decir, aunque la comunidad apruebe en la junta el pago de unas derramas para realizar unas determinadas reformas, o con el fin que estime conveniente, si, como es lo normal, se establecen unos plazos para el pago de tales

nal a la cantidad que éste deba aportar para sufragar, por ejemplo, una derrama extraordinaria que se ve obligada a constituir la Comunidad como consecuencia de unos vicios de construcción no conocidos ni manifiestos en el momento de producirse la venta. Se tratará, en todo caso, de una cuestión entre partes que afectará al contrato de compraventa, pero que a efectos de la comunidad es totalmente indiferente, ya que ante ésta el obligado al pago, en virtud del art.17.11 LPH, es el comprador, que en todo caso, podrá repetir contra el vendedor, pero sin que ello afecte en nada a la comunidad, y sin que el adquirente pueda negarse a abonar la derrama pretextando que el vendedor no la había notificado la existencia de dicha obligación, ya que ese es un tema entre vendedor y comprador, que podrá ejercitar las acciones que considere oportunas.

Por otra parte, es preciso tener en cuenta, que la existencia de estas derramas no es una cuestión que necesariamente tenga que aparecer en la certificación de deudas que la comunidad debe emitir conforme con lo establecido en el art.9.1.e LPH, ya que dicha certificación únicamente debe expresar hallarse el transmitente al corriente en el pago de los gastos de la comunidad o expresar



flictos, que entre la fecha en que la comunidad aprueba en la junta realizar un determinado gasto, realizando para ello una derrama entre los copropietarios, y la fecha en que se pasen al cobro estos gastos, la propiedad de alguno de los pisos o locales sea transmitida, de modo que el propietario en el momento del pago no sea el mismo que votó a favor de la mejora. Se plantea en estos casos la cuestión de a quién corresponde la obligación del pago de la mejora, ¿al anterior propietario que voto a favor en la junta, o al nuevo propietario?

El tema no tiene duda, pues el artículo 17.5 de la LPH establece que

derramas, o se fija un momento concreto para hacer el pago o los pagos, no es hasta ese momento cuando la cantidad resulta exigible, ya que la comunidad, en virtud del artículo del Código Civil indicado, no podría reclamar estas cantidades con anticipación, por lo que será quien sea propietario en el momento de la exigibilidad de cada plazo quien deba responder ante la comunidad de dicho pago.

Otra de las dudas que pueden surgir a este respecto, es si el adquirente de una vivienda puede exigir al vendedor, después de producirse la transmisión, una reducción del precio propor-

los que adeude, y dado que la obligación de pago de la parte pendiente o incluso de toda la derrama aún no es exigible, no tiene porqué figurar en esta certificación, ya que el vendedor está perfectamente al corriente de pago aunque no haya abonado una derrama que no era exigible, y en ningún caso se puede afirmar que adeude dicha cantidad a la comunidad, dado que no se adeuda lo que no se puede exigir. Incluso, en el caso de que el Presidente o el Administrador, voluntariamente, hicieran constar en la certificación la existencia de esta derrama, el vendedor podría exigir que se omitiera dicha información. **A**

DISTINTOS TIPOS DE SOCIEDADES: CIVIL, COLECTIVA, LIMITADA Y UNIPERSONAL



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. En este artículo hablaremos de distintos tipos de sociedades, dejando la anónima para otra ocasión por su complejidad.

La sociedad civil es un contrato por el que dos o más personas ponen en común un capital con el propósito de repartir ganancias entre ellas.

Las principales características de estas sociedades son:

- a. Pueden existir socios industriales.
- b. El capital estará formado por las aportaciones de los socios. Estas aportaciones pueden consistir tanto en dinero, como en bienes.
- c. No existe un capital mínimo, ni máximo.
- d. El número mínimo de socios ha de ser de dos.
- e. Los socios responden frente a las deudas de forma ilimitada.
- f. La personalidad jurídica propia estará en función de que sus pactos tengan o no carácter público o secreto.
- g. Se registrarán por las disposiciones de las comunidades de bienes cuando los pactos sean secretos.

Los trámites necesarios para poder realizar la actividad por la sociedad civil son:

- a. Escritura pública ante notario, que solo será necesario en el caso de que se hayan aportado muebles inmuebles o derechos reales.
- b. Será necesario solicitar ante Hacienda:
 - El Código de identificación fiscal.
 - Pagar el impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados.
 - Y realizar la declaración censal.
- c. En cuanto a la Tesorería Territorial de la seguridad social, serán requisi-

tos necesarios:

- Alta en el régimen correspondiente.
 - Suscripción de la empresa.
 - Alta en cobertura de riesgos de accidentes de trabajo y enfermedad.
 - Alta de los trabajadores.
- d. En la dirección provincial de la Seguridad Social deben realizarse los siguientes trámites:
 - Obtención y legalización del libro de trabajo.
 - Obtención y legalización del libro de Matrícula.
 - Obtención del calendario laboral.

Sociedad Colectiva

Las sociedades colectivas son unas sociedades de carácter personalistas, que funcionan en nombre colectivo de todos los socios y bajo su responsabilidad ilimitada y solidaria.

Como características de esta sociedad podremos establecer:

- a. Debe estar formada por dos o más socios.
- b. No existe mínimo o máximo legal para la cifra de capital social.
- c. Es una sociedad donde cada socio, antes de entrar a formar parte de la sociedad debe cumplir unas características impuestas por los demás socios.
- d. Es una sociedad de trabajo o gestión colectiva.
- e. La gestión y administración es reali-

zada por los administradores nombrados por la sociedad o todos los socios en su caso.

- f. La responsabilidad de todos los socios es personal, ilimitada y solidaria.

La responsabilidad de las deudas sociales según se establece en el artículo 127 y 237 del código de comercio se configura de la siguiente forma:

- ▶ Todos los socios responden solidariamente con sus bienes a las resultados de las operaciones que se hagan a nombre y por cuenta de la compañía bajo la firma de esta y por persona autorizada para usarla.
- ▶ Del cumplimiento de sus obligaciones responde como deudor con todos su bienes presentes y futuros.
- ▶ Responsabilidad solidaria de todos los socios entre sí.
- ▶ Para la constitución de estas sociedades se requiere escritura pública y su inscripción en el registro mercantil. En la escritura pública de las sociedades colectivas se debe expresar:
 - ▶ Nombre, apellidos y domicilio de los socios.
 - ▶ Razón social.
 - ▶ Nombre y apellidos a quienes se encomiende la gestión de compañía y el uso de la firma social.
 - ▶ El capital que cada socio aporte en dinero efectivo, créditos o efectos, con expresión del valor que se les dé a estos o de las bases para su cuantificación.
 - ▶ La duración de la compañía.



- ▶ Las cantidades que en su caso se asignen a cada socio gestor para sus gastos particulares.
- ▶ Podrán también consignarse en escritura todos los demás pactos lícitos y condiciones que los socios quieran establecer.
- ▶ El domicilio social.
- ▶ El objeto social.
- ▶ La fecha de comienzo de sus operaciones.

La compañía colectiva tendrá constituida su razón social con el nombre de todos los socios, o de alguno de ellos o de uno solo, debiendo añadirse en estos dos últimos casos las palabras “y Compañía”

Sociedad de Responsabilidad Limitada

Es una sociedad de carácter mercantil cuyo capital está dividido en participaciones iguales, acumulables e indivisibles, que no pueden incorporarse a títulos negociables ni denominarse acciones, limitándose la responsabilidad de los socios se limita al capital aportado.

Como principales características de las sociedades de responsabilidad limitada estableceremos los siguientes:

- a. El capital social no podrá ser inferior a 3.005,06 Euros y desde su origen tiene que estar totalmente desembolsado.
- b. En la denominación de la sociedad debe figurar necesariamente la indicación “Sociedad de Responsabilidad Limitada” o “Sociedad Limitada”.
- c. Además, no podrá adoptar una denominación idéntica a otra preexistente.
- d. No existe un número mínimo, ni máximo de socios.
- e. La sociedad fijará su domicilio social dentro del territorio español, en el lugar en que se halle su centro de administración y dirección o donde radique su principal establecimiento o explotación.
- f. En los estatutos podrán establecerse prestaciones accesorias distintas de las aportaciones de capital expresando su contenido concreto y determinando si se han de reali-

zar gratuitamente o no. En el caso de que las prestaciones accesorias sean retribuidas los estatutos determinarán la compensación que hayan de recibir los socios que las realicen.

- f. No podrán acordar ni garantizar la emisión de obligaciones u otros valores negociables agrupados en emisiones.
- g. Son libros obligatorios para las sociedades de responsabilidad limitada, un libro de inventario, un libro de cuentas anuales, un libro diario y un libro de actas donde se anotarán los acuerdos tomados en las juntas Generales y Especiales.
- h. Los socios tienen los siguientes derechos:
 - Participar en el reparto de beneficios y en el patrimonio resultante de la liquidación de la sociedad.
 - Derecho a poder adquirir las participaciones de los socios salientes.
 - Derecho a participar en las decisiones sociales y ser elegidos administradores.

La escritura de constitución deberá presentarse en el Registro Mercantil del domicilio social en el plazo de dos meses a contar de desde la fecha de su otorgamiento.

En la sociedad de responsabilidad limitada solamente se admite la fundación simultánea, de esta forma se establece que todos los fundadores deberán otorgar la escritura de

constitución, por si o por medio de representantes, quienes tienen que asumir la totalidad de las participaciones sociales.

Sociedad Unipersonal de Responsabilidad Limitada

En la Ley de Sociedad de Responsabilidad Limitada se establecen dos clases de sociedades unipersonales:

- a. Las constituidas por un sólo socio, sea persona natural o jurídica.
- b. Las constituidas por dos o más socios cuando todas las participaciones hayan pasado a ser propiedad de un único socio.

La sociedad hará constar expresamente su condición de unipersonal en toda su documentación, correspondencia, facturas, así como en todos los anuncios que haya de publicar por disposición legal o estatutaria.

La adopción de acuerdos en estas sociedades corresponde al socio único que ejercerá las competencias de la Junta General. Sus decisiones se consignarán en un acta, bajo su firma o la de su representante, pudiendo ser ejecutadas y formalizadas por el propio socio o por los administradores de la sociedad.

Todos los contratos que celebre el socio con la sociedad deberán constar por escrito, y se tendrán que transcribir a un libro registro de la sociedad que se legalizará conforme a lo dispuesto en el libro de actas de las sociedades. En la memoria anual se hará referencia expresa e individualizada a estos contratos, con indicación de su naturaleza y condiciones. Durante el plazo de dos



años a contar desde la fecha de celebración de estos contratos, el socio único responderá frente a la sociedad de las ventajas que directa o indirectamente haya obtenido en perjuicio de ésta como consecuencia de dichos contratos. **A**

EN VIGOR LA CUARTA DIRECTIVA DE LA UE SOBRE PREVENCIÓN DEL BLANQUEO DE CAPITALES



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

Ya está en vigor la nueva Directiva (UE) 2015/849 del Parlamento Europeo y del Consejo publicada el pasado 5 de junio relativa a la prevención de la utilización del sistema financiero para el blanqueo de capitales o la financiación del terrorismo, mediante la que se modifica el Reglamento (UE) nº 648/2012 del Parlamento Europeo y del Consejo, y se derogan la Directiva 2005/60/CE del Parlamento Europeo y del Consejo y la Directiva 2006/70/CE de la Comisión.

Esta nueva directiva aborda hasta 68 puntos claves en materia de lucha contra el blanqueo de capitales, si bien abordaremos los que puedan afectar a los profesionales del entorno inmobiliario, ya sean agentes dedicados a la intermediación, al arrendamiento e incluso a la administración y gestión de fincas. Así no encontramos con:

1.- Limitación del pago en efectivo en la adquisición de bienes.

La realización de operaciones con grandes sumas en efectivo es muy susceptible de ser utilizada para el blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo. A fin de aumentar la vigilancia y atenuar los riesgos que representan tales pagos en efectivo, las personas que negocien con bienes deben quedar sujetas a lo dispuesto en la presente Directiva, siempre que efectúen o reciban pagos en efectivo de un importe igual o superior a 10 000 EUR. Es conveniente que cada Estado miembro pueda fijar umbrales menores, establecer otras limitaciones generales a la utilización de efectivo y adoptar disposiciones más estrictas.

2.- Conveniencia de extensión del concepto de agente inmobiliario a las agencias de alquiler.

3).- Los profesionales del Derecho, tal y como hayan sido definidos por los Estados miembros, deben quedar sujetos a la presente Directiva cuando participen en operaciones financieras o empresariales, incluido el asesoramiento fiscal,

en las que existe mayor riesgo de que los servicios de dichos profesionales del Derecho se empleen indebidamente a fin de blanquear el producto de actividades delictivas o financiar el terrorismo.

4.- También se destaca la obligación de identificar a los titulares reales, máxime cuando operen a través de entidades:

► Es necesario identificar a toda persona física que ejerza el control mediante la propiedad u otros medios una persona jurídica. Con objeto de garantizar una transparencia efectiva, los Estados miembros deben asegurar que se abarque la gama más amplia posible de personas jurídicas constituidas o creadas por cualquier otro mecanismo en su territorio. Aunque encontrar un porcentaje específico de participación o de interés a través de la propiedad no supondrá automáticamente encontrar al titular real, es un factor probatorio, entre otros, que debe tenerse en cuenta. Todo Estado miembro puede, no obstante, decidir que un porcentaje inferior se considere indicativo de propiedad o control.

► La identificación del titular real y la comprobación de su identidad debe hacerse extensiva, en su caso, a las personas jurídicas que posean otras personas jurídicas, y las entidades obligadas deben buscar a la persona o personas físicas que ejerzan el control en último término, a través de la propiedad o el control por otros medios, de la persona ju-

rídica que sea el cliente.

► Es necesario, por lo demás, que se garantice el acceso oportuno a la información relativa a la titularidad real de un modo tal que evite todo riesgo de que tenga conocimiento de ello la sociedad afectada.

Como podemos observar, la prevención del blanqueo de capitales por parte de los sujetos obligados gira en torno a la identificación del titular real, pudiéndose extender a distintos profesionales y entidades el deber de su identificación.

En esta directiva se abordan

Formación de los sujetos obligados

Los Estados miembros exigirán a las entidades obligadas que adopten medidas proporcionadas a sus riesgos, naturaleza y tamaño, para que sus empleados tengan conocimiento de las disposiciones adoptadas en aplicación de la presente Directiva, incluidos los requisitos pertinentes en materia de protección de datos. Esas medidas incluirán la participación de los empleados correspondientes en cursos especiales de formación permanente para ayudarles a detectar las operaciones que puedan estar relacionadas con el blanqueo de capitales o la financiación del terrorismo y enseñarles la manera de proceder en tales casos.

Los Estados miembros se asegurarán de que las entidades obligadas tengan acceso a información actualizada sobre quienes llevan a cabo prácticas de blanqueo de capitales y de financiación del terrorismo y sobre los indicios que permiten detectar las transacciones sospechosas. **A**



distintos conceptos y directrices generales que los estados miembros deberán asumir en sus respectivas normativas.

¿Qué se considera Blanqueo de Capitales?

A efectos de la presente Directiva y entre otras, las siguientes actividades, realizadas intencionadamente, se considerarán blanqueo de capitales:

- a. la conversión o la transferencia de bienes, a sabiendas de que dichos bienes proceden de una actividad o un hecho delictivo o de la participación en ese tipo de actividad, con el propósito de ocultar o encubrir el origen ilícito de los bienes o de ayudar a personas que estén implicadas en dicha actividad a eludir las consecuencias jurídicas de su acto;
- b. la ocultación o el encubrimiento de la naturaleza, el origen, la localización, la disposición, el movimiento o la propiedad reales de bienes o de derechos sobre esos bienes, a sabiendas de que dichos bienes proceden de una actividad delictiva o de la participación en ese tipo de actividad;
- c. la adquisición, posesión o utilización de bienes, a sabiendas, en el momento de la recepción de los mismos, de que proceden de una actividad delictiva o de la participación en ese tipo de actividad.

Sobre conservación de documentos y Protección de Datos

Los Estados miembros exigirán a las entidades obligadas a conservar los siguientes

documentos y datos de conformidad con el Derecho nacional, con fines de prevención, detección e investigación, por parte de la UIF o de cualquier otra autoridad competente, de posibles casos de blanqueo de capitales o de financiación del terrorismo:

- a. En los casos de diligencia debida con respecto al cliente, copia de los documentos o información que sean necesarios para cumplir los requisitos de diligencia debida establecidos en el capítulo II durante un período de cinco años desde que hayan finalizado las relaciones de negocios con su cliente, o después de la fecha de la transacción ocasional;
- b. Los justificantes y registros de transacciones, consistentes en documentos originales o en copias que tengan fuerza probatoria en procedimientos judiciales en virtud del Derecho nacional y que resulten necesarios para identificar las transacciones, durante un período mínimo de cinco años desde que hayan finalizado las relaciones de negocios con su cliente, o después de la fecha de la transacción ocasional.

Cuando, a fecha de 25 de junio de 2015, haya pendientes en un Estado miembro procedimientos judiciales relacionados con la prevención, detección, investigación o enjuiciamiento de presuntas actividades de blanqueo de capitales o financiación del terrorismo, y

abren en poder de una entidad obligada información o documentos relacionados con esos procedimientos pendientes, la entidad obligada podrá conservar

Respecto de los sujetos obligados

Esta directiva crea un marco de profesionales que son sujetos obligados, no por su denominación genérica, sino por el ámbito en el que desarrollan su actividad, así tenemos que lo serán:

- ▶ Los notarios y otros profesionales del Derecho independientes, cuando participen, ya actuando en nombre de su cliente y por cuenta del mismo, en cualquier transacción financiera o inmobiliaria, ya asistiendo en la concepción o realización de transacciones por cuenta de su cliente relativas a:
 - i. la compraventa de bienes inmuebles o entidades comerciales,
 - ii. la gestión de fondos, valores u otros activos pertenecientes al cliente,
 - iii. la apertura o gestión de cuentas bancarias, cuentas de ahorros o cuentas de valores.
- ▶ Los agentes inmobiliarios.
- ▶ Otras personas que comercien con bienes únicamente en la medida en que los pagos se efectúen o se reciban en efectivo y por importe igual o superior a 10.000 euros, ya se realicen en una transacción o en varias transacciones entre las que parezca existir algún tipo de relación. **A**

dicha información o documentos de conformidad con la legislación nacional durante un período de cinco años a partir del 25 de junio de 2015.

Quedará prohibido el tratamiento de datos personales sobre la base de la presente Directiva para otros fines, como los fines comerciales.

Las entidades obligadas facilitarán a los nuevos clientes la información requerida en el artículo 10 de la Directiva 95/46/CE antes de entablar una relación de negocios o de efectuar una transacción ocasional. Dicha información contendrá en particular un aviso general sobre las obligaciones legales de las entidades obligadas por la presente Directiva con respecto al tratamiento de datos personales a efectos de prevención del blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo, como se estipula en el artículo 1 de la presente Directiva. **A**



EL TIPO DE VIVIENDA DEMANDADA POR LOS ESPAÑOLES HA CAMBIADO 'MUCHO' TRAS LA CRISIS

El 60% cuenta con un presupuesto inferior a 400 € para el arrendamiento

Con la crisis económica, ¿ha habido un antes y un después a la hora de adquirir o alquilar una vivienda? Un abrumador 94% de los españoles piensa que sí y más de la mitad creen que desde 2008 ha cambiado "mucho" el tipo de inmueble que se demanda. Esta es la principal conclusión del estudio "La demanda de vivienda en España, cambios tras la crisis", elaborado por Casaktua.

Informe al que ha tenido acceso Realestatepress y en el que se han realizado entrevistas a 1.100 personas en todo el territorio nacional.

¿Cómo ha cambiado la vivienda que buscan los españoles? El 80% de los encuestados afirma que se buscan casas más económicas; más de la mitad, inmuebles más pequeños; el 41%, que se prescinde de servicios comunitarios, piscina, zonas de recreo, jardines, etc. y casi tres de cada 10, que se opta por zonas peores.

¿Y qué pasa con el 6% que sostiene que la crisis no ha modificado el tipo de casa que buscamos? Uno de cada dos cree que antes de cambiar de idea los futuros compradores o arrendatarios esperan hasta que los precios se ajustan a lo que pueden pagar.

Siete de cada diez españoles viven en un piso, la residencia más habitual en nuestro país. Le siguen, a bastante distancia, el dúplex o chalet adosado, 12,5%, los chalets independientes, 10%, y los apartamentos de un dormitorio, 5%.

Estos porcentajes varían en función de la edad, el tipo de familia o el lugar de residencia. Los pisos son los favoritos de los jóvenes, las parejas sin hijos, los urbanitas y los que viven de alquiler, mientras que el uso de casas adosadas o independientes se multiplica por dos entre las familias con más de 5 miembros y los que viven en municipios de menos de 20.000 habitantes.

El piso sigue siendo el rey, también para aquellos que pretenden mudarse próximamente. Aunque se observa un descenso en su demanda, pues

el 47% afirma estar buscando piso. En cambio, los apartamentos han visto triplicar su atractivo, pasando del 5% actual al 18%. Porcentaje que sube en el caso de los solteros y los que viven con amigos o compañeros, así como entre las personas que residen en localidades de entre 200.000 y 1 millón de habitantes.

¿En propiedad o en alquiler?

En la actualidad, el 77% de los encuestados vive en una casa en propiedad y el 23% restante, en régimen de alquiler. Desde que comenzó la crisis, el porcentaje de personas que optó por alquilar antes que comprar ha pasado de ser un 6,4% a un 40%.

En el caso del alquiler, el 60% de

por la compra, un 28% sólo está dispuesto a pagar entre 50.000 y 100.000 euros, el tramo de precio más frecuente, y otro 26% entre 100.000 y 150.000. Menos del 5% del total puede superar los 300.000 euros, mientras que en el lado contrario, casi el 7% tiene como límite los 50.000 €.

Más de la mitad de los encuestados acudiría a entidades financieras para encontrar su futura vivienda, cifra que sube hasta el 75% en el caso de los que esperan aumentar la familia, bien con hijos o bien acogiendo a personas mayores. Los principales motivos para hacerlo: la buena oferta de viviendas y las facilidades de financiación que ofrecen. A nivel regional, Galicia, 66%, Aragón, 63%, Comunidad Valenciana y Canarias, ambas con un 61%, son las más

Tiempo de búsqueda: máximo dos años y medio

Tres de cada cuatro compradores llevan buscando una nueva casa, como máximo, dos años y medio. El 40% de los que quieren cambiar su residencia habitual ha empezado este 2015, el 24% comenzó a hacerlo el año pasado y un 11% en 2013. Aunque en menor porcentaje, destaca que un 8% lleve intentado encontrar una vivienda a su gusto desde antes de la eclosión de la crisis y que un 5% lo haga desde los dos primeros años de la misma, 2008-2009. **A**

los españoles cuenta con un presupuesto inferior a los 400 euros. Sólo un 2,6% destinaría más de 1.000 euros a este concepto, mientras que aquellos que no pueden gastar más de 150 euros mensuales suponen casi el doble, 4,4%.

Por su parte, de los que optan

predispuestas a acudir a estas entidades.

El precio, lo primero que se mira y principal obstáculo

El precio es lo primero que se

mira a la hora de comprar una casa en nuestro país. Quizá por ello, también es el principal obstáculo al que se enfrentan los españoles.

Con la crisis, los que afirman que les cuesta encontrar un inmueble que puedan pagar han pasado de representar el 34% en 2008 al 41% en la actualidad. Le siguen, con un 31%, el sobrecoste que supone hacer frente a los impuestos y gastos derivados de la adquisición, como la notaría, y la incertidumbre sobre la evolución de los precios, que ha visto duplicar su importancia desde el inicio de la crisis hasta afectar al 30% de los españoles. El acceso a la financiación, 22%, y la falta de un asesoramiento especializado durante el proceso de compra, 21%, son otras barreras importantes.

A pesar de la gran oferta existente y la variedad de portales inmobiliarios, tanto de entidades financieras como independientes, todavía un 7,5% afirma que el principal obstáculo a la hora de comprar una vivienda es no saber dónde buscar, porcentaje que baja a medida que lo hace la edad de los en-

cuestados.

Además de nuevas barreras a la compra, la crisis también ha supuesto un retraso evidente en la edad de emancipación. La inestabilidad laboral y la bajada del poder adquisitivo de los españoles han hecho que el 72% viera con buenos ojos dejar las grandes ciudades para apostar por el ámbito rural, o que casi 8 de cada 10 afirmen conocer a alguien que ha tenido que abandonar su vivienda para regresar a casa de sus padres.

¿Qué buscan los españoles en una vivienda?

Casaktua.com ha querido establecer un ranking de los atributos que más tienen en cuenta los españoles a la hora de mudarse. El Top Ten está formado por:

¿Y cuáles son los factores que menos pesan a la hora de tomar la decisión? Según los encuestados, que la vivienda tenga portero físico o el hecho de que esté cerca de una zona de ocio nocturno.

En la composición del perfil de la vivienda más demandada no sólo cuentan los aspectos más positivos, a veces también hay barreras que son insalvables para los futuros inquilinos.

¿Y las segundas residencias?

El 27% de los encuestados por Casaktua afirma tener una segunda vivienda en propiedad (el 17% comprada con anterioridad a la crisis y el 10% restante adquirida entre 2008 y 2014) y otro 26% está pensando buscarla. Esto supone que cerca de la mitad ni la tiene ni se lo plantea, un porcentaje que sube hasta el 60% en el caso de los singles y las familias compuestas por padres cuyos hijos ya se han emancipado.

Casi 6 de cada 10 residencias vacacionales se hallan -y también se buscan- en el interior, tal vez por el efecto de las casas familiares que tradicionalmente se mantienen en las poblaciones de origen, mientras que el resto se encuentra en la costa. Por comunidades autónomas, los habitantes de Castilla-La Mancha son los que más cuentan con una vivienda secundaria, seguidos de los murcianos, los valencianos y los castellanoleoneses. Por su parte extremeños, madrileños y canarios son los que en mayor porcentaje están considerando adquirir una segunda residencia. **A**

Así, el 18% de la población nunca vivirá en una casa en mal estado, el 12% no lo haría en una vivienda interior con poca luz natural y cerca del 9% tampoco residiría en zonas ruidosas y con mucho tráfico o situadas en lugares conflictivos. **A**



LA COMPRAVENTA DE VIVIENDAS SUBIÓ EN ABRIL UN 1,9%, AUNQUE SU PRECIO BAJÓ UN 3,9%

Según datos aportados por el Centro de Información Estadística del Notariado

El precio promedio por m² de las viviendas vendidas fue de 1.188 €, lo que supone una caída interanual del 3,9% y una acumulada del 37,0% desde el comienzo de la crisis en 2007. Los préstamos hipotecarios para la adquisición de una vivienda se incrementaron un 12,3% interanual en abril, hasta los 12.716 nuevos préstamos. Su cuantía media se incrementó un 9,2% en términos interanuales hasta los 122.119 €.

el capital medio fue de 122.119 € (9,2% interanual) y para el resto de inmuebles el crédito promedió una cuantía de 205.783 € (13,1% interanual).

La compraventa de vivienda se situó en abril en 30.758 transacciones, lo que supone un incremento interanual del 1,9%, que se amplía hasta el 2,1% en la serie corregida de estacionalidad.

Pese a las oscilaciones de las cifras mensuales, las series reflejan una estabilización de las ventas.

Por tipo de vivienda, la venta de pisos mostró un incremento interanual del 1,3% (1,6% en la serie corregida por estacionalidad) y la de pisos de precio libre del 1,1%. Este incremento de las transacciones de pisos se debe, principalmente, a la subida de las ventas de pisos de segunda mano (5,9% interanual) ya que la venta de pisos nuevos experimentó una fuerte contracción del 27,3% interanual. Respecto a la venta de viviendas unifamiliares, ésta mostró un crecimiento del 4,2%.

En términos de precio promedio, el metro cuadrado de las viviendas compradas en abril fue de 1.188 €, reflejando así una contracción del 3,9% 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 (-3,2% interanual), como a la caída del metro cuadrado de las viviendas unifamiliares (-2,9% interanual).

Dentro de los pisos, el precio del m² de los de segunda mano se situó en los 1.299 € (3,3% interanual) y el de los pisos nuevos de 1.457 € (+2,7% interanual).

Por último, en abril la compraventa de otros inmuebles se situó en

6.987 operaciones (-9,1%), de las cuales un 37,7% correspondieron a terrenos o solares. El precio medio por metro cuadrado de estas transacciones alcanzó los 123 € (-18,4% interanual).

Así pues, las cifras del sector continúan indicando una estabilización del mercado inmobiliario español.

Mercado hipotecario

La evolución del mercado hipotecario para la adquisición de vivienda recoge la estabilización observada en el sector inmobiliario, registrándose un incremento en el conjunto del crédito tanto en términos absolutos como desestacionalizados.

Así, el número de nuevos préstamos hipotecarios realizados en el mes de abril fue de 23.470, lo que supone un incremento interanual del 1,9% (1,4% en la serie corregida de estacionalidad). La cuantía promedio de tales préstamos fue de 139.314 €, reflejando así una expansión del 4,7% interanual.

Por su parte, los préstamos hipotecarios destinados a la adquisición de un inmueble ascendieron en abril un 13,9% interanual (13.989 créditos), debido, tanto al incremento en la concesión de créditos para la adquisición de una vivienda (12,3% interanual) como al incremento de los préstamos hipotecarios para la adquisición de otros inmuebles (33,6% interanual). Por su parte, la cuantía promedio de los préstamos para la adquisición alcanzó los 129.948 € (10,8% interanual). En el caso de las viviendas,

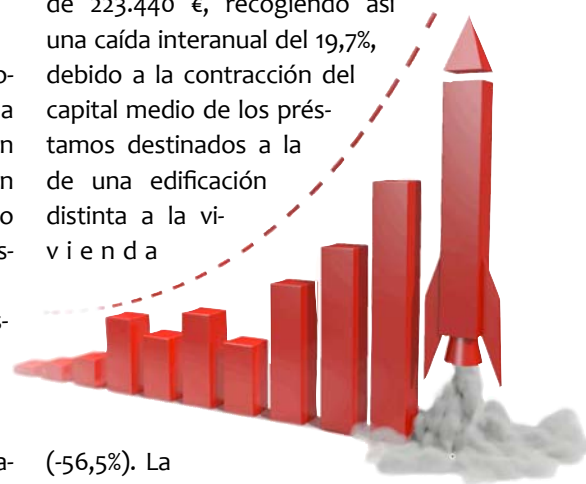
el capital medio fue de 122.119 € (9,2% interanual) y para el resto de inmuebles el crédito promedió una cuantía de 205.783 € (13,1% interanual).

A su vez, los préstamos hipotecarios destinados a la construcción mostraron en abril un crecimiento interanual del 24,3%, hasta los 366 nuevos créditos. La cuantía promedio de los mismos fue de 223.440 €, recogiendo así una caída interanual del 19,7%, debido a la contracción del capital medio de los préstamos destinados a la de una edificación distinta a la vivienda

(-56,5%). La cuantía de los préstamos destinados a la construcción de una vivienda se incrementó en abril un 20,3% interanual.

Asimismo, los préstamos hipotecarios destinados a financiar actividades empresariales experimentaron una caída interanual del 17,2%, siendo el decremento experimentado por su cuantía del 11,6% hasta los 311.339 €.

Por último, el porcentaje de compras de viviendas financiadas mediante un crédito hipotecario se situó en el 41,3%. Además, en este tipo de compras con financiación, la cuantía del préstamo supuso en media el 78,1%. **A**



SISTEMAS DE CONTROL DE ACCESO A UNA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS Y SU LEGISLACIÓN VIGENTE

Se puede integrar con otras soluciones: videovigilancia y fotoidentificación

La cuestión planteada en el caso consiste en determinar si el retraso en la entrega de una vivienda comprada bajo el régimen de garantías de la Ley 57/1968, de 27 de julio, sobre percibo de

cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas (L 57/1968), justifica la resolución del contrato o es solamente un cumplimiento del vendedor que no autorizaría dicha resolución.

Gracias a la asignación o cancelación de permisos por usuario, se puede denegar el acceso de morosos a la piscina o limitar el acceso del personal técnico y de mantenimiento únicamente a los espacios que deban utilizar (cuarto de contadores, calderas, almacén de limpieza...).

Para abrir todas las cerraduras de una comunidad son necesarias, de media, entre cinco y siete llaves. Con las tarjetas de proximidad de un control de accesos, sólo se necesita una única tarjeta para acceder a todos los espacios de la comunidad.

Si una de estas tarjetas se extraía o si los inquilinos de un piso alquilado no han devuelto sus tarjetas, no será necesario cambiar los bombines de las puertas. Se procederá a anular, en tiempo real, el derecho de acceso de este usuario sin restringir el de los demás.

Además del ahorro de costes por juegos de llaves y cambio de bombines, un control de accesos es para siempre. El gremio de cerrajeros estima que un modelo nuevo de cerradura tiene una vida útil de seis años como máximo. Pasado ese tiempo, si todavía sigue funcionando, será completamente vulnerable.

Por el contrario, los lectores de proximidad del control de accesos son elementos sellados, sin piezas móviles y sin ningún contacto con la tarjeta -basta con acercarla para activar la apertura de las puertas-, lo que garantiza un perfecto funcionamiento sin límite de uso. Al no existir desgaste, las tarjetas pueden

reprogramarse en remoto y reutilizarse.

No se trata de un sistema de apertura de puertas, sino de un sistema de seguridad. El 90% de los mandos de garaje, tanto de código fijo como evolutivos, se pueden copiar e incluso algunas puertas de garaje pueden abrirse con una simple correa de reloj.

Las tarjetas del control de accesos no pueden duplicarse. Cada tarjeta posee un código distinto e identifica a cada usuario, gestionando y controlando que los vehículos o personas que sean de la comunidad sean los únicos que tengan acceso a la misma. El sistema registra y conserva todos los eventos de acceso o de intento de acceso, recopilando información sobre cuándo y dónde accede cada usuario.

El sistema de control de accesos se puede integrar con otras soluciones como la videovigilancia, fotoidentificación, control de rondas, control de ascensores, control de presencia, gestión de edificios... para un control aún mayor, según indica Prevent Security System.

Legislación vigente

Dentro de las comunidades de propietarios, hay instalaciones/servicios con una nutrida legislación aplicable, por ejemplo: ascensores, sistemas de protección contra incendios, puertas de garaje, eficiencia energética, infraestructuras comunes de telecomunicaciones, televisión digital terrestre... Los sistemas de control de accesos no son una

excepción.

La Orden Ministerial INT-316-2011 del Ministerio del Interior, enmarcada dentro de la Ley de Seguridad Privada 5/2014, de 4 de abril, desarrolla que los sistemas de control de accesos deben ser diseñados según la norma UNE-EN 50133-2-1, que identifica y regula este tipo de sistemas como sistema de seguridad, pudiendo estar conectado a una central receptora de alarmas.

Adicionalmente y al generar un fichero con datos de carácter personal (nombre y apellidos del usuario, teléfono, dirección...), se aplica la Ley Orgánica de Protección de Datos, que establece, entre otras obligaciones para el responsable del fichero:

- ▶ Inscribir el fichero en el Registro General de Protección de Datos.
- ▶ Elaborar el Documento de Seguridad.
- ▶ Garantizar el cumplimiento de los deberes de secreto y seguridad.
- ▶ Informar a los usuarios en la recogida de los datos personales, asegurándose de que estos sean obtenidos lícita y legítimamente y tratados de modo proporcional a la finalidad para la que fueron recabados.
- ▶ Realizar copias de respaldo y de recuperación de los datos.

Para su instalación, tal y como indica la Ley de Propiedad Horizontal, será necesaria la adopción de acuerdo por 3/5 partes de las cuotas de participación y 3/5 partes del total de los propietarios. **A**

UNA REFORMA DECISIVA PARA LOGRAR LA COORDINACIÓN ENTRE EL REGISTRO Y CATASTRO

Se modifica la Ley Hipotecaria y la relativa al Catastro Inmobiliario

La finalidad de la reforma de la Ley Hipotecaria y de Catastro (BOE Nº 151 de 25 de junio) es conseguir la deseable e inaplazable coordinación Catastro-Registro, con los elementos tecnológicos

hoy disponibles, a través de un fluido intercambio seguro de datos entre ambas instituciones, potenciando la interoperabilidad entre ellas y dotando al procedimiento de un marco normativo adecuado.

El Registro de la Propiedad y el Catastro Inmobiliario son instituciones de naturaleza y competencias diferenciadas que, no obstante, recaen sobre un mismo ámbito: la realidad inmobiliaria. La coordinación de la información existente en ambas instituciones resulta indispensable para una mejor identificación de los inmuebles y una más adecuada prestación de servicios a ciudadanos y Administraciones.

La aprobación de la Ley 48/2002, de 23 de diciembre, del Catastro Inmobiliario, supuso un nuevo avance en el ámbito de la colaboración y el intercambio de información, recogiendo lo establecido en la legislación anterior, que fue objeto de refundición en el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, actualmente en vigor, que estableció la colaboración del Catastro con el Registro de la Propiedad en el ejercicio de sus respectivas funciones y competencias, y facilitó que la cartografía catastral sirviera para la identificación de las fincas en el Registro de la Propiedad.

Desde entonces el Registro remite datos de relevancia al Catastro, pero hasta el día de hoy no existe una conexión que posibilite un intercambio bidireccional de información que permita la necesaria coordinación entre ambos. Existen supuestos en los que, por el carácter voluntario de la inscripción, por llevarse a cabo operaciones registrales o de alteración catastral sin que exista esa comunicación, o por otras causas,

se producen situaciones de divergencia. Tampoco existe un procedimiento de coordinación que permita la resolución de discrepancias entre el Registro y el Catastro en la descripción de los bienes inmuebles.

Teniendo en cuenta los antecedentes antes referidos y la dificultad demostrada de cumplir el objetivo común con los procedimientos hasta ahora existentes, la finalidad de esta Ley es conseguir la deseable e inaplazable coordinación Catastro-Registro, con los elementos tecnológicos hoy disponibles, a través de un fluido intercambio seguro de datos entre ambas instituciones, potenciando la interoperabilidad entre ellas y dotando al procedimiento de un marco normativo adecuado, y así de un mayor grado de acierto en la representación gráfica de los inmuebles, incrementando la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario y simplificando la tramitación administrativa.

Favorecer la coordinación

El primer efecto de la reforma será favorecer la coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad. Desde el punto de vista económico y de la seguridad jurídica es esencial para el Registro determinar con la mayor exactitud posible la porción de terreno sobre la que proyecta sus efectos. Para el Catastro es esencial conocer y reflejar en cartografía todas aquellas modificaciones o alteraciones registrales que se produzcan sobre las realidades físicas de

las fincas mediante cualquier hecho, negocio o acto jurídico. Esta coordinación debe realizarse mediante procedimientos ágiles pero, al mismo tiempo, dotados de las suficientes garantías jurídicas para los posibles afectados, a través de procedimientos que eviten cualquier situación de indefensión.

La reforma tiene un contenido global y alcanza a las relaciones entre Catastro y Registro y a todos los procedimientos en los que estas existen. Ello explica que se incorporen a la reforma los procedimientos registrales que puedan afectar a las realidades físicas de las fincas, como los de inmatriculación —tanto de los particulares como de las Administraciones—, deslindes, excesos o rectificaciones de cabida, a los que se refieren los artículos 198 y siguientes de la Ley Hipotecaria. De esta forma se prevé, por una parte, un marco regulatorio general de relaciones, que se recoge en los artículos 9 y 10, y también uno específico, relativo a las que se producen dentro de cada uno de los procedimientos particulares.

Una mayor desjudicialización

Las modificaciones que se introducen en los procedimientos regulados en los artículos 198 a 210 de la Ley Hipotecaria tienen





como objeto, por una parte, la desjudicialización de los mismos eliminando la intervención de los órganos judiciales sin merma alguna de los derechos de los ciudadanos a la tutela judicial efectiva, que siempre cabrá por la vía del recurso, y por otra parte, su modernización, sobre todo en las relaciones que han de existir entre Notarios y Registradores y en la publicidad que de ellos deba darse.

La ley define cuándo se entiende que existe concordancia entre la finca registral y la parcela catastral, y cuándo se alcanza dicha coordinación. Al mis-

la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro; el deslinde registral de la finca, la rectificación de su descripción; la inscripción de plantaciones, edificaciones, instalaciones y otras mejoras incorporadas a la finca; la inmatriculación de fincas que no estén inscritas a favor de persona alguna; las operaciones registrales sobre bienes de las Administraciones Públicas; la reanudación del tracto sucesivo interrumpido; la subsanación de la doble o múltiple inmatriculación; y la liberación registral de

descripción, superficie y linderos de las fincas sobre la base del que a continuación se establece para la inmatriculación, salvo los casos en los que, por su poca entidad, se considera no ser este necesario. La inmatriculación de las fincas se llevará a cabo mediante el expediente de dominio que se regula de forma minuciosa sin intervención judicial. Este expediente sustituye al judicial regulado por el anterior artículo 201 de la Ley Hipotecaria y se caracteriza por su especial preocupación por la defensa de los derechos de todos los posibles afectados. Asimismo, se procede a regular de manera más minuciosa la inmatriculación mediante título público de adquisición del antiguo artículo 205.

Mayor protagonismo para los notarios y registradores

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

Además, los notarios y registradores de la propiedad deberán remitir a la Dirección General del Catastro el contenido de los documentos autorizados o inscritos por ellos en los que se haga referencia a la adquisición o consolidación de la propiedad; y a la adquisición o constitución de los derechos de usufructo; superficie o de una concesión administrativa, ya se refieran a la totalidad del inmueble o a una cuota indivisa de este.

Asimismo, enviarán la información referida a la segregación, división, agregación o agrupación de bienes inmuebles, siempre que conste la referencia catastral de estos y exista correspondencia entre los inmuebles objeto de dichas actuaciones. La descripción que figura en el Catastro y que se aporte en el plano, representado sobre la cartografía catastral, permitirá identificar esas alteraciones.

Tres meses después de la publicación de la nueva ley, los municipios pondrán a disposición de los registradores un acceso mediante servicio de mapas web a todos los planes urbanísticos generales y de desarrollo, debidamente georreferenciados y metadados, así como a sus modificaciones aprobadas definitivamente y en vigor. **A**

Modificación de preceptos

Por último, se modifican en esta reforma una serie de preceptos del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, además de los derivados del nuevo sistema de coordinación con el Registro de la Propiedad.

Se recoge el reciente criterio jurisprudencial que considera que los suelos urbanizables sin planeamiento de desarrollo detallado o pormenorizado deben ser clasificados como bienes inmuebles de naturaleza rústica y se aprueban nuevos criterios para su valoración teniendo en cuenta sus circunstancias de localización. Para agilizar y regular el cambio de clasificación de estos suelos urbanizables se adapta el régimen transitorio de la Ley y se modifica el procedimiento simplificado de valoración colectiva, lo que también permitirá en lo sucesivo adaptar con mayor agilidad los criterios de valoración contenidos en las Ponencias de valores catastrales a los cambios en las circunstancias urbanísticas de los inmuebles, sin necesidad de aprobar nuevas Ponencias.

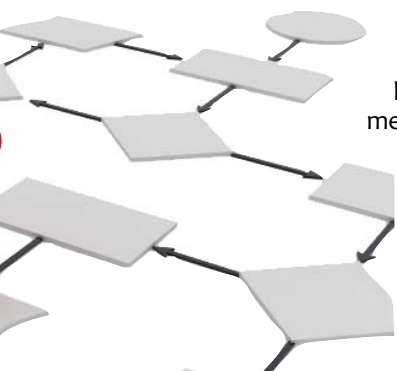
Igualmente, se pretende mejorar la actualización de los datos catastrales simplificando algunos procedimientos y ampliando el ámbito del procedimiento de comunicación a determinadas alteraciones en los bienes inmuebles por las Administraciones y fedatarios públicos, aligerando cargas administrativas a los contribuyentes. **A**

mo tiempo, establece las vías para dejar constancia registral y catastral de la coordinación alcanzada.

Concretamente, el artículo 198 describe que la concordancia se podrá realizar mediante los siguientes procedimientos:

cargas o gravámenes extinguidos.

En el artículo 199 se regula el procedimiento de incorporación al folio registral de la representación gráfica catastral, así como el procedimiento para posibilitar al interesado la puesta de manifiesto y rectificación de la representación catastral si esta no se correspondiese con la de la finca registral; en ambos casos con salvaguarda de los derechos de los colindantes. El artículo 201 regula el expediente para la rectificación de la



"LA REFORMA DE LA LEY HIPOTECARIA Y DE CATASTRO PODRÍA INTRODUCIR UNA MAYOR INSEGURIDAD"

Para Pedro Ortiz, presidente de la Asociación Española de Geómetras Expertos, la reforma de la Ley Hipotecaria y del Catastro mantiene el vigente esquema de desvinculación no solo entre el Catastro y los diferentes Registros de la Propiedad, sino también

de los otros operadores involucrados en el tráfico inmobiliario. "Todas estas instituciones –señala– trabajan de forma ejemplar pero no coordinada y cuando interactúan entre sí el desajuste es evidente, provocando una grave inseguridad sobre los bienes inmuebles".

Preséntenos a la asociación que preside (nacimiento, fines, objetivos...)

La Asociación fue fundada en julio de 2013 con unos objetivos claros. La Asociación Española de Geómetras Expertos (AEGEX) pretende, mediante la figura del geómetra-experto (GEX), establecer y definir al profesional liberal formado, tanto técnica como jurídicamente, para el desarrollo de los procedimientos de delimitación de la propiedad inmobiliaria. AEGEX tiene como finalidad promover la excelencia de sus asociados con objeto de aportar beneficios a la sociedad. Para alcanzar sus objetivos, muestra un carácter proactivo y una actitud profesional, estableciendo para ello alianzas con socios tecnológicos e institucionales.

Cuatro son los pilares fundamentales de la Asociación: homogenizar la capacitación de todos sus miembros, una formación continua anual para mantener esta cualificación, implementar estándares de obligado cumplimiento que garanticen la calidad de los trabajos y establecer procedimientos y controles rigurosos que garanticen la imparcialidad del geómetra-experto.

Defina qué es el geómetra-experto

Los geómetras-expertos son Ingenieros Técnicos en Topografía que complementan sus conocimientos con formación en Derecho Civil, Registral y Urbanístico, especializándose en la delimitación precisa de la propiedad inmobiliaria. El geómetra-experto es un profesional liberal. El ejercicio por cuenta propia le otorga independencia

económica y disponibilidad total con los consumidores, un seguro de responsabilidad civil garantiza su imparcialidad y



... Pedro Ortiz
Presidente de la Asociación Española de Geómetras

maximiza su confiabilidad. Actúa como perito en las tareas de delimitación de la propiedad inmobiliaria tanto en los procesos judiciales como en las fases preliminares del tráfico inmobiliario, en las que aporta un carácter preventivo en la definición precisa del bien inmueble que va a ser transmitido (compra-venta) o alterado transformándose en más bienes inmuebles (parcelaciones o segregaciones).

¿Existen incertidumbres sobre el bien inmueble en general en España?

Mientras no se interactúe con el bien inmueble, la incertidumbre parece no existir. Es cuando se producen las compra-ventas, herencias, incorporaciones a los procesos urbanísticos, expropiatorios o de delimitación de dominio público, cuando se detectan incertidumbres.

Del parque de fincas inscritas en el Registro, ¿cuántas existen con discrepancias con Catastro?

Esta información no puede conocerse ya que en el Registro de la propiedad, a pesar de ser un registro público, sólo se inscriben derechos, cargas y servidumbres pero no se describen las propiedades, sólo las identifican de forma literal,

Además el acceso a su información es restringido e imposible de forma masiva, como sí hace el Catastro.

Las discrepancias entre la superficie real de un inmueble y la que figura en Catastro dificultan la inmatriculación en el Registro ¿Cómo se resuelven?

Promoviendo un expediente de subsanación de discrepancias catastrales. Pero si existe algún tipo de disconformidad por parte de los colindantes tendrá que resolverse en los tribunales. Tanto en los procedimientos judiciales ordinarios o por jurisdicción



voluntaria, las discrepancias catastrales no son normalmente tenidas en cuenta en la sentencia judicial, contribuyendo a nuevas actuaciones que encarecen aún más si cabe esta problemática.

¿Quién es el responsable último de las consecuencias que se puedan producir por discrepancia en las dimensiones de un inmueble?

Con la actual legislación el único responsable es el propio contribuyente, bien el comprador o el vendedor del inmueble.

¿Es elevado el número de procedimientos judiciales originados por tales incertidumbres?

Existe muy poca información de forma explícita al respecto. Se estiman unos 3.000 casos anuales con unos costes, tanto para el Estado como para el contribuyente, de 90 millones de euros anuales.

¿Se puede poner coto a esto?

Sí, con voluntad política. Sólo hay que adecuar la normativa desde una perspectiva más global y no sólo desde la óptica del binomio registro-catastro.

¿Incide de alguna manera el panorama actual en los inversores a la hora de diseñar sus estrategias?

Creemos que hasta la fecha no ha supuesto incidencias notables en los inversores porque por costumbre social el contribuyente se resigna a sufrir estos problemas. La poca transparencia y la corrupción urbanística han ayudado y ayudan a mantener el colapso de los juzgados.

¿Cómo valora la reciente reforma de la Ley Hipotecaria y Catastro?

La reforma de la Ley Hipotecaria y del Catastro mantiene el vigente esquema de desvinculación no solo entre el Catastro y los diferentes Registros de la Propiedad, sino también de los otros operadores involucrados en el tráfico inmobiliario. Los bienes inmuebles son generados o alterados también en los

documentos autorizados por los Notarios, por la administración local en proyectos urbanísticos, tanto rurales como urbanos, en las expropiaciones, por los deslindes de dominio público y en las propias sentencias judiciales. Todas estas instituciones trabajan de forma ejemplar pero no coordinada y cuando interactúan entre sí el desajuste es evi-

la cartografía catastral son límites aparentes que no han sido ratificados por los afectados, titulares y colindantes sobre terreno mediante el levantamiento topográfico de los vértices que definen sus propiedades. Precisamente este desconocimiento que tienen el público en general, y los operadores jurídicos en particular, hace más peligrosa la aplica-

Curriculum vitae



Pedro J. Ortiz Toro es ingeniero técnico en topografía por la Universidad de Jaén y tiene un máster de la misma universidad en Catastro, Urbanismo y Valoración de Inmuebles. Cuenta con más de 18 años de experiencia en el sector de geomática legal y una acreditada cualificación profesional, lo que le ha permitido ser instructor en formación sobre diversos ámbitos relacionados con el sector y ponente en diferentes congresos. **A**

dente, provocando una grave inseguridad sobre los bienes inmuebles.

¿Aporta la nueva legislación seguridad jurídica suficiente al tráfico inmobiliario?

No sólo no aporta seguridad sino que puede que la disminuya, especialmente por la falta de información sobre la función de los operadores, ya que al determinar la cartografía catastral como base gráfica única, salvo excepciones, para la creación o actualización de información en los registros de la propiedad no se solventa el problema. El Catastro cumple una función fantástica proveyendo a los ayuntamientos la materia prima para su financiación mediante la valoración del inventario inmobiliario. Pero la imprecisión en los límites de la propiedad del parcelario catastral no influye en esta valoración pero sí en la cuantificación del importe del IBI y en la determinación de los derechos de propiedad. Los límites que aparecen en

ción de esta nueva reforma de ley, porque podría introducir más inseguridad en los bienes inscritos y por tanto inseguridad para el consumidor.

¿Qué papel puede jugar el geómetra-experto en este nuevo marco?

En el sistema jurídico actual en España no es posible garantizar los límites de las propiedades si no es por acuerdo **entre las partes o sentencia judicial, y no en todos los casos**. Sin embargo, los informes realizados por el geómetra-experto son la mejor base jurídico-técnica para poder demostrar ante terceros los límites de una propiedad inmobiliaria, gracias a la aplicación de rigurosos estándares y a la imparcialidad como requisito fundamental. Hasta que no exista una legislación o normativa específica, similar a la existente en los países más avanzados, la única vía es la preventiva, o sea que para tener mayor seguridad es mejor contar con la máxima información posible. **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 PULSO DEL SECTOR INMOBILIARIO EMPIEZA A RECUPERARSE Y EL RECORRIDO AL ALZA ES AMPLIO

Recuperación del mercado laboral y stock de viviendas, las claves

2014 fue un año de inflexión en el sector inmobiliario. Durante la primera mitad del año aparecieron síntomas incipientes de estabilización, y en la segunda algunos indicadores ya empezaron a mejorar. De cara a 2015, se espera que estos avances ganen vigor y que se consolide la tan esperada recuperación del sector. Para ilustrar la situación del mercado inmobiliario español y monitorizar sus constantes vitales la Caixa Research ha desarrollado el termómetro inmobiliario.

Este se compone de tres subindicadores, oferta, demanda y precios, contruidos para medir la temperatura actual de cada una de las tres dimensiones. Si la temperatura se encuentra por debajo de la zona de equilibrio, el sector se halla en zona de enfriamiento; por el contrario, si se sitúa por encima, indica que el sector está sobrecalentado.

En el caso de la demanda, el termómetro tiene en cuenta tanto la demanda nacional de primera y segunda residencia como la extranjera. La radiografía global que se desprende es que, a pesar de haber aumentado ligeramente durante los últimos meses, la demanda todavía se encuentra por debajo de los niveles consi-

El último termómetro inmobiliario de la Caixa Research revela que el pulso del sector inmobiliario empieza a recuperarse y que el recorrido al alza, tanto de la demanda como de la oferta, es am-

plio. En ambos frentes, sin embargo, se espera que la recuperación sea paulatina. Para la demanda, es clave que se consolide la recuperación del mercado laboral: para la oferta, el stock de viviendas por vender.

derados de equilibrio. De momento, la compraventa de viviendas por parte de extranjeros, que creció un 23,5% en 2014, está impulsando el avance. A pesar de esta mejoría, todavía queda camino por recorrer para llegar a los niveles que se consideran de equilibrio.

Oferta y precios, buenas perspectivas

En cuanto a la evolución de la oferta, el indicador tiene en cuenta tanto la inversión residencial como las viviendas terminadas y el stock de viviendas por vender. Aunque el indicador se encontraba en niveles mínimos al finalizar 2014, algunos síntomas de mejora observados en los últimos meses anticipan un buen 2015. Concretamente, destaca el aumento de la inversión residencial, de las peticiones de visados para nueva construcción y de la ocupación en el sector. En 2015 estas tendencias deberían consolidarse, aunque el stock de viviendas por vender, todavía muy elevado en algunas regiones, provocará que la recuperación sea gradual en conjunto.

En cuanto a los precios, la situación actual es también alentadora. En este caso, el indicador tiene en cuenta la capacidad de compra de los hogares y, por tanto, combina el precio de la vivienda con medidas de las rentas de los hogares y de las condiciones de financiación, así como la rentabilidad del

alquiler. Como muestra el termómetro, en conjunto, los precios ya se encuentran en niveles de equilibrio, lo cual deja entrever la evolución reciente de los precios, que, tras sufrir un descenso del 30% en términos nominales desde el 1T 2008 (37% en términos reales), se estabilizaron en el 4T 2014. La mejora de las condiciones financieras y del mercado laboral también está ayudando a que el esfuerzo de los hogares para adquirir una vivienda se sitúe en cotas sostenibles.

En definitiva, el termómetro revela que el pulso del sector inmobiliario empieza a recuperarse y que el recorrido al alza, tanto de la demanda como de la oferta, es amplio. En ambos frentes, sin embargo, se espera que la recuperación sea paulatina. Para la demanda, es clave que se consolide la recuperación del mercado laboral, ahora que las medidas adoptadas por el BCE permiten pensar que las condiciones financieras serán favorables durante mucho tiempo. En cambio, la recuperación de la oferta sigue estando muy condicionada por el stock de viviendas por vender. En este sentido, es preciso apuntar que la heterogeneidad entre regiones es muy importante. De hecho, en algunas el exceso de oferta es prácticamente inexistente y ya se aprecia una recuperación de la actividad. Las constantes vitales del nuevo ciclo que empieza son saludables, pero será imprescindible ir tomando la temperatura al sector para asegurarse de que no se vuelven a cometer los errores del pasado. **A**

AHE CONFIRMA SIGNOS DE REACTIVACIÓN Y RECUPERACIÓN DE LA ACTIVIDAD HIPOTECARIA

Se aprecia desde finales de 2014 y a lo largo de la primera mitad de 2015

La Asociación Hipotecaria Española (AHE), en su informe anual del pasado 10 de junio, afirma que 2014 se confirmó como un año de inflexión para el mercado hipotecario, en el que se regis-

traron las primeras tasas de crecimiento del crédito y de la inversión inmobiliaria y en el que la mayoría de indicadores tanto macroeconómicos como sectoriales mostraron signos de estabilización.

No obstante, tras siete años de prolongada crisis, la fisonomía del mercado hipotecario se ha transformado reflejando el importante proceso de corrección y ajuste experimentado.

El saldo vivo del crédito hipotecario en diciembre de 2014 se situó en 721.188 millones de euros, acumulando un descenso respecto a diciembre de 2007 de 326.253 millones de euros.

La mayor parte de este descenso se habría producido en las ramas de crédito a las actividades inmobiliarias y de la construcción, donde la reducción alcanza los 248.464 millones de euros, situando el saldo vivo por debajo de la mitad sus niveles previos a la crisis.

También se ha producido un fenómeno de desapalancamiento en el segmento de crédito a los hogares, aunque mucho más moderado. El saldo vivo del crédito a los hogares para adquisición de vivienda acumula un descenso de 16.173 millones de euros a diciembre de 2014, reduciéndose hasta los 559.217 millones de euros en diciembre de 2014.

Este menor ajuste en el crédito a hogares ha dado lugar a que la composición de la cartera hipotecaria en los balances de las entidades de crédito haya cambiado, con un descenso de su exposición inmobiliaria a favor del crédito residencial a los hogares que en diciembre representaba un 77% de la cartera hipotecaria (58% en 2007).

También en términos de PIB se observa el proceso de desendeudamiento de los últimos años, con un peso

del crédito hipotecario que llegó a ser superior al 100% en 2008 y que a fin de ejercicio 2014 se situó en un 68%.

Ligada a la corrección de los saldos, se encuentra una importante reducción en los niveles de nueva actividad crediticia a lo largo de la crisis. De este modo, el nuevo crédito a los hogares para adquisición de vivienda en 2014 alcanzó un volumen total de 26.825 millones de euros, apenas un 20% del total de volumen de crédito nuevo concedido en 2007, que alcanzó los 145.294 millones de euros.

Finalmente, en lo referente a los indicadores del mercado inmobiliario también se han registrado notables ajustes encaminados a corregir los importantes desequilibrios generados durante la fase de expansión económica, especialmente en términos de precios y de producción de viviendas.

De este modo, según datos del Ministerio de Fomento basados en valores de tasación, el precio de la vivienda habría experimentado un descenso acumulado desde marzo de 2008, cuando registró sus niveles máximos, del 30,4% en términos nominales, retrocediendo 10 años hasta situarse en niveles similares a los observados en 2004.

En cuanto a la inversión residencial, el importante stock de viviendas nuevas e iniciadas en el momento del estallido de la crisis dio lugar a un rápido y severo ajuste en la producción de viviendas. Según muestran los datos de visados de obra nueva, en 2014 se comenzaron un total de 34.873 viviendas,

frente a las 651.527 que se iniciaron en 2007. También las certificaciones de fin de obra, indicador del número de viviendas terminadas, se redujeron en el mismo periodo de 641.419 a 46.822.

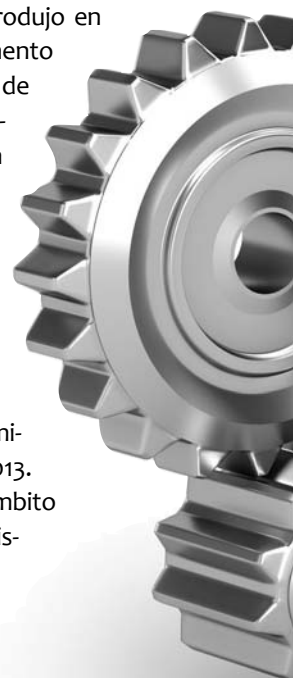
Signos de reactivación y recuperación

A pesar del fuerte ajuste descrito anteriormente, desde finales de 2014 y a lo largo de la primera mitad de 2015 se han observado los primeros signos de reactivación y recuperación de la actividad hipotecaria e inmobiliaria.

Así, aunque el saldo vivo del crédito hipotecario continúa registrando tasas de variación negativas, los descensos mensuales estancos son cada vez menores dando lugar a una progresiva desaceleración en el ritmo de ajuste de la cartera hipotecaria.

También se produjo en 2014 el primer incremento anual en el volumen de nuevo crédito a los hogares para adquisición de vivienda, que registró una tasa de variación positiva del 23% con operaciones formalizadas por un importe total de 26.825 millones de euros, frente a los 21.857 millones registrados en 2013.

Dentro del ámbito hipotecario es, así mismo, muy significativa la moderación





que los saldos dudosos del crédito han mostrado en los últimos trimestres, presentando descensos interanuales para todas las finalidades del crédito. Esta moderación de las tasas de dudosidad, en línea con un entorno macroeconómico más positivo, favorece la solvencia del sistema y reduce el número de recursos destinados a gestionar estos riesgos apoyando de este modo a la reactivación de la concesión crediticia.

También la inversión inmobiliaria, medida por el número de visados de obra nueva, experimentó en 2014 su primera tasa de variación anual positiva del 2% tras siete años de descensos que, si bien todavía es muy moderada, contrasta con la caída del 22% registrada un año antes.

Por último, es muy importante destacar que el precio de la vivienda ha mostrado signos de estabilización tanto a nivel nacional como en la mayoría de regiones del territorio. Desde el punto de vista de la reactivación de la demanda, el reequilibrio del mercado contribuye a devolver la confianza en los hogares y facilita la reactivación del crédito al estabilizarse el valor de los colaterales hipotecarios.

Las claves del crecimiento a futuro

Una vez corregidos los desequilibrios del mercado y con un sector financiero reestructurado y recapitalizado, en 2015 y en los próximos años se presenta el reto de consolidar un crecimiento estable del mercado hipotecario.

Para una economía como la nuestra, tendencialmente compradora, a pesar de la crisis y de la introducción de nuevas figuras encaminadas a incentivar el alquiler -como son el caso de las SOCIMIs-, la reactivación del crédito es una cuestión fundamental.

Son tres las grandes áreas de actuación que, en materia hipotecaria, deberán afrontar las entidades en el corto y medio plazo: consolidar el crédito a los hogares, reactivar el crédito a las actividades inmobiliarias y en relación a este último, la gestión de activos adjudicados y, muy especialmente, el suelo.

En el ámbito del crédito a hogares, desde principios de 2014 y con mayor intensidad a lo largo del primer semestre de 2015, hemos asistido a una ampliación de la oferta hipotecaria observándose una mayor competencia entre entidades y cierta diversificación en la gama de productos ofertados.

La creciente competencia ha llevado a que los diferenciales de crédito aplicados por las entidades hayan mostrado una tendencia a la baja que ha sido posible, entre otros factores, gracias al contexto de liquidez propiciado por las medidas extraordinarias introducidas por el Banco Central Europeo (BCE) para que el crédito pueda fluir y cubrir las necesidades de financiación de hogares y empresas.

No obstante, a pesar de que esta estrategia favorece la accesibilidad por parte de los hogares al crédito y pueda ser, por tanto, positiva para el mercado, la Asociación Hipotecaria Española alerta sobre la importancia de evaluar

correctamente los riesgos para evitar disfunciones como las experimentadas en los últimos años. Esto es así especialmente en un contexto de aplanamiento de las curvas de tipos de interés y de estímulos extraordinarios que tendrán que ser paulatinamente retirados.

La demanda de crédito se ha estrechado considerablemente en los últimos años disminuyendo tanto el número de compraventas como el recurso a la financiación y, por lo tanto, el acceso a la financiación deberá producirse, en primer lugar, por los segmentos de demanda más solventes y extenderse al resto de segmentos conforme la recuperación económica y la reducción de riesgos lo permita.

Por otro lado, cabe destacar cierta diversificación reciente en la oferta de productos hipotecarios por parte de las entidades de crédito, tendente a adaptar este instrumento de financiación a las diferentes características de cada tipo de prestatario. De este modo, en los últimos años los préstamos con un periodo inicial de fijación del tipo han tenido una importancia creciente (representando un 33% de la nueva contratación en 2014); y otros productos, como las hipotecas con tipo fijo a vencimiento están teniendo una renovada aceptación en el mercado.

En lo referente a la reactivación del crédito a las actividades inmobiliarias y de la construcción, podemos considerar que se dan todos los factores para que el sistema financiero participe en el desarrollo futuro de la inversión inmobiliaria.

En este sentido encontraremos en el mercado dos tipos de actuaciones por parte de las entidades de crédito: el desarrollo de nuevos proyectos en los que la estructura de financiación (capital aportado por el promotor y/o participación de terceros como, por ejemplo fondos inmobiliarios) y las características de la promoción así como el nivel de pre-ventas jugarán un papel determinante a la hora de decidir la financiación; y la financiación de proyectos como instrumento de gestión de los activos procedentes de financiación destinada a la promoción inmobiliaria adquiridos o adjudicados durante el periodo de crisis. **A**



EL PRECIO DE LA VIVIENDA SUBIRÁ SOLO SI MEJORA EL EMPLEO EN CANTIDAD Y EN CALIDAD

Los flujos crediticios tardarán en recuperar la flexibilidad de hace una década

La Asociación Española de Análisis de Valor (AEV), ha presentado su segundo Observatorio de la Valoración, en donde se confirma que la fuerte reducción de la actividad inmobiliaria y del

volumen hipotecario sufrida en los últimos ocho años plantea un escenario poco brillante para la demanda futura, donde los flujos crediticios tardarán en recuperar la flexibilidad de hace una década.

Otras de las principales conclusiones de este informe son que la actividad económica generada por la construcción de viviendas no caerá más al estar en mínimos y que la recuperación del mercado comenzará solo con la mejora del empleo en cantidad y calidad. En sus respuestas a las principales conclusiones del informe, el 84% de los expertos consultados coincide en que no se aprecian indicios efectivos de una subida generalizada de los precios de las viviendas.

Se mantiene así la principal conclusión del primer Observatorio de la Valoración presentado en el mes de febrero, pese a las expectativas de crecimiento de la economía. Sin embargo, también es generalizada la conclusión de que existen segmentos del mercado en los que se está produciendo una recuperación de los precios: mercados locales donde escasea la oferta o donde más interés pueden mostrar los inversores particulares y ciertas áreas de costa donde puede incidir la creciente demanda de extranjeros. Al contrario, en bastantes áreas de demanda débil, los precios siguen bajando.

En los últimos años, el precio de la vivienda se ha reducido considerablemente. La mayoría de los expertos opina que en un futuro próximo se habrán acabado las "gangas" del stock acumulado de vivienda en venta y se empezará a ver cuál es la demanda real, qué papel cumple la rehabilitación y cómo reacciona la actividad constructiva.

La gran mayoría de los consul-

tados, 17 de 25, cree que el incentivo que pueden suponer los precios actuales no va a influir de manera esencial en la pronta recuperación del mercado, puesto que el sector de la vivienda obedece sobre todo a razones estructurales, demográficas, empleo estable, financiación, etc., muy afectadas por la creciente desigualdad social.

Además, el incentivo actual es selectivo y limitado a inversores, extranjeros y a los compradores más solventes. No obstante, si las condiciones monetarias de la zona euro continúan siendo laxas, y, ante la falta de activos alternativos donde invertir, el incentivo por precio podría convertirse en más relevante.

En lo que a oferta se refiere, una amplia mayoría de los expertos no está de acuerdo en que vaya a reaccionar de manera acelerada ante una creciente activación de los créditos. Por el contrario, esperan que esa reacción se produzca de manera gradual, incluso si las condiciones de financiación se siguen dulcificando. Entre las razones que se alegan destaca que la demanda actual no es tan amplia como para hacer sobre reaccionar a la oferta, y que la de vivienda nueva está muy segmentada y con nuevas necesidades que exigen un producto más específico con pocos promotores disponibles.

Los expertos subrayan también que las entidades bancarias no van a estar dispuestas a volver a dar créditos a la promoción con las facilidades de antaño, lo que, unido a la reestructuración

que ha sufrido y aún sufre el sector de la promoción, restringe su capacidad de reacción. Entre los consultados hay expertos que creen que los bancos están dispuestos a dar mejores condiciones a los acreditados, lo que debería acelerar la promoción y engrasar el funcionamiento de la demanda, creando así una cierta espiral virtuosa de crecimiento sano.

Un futuro lleno de incógnitas

El 60% de los consultados cree que existen razones para esperar un periodo de estabilidad y lenta recuperación de la actividad, aunque sin aspiraciones de volver a los grandes crecimientos del pasado. Según José Manuel Gómez de Miguel, secretario de la AEV, "la perspectiva brinda una imagen de recuperación lenta y de escasa pendiente, con un ciclo que, por mor de la digestión del excedente, la experiencia negativa de la burbuja anterior y la mayor conexión de nuestra economía con la del resto de los países de nuestro entorno, debería ser de mayor duración y menor perfil que los precedentes".

Tal y como ocurrió en crisis pasadas, este informe expone la idea de que serán las grandes ciudades y las áreas más ligadas a la demanda de no residentes las primeras en propiciar la recuperación, tesis con la que concuerda la gran mayoría de los consultados (21/25). Creen que, por lógica, los productos más atractivos serán los que atraigan a la demanda solvente, y estos se concentran en las grandes ciudades. **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



ANALISTAS REUNIDOS EN EL SIMA COINCIDEN: ESTE AÑO SERÁ MAGNÍFICO PARA EL SECTOR INMOBILIARIO

Se apunta hacia una clara estabilización, más que a una recuperación rápida

Estamos ante una etapa “esperanzadora”, en la que el sector inmobiliario está “viendo la luz al final del túnel”. Así resumió la situación del inmobiliario español el presidente de Asprima, Juan

Antonio Gómez-Pintado, en su discurso de presentación de la mesa correspondiente a la Conferencia Inmobiliaria Madrid 2015, donde los participantes coincidieron en que 2015 será un gran año.

Esta es una de las principales conclusiones de la Conferencia Inmobiliaria Madrid 2015, encuentro profesional que forma parte del programa paralelo del Salón Inmobiliario Internacional de Madrid (SIMA), organizado por Planner Exhibitions y Asprima, y que se celebró en el Hotel Hesperia Castellana de Madrid, con el objetivo principal de analizar las tendencias clave para el sector inmobiliario.

Esta Conferencia Inmobiliaria tuvo lugar en el contexto de evolución política, social y económica en España, que está abriendo nuevas oportunidades y generando cambios positivos en el mercado inmobiliario, desde un mayor acceso al crédito, a la puesta en marcha de proyectos de remodelación urbana en fase de desarrollo.

2015 será un “año magnífico”

Como apuntó el presidente de Asprima, Juan Antonio Gómez-Pintado, estamos ante una etapa “esperanzadora”, en la que el sector inmobiliario está “viendo la luz al final del túnel”, aunque insistió en que “el extraordinario ajuste sufrido en la economía española” ha recordado a todos los sectores económicos, y especialmente al inmobiliario, que “los ciclos existen, y que hay que prepararse en los buenos tiempos para afrontar los malos”.

El presidente de Asprima demandó “más integración” de toda la cadena de valor del sector, y que los actores inmobiliarios construyan “nuevos mecanismos de financiación”, especialmente en un momento en el

que el sector financiero ha concluido “prácticamente” su reconversión y ha “despejado gran parte de las dudas de confianza y liquidez”. Asimismo, insistió en la necesidad de que las empresas del sector “ganen en tamaño y busquen nuevas alianzas nacionales e internacionales”, que reduzcan la rigidez del modelo sectorial y atenúen la “exposición al perverso círculo” al que se ha visto sometido durante la crisis financiera.

Gómez-Pintado afirmó que “invertir en el sector vuelve a ser rentable”, y que la demanda ya percibe “un final de ciclo y un ajuste final de precios”, lo que se traduce en que “2015 será un año magnífico para el sector”.

Finalmente, pidió a las administraciones más “colaboración”, mejoras en las cargas fiscales, especialmente en la compra de vivienda, y aumentar la “seguridad jurídica, no la burocracia”, para acompañar el cambio de ciclo del sector inmobiliario.

Estabilización, más que recuperación

El sector inmobiliario tendrá un papel clave en la recuperación económica, tal y como apuntaron los expertos que participaron en la mesa de debate en la que se analizó el futuro y los desafíos que deben afrontar las empresas inmobiliarias en los próximos años.

Ángel Bergés Lobera, vicepresidente de Analistas Financieros Internacionales-AFI; Javier García del Río, director general de Negocio de Solvia; Juan Pepa, Managing Director de Lone Star;

Ignacio San Martín, responsable del Servicio de Estudios de BBVA Real Estate; y Juan Fernández-Aceytuno, director general de ST Sociedad de Tasación, concluyeron que la industria inmobiliaria está alcanzando una fase de estabilización, en la que será muy importante analizar los riesgos financieros y de demanda, para garantizar la esperada recuperación.

Bergés, de Analistas Financieros Internacionales (AFI), insistió en que la ansiada recuperación “será positiva, aunque no llegará a niveles previos a crisis”. “Esto nunca debió ocurrir, hay poner los pies en suelo”, subrayó el vicepresidente de AFI.

En esta misma línea se manifestó Javier García del Río, director general de Negocio de Solvia, quien hizo hincapié en que, en materia de compraventa de vivienda y concesiones de créditos promotores “no se va a llegar, ni es conveniente que se llegue, a los niveles alcanzados en épocas anteriores a la burbuja inmobiliaria”, que en sus pa-

La asimilación del stock depende del “dinamismo” de los mercados, que en determinadas ciudades es mayor y más acelerado.

labras, “ha creado sufrimiento tanto al propio sector como al país”; por lo que ha pedido que se haga “un ejercicio de autocrítica y rigor”, especialmente, en el

La mejora de las perspectivas macroeconómicas ya despierta el apetito inversor en el sector inmobiliario en España, aunque es necesario afrontar la reconversión de la industria hacia una concentración de empresas con el objetivo de conseguir un crecimiento ordenado y sostenible, en el que las entidades financieras tendrán un rol clave como impulsores de la recuperación.

Esta es la principal conclusión de la mesa de debate inaugural del Foro de Inversión Inmobiliaria en el Mercado Español, que se celebró en el Centro de Convenciones Norte de la Feria de Madrid, en el marco del programa profesional del Salón Inmobiliario de Madrid, SIMA 2015.

Tras la intervención del director general de SIMA, Eloy Bohúa, quien hizo hincapié en las buenas sensaciones de los profesionales del sector respecto a la recuperación del inmobiliario en España, tomó la palabra José Luis Suárez, profesor de Dirección Financiera del IESE Business School, para quien el "aterizaje del sector ha sido claro", aunque los datos macroeconómicos indican que "se ha frenado la caída" o se produce una "clara recuperación". Suárez considera que esta coyuntura "ha trasladado el interés al suelo y al desarrollo de promociones inmobiliarias", en el que la banca "volverá a tener un papel importante, en un clima de financiación tradicional que nos beneficiaría a todos". **A**

análisis de riesgos.

Del Río considera que hay mercados inmobiliarios en España con perspectivas "espectaculares", como Madrid o Barcelona, otros "interesantes" y otros que no han conseguido "normalizarse". No obstante, considera que será un año interesante para el inmobiliario, siempre que las empresas comprendan las necesidades y demandas del cliente minorista, actor fundamental en la recuperación. Además, recomendó potenciar y profesionalizar el mercado de alquiler, y apostar por la innovación. Innovación, junto a diferenciación son, para Juan Fernández-Aceytuno, de ST Sociedad de Tasación, las claves para competir en el mercado de demanda. "El stock no existe", apuntó Fernández-Aceytuno, quien invitó a las empresas del sector a comprender las necesidades de la demanda, en vez de competir en precio, lo que considera "un suicidio, y es contraproducente".

En este sentido, el director general de ST Sociedad de Tasación considera que "no hay que confundir estabilización con recuperación". Pidió al sector ser "realista, pragmático y honesto", y es que, en el caso de España "estamos ante una estabilización", dado que el sector inmobiliario tiene aún "deberes

pendientes" relacionados con el rescate financiero y los datos macroeconómicos, especialmente en materia de empleo. En su opinión, para hablar de recuperación, se deberían "doblar las cifras" de concesión de hipotecas en España en 2014, y no se deben de perder de vista los riesgos, relacionados con la fluctuación de los tipos de interés.

Juan Pepa, Managing Director de Lone Star, también matizó el optimismo ante la recuperación del sector inmobiliario. "España es el lugar en el que hay que estar", señaló Pepa, aunque apuntó que estamos ante una "consolidación" del sector, en el que activos como los hoteleros, centros comerciales y edificios corporativos, en determinados mercados, "marchan muy bien", aunque en el caso del

del stock depende del "dinamismo" de los mercados, que en determinadas ciudades es mayor y más acelerado. San Martín está convencido de que, en 2015, "se plasmará la recuperación del sector", los precios se estabilizarán, el exceso de oferta descenderá y aumentará la demanda, tanto nacional como internacional.

Para el responsable de Estudios de BBVA Real Estate, las entidades financieras asumirán "un papel primordial en la recuperación del inmobiliario",

El sector tiene aún "deberes pendientes" relacionados con el rescate financiero y los datos macroeconómicos, especialmente en materia de empleo.

siempre que garanticen la calidad de la oferta y la demanda de crédito, como "dinamizadores de todos los agentes del mercado".

La Conferencia Inmobiliaria 2015 también analizó las propuestas inmobiliarias en el marco de las citas electorales de 2015, de la mano de Luis Martín de Ciria, responsable Área Inmobiliaria en El Mundo, representantes de partidos políticos y Asprima; las grandes operaciones de rehabilitación turística, como Plaza España y Canalejas, protagonistas de la evolución urbanística



residencial, la recuperación "tardará un poco más", a pesar de que las ventas se han activado en lugares en los que "tiene sentido haber construido".

Precisamente, para Ignacio San Martín, responsable del Servicio de Estudios de BBVA Real Estate, la asimilación

asociada a las Smart Cities y la cooperación público-privada; y la financiación inmobiliaria, el papel de las entidades financieras en el futuro de este sector, con la aportación de representantes de las principales entidades financieras españolas. **A**

EXPERTOS ASEGURAN QUE LAS SOCIMIS, A PESAR DE SU CORTA EDAD, REPRESENTAN YA UN ÉXITO ROTUNDO

Los retornos sobre los que se trabaja en España oscilan entre un 10 y un 12%

Aunque las SOCIMIs son una novedad, los expertos reunidos en una jornada del Foro de Inversión en el Mercado Inmobiliario Español consideran que, a pesar de su corta vida en

España, constituyen un éxito rotundo. El siguiente paso será que este tipo de instrumentos “ganen peso” en la estructura de financiación de las compañías inmobiliarias españolas.

Estas son las principales ideas que se analizaron en la mesa de debate “El papel de las SOCIMIs en la recuperación española”, que ha tenido lugar en el marco del Foro de Inversión en el Mercado Inmobiliario Español.

Como explica Xavier Barrondo, director general de Negocio de Grupo GMP, las SOCIMIs ofrecen al sector inmobiliario la “fórmula financiación” y de “diversificar los portafolios de inversión”, con el objetivo de rentabilizar el capital.

Tras casi dos años operativas, estos vehículos de inversión han demostrado su “capacidad inversora y para canalizar” un capital “más sereno y tranquilo” que viene para quedarse: Barrondo considera que son “un éxito” y que permanecerán en el mercado español “por mucho tiempo”.

Los ponentes han distinguido los perfiles de inversión de fondos oportunistas e institucionales, susceptibles de participar en las SOCIMIs, que operan en el mercado español, que en general, tiene un perfil de riesgo más alto. En este sentido, los retornos sobre los que se trabaja en España oscilan entre un 10 y hasta el 12 por ciento, con apalancamiento hasta un 15 por ciento.

A pesar de los buenos resultados conseguidos por las SOCIMIs desde su lanzamiento en el mercado español, Concha Osácar, socia directora de AZORA, reconoce que “levantar capital no es fácil”, pero en el caso de esta firma, la estrategia ha pasado por “ampliar la base inversora con nuevos perfiles y mi-

rando hacia horizontes de largo plazo”. En este sentido, la socia directora de AZORA recomienda “prudencia” en el diseño de la estrategia de inversión, y “no invertir a cualquier precio y en cualquier activo”, a pesar de que como resultado de la crisis, las ofertas tienen “volúmenes y cantidades como no se habían visto en tiempo”.

Osácar cree que en España, las SOCIMIs no coinciden en la tipología de las inversiones, más bien tienden a la especialización tanto en el perfil como en la gestión de activos, para lo que es necesario disponer de una “masa crítica” de inmuebles e inversiones en áreas concretas, algo para lo que el mercado español aún no está preparado.

En esta misma línea se manifestó Ismael Clemente, presidente y CEO de Merlin Properties, que subrayó que la firma que preside ha elegido invertir en España con un perfil “multiactivo monopais”, dado que por el tamaño de mercado, una estrategia de especialización no permitiría obtener la liquidez y el atractivo que exigen los inversores extranjeros.

Clemente ha señalado que las SOCIMIs y otros vehículos de inversión similares se enfrentan a riesgos, como la “dependencia a la política monetaria de los bancos centrales”, especialmente la europea, que influye en el desarrollo de este tipo de instrumentos, el levantamiento de capital y la búsqueda de activos.

Para el CEO de Merlin Properties, el éxito de las SOCIMIs depende de que las adquisiciones “aporten valor a la

cartera”, y el mercado actual ofrece muchas oportunidades, aún a pesar de que “la destrucción de capital ha sido estratosférica durante la crisis inmobiliaria”, y puso como ejemplo la supervivencia de empresas como Colonial, que ha conseguido superar la crisis “con un coste tremendo”.

Especialización de SOCIMIs para atraer capital foráneo

Considerando que la recuperación y restructuración financiera e inmobiliaria aún no se ha completado, para los inversores extranjeros el mercado español “no está preparado para la inversión institucional”, asegura Wolfgang Speckhahn, de Patrizia ImmobilienAG.

Para Speckhahn, los fondos oportunistas pueden encontrar más oportunidades, dado que los institucionales “huyen del riesgo”, y España “aún no ofrece productos ni activos que cumplan con sus expectativas”, aunque pronosticó que su apetito por nuestro país “está aumentando”.

Parte importante del interés del capital riesgo extranjero en España responde también a la existencia de vehículos de inversión que, como las SOCIMIs, permiten repatriar beneficios en condiciones “atractivas”, por lo que aseguró que estos instrumentos tienen un papel determinante para captar capital foráneo. Con la puesta en marcha de este tipo de instrumentos financieros, aumentan las alternativas de financiación. **A**

- **Consultoría LOPD y LSSI, Protección de Datos y Derecho de Nuevas Tecnologías.**
- **Auditoría y Consultoría Informática e Internet.**
- **Seguridad Sistemas.**
- **Análisis Redes Locales y Comunicaciones.**

**Adaptación TOTAL a
la LOPD**

**Adaptación Jurídica
+ Adaptación Tecnológica
+ Formación a Usuarios**



**Seguridad de
Sistemas y Ficheros**

**Implantación de Procedimientos
+ Medidas de Seguridad
+ Prevención de pérdida de datos**

EL PAÍS VASCO CONTARÁ CON UNA LEY QUE GARANTICE LA VIVIENDA COMO UN DERECHO EXIGIBLE

El Partido Popular y el Partido Nacionalista Vasco rechazan el texto

El Parlamento vasco aprobará en los próximos meses una Ley de Vivienda que garantizará el acceso a la vivienda como un derecho exigible ante los tribunales de justicia a las personas con escasos

ingresos que no puedan disponer de un piso en el mercado libre. La ley, que penalizará con un canon y establecerá el alquiler forzoso para pisos vacíos, saldrá adelante con el apoyo del PSE, EH Bildu y UPyD.

La ponencia del Parlamento vasco que, desde hace dos años, trabaja sobre la proposición de ley del PSE-EE sobre esta materia ha terminado este lunes su informe sobre esta iniciativa, que contempla algunas modificaciones sobre la propuesta original y que ha recibido el aval de los propios socialistas, UPyD y EH Bildu.

Aunque la aprobación definitiva de este documento está pendiente de votación por parte del pleno de la Cámara, la mayoría que suman estos tres partidos en el Legislativo garantiza la aprobación de la ley.

Este texto reconoce el derecho subjetivo del acceso a la vivienda, lo que supone que las personas con escasos recursos, y sin posibilidad de alquilar un piso por sus propios medios, podrán exigir ante los tribunales de justicia que la Administración les facilite una vivienda en la que residir.

Dada la dificultad de llevar a la práctica esta premisa, la propuesta contempla que el ejercicio de este derecho se efectúe de forma progresiva. De esa forma, en el primer año a partir de la entrada en vigor de la ley, se reconocerá el derecho subjetivo al acceso a la vivienda para las unidades de convivencia de tres o más miembros, con ingresos inferiores a 15.000 euros anuales y que lleven cuatro o más años registradas como demandantes de un alquiler en el registro oficial.

A partir del segundo año de la entrada en vigor de la ley, se prevé que este derecho pueda ser ejercido tam-

bién por las unidades de convivencia de dos miembros, con ingresos inferiores a 12.000 euros anuales y que -al igual que en el caso anterior- lleven cuatro o más años registradas como demandantes de un alquiler en el registro oficial.

A partir del tercer año de la aprobación de la ley, se reconocerá el derecho subjetivo a la vivienda para las unidades de convivencia de un miembro y con ingresos inferiores a 9.000 euros anuales. El requisito de antigüedad en el registro de demandantes es el mismo que el de los dos casos anteriores.

Para hacer efectivo este derecho, se establece que a las personas con unos ingresos inferiores al Salario Mínimo Interprofesional (SMI) no se les podrá exigir que paguen por un alquiler más de un 15% de su renta disponible. Esta cifra, para el resto de colectivos reconocidos en la ley, se elevará a un 30%.

Otra de las principales medidas que se recogen en la ley es el establecimiento de un canon para gravar los pisos vacíos. Este recargo se aplicará cuando una vivienda lleve más de dos años sin ocupar y será de diez euros por metro cuadrado al año. No obstante, por cada año que pase sin que el piso sea ocupado, se aplicará un incremento del canon de un diez por ciento, hasta un límite por el que no se podrá triplicar la cuantía del gravamen inicial establecido.

La ley también contempla la posibilidad de decretar el alquiler obligatorio de las viviendas sin ocupar. Además, se determina que en los cinco

primeros años desde la entrada en vigor de la norma, el 80% de la vivienda pública que se construya en Euskadi deberá estar destinada al alquiler. Una vez transcurridos esos cinco años, todas las viviendas públicas que se creen deberán ser para alquiler.

El parlamentario del PSE Bixen Itxaso ha destacado que buena parte de las objeciones que se están poniendo a esta propuesta responden a que los "intereses" de determinados sectores se están viendo "amenazados", dado que medidas como el alquiler forzoso de los pisos vacíos pretenden acabar con la "especulación urbanística", sobre la que ha recordado que es el principal foco de "corrupción".

El parlamentario de UPyD, Gorka Maneiro, ha explicado que se trata de una proposición de ley "justa y progresista", y ha lamentado la actitud poco "constructiva" del PNV y el PP.

Por el contrario, desde el PNV, Norberto Aldaiturriaga ha denunciado que se trata de un texto "malo" desde un punto de vista técnico y que, además, "no da respuesta" a las personas que, pese a tener un nivel de renta más elevado de lo previsto en la ley, tienen problemas para acceder a una vivienda.

Además, ha alertado de que la aplicación de esta Ley podría suponer que el presupuesto del Gobierno vasco para facilitar el acceso a la vivienda se sitúe en torno a los 150 millones de euros al año, algo "difícil de atender en las actuales circunstancias". **A**

DÍAZ ANUNCIA UN NUEVO PLAN DE VIVIENDAS CON ESPECIAL ATENCIÓN A LA REHABILITACIÓN

“Hay elementos de la ‘Ley anti desahucios’ que se pueden llevar a cabo”

La presidenta de la Junta, Susana Díaz, ha anunciado la puesta en marcha de un nuevo plan de viviendas para Andalucía, “en el que vamos a tener especial atención a la infravivienda,

a la rehabilitación, tan necesaria y que a la vez genera mucho empleo”, de manera que el desarrollo de Andalucía en la promoción de vivienda pública “sea el que necesitan los andaluces”.

Díaz, que se ha reunido en Málaga con el alcalde, Francisco de la Torre, ha destacado que “es el momento de aunar esfuerzos”.

Susana Díaz ha explicado que en los próximos días se va a llevar a cabo una reunión técnica con el consejero de Fomento y Vivienda en la que se abordarán los detalles del plan antidesahucios, del protocolo que se va a firmar entre el ayuntamiento de Málaga y la Junta, así como de las necesidades que tiene que contemplar el nuevo plan de vivienda para Andalucía que responda a las demandas de la ciudad de Málaga.

La presidenta ha señalado que, por primera vez, “echan a andar las instituciones locales al mismo tiempo que la institución autonómica y eso se tiene que traducir en la capacidad de desbloquear asuntos que sean de interés para los ciudadanos, en mayor capacidad de entendimiento y en reducir la confrontación entre las instituciones”, para que todo ello beneficie a los ciudadanos y a los distintos municipios.

En su intervención, Díaz ha comentado que han sido varios los temas que se han tratado. En primer lugar, la política de vivienda en general, desde el problema inmediato y urgente de atención a los desahucios, a la planificación a medio y largo plazo en el municipio de Málaga. Díaz ha indicado que “estamos haciendo un esfuerzo todas las administraciones y eso se tiene que traducir en que los ciudadanos lo sientan”, Andalucía “va a llevar al límite” su política anti desahucios en el ámbito legal.

En la actualidad, “tenemos oficinas anti desahucios que están trabajando en las ocho provincias andaluzas, en Málaga tenemos una que ha atendido a unas 1.500 familias que han podido evitar un proceso doloroso en el que no sólo pierden su vivienda sino su proyecto de vida”. La presidenta de la Junta ha destacado que “el ayuntamiento de Málaga está haciendo lo mismo y es el momento de aunar esfuerzos”.

Díaz ha recordado que “aunque la Ley de Función Social de la Vivienda está recurrida, hay elementos de la Ley que se pueden llevar a cabo”. Asimismo, el Consejo de Gobierno acordó que las entidades financieras, a través de la ley de protección de los consumidores en los productos hipotecarios, “se vean obligadas a someterse al arbitraje a través de cláusulas sociales y tengan que negociar con la Junta de Andalucía, con las familias y con los consumidores una alternativa habitacional para aquellas familias que estén en una situación de especial vulnerabilidad”. Junto a esa norma, ha señalado Díaz, “hemos aprobado un decreto que nos va a permitir el retracto, el poder acceder a viviendas de aquellas familias que lo necesitan y están en una situación de máxima exclusión”.

También dentro del plano legislativo y de acción del gobierno, la presidenta de la junta ha afirmado que “se van a seguir poniendo en marcha normas en colaboración con el Consejo General del Poder Judicial para evitar que antes de que se produzca la sentencia

pueda haber una alternativa”, “es mucho más doloroso y difícil actuar cuando ya hay una sentencia sobre la mesa”.

En el otro plano, el de los hechos, Susana Díaz ha explicado que “lo primero es poner un sistema de colaboración entre el ayuntamiento y la Junta de Andalucía, también se le va a ofrecer a la diputación, para que el trabajo que se está realizando por parte de las oficinas anti desahucios sea un trabajo coordinado”. Incluso se ha abierto la posibilidad de “cofinanciar el desembolso presupuestario que va a hacer la Junta para la adquisición de viviendas que puedan aumentar el parque de viviendas social del que vamos a disponer”.

En este sentido, la Junta va a exigir que, en primer lugar, “sean los bancos los que se comprometan, los que asuman su responsabilidad social”, con la colaboración de la administración autonómica a través de un protocolo que sea capaz de sumar el esfuerzo del ayuntamiento y el de la Junta. **A**



Madrid y Barcelona experimentarán los mayores incrementos de precios de alquiler de oficinas

Las rentas de alquiler de oficinas de las ciudades de Madrid y Barcelona serán las que más se incrementen en los próximos cinco años de toda la región EMEA (Europa, Oriente Medio y África), según asegura JLL en su último informe EMEA Forecast. En concreto, en Madrid se espera un incremento del 35,3% de las rentas de oficinas, mientras que en Barcelona el aumento será del 29,75% para el periodo 2014-2019, situándose ambas a la cabeza de las 23 principales ciudades analizadas.

En concreto, la consultora prevé que el precio de los alquileres de oficinas se incrementó progresivamente un promedio de 6,2% cada año en la capital, pasando de una renta de 25,5 €/m2/mes en el cuarto trimestre de 2014 a 34,5 €/m2/mes en el mismo periodo de 2019. Por su parte, Barcelona experimentará de media un crecimiento anual de los precios del 5,3%, ya que sus rentas se incrementarán desde los 17,75 €/m2/mes al cierre de 2014 hasta los 23 €/m2/mes al cierre de 2019.

Por detrás de las ciudades españolas se encuentran Londres y Birmingham. **A**

En 2015 se inaugurarán más de 230.000 m2 de nueva superficie comercial en España

La consultora inmobiliaria internacional JLL ha presentado su Informe de Mercado de Centros y Parques Comerciales, donde asegura que a lo largo de 2015 se inaugurarán más de 230.000 m2 de nueva superficie comercial en España, gracias a la inauguración de seis nuevos centros comerciales y a la ampliación de otro de ellos. Una vez acabe el año, nuestro país dispondrá de un total de 688 centros y parques comerciales, con cerca de 16,5 millones de metros cuadrados de SBA.

Según explica Luis Iñiguez, director de la división de Retail de JLL, “la nueva superficie comercial de 2015 tendrá a Andalucía como gran protagonista, donde se inaugurarán un total de 85.000 m2, seguida de Madrid, con 60.000 m2, Galicia con 34.000 m2, Canarias (25.000 m2), Comunidad Valenciana (17.000 m2) y Cataluña (11.000 m2)”.

Esta cifra prevista de 230.000 nuevos metros cuadrados supone casi el doble de superficie que la inaugurada a lo largo de 2014, cuando la SBA de aperturas y ampliaciones fue de 113.516 m2. **A**



UN LIBRO

Más de 1.000 cuestiones prácticas y 100 formularios para dominar la PH

En esta obra se analiza la Ley de Propiedad Horizontal paso a paso a través de cuestiones prácticas, basadas en casos reales, que permiten resolver los problemas y aclarar las dudas que se plantean en el normal funcionamiento de las Comunidades de Propietarios. Incluye aspectos laborales, fiscales y de prevención así como más de 100 formularios.

Con un lenguaje accesible y de fácil lectura se analizan situaciones reales a través de más de 1.000 cuestiones prácticas que abarcan todos los aspectos del Régimen de Propiedad Horizontal (legal, jurídico, laboral, fiscal, contractual, preventivo, de procedimiento, etc).

En efecto, en sus cerca de

700 páginas, los autores desarrollan a través de 23 capítulos todos los temas de interés relativos a la propiedad horizontal. Desde una exhaustiva introducción y el marco legislativo que la regula, se adentran paso a paso en sus contenidos (título constitutivo, estatutos, elementos comunes y privados, obligaciones de los propietarios, obras y mayorías requeridas, órganos de gobierno, actas, reclamación de morosos, régimen laboral de los empleados de fincas urbanas, y régimen fiscal) de una manera didáctica y con un lenguaje sin tecnicismos.

Imprescindible para quienes necesitan una consulta rápida sobre cuestiones concretas de funcionamiento de las Comunidades de Propietarios. Y más por su formato duo. **A**



TÍTULO: **Propiedad Horizontal: más de 1000 cuestiones prácticas y formularios (duo)**
 AUTOR: **Pedro P. Fernández Grau**
 EDITORIAL: **Lex Nova**
 PÁGINAS: **663**
 PRECIO: **76,95 €**

¿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.

