

Los asociados aprueban las cuentas de 2011 y un presupuesto austero para 2012

La Junta trabajará para que la asociación tenga una mayor presencia en internet

El pasado día 30 de marzo tuvo lugar en Madrid la Asamblea General Ordinaria de la Asociación Profesional de Expertos Técnicos Inmobiliarios (APETI). En el orden del día, la presentación de las cuentas del ejercicio 2011 y del presupuesto para 2012 para su aprobación. El acto estuvo presidido por Pedro E. López, presidente de APETI, quien estuvo acompañado por Pablo Espinosa, Francisco Serrano y Manuel Márquez, vicepresidente, secretario y asociado auditor, respectivamente.

López tuvo unas palabras de salutación a los presentes, agradeciéndoles la asistencia, para dar paso a Manuel Márquez, quien procedió a la lectura del informe de auditoría de las cuentas presentadas del ejercicio correspondiente a 2011, cuentas a su vez enviadas a todos los asociados junto a la convocatoria de la Asamblea. Tras la lectura del informe positivo de la auditoría, en el que se des-

taca la contención del gasto sobre lo presupuestado, se procedió a la votación para su aprobación, no registrándose ningún voto en contra ni ninguna abstención. Acto seguido, se procedió a analizar las partidas del presupuesto para el ejercicio en curso, destacándose la práctica congelación de gastos, ajustándolo prácticamente al presupuestado para 2011. Las cuotas permanecerán un año más inalteradas.

Tras algunos comentarios, se dio paso a la votación, no registrándose votos en contra ni abstenciones, aprobándose pues la propuesta de presupuesto elevada por la Junta Directiva.

Entre todos los presentes hubo acuerdo en expresar la necesidad de apostar por internet como herramienta de presente y de futuro para vehicular información hacia los asociados y hacer presente a la asociación en la



red. Potenciar la presencia de la asociación beneficiará a los asociados y por ello la Junta Directiva mantendrá las reuniones precisas para ampliar la presencia en la red de la asociación. Varios asociados se mostraron voluntarios para colaborar en este tema con la Junta.

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

Andrés Escarpenter,
CEO de JLL España



‘Hay que seguir bajando precios’

(Págs. 18 y 19)

Nuevos acuerdos para los asociados

La Junta Directiva apuesta por la formación continuada de sus asociados como un valor añadido a su profesionalidad, que le permitirá competir de manera ventajosa en un mercado cada vez más estrecho y exigente, amplía su cartera de servicios al mundo de los seguros, y cumple con dos de las peticiones expresadas por los asociados en la reciente encuesta realizada. (Pág. 5) 

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...



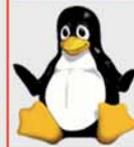
Desde
15 €/Mes
Gestor Web

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



Asociación Profesional de Expertos Técnicos Inmobiliarios

Únete al futuro



Nuestros proyectos y gestores son multi idiomas.

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

JUNTA DIRECTIVA NACIONAL PRESIDENTE

Pedro E. López García

VICEPTE. 1º ECONÓMICO

Pablo Espinosa-Arroquia

VICEPTE. 2º FORMACIÓN

José A. Almuquera San Martín

VICEPTE. 3º RELAC. EXTERNAS

Mª Dolores Pablos Tirado

SECRETARIO

Francisco Serrano Rodríguez

VOCALES

Joaquín Pérez Cervera
Bautista Muñoz Gómez

DELEGADOS NACIONALES

ANDALUCÍA

Alfonso Pastor Toves
Tel. 952 77 51 73

LA RIOJA

José Avellaneda Cañas
Tel. 941 20 68 88

ASESORÍA JURÍDICA

Bufete Espinosa-Arroquia
Tel. 91-5590209 - Fax 91-7581405
asesoeti@apeti.com

DIRECTOR

Joaquín Pérez Cervera

DISEÑO Y MAQUETACIÓN

Salvia Comunicación, S. L.

IMPRIME

Villena Artes Gráficas

EDITA

APETI

Vía de las Dos Castillas
nº 9 A Posterior

28224 Pozuelo de Alarcón (MADRID)
Tel. 91-5590209 - Fax 91-7581405
eti@apeti.com - www.apeti.com

Depósito Legal : M-10.166-2000

SUMARIO

5

ASOCIACIÓN

APETI firma acuerdos con A&P formación y con la correduría de seguros NG-GIS.

6

ASESORÍA

Una aproximación a la normativa que regula las cooperativas de viviendas.

8

FISCAL

El déficit público y la balanza de pagos en las cuentas generales del Estado.

10

COLABORACIÓN

Anotaciones sobre el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo.

12

VIVIENDA

Industria trabaja en una certificación de eficiencia energética de edificios existentes.

14

VIVIENDA

Un modelo más integrador y más sostenible medioambientalmente en materia de vivienda.

18

ENTREVISTA

"Para dinamizar el mercado residencial es necesario una mayor bajada de precios".

20

LEGISLACIÓN

El Gobierno establece medidas de protección para los deudores hipotecarios sin recursos.

22

LEGISLACIÓN

La reforma del sistema financiero pretende el saneamiento de los activos inmobiliarios.

24

INFORME

Este año la construcción caerá un 9% y la estabilización del sector llegará en 2013.

28

AUTONOMÍAS

Baleares dice que su normativa urbanística era ineficaz y aprueba una más racional.

30

AUTONOMÍAS

Puesta en marcha en Galicia de una bolsa de vivienda con 32.000 unidades a precio tasado.

31

JORNADAS

La legislación del suelo genera inseguridad en la gestión urbanística, según expertos.

A V I S O

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. ☞

CARTA DEL PRESIDENTE



Madrid, marzo de 2012

Estimados/as compañeros/as:

Un año más, celebramos nuestra asamblea ordinaria anual de asociados y un año más, desde hace cinco ya, la situación en el sector inmobiliario sigue sin levantar cabeza. Y a nadie se le escapa que hemos contado con la 'inestimable ayuda' de los bancos, que lejos de ofrecer financiación en condiciones, cada vez ponen más obstáculos para ofrecerla.

Tenemos por delante un año complicado y confiaremos en que el nuevo gobierno sepa adoptar las decisiones adecuadas para poder salir de este pozo en el que nos ha metido esta crisis. Según los expertos, estamos en recesión, una vez más; pero los datos son mucho más escandalosos en España que en el resto de los países de la Unión Europea (descontando los países rescatados claro), y aunque las medidas tomadas parecen que han gustado en Europa, aquí tardaremos unos meses todavía en ver algún 'brote verde', según parece.

El perfil de la asociación nos permite, por la formación adquirida de Experto Técnico Inmobiliario, poder buscar una salida a través de la administración de fincas, la cual, por sus peculiaridades, no puede verse afectada tan dramáticamente por la crisis como la intermediación. Para los que centran su actividad profesional fundamentalmente en ella, me imagino que estarán luchando contra la morosidad en las comunidades, morosidad que sí habrá aumentado como consecuencia de la precaria situación económica que están padeciendo muchos comuneros. Como decía, nosotros tenemos la oportunidad de dar un giro a nuestra labor profesional dentro de la misma asociación y enfocar nuestros esfuerzos ahora en esta línea de negocio: la gestión y administración de comunidades.

Como viene siendo habitual, buscamos acuerdos que nos sirvan para compensar un poco aquellos ingresos que por nuestra labor principal no podemos conseguir. Con tal fin, se ha firmado un acuerdo con una correduría de seguros que nos permitirá obtener unos ingresos extras por la mediación de su amplia cartera de productos en el campo de los seguros. De este acuerdo, además de informaros en esta misma revista, lo haremos a través tanto de la página web como en un correo personalizado, para que conozcáis en detalle sus condiciones.

Un cordial saludo

Fdo. Pedro E. López García

APETI firma acuerdos con A&P formación y con la correduría de seguros NG-GIS

Ofrecen formación de calidad y una nueva vía de negocio para el asociado

La Junta Directiva apuesta por la formación continuada de sus asociados como un valor añadido a su profesionalidad, que le permitirá competir de manera ventajosa en un mercado cada vez más

estrecho y exigente, amplía su cartera de servicios al mundo de los seguros, y cumple con dos de las peticiones expresadas por los asociados en la reciente encuesta realizada.

El 29 de marzo pasado, Pedro E. López, presidente de APETI, y Antonio Núñez Garcés, por parte del Grupo Galilea, a través de una de sus sociedades NG – GIS, hicieron efectivo un convenio de colaboración que posibilita que los asociados de APETI ofrezcan todo tipo de seguros a sus clientes, y de esta manera, además de proporcionar un servicio global, conseguir unos ingresos extraordinarios para su actividad.

Grupo Galilea cuenta con un extenso grupo de profesionales que asesorarán en todo momento al asociado, no solo para contratar los productos más adecuados para sus clientes, sino para resolver los siniestros más complejos. En estos momentos en que la crisis económica esta alcanzando su cenit, es precisamente cuando más importante es estar asegurado, ya que un mal aseguramiento puede provocar que un siniestro quede excluido de coberturas, y los desembolsos exigibles difícilmente podrían ser cubiertos por los clientes.

Más que un mero acuerdo de colaboración, lo que se pretende es que los asociados fidelicen a sus clientes, de manera

que el servicio que se les ofrezca sea global. Además, los ingresos extras generados por esta actividad pueden marcar la diferencia entre una cuenta de resultados saneada o no.

Para cualquier información sobre este acuerdo, el asociado se puede dirigir a la Asociación o contactar directamente con NG-GIS (Grupo Galilea) en la persona de José Carlos Villar en el teléfono 91 3583914 o e-mail: jcvillar@ng-gis.com.

Apuesta por la formación

El pasado 22 de marzo se firmaba en la sede de la asociación un acuerdo de colaboración con la empresa A&P Servicios integrales de formación SL mediante el cual APETI comercializará entre sus asociados cursos de formación en materia inmobiliaria, tanto presencial como a distancia y 'on line', para ser realizados por el propio asociado o por alguno de sus empleados.



El acuerdo, que fue ratificado por Pedro E. López, presidente de APETI, y por José Luis Oliva, en representación de A&P Servicios integrales de formación SL, prevé que esta empresa facilite la documentación necesaria para el aprovechamiento de los cursos a las personas que así lo soliciten y que realizará las gestiones administrativas necesarias ante la Fundación Tripartita para que las empresas que se acojan a los cursos puedan bonificarse en sus seguros sociales.

A su vez, APETI se compromete a realizar las gestiones oportunas para la implantación de los cursos entre sus asociados, realizando operaciones de telemarketing destinadas a tal fin y actuará de interlocutor entre el asociado y la empresa de formación.

Para mayor información sobre A&P Servicios integrales de formación SL se puede entrar en su página web www.ap-formacion.es y para información sobre el acuerdo en sí o sobre los cursos y la manera de operar, el asociado puede contactar con el departamento administrativo de la asociación.





Pablo Espinosa,
Asesor Jurídico de APETI

Asesoría

Una aproximación a la normativa que regula las cooperativas de viviendas

El capital es importante, pero no fundamental en la empresa

El artículo 1 de la Ley 27/1999 de 16 julio 1999, de Cooperativas, define la cooperativa como una sociedad constituida por personas asociadas, en régimen de libre adhesión y baja voluntaria, para la realización de actividades

empresariales encaminadas a satisfacer sus necesidades y aspiraciones económicas y sociales, con estructura y funcionamiento democráticos, conforme a los principios formulados por la Alianza Cooperativa Internacional.

La cooperativa es una empresa "personalista", es decir, el capital es importante, pero no fundamental. Su función se limita a la de instrumento de financiación de la estructura empresarial y de la actividad cooperativizada. La aportación de cada uno de los socios en el capital de la cooperativa no determinará ni el derecho de voto (que será uno por cada socio, salvo casos excepcionales) ni la participación en los excedentes sociales.

Respecto a las cooperativas de viviendas, dispone el artículo 89 de la Ley que podrán ser socios de las mismas cualquier tipo de personas, siempre que la cooperativa tenga como objeto el procurar edificaciones e instalaciones complementarias para el uso de viviendas y locales de los socios, la conservación y administración de las viviendas y locales, elementos, zonas o edificaciones comunes y la creación y suministros de servicios complementarios, así como la rehabilitación de viviendas, locales y edificaciones e instalaciones complementarias.

Se permite a la cooperativa realizar todas aquellas actividades necesarias para dar cumplimiento a su objeto social, citando la Ley expresamente "adquirir, parcelar y urbanizar terrenos".

Los estatutos, claves para su funcionamiento

La cooperativa podrá adjudicar a sus socios la propiedad o el uso y disfrute

de las viviendas y locales mediante cualquier título admitido en derecho. En caso de que opte por retener esta propiedad, deberá recoger en estatutos tanto las normas que hayan de regular el uso y disfrute por los socios como los demás derechos y obligaciones de éstos y de la cooperativa. Incluso es posible prever la cesión o la permuta del derecho de uso o disfrute con socios de otras cooperativas que también hayan establecido esta posibilidad.

La cooperativa de viviendas únicamente podrá enajenar o arrendar a terceros no socios, los locales comerciales y las instalaciones y edificaciones complementarias; por lo tanto, quedan excluidas las viviendas. Será la asamblea general la que decida el destino que se dará a las cantidades obtenidas de estas enajenaciones o arrendamientos.

Los estatutos deberán determinar:

- En qué casos la baja de un socio será considerada como justificada.
- En los supuestos de bajas no justificadas, si se aplicará o no una deducción en las cantidades entregadas por el socio para financiar el pago de las viviendas o locales (distintas de las entregadas como aportaciones obligatorias al capital social). Si se acuerda establecer esta deducción, no podrán superar el 50% del porcentaje máximo del 30% establecido en la Ley; es decir, el 15%.

Tanto las cantidades que el socio haya aportado para la financiación de

la vivienda o local, como las aportaciones que haya realizado al capital social de la cooperativa deberán serle reembolsadas en el momento en que sea sustituido en sus derechos y obligaciones por otro socio.

Los miembros del consejo rector no podrán ostentar el mismo cargo en otra cooperativa de viviendas (sí en una cooperativa de otra clase), ni podrán recibir remuneración alguna por el desempeño de sus funciones, aunque tendrán derecho a que se les compense por los gastos que se les origine.

Las cooperativas sólo podrán realizar sus promociones en el ámbito territorial que delimiten sus estatutos.

Las cooperativas de viviendas pueden promover la construcción de viviendas de protección oficial para cederlas a sus asociados en régimen de acceso diferido a la propiedad. Para ello, deberán acompañar a la solicitud una relación completa de los socios que se van a beneficiar de las viviendas.

Dispone el artículo 90 Ley 27/1999, que en caso de que la cooperativa desarrolle más de una fase o promoción, la Ley le obliga a llevar contabilidades separadas para cada una de ellas, sin perjuicio de la general de la cooperativa. La Ley habla en este sentido de autonomía de gestión y patrimonial.

Cada promoción o fase deberá identificarse con una denominación

específica. Ésta deberá figurar de forma clara y destacada en toda la documentación relativa a esa fase o promoción.

Cuando se inscriban en el Registro de Propiedad terrenos o solares a nombre de la cooperativa, se hará constar la fase o promoción a que se van a destinar. Si este destino se acordase después de su adquisición, esta circunstancia se hará constar por nota marginal a solicitud de los representantes legales de la cooperativa.

También deberá constituirse una junta especial de socios por cada fase o promoción.

Transmisión de derechos

La transmisión de derechos en una cooperativa de vivienda viene recogida en el artículo 92 Ley de Cooperativas. Conviene señalar que no existe ninguna limitación para que el socio transmita sus derechos sobre la vivienda o local cuando nos encontremos ante:

- Transmisiones mortis causa.
- Transmisiones inter vivos a descendientes y ascendientes, así como las que tengan lugar entre cónyuges por decisión o aprobación judicial en casos de separación o divorcio.

La Ley no distingue entre transmisiones a título gratuito o a título oneroso, por lo que no habría limitaciones en ninguna de ellas.

Dicho de otro modo, las limitaciones que se establecen únicamente serán aplicables a las transmisiones inter vivos entre un socio y quien no sea ascendiente, descendiente ni cónyuge del mismo.

Además, estas limitaciones tienen una vigencia temporal, ya que sólo se darán cuando el socio pretenda transmitir sus derechos antes de haber transcurrido 5 años u otro plazo superior fijado por los estatutos, que no podrá ser superior a 10 desde la fecha de concesión de la licencia de primera ocupación de la vivienda o local, o del documento que legalmente lo sustituya, y de no existir, desde la entrega

de la posesión de la vivienda o local. Pasado este tiempo, existe una absoluta libertad de transmisión.

En el supuesto de que concurren tales circunstancias, la Ley establece:

- La obligación por parte del socio de poner a disposición de la cooperativa los derechos que pretenda transmitir, para que ésta los ofrezca a las personas que han solicitado la admisión como socios; este ofrecimiento se hará siguiendo un estricto orden de antigüedad. Se fija, por lo tanto, un derecho de tanteo o de adquisición preferente a favor de estas personas. El precio de tanteo será igual a la cantidad que haya desembolsado el socio incrementada conforme al IPC. Pasados tres meses desde esta comunicación al consejo rector, sin que ningún "socio expectante" haya hecho uso de este derecho de preferencia en la adquisición, el socio quedará autorizado para transmitir sus derechos sobre la vivienda o local a terceros no socios.

- El derecho de la cooperativa, en caso de que el socio transmita sus derechos sin cumplir con lo establecido anteriormente y que algún solicitante de admisión como socio quisiera adquirirlos, a ejercer el derecho de retracto. Este derecho se plasmará en el reembolso (por parte de la cooperativa) al comprador del precio de tanteo, incrementado en los gastos necesarios y útiles hechos en la cosa vendida. artículo 1518.2 CC. artículo.1518.2 CC Los gastos del contrato y cualquier otro pago legítimo hecho para la venta serán pagados por el socio que ha incumplido sus obligaciones. artículo 1518.1 CC. artículo.1518.1 CC. Este derecho de retracto podrá ejercitarse durante un año desde la inscripción de la transmisión en el Registro de la Propiedad o, en su defecto, durante 3 meses desde que el retrayente (en este caso, la cooperativa) tuviese conocimiento de la transmisión. 🏠

NORMATIVA VIGENTE SOBRE COOPERATIVAS DE VIVIENDAS

Normativa estatal	Ley 27/1999, de Cooperativas.
Andalucía	Ley 14/2011 de 23 diciembre 2011, de Sociedades Cooperativas Andaluzas.
Aragón	Ley 9/1998 de 22 diciembre 1998, de Cooperativas de Aragón.
Baleares	Ley 1/2003 de 20 marzo 2003, de Cooperativas de las Illes Balears.
Castilla-La Mancha:	Ley 11/2010 de 4 noviembre 2010, de Cooperativas de Castilla-La Mancha.
Castilla y León	Ley 4/2002 de 11 abril 2002, de Cooperativas de la Comunidad de Castilla y León.
Cataluña	Ley 18/2002 de 5 julio 2002, de Cooperativas.
Extremadura	Ley 2/1998 de 26 marzo 1998, de Sociedades Cooperativas de Extremadura.
Galicia	Ley 5/1998 de 18 diciembre 1998, de Cooperativas de Galicia.
La Rioja	Ley 4/2001 de 2 julio 2001, de Cooperativas de La Rioja.
Madrid	Ley 4/1999 de 30 marzo 1999, de Cooperativas de la Comunidad de Madrid.
Murcia	Ley 8/2006 de 16 noviembre 2006, de Sociedades Cooperativas de la Región de Murcia.
Navarra	LForal 14/2006 de 11 diciembre 2006, de Cooperativas de Navarra.
País Vasco	Ley 4/1993 de 24 junio, de Cooperativas de Euskadi.



José Antonio Almoguera,
Vpte. de Formación

Fiscal

El déficit público y la balanza de pagos en las cuentas generales del Estado

Ambos pueden suponer graves desequilibrios económicos

Con este artículo, continuamos con una larga serie en la que se han condensado de forma sistemática todos aquellos conceptos jurídicos, fiscales y financieros vinculados con el sector inmobiliario. En éste en con-

creto, abordamos los concernientes al déficit público, en cuanto a la existencia de un desfase negativo entre los ingresos del Estado y sus gastos; y a la balanza de pagos, cuyo equilibrio contable puede ser engañoso.

El déficit público aparece cuando los gastos del Estado son superiores a sus ingresos, es decir, el Estado tiene mayores gastos que ingresos:

- Ingresos provienen prioritariamente de los impuestos.
- Entre los gastos destacan: gastos de personal, transferencias a los agentes económicos...

La política fiscal actúa como estabilizadora de la actividad económica

Como es lógico, el mayor o menor gasto fiscal afectará a la prestación por desempleo, sanidad, educación, etc...

La repercusión de los ingresos y el gasto público estarán determinados por la política fiscal. La política fiscal actúa como estabilizadora de la actividad económica. Por ejemplo, si aumenta la producción nacional, aumentará la recaudación por impuestos, mientras que parte de los gastos

públicos, especialmente transferencias vía desempleo disminuyen, en esta situación el déficit público obtendrá superávit. El caso contrario sucederá en un proceso de recesión económica.

Normalmente los impuestos no llegan para cubrir todas las transferencias y las compras de bienes y servicios que efectúa el Estado, lo que explica que incurra en déficit. Existen diferentes vías para financiar este déficit, siendo las más utilizadas:

- Establecimiento de nuevos impuestos. Normalmente presenta problemas, debido a que se financian gastos por encima de los impuestos establecidos.
- Creación de dinero.
- Emisión de deuda pública. El Estado ingresa dinero mediante la venta de títulos, pagando un tipo de interés por los mismos.

BALANZA DE PAGOS

La balanza de pagos es el documento contable que recoge el registro sistemático de todas las transacciones económicas efectuadas entre los residentes de un país y los residentes del resto del mundo generalmente durante un año.

Principales características:

▸ Es un registro ex post, de operaciones ya realizadas.

▸ Se constituye siguiendo el principio contable de partida doble. Toda transacción tiene dos anotaciones (Debe y Haber).

▸ La balanza de pagos siempre está en equilibrio contable, la suma del debe tiene que ser igual al haber. En la práctica, debido al elevado número de operaciones y complejidad de los mismos, no suma igual; existe una partida de ajustes (errores y omisiones) cuya cuantía será igual a la diferencia entre el debe y el haber.

▸ Que la balanza de pagos esté siempre en equilibrio contable no impide que el país pueda tener graves desequilibrios económicos o reales, para cuyo análisis será preciso estudiar las distintas partidas o sub-balanza de pagos.

Estructura de la balanza de pagos

La balanza de pagos está formada por tres cuentas: cuenta corriente, cuenta de capital y cuenta financiera.

a) Balanza por cuenta corriente, recoge las transacciones económicas realizadas entre residentes del país y el resto del mundo que generan o consumen renta o bien afectan a los ingresos corrientes disponibles para finan-

ciar el gasto corriente de la economía en el período. La balanza por cuenta corriente se subdivide en:

- Subbalanza mercancías, donde se incluyen tanto las mercancías que



cruzan las fronteras, como aquellas otras cuyo comercio se realiza sin traspaso físico a través de ellas.

- Sub-balanza de servicios, que se divide en

- Turismo y viajes.
- Otros servicios.

- Subbalanza de renta, se incluyen las rentas del trabajo o rentas de inversión.

- Subbalanza transferencias, donde se recoge las denominadas transferencias corrientes que registran las remesas de emigrantes, los impuestos, las prestaciones de la seguridad social...

b) Balanza por cuenta de capital, incluye las transacciones relacionadas con:

- Activos tangibles, tierra y subsuelo.

- Activos intangibles, compra patentes, royalties.

- Transferencias de capital, condonación de deudas, transferencias de activos fijos...

c) Balanza por cuenta financiera, recoge las diferentes operaciones financieras integradas en los siguientes grupos, diferenciados por la naturaleza del instrumento en que se materializan las operaciones: inversiones directas, inversiones en cartera, otro capital y reservas.

- Subbalanza inversiones directas: Son aquellas que reflejan un objetivo del inversor de obtener rentabilidad permanente en la empresa de inversión, alcanzado un grado significativo de influencia en sus órganos de dirección. Se considera como tales aquellas en las que el inversor alcanza una participación de al menos el 10% del capital de inversión directa. Una vez establecida la relación de inversión directa, todos los flujos de financiación entre los inversores directos y sus empresas también se consideran inversión directa, incluidos los préstamos cualquiera que sea su plazo. También se

incluyen en esta sub-balanza la inversión en inmuebles.

- Subbalanza inversiones de cartera: Recoge las transacciones en valores negociables, excluidas las que, estando materializadas en acciones, cumplen los requisitos para considerarlas como inversiones directas. Esta sub-balanza se divide en:

- Acciones y fondos de inversiones.
- Bonos y obligaciones, con plazo de emisión superior al año.
- Instrumentos del mercado monetario.
- Derivados financieros (opciones, futuros y warrants).

- Subbalanza otro capital: Se incluyen las operaciones de préstamos, comerciales y financieros y las operaciones de depósito, incluida la tenencia de billetes extranjeros.

- Subbalanza variaciones de reservas: Incluye los activos financieros libremente disponibles por la autoridad monetaria (oro, derechos especiales de giro, posiciones de reserva en el FMI y activos en moneda extranjera).

La balanza de pagos siempre está en equilibrio contable

Las operaciones de la cuenta corriente y de la cuenta de capital se computan como ingresos y pagos, en la cuenta financiera los flujos se contabilizan como variación de activos o pasivos. 📌



Carlos Ruiz Pascual,
Dtor de Consultoría de Elitia

Colaboración

Anotaciones sobre el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo

Muestra una falta de sincronía respecto a otras normas

El 10 de noviembre de 2011 entró en vigor el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, que desarrolla el Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio. La aproba-

ción del Reglamento de Valoraciones culmina la reforma de los criterios de valoración aplicables para ciertas finalidades, esencialmente para finalidad expropiatoria, iniciada con la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo.

Dicha Ley 8/2007 se caracterizó, en lo concerniente a valoración urbanística/expropiatoria, por la desvinculación a efectos de valoración entre la clasificación del suelo y los criterios legales de valoración; desvinculación de especial incidencia en materia de valoración en el suelo que, conforme a la nueva terminología contenida en la Ley, quedaba encuadrado en la situación básica de rural.

Tras las todavía interpretables definiciones contenidas en el Reglamento, queda comprendido en situación básica de suelo rural todo el suelo que conforme a la terminología urbanística se denomina habitualmente como urbanizable delimitado/sectorizado/programado, y toda aquella parte del suelo urbano no consolidado en el que las actuaciones previstas no puedan identificarse como de reforma o renovación de la urbanización preexistente.

Para esta amplia bolsa de suelo, la reforma introducida por la Ley 8/2007 y desarrollada por el Reglamento de 2011, comporta un cambio radical respecto al marco regulador de la valoración previamente establecido en la Ley 6/1998. Así, la Ley 8/2007 no parece conceder una importancia esencial a la adaptación de los criterios legales de valoración a los criterios de mercado, en contra de legislaciones anteriores que, según consta en la exposición de motivos de la Ley 8/2007, en su esfuerzo de aproxima-

ción del valor legal al de mercado habrían ignorado los “fallos” y “tensiones especulativas” que padece dicho mercado, al que se imputa que tome en consideración las “meras expectativas” generadas por la acción de los poderes públicos (entiéndase, por el planeamiento urbanístico).

En este sentido, cabe apreciar que a lo largo del texto legal y su reglamento de desarrollo se identifican de forma recurrente términos como “expectativas” y “tensiones especulativas”, cuando desde la perspectiva común de los agentes involucrados en el sector inmobiliario, se trata de términos diferentes que, además, identifican formas de participación en el sector que no merecen la misma consideración.

Al englobar bajo la misma acepción ambos términos, la formación de precios del suelo en situación de rural, queda conceptualizada como un conjunto en cuya valoración no se distinguen las expectativas razonablemente imputables al suelo, con los factores especulativos que ciertamente nunca deberían formar parte de su valor.

En estas condiciones, la Ley 8/2007 optó con relación al suelo en situación básica de rural, por limitar el valor del suelo al derivado de los rendimientos esperados de su explotación primaria, excluidos rendimientos urbanísticos, a través del método de descuento de flujos de caja futuros, curiosamente el mismo método que se niega para la valoración de expectativas de produc-

ción inmobiliaria, cuando en ambos casos el valorador precisa, exactamente en la misma medida, inferir el valor actual del bien a partir de estimaciones sobre su producción o explotación futura.

El desarrollo reglamentario de los criterios de valoración en suelo rural es alto y, hasta donde cabe en un texto reglamentario, claro y detallado. En él queda acotado el marco de valoración que recoge un amplio elenco de aprovechamientos susceptibles en suelo rural, excluyendo en todo caso los de contenido urbanístico.

Dicho valor del suelo rural, basado en su producción primaria rural, puede ser corregido al alza en función de factores de proximidad a núcleos de población, a centros de transporte y nudos de distribución, y por valores intrínsecos medioambientales o de régimen de usos singularmente amplio, en los términos que detalla el Reglamento de Valoraciones.

De la lectura conjunta de los criterios de valoración en suelo rural y los factores correctores anteriormente citados, no se deduce una pretensión de ajuste a la baja de los valores primarios o agronómicos de suelo rural, sin perjuicio de su obvio desajuste en el caso del suelo clasificado como urbanizable o urbano no consolidado por el planeamiento urbanístico, por las razones anteriormente indicadas.

El propietario de suelo en situación básica de rural incluido en actuaciones

de transformación, dispone en todo caso de la facultad de participar en actuaciones de urbanización, que sustituye al tradicional "*derecho a urbanizar*" del que gozaban los propietarios de suelo urbano no consolidado y urbanizable delimitado/sectorizado/programado en el marco anterior.

En todo caso, la notable diferencia existente entre el valor de suelo rural y el valor del suelo una vez urbanizado, sigue siendo extraordinariamente amplia, y se concentra en el momento de finalización de la actuación de transformación, cuando el suelo y su valor pasan de rural a urbanizado. Dicho salto o escalón de valor es matizado por la Ley y el Reglamento a través de indemnizaciones complementarias durante la fase de transformación, como es la indemnización de la iniciativa de transformación, que no forman parte del valor del suelo y cuya atribución a favor de quien corresponda, sea propietario del suelo o no, está vinculada al previo cumplimiento de deberes imputables.

En el concreto caso de la propiedad del suelo en situación básica de rural pero que tiene atribuidos aprovechamientos edificatorios por el planeamiento urbanístico, se produce una notable contradicción en función de la modalidad de gestión urbanística (compensación o expropiación) bajo la cual sus terrenos alcancen la condición de solar, en lo que algunos han identificado como la "lotería de la gestión".

Así, si el desarrollo se completa por algún sistema de actuación no expropiatorio, los mecanismos de compensación en operaciones de reparto de cargas y beneficios no afectarán sustancialmente al propietario de suelo, quien obtendrá, en suelo o compensación económica sustitutoria, el 90% del aprovechamiento urbanístico (AU) a costa de asumir el 100% de los costes de transformación (CU), de forma que el rendimiento obtenido por la pro-

iedad inmobiliaria se puede formular como 90% AU – CU.

Por el contrario, aquel propietario cuyos terrenos queden incluidos en un sistema de gestión por expropiación, limitará sus derechos al valor del suelo en situación rural (VR) y, en el mejor de los casos, si no ha incumplido previamente sus deberes, a la indemnización complementaria por la pérdida de la facultad de participar en actuaciones de urbanización.

Rendimiento y desajustes

El importe de la indemnización por la pérdida de la facultad de participar en actuaciones de urbanización, equivalente al valor de los derechos que recíprocamente hubiese recibido la Administración por su participación en las plusvalías generadas por la actividad urbanizadora en caso de desarrollo por iniciativa privada, convencionalmente equivalente al 10% del suelo urbanizado lucrativo. De esta forma, el rendimiento obtenido por la propiedad inmobiliaria en este caso respondería a la fórmula VR + 10%AU.

Para la mayor parte de los casos el rendimiento del primero de los casos, gestión no expropiatoria, es muy superior al segundo, gestión expropiatoria, de forma que existe un notable desequilibrio por razón del cual en un supuesto expropiatorio la indemnización, valga la redundancia, no dejaría indemne al propietario afectado (90%AU – CU frente a VR + 10%AU).

Puesto que la Administración dispone de un nutrido elenco de causas legitimadoras de la expropiación, el actual marco de valoración de suelo a efectos expropiatorios supone una amenaza para la seguridad jurídica del propietario de suelo en situación básica de suelo rural.

Como no puede ser de otra manera, la amenaza que deriva del riesgo expropiatorio se ha trasladado a la -

normativa de valoración financiera (ECO/805/2003). De momento, y dada la escasa actividad expropiadora y de disciplina urbanística de la Administración al amparo de esta Ley, el riesgo recogido en las valoraciones hipotecarias es principalmente potencial, permaneciendo en todo caso latente una hipotética corrección de valores en caso de que llegase a consolidarse el riesgo expropiatorio.

Subsisten en el Reglamento ciertos desajustes en materia de técnicas de valoración, que no podían ser desarrollados en el Reglamento en términos diferentes a los previstos en la Ley, dada la contundente redacción de esta en ciertas materias. Tal es el caso de la valoración de edificaciones en suelo urbanizado, que constaba limitada al método de comparación ya en la Ley, siendo éste un método no siempre aplicable para ciertas edificaciones cuando no existen muestras comparables suficientes, como es el caso de inmuebles dedicados a residencias de tercera edad; o el de valoración de edificaciones en suelo urbanizado que deban ser objeto de indemnización independiente del suelo por resultar incompatibles con el desarrollo del nuevo planeamiento, supuesto no contemplado en la Ley y el Reglamento.

En conclusión, se puede afirmar que el principal desajuste en materia de valoraciones que afecta al Reglamento, por razón de la Ley de la que trae causa, proviene de su falta de sincronía respecto a otras normas de valoración tanto nacionales (catastral, financiera) como internacionales (International Valuations Standards, European Valuations Standards), y, en general, su alejamiento respecto de los mecanismos de formación de precios en el mercado de suelo con gestión urbanística pendiente; mecanismos en ocasiones controvertidos pero que no son sino consecuencia de un sistema urbanístico discutible en su conjunto. 

Industria trabaja en una certificación de eficiencia energética de edificios existentes

Será exigible para la venta o arrendamiento a partir del uno de enero de 2013

Para las viviendas o para los locales destinados a uso independiente o de titularidad jurídica diferente, situados en un mismo edificio, la certificación de eficiencia energética se basará, como mínimo, en una

certificación única de todo el bloque o alternatively en la de una o varias viviendas o locales representativos del mismo edificio, de acuerdo con lo que establezca el órgano competente.

La Directiva 2002/91/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de diciembre de 2002, relativa a la eficiencia energética de los edificios, establece la obligación de poner a disposición de los compradores o usuarios de los edificios un certificado de eficiencia energética que deberá incluir información objetiva sobre las características energéticas de los edificios.

El anteproyecto de Decreto Ley en el que trabaja el ministerio de Industria cree que debe fomentarse entre el público la difusión de esta información y en particular en el caso de las viviendas, que constituyen un producto de uso ordinario y generalizado, siguiendo las direc-

trices del texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otra leyes complementarias, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 noviembre, que establece el derecho de los consumidores y usuarios a la información correcta sobre los diferentes productos puestos a disposición en el mercado, a fin de facilitar el necesario conocimiento sobre su adecuado uso, consumo y disfrute.

Este anteproyecto en fase de discusión pública completa la transposición de la Directiva 2002/91/CE, en lo relativo a la certificación de eficiencia energética de edificios y complementa al Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, que aprobó un Procedimiento

básico para la certificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción.

A diferencia del anterior, que estaba dirigido a los edificios de nueva construcción y a los edificios existentes que sean objeto de modificaciones, reformas o rehabilitaciones y que tengan una superficie útil superior a 1.000 m² y en los que se renueve más del 25 por cien del total de sus cerramientos, el ámbito de aplicación de este nuevo real decreto obligaría a que todos los edificios existentes, cuando se vendan o se arrienden, dispongan de un certificado de eficiencia energética.

Con anterioridad a 1 de enero de 2013, el Ministerio de Industria, Ener-

Información que deberá contener el certificado

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

a) Identificación del edificio y, en su caso, de la parte del mismo que se certifica.

b) Indicación del procedimiento reconocido al que se refiere el artículo 4 utilizado para obtener la calificación de eficiencia energética. Se incluirá la siguiente información:

i. Descripción de las características energéticas del edificio, envolvente térmica, instalaciones, condiciones normales de funcionamiento y ocupación y demás datos utilizados para obtener la calificación de eficiencia energética del edificio.

ii. Indicación de la normativa sobre ahorro y eficiencia energética que le era de aplicación en el momento de su construcción, en caso de existir.

iii. Descripción de las pruebas, comprobaciones e inspecciones llevadas a cabo, por el técnico certificador, durante la fase de calificación energética con la finalidad de establecer la conformidad de la información contenida en el certificado de eficiencia energética.

c) Calificación de eficiencia energética del edificio expresada mediante la etiqueta energética prevista en el artículo 9.

d) Documento conteniendo un listado con un número suficiente de medidas, recomendadas por el técnico certificador, clasificadas en función de su viabilidad técnica, funcional y económica, así como por su repercusión energética, que permitan, en el caso de que el propietario del edificio decida acometer voluntariamente esas medidas, que la calificación energética obtenida mejore como mínimo un nivel en la escala de calificación energética. ↗

gía y Turismo, a través del Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE), pondrá a disposición del público los programas informáticos de certificación de eficiencia energética para edificios existentes, que serán de aplicación en todo el territorio nacional y que tendrán la consideración de documento reconocido y, por otra parte, se procederá a la formación del personal técnico cualificado para realizar las labores necesarias para efectuar dicha certificación.

La presentación o puesta a disposición de los compradores o arrendatarios del certificado de eficiencia energética será exigible para los contratos de compraventa o arrendamiento, total o parcial, celebrados a partir de dicha fecha.

Procedimiento básico

Constituye el objeto de este Procedimiento básico el establecimiento de las condiciones para la realización de certificaciones de eficiencia energética de los edificios existentes que sean objeto de compra, venta o arrendamiento, con el fin de promover edificios de alta eficiencia energética y las inversiones en ahorro de energía mediante la información objetiva que obligatoriamente se ha de proporcionar a los compradores y usuarios sobre sus características energéticas, en forma de un certificado de eficiencia energética que permita valorar y comparar sus prestaciones.

Este Procedimiento básico es de aplicación a todos los edificios existentes, que a su entrada en vigor no dispongan de un certificado de eficiencia energética, cuando sean objeto de contrato de compraventa o de arrendamiento.

El propietario del edificio completo, vivienda ó local destinado a uso independiente o de titularidad jurídica dife-

Edificios excluidos de la presentación del certificado

Aquellas edificaciones que por sus características de utilización deban permanecer abiertas.

- Edificios y monumentos protegidos oficialmente por ser parte de un entorno declarado o en razón de su particular valor arquitectónico o histórico, cuando el cumplimiento de tales exigencias pudiese alterar de manera inaceptable su carácter o aspecto.
- Edificios utilizados como lugares de culto y para actividades religiosas.
- Construcciones provisionales con un plazo previsto de utilización igual o inferior a dos años.
- Edificios industriales y agrícolas, en la parte destinada a talleres, procesos industriales y agrícolas no residenciales.
- Edificios aislados con una superficie útil total inferior a 50 m².
- Edificios de sencillez técnica y de escasa entidad constructiva que no tengan carácter residencial o público, ya sea de forma eventual o permanente, se desarrollen en una sola planta y no afecten a la seguridad de las personas.
- Edificios que se compren para su demolición.
- Los edificios de viviendas que sean objeto de un contrato de arrendamiento por un tiempo inferior a cuatro meses al año. ↗

rente será responsable de encargar la realización de la certificación de eficiencia energética del edificio, o de la parte del mismo, según corresponda, en los casos en que venga obligado por este real decreto. También será responsable de conservar la correspondiente documentación.

Para las viviendas o para los locales destinados a uso independiente o de titularidad jurídica diferente, situados en un mismo edificio, la certificación de eficiencia energética se basará, como mínimo, en una certificación única de todo el bloque o alternativamente en la de una o varias viviendas o locales representativos del mismo edificio, de acuerdo con lo que establezca el órgano competente de la Comunidad Autónoma.

El certificado de eficiencia energética debe registrarse, por el propietario del edificio, ante el órgano competente de la Comunidad Autónoma, que podrá llevar un registro de estas certificaciones en su ámbito territorial.

Posteriormente, el certificado estará a disposición de las autoridades competentes que así lo exijan por inspección o cualquier otro requerimiento, bien incorporado al Libro del edificio, en el caso de que su existencia sea preceptiva, o en poder del propietario del edificio.

El certificado de eficiencia energética tendrá una validez máxima de diez años.

El propietario del edificio es responsable de la renovación o actualización del certificado de eficiencia energética conforme a las condiciones que establezca el órgano competente de la Comunidad Autónoma.

La exhibición pública de la etiqueta de eficiencia energética será voluntaria, y de acuerdo con lo que establezca el órgano competente de la Comunidad Autónoma.

La etiqueta de eficiencia energética debe ser incluida en toda oferta, promoción y publicidad dirigida a la venta o arrendamiento del edificio. ↗

Un modelo más integrador y más sostenible medioambientalmente en materia de vivienda

La ministra de Fomento explica en la comisión de Fomento sus planes

Ana Pastor, ministra de Fomento, iniciaba así su exposición: “La vivienda, señorías, constituye una de las piezas clave de un Estado del bienestar moderno y uno de los principales sectores de activi-

dad económica. La meta que nos hemos marcado en materia de vivienda y suelo es establecer un modelo más integrador desde el punto de vista social y más sostenible medioambientalmente”.

Por ello vamos a actuar en lo que entendemos que es una política integral, aprendiendo también de todos ustedes, aprendiendo de las comunidades autónomas que han puesto en marcha programas excelentes y con el objetivo de facilitar el acceso a la vivienda de los ciudadanos, al tiempo que fomentamos el alquiler y la rehabilitación.

Este Gobierno está firmemente comprometido en que la vivienda vuelva a ser un motor de crecimiento pero de una manera sana y sostenible. La prioridad que este Gobierno otorga a la vivienda se refleja en el hecho de que fue el primer Consejo de Ministros el que adoptó medidas tendentes a dinamizar este sector y a facilitar el acceso a la adquisición de vivienda. Así se prorrogó la aplicación del IVA reducido al 4 por ciento y se restauró la importante reducción del IRPF por la adquisición o rehabilitación de vivienda. Asimismo el Consejo de Ministros, en su reunión de hace dos semanas, aprobó un completo plan de saneamiento del sector financiero, que tendrá efectos directos sobre el mercado de la vivienda y este plan permitirá incrementar significativamente la oferta de viviendas y hacer, de esta forma, que el precio de adquisición sea mucho más asequible.

El Ministerio de Fomento llevará a cabo un plan de vivienda, alquiler y

rehabilitación que incorporaremos al Pitvi 2012-2024. Los principios fundamentales del plan serán los siguientes:

- Primero, un plan de vivienda protegida para alquiler y con opción de compra.
- Segundo, fomentar el alquiler como el principal instrumento para el acceso a la vivienda, especialmente

regula el mercado de la vivienda en alquiler, pues el actual impide movilizar una parte importante del enorme volumen de viviendas vacías existentes en España. Con este fin, flexibilizaremos la duración de los contratos, como ocurre en la mayor parte de la Unión Europea, y estableceremos medidas que garanticen la seguridad jurídica.

- Segunda, promoveremos la mediación como medida de resolución de conflictos entre las partes y estudiaremos, junto con el Ministerio de Justicia y con las comunidades autónomas, la implantación de juicios rápidos en esta materia y revisaremos las causas de rescisión de alquiler.

- Tercera, priorizaremos los recursos disponibles del plan para financiar ayudas al

alquiler de vivienda libre para personas con bajos niveles de renta. Analizaremos la oportunidad de establecer una deducción por alquiler de vivienda que facilite la movilidad de los trabajadores en todo el territorio nacional. Estudiaremos, en colaboración con el Ministerio de Hacienda, los impuestos que gravan la compraventa de vivienda, a fin de evitar que supongan un obstáculo al funcionamiento eficiente de este mercado, y orientaremos la rehabilitación para edificios o viviendas aisladas y modificaremos y flexibilizaremos los tipos de ayuda en coor-



para las personas con menos recursos y también para los jóvenes, acercando nuestra política de vivienda de esta forma a lo que se hace en otros países europeos. Impulsar la rehabilitación, por ser la actividad más eficiente desde el punto de vista socioeconómico.

Principales actuaciones

Entre las principales actuaciones que contempla el plan están las siguientes:

- Primera, mejoraremos y flexibilizaremos el actual marco jurídico que

dinación con las comunidades autónomas.

Pero hay otras cuatro medidas también muy importantes.

Actualizaremos la Ley de Ordenación de la Edificación, con el fin de incorporar los aspectos de sostenibilidad medioambiental y mejora de la accesibilidad en el diseño de los edificios, y modificaremos el Código técnico de la edificación para facilitar su aplicación tanto en rehabilitación como en edificios de patrimonio histórico-artístico.

También impulsaremos una reforma de la Ley de Expropiación Forzosa y, en colaboración con el Ministerio de Justicia, crearemos una comisión que estudiará herramientas para mejorar la protección jurídica de los adquirentes de vivienda. La situación en la que hay más de 300.000 desahuciados es una situación que requiere un análisis profundo y también estudiarlo en esta Comisión.

Interpelación del PSOE

Victor Morlán (PSOE), anterior Secretario de Estado, tomó la palabra para exponer sus argumentos y opiniones sobre el contenido de la intervención de la ministra y terminó con una batería de preguntas: ¿Piensan modificar la Ley del Suelo? Porque de la propia lectura del programa y de la referencia que hacen al urbanismo y a otros aspectos que tienen que ver con la financiación, da la impresión de que la Ley del Suelo que actualmente está en vigor no fuera de su agrado y plantearan una nueva. Me gustaría saber si eso puede suceder o no. ¿Piensan modificar la Ley de Arrendamientos Urbanos? ¿Cómo piensan dar salida al estocaje de viviendas y suelo que actualmente tienen las entidades financieras? La Sociedad Pública del Alquiler, ¿qué quiere hacer con ella? Porque la ha criticado y la ha cuestionado. ¿La

quiere eliminar, la quiere mantener, la quiere potenciar?

Ana Pastor contestaba así al diputado socialista, incidiendo en su intervención anterior:

Me preguntaban por reformas jurídicas. Queremos modificar el marco jurídico que regula el mercado de la vivienda en alquiler y flexibilizar la duración de los contratos. Queremos también hacer modificaciones legales para que exista mediación como medida de resolución de conflictos entre las partes y juicios rápidos.

También vamos a priorizar los recursos disponibles del plan para financiar ayudas al alquiler de vivienda libre y una deducción por alquiler de vivienda y, en colaboración con el Ministerio de Hacienda, estamos estudiando los impuestos que gravan la compraventa de vivienda.

Vamos a dar mayor peso a la rehabilitación de edificios y viviendas aisladas y hemos dicho que vamos a modificar varias leyes importantes.

Vamos a actualizar la Ley de Ordenación de la Edificación, a modificar el Código Técnico de Edificación y a reformar la Ley de Expropiación Forzosa. También le he dicho que crearemos una comisión que estudie las herramientas para mejorar la protección jurídica de los adquirentes de vivienda.

Esas son algunas de las medidas y hay otras muchas que estoy segura de que con la ayuda y el apoyo de ustedes podremos poner en marcha. Lo que sí le puedo decir, señor Morlán, es que nos hemos encontrado con un desfase presupuestario, como sabe. Me pregunta si vamos a mantener la renta básica de emancipación. Claro que la vamos a mantener. Tenemos que financiar más de 300 millones de euros de derechos adquiridos. La vamos a mantener y la vamos a pagar, pero usted sabe que estaba hecha en un marco presupuestario totalmente irreal, y por eso

la decisión fue que todas las personas que tuvieran derechos adquiridos antes del 31 de diciembre los mantuvieran.

Sepes y la SPA

También me ha hablado usted de la Sociedad Pública de Alquiler y de Sepes. Respecto a la Sociedad Pública de Alquiler, señor Morlán, le he dado algunos datos bastante relevantes y significativos. Tener una sociedad pública, con sus funcionarios, sus gastos y todo lo demás, para mediar, como les contaba antes, en apenas 4.500 viviendas nos parece un lujo que España no se va a poder permitir.

Me decía que había viviendas vacías. Ya lo sé, señor Morlán, por eso vamos a promover modificaciones legislativas y estímulos fiscales porque, si no, no seremos capaces de hacer frente a la cruda y pura realidad que hay ahí fuera.

Sepes es un instrumento, es una herramienta dinamizadora del suelo industrial, que sirve para incrementar la competitividad de nuestras empresas y promover suelo. Por lo tanto, vamos a establecer un plan de promoción de venta de suelo. Lo que yo le decía en mi intervención es que no podemos continuar con esta política de pagar y luego no vender. Es decir, compramos y luego no vendemos, y tenemos que pedir préstamos al ICO y nos endeudamos. Esto es lo que no puede ser.

El Estado no puede estar comprando terrenos y terrenos, endeudarse y luego no vender. Hay que vender, y estamos en una situación como la que estamos. Por eso, Sepes es un instrumento fundamental al que hay que potenciar.

Desde luego, la Sociedad Pública de Alquiler –como le digo– acumula unas pérdidas de 37 millones y está en una situación que estamos evaluando. La verdad es que yo diría: esa casa es una ruina. Esa casa es una ruina, señor Morlán, que es lo que nos hemos encontrado. 🏠

En 2011 se vendieron 347.305 viviendas, un 60% menos desde máximos de 2007

Estadística de transacciones inmobiliarias correspondientes al cuarto trimestre

Entre octubre y diciembre se vendieron 105.560 viviendas, lo que supone un ascenso del 37,9% respecto al tercer trimestre. Las compras efectuadas por extranjeros residentes aumentaron un 10,5%

frente al mismo periodo del año anterior. La vivienda de segunda mano supone en el conjunto del año el 63,5% del total de transacciones. Datos todos ellos hechos públicos por el Ministerio de Fomento.



Los resultados de la estadística sobre transacciones inmobiliarias de viviendas realizadas ante notario muestran que en el cuarto trimestre de 2011 se vendieron en España 105.560 viviendas, lo que representa un aumento del 37,9% frente al trimestre anterior y una disminución del 29,9% frente al mismo periodo del año anterior (en el que se produjo un ascenso notable de las transacciones por la supresión de la desgravación fiscal). Así, el volumen trimestral de transacciones vuelve a superar las 100.000 unidades, tras tres trimestres consecutivos por debajo de esta cifra.

En el conjunto del año, las transacciones inmobiliarias de viviendas realizadas ante notario ascendieron a un total de 347.305.

Comunidades autónomas

Andalucía (67.018), Comunidad Valenciana (48.028), Madrid (45.020) y Cataluña (44.961) fueron las comunidades autónomas que registraron un mayor número de transacciones. Por

provincias, Madrid (45.020), Barcelona (27.845), Alicante (23.820) y Valencia (17.816) son las que registraron una mayor actividad.

Por municipios, los que registraron un mayor número de compraventas en el cuarto trimestre de 2011 son Madrid (6.313), Barcelona (2.259), Sevilla (1.641), Valencia (1.479), y Zaragoza (1.208). En el conjunto del año 2011 fueron Madrid (20.011), Barcelona (7.907), Sevilla (5.090), Valencia (5.077), y Zaragoza (3.756).

En lo que se refiere al régimen de protección, las transacciones de vivienda libre durante el cuarto trimestre de 2011 ascendieron a 92.608, y a 307.931 en todo el año, lo que representa un 87,7% y un 88,7% respectivamente sobre el total.

Por su parte, el número de transacciones de vivienda protegida fue de 12.952 en el trimestre y de 39.374 en todo el año, lo que supone un 12,3% y 11,3% respectivamente sobre el total.

Más segunda mano

En cuanto a la tipología, en los tres últimos meses del año el número de transacciones de vivienda nueva ascendió a 43.974, lo que representa un 41,7% del total. La vivienda de segunda mano, con 61.586, supone el 58,3% de las compraventas. En el conjunto del año, la vivienda nueva, con un acumulado anual de 126.840, supone el 36,5% de las 347.305 transacciones efectuadas. La segunda mano,

con 220.465, supone el 63,5% del total de transacciones. Este dato muestra que, desde 2008, el segmento vivienda de segunda mano ha alcanzado cierta estabilidad, con operaciones de compraventa por encima de las 220.000 transacciones de vivienda anuales.

En relación a la nacionalidad del comprador, las transacciones realizadas por extranjeros residentes en España experimentan un crecimiento del 10,5% frente al cuarto trimestre de 2010, con 9.434 compraventas. Las compraventas en todo el año fueron 32.297, con un crecimiento del 7,2% respecto a 2010.

Disminución de ventas de viviendas del 29,9% sobre el mismo periodo del año anterior

Por provincias, las que registraron mayor número de compraventas por extranjeros residentes en el trimestre son Alicante (2.532), Málaga (1.158), Baleares (794), Barcelona (774) y Girona (571). En el conjunto del año son las provincias de Alicante (8.378), Málaga (3.999), Baleares (2.547) y Madrid (1.904). ↵

FORMACIÓN SECTOR INMOBILIARIO

Conozca los puntos fuertes de su sector
...y fórmese en ellos.

Acciones formativas:

- 1.- Administración de Fincas. 76 h., 420 €
- 2.- Gestor Inmobiliario. 76 h., 420 €
- 3.- Financiación de la empresa inmobiliaria. 76h. 420 €
- 4.- Agente de Seguros. 76h., 420 €
- 5.- Blanqueo de capitales para inmobiliarias. 77h., 420 €

Con cada curso contratado recibirá 2 cursos ON LINE de regalo:

- 1.- Técnicas de ventas en Inmobiliarias 30 h.
- 2.- Telemarketing 20 h.



A P E T I
Asociación Profesional de
Expertos Técnicos Inmobiliarios



Curso avalado por APETI, Asociación
Profesional de Expertos Técnicos
Inmobiliarios, con la posibilidad de
recibir un título de APETI.

Infórmese sin compromiso llamando hoy mismo al teléfono: **+34 91 559 02 09**
de Lunes a Jueves de 16:00h a 20:00h

El coste de estas acciones formativas es bonificable en las cotizaciones a la Seguridad Social de la empresa, según lo establecido en el R.D. 395/2007.



Especial Socios

- 1) Si contratas 1 curso de 420€: de regalo 1 Diccionario inmobiliario ON LINE
- 2) Si contratas 2 cursos de 420€: 2 Diccionarios: 1 Inmobiliario+ 1 Seguros ON LINE
- 3) Si contratas 3 cursos de 420€: 1 Diccionario Inmobiliario + 1 Seguros + Un E- BOOK

Infórmese sobre la posibilidad de recibir un título de APETI por cualquiera de los cursos que elijas.

Andrés Escarpenter, Consejero Delegado de Jones Lang LaSalle en España

“Para dinamizar el mercado residencial es necesario una mayor bajada de precios”

Nuestro invitado dirige desde 1995 la delegación en España de una de las grandes consultoras inmobiliarias a nivel mundial: Jones Lang LaSalle. Su experiencia le permite analizar el panorama del mercado residencial en nuestro país y llegar a la conclusión de que

en la situación actual el sistema financiero tiene y tendrá a corto y medio plazo un papel protagonista. Por dos motivos: por ser el prestamista y por su extensa cartera de inmuebles. De ahí la importancia que otorga a la reciente reforma del sistema financiero.

El sector de la construcción no termina de recuperarse. En 2012, algunos analistas esperan que se contraiga un 9% más respecto al año anterior, con altos niveles de aplazamiento y retraso en pagos. Indican, además, que se estabilizará en 2013, y gracias al sector residencial y terciario, ya que la obra

civil seguirá en mínimos. ¿Cuál es su impresión general?

Es difícil de decir. Cualquier reactivación del sector de la construcción dependerá de la disponibilidad de crédito. Puede crecer la construcción residencial, no la terciaria, por el interés que puedan tener las entidades financieras en poner en carga algunos

suelos para evitar tener que provisionarlos.

La prórroga de la aplicación del IVA reducido al 4 por ciento durante este año y la restauración de la reducción del IRPF por la adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual son los primeros pasos de este ejecutivo en su afán por dinamizar el mercado de la vivienda. ¿Aprueba estas medidas? ¿Cree que son suficientes? ¿Cuáles cree que serían necesarias?

Estamos a favor de cualquier medida que dinamice los mercados. Sin embargo, para que se reactiven de forma importante las ventas, entendemos que dos son las medidas más importantes: a) bajada de precios de venta y b) vuelta de la confianza a los compradores.

Asimismo, el Consejo de Ministros ha aprobado un completo plan de saneamiento del sector financiero, ¿cree que tendrá efectos directos sobre el mercado de la vivienda? ¿En qué sentido?

Sí creemos que tendrá impacto. Parte del saneamiento vendrá por la actualización de las provisiones. Si los activos están más provisionados, quiere decir que se podrán vender más baratos y por tanto se producirán ventas. El impacto positivo en volumen de ventas que no en precio de ventas lo vemos exclusivamente en



CURRÍCULO VITAE

Andrés Escarpenter es el Consejero Delegado de Jones Lang LaSalle en España y Director Internacional de la compañía. Participó en la creación de la filial en España de Jones Lang Wootton, en 1988, y desde 1995 dirige la compañía en España. Es Licenciado en Ciencias Económicas y MBA por INSEAD, en Fontainebleau (Francia), en 1985.

Desde su incorporación a Jones Lang LaSalle Andrés Escarpenter se ha especializado en el mercado de inversión inmobiliaria en España. Entre sus clientes se encuentran Hammerson, Norwich Union, AXA-UAP, Societé Foncière International, Citibank, Chase Manhattan Bank, Deutsche Bank, Bouygues, Pricoa, Metrovacesa, Inmobiliaria Colonial, Banif, Ferrovial, Urbis, etc., a los que ha asesorado en sus inversiones inmobiliarias.

Desde 1993 es miembro del Consejo Europeo de Inversiones de Jones Lang LaSalle y del Grupo de Mercado de Capitales. ↵



Difícil de decir. Lo que sí está claro es que si las viviendas se alquilan con opción de compra, se está dando tiempo a que se genere confianza en el país y en la economía y que por tanto al final esa vivienda que se alquila se acabe comprando.

Los datos con los que ha terminado 2011 son especialmente malos, ya sea en nº de licencias, nº de obras iniciadas, terminadas, hipotecas concedidas, compraventas realizadas, precio, etc... Parece que el atisbo de mejora experimentado a finales de 2010 se ha frustrado ante la profundidad de la crisis. ¿Qué perspectivas maneja en estos indicadores para 2012?

Tenemos la esperanza de que las medidas de saneamiento de las entidades financieras produzcan un estímulo a las ventas por la reducción de precios. Podría darse el caso de que se incremente el número de licencias y de obras iniciadas porque los bancos pongan en carga algunos de sus mejores solares para evitar tener que hacer las provisiones mayores pero no esperamos que este efecto sea muy importante.

El mercado de la vivienda en España ofrece muchos registros diferenciados: zonas consolidadas, periferia, nuevos emplazamientos, 2ª residencia, costa, etc... Y la mayor parte del stock se concentra en viviendas de escasa calidad y en costa. Algún analista ha afirmado que habrá viviendas que no se venderán nunca y que habría que proceder a su destrucción. ¿Cómo analiza el actual estado del stock y cómo podría afrontarse su reducción? ¿Es importante la inversión extranjera?

Vemos que el mercado está respondiendo a las bajadas de precios. Si éstas son suficientes en general están apareciendo compradores. La inversión extranjera de fondos oportunistas es la única dispuesta a hacer inversiones masivas si bien es para proceder a su reventa posterior. Pero no nos olvidemos que el gran problema en España no serán tanto las viviendas acabadas pendientes de venta, porque éstas se venderán, sino los 180.000 millones de euros en suelo que calculamos que podrían suponer un stock adicional de 7 millones de viviendas. La mayor parte de este suelo sí que no será rentable edificarlo antes de 25 años. ↵

las viviendas terminadas. No lo vemos para ningún tipo de suelo.

La ministra de Fomento anticipa un nuevo plan que potencie el alquiler de la vivienda protegida con opción de compra y ayudas para el alquiler de vivienda libre como principal instrumento para el acceso a la vivienda y, ya de paso, reducir el stock. Planes ya puestos en marcha por el anterior ejecutivo y que no parece que hayan dado buenos resultados... ¿Cree que son políticas que de verdad afrontan correctamente la problemática de la vivienda en nuestro país?

El Gobierno establece medidas de protección para los deudores hipotecarios sin recursos

Y aprueba un código de buenas prácticas de cumplimiento voluntario

El Consejo de Ministros del pasado 9 de marzo ha aprobado un Real Decreto Ley que establece medidas para paliar el problema de los desahucios para las personas en riesgo de exclusión social. En él se

fijan los umbrales que dan entrada al colectivo a proteger, se limitan los intereses de demora y se reforman los procedimientos de ejecución extrajudicial. Luz verde al Código de Buenas Prácticas.

Junto al Real Decreto Ley que contempla medidas de protección a dedudores hipotecarios sin recursos, se incluye un Código de Buenas Prácticas que podrán suscribir de forma voluntaria las entidades financieras y que será publicado en el Boletín Oficial del Estado. Una vez suscrito, su cumplimiento será obligatorio y podrá invocarse ante los Tribunales.

En la norma se fija la definición del umbral de exclusión: que sea primera y única vivienda y que todos los miembros de la familia carezcan de rentas derivadas del trabajo o actividades económicas. Además, la cuota hipotecaria deberá ser superior al 60 por 100 de los ingresos netos que perciban el conjunto de los miembros de la unidad familiar. Deberán, asimismo, carecer de bienes patrimoniales con los que hacer frente a la deuda.

Valor de la vivienda

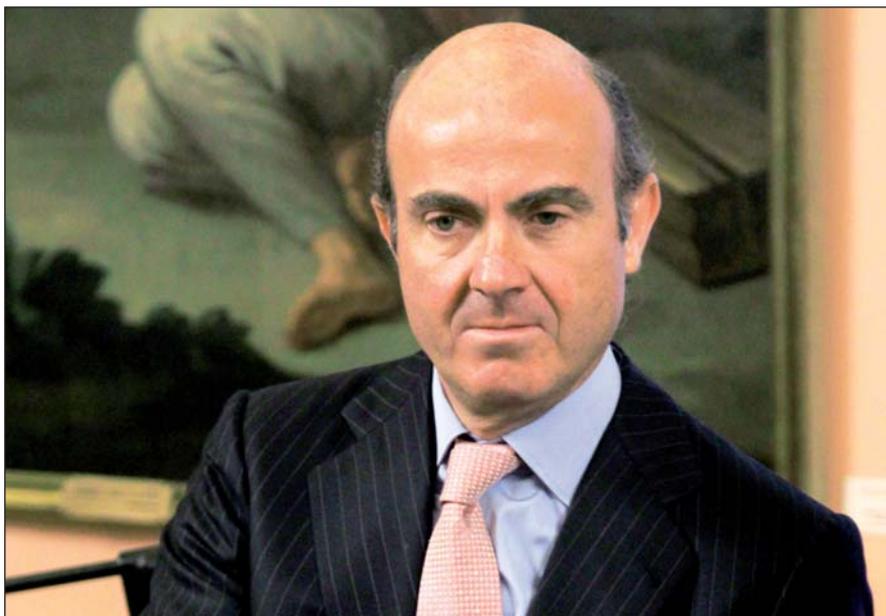
El valor de adquisición de la vivienda hipotecada deberá situarse en los siguientes márgenes:

- Para ciudades de más de un millón de habitantes: 200.000 euros.
- Para ciudades de más de quinientos mil habitantes o integradas en áreas metropolitanas de municipios de más de un millón de habitantes: 180.000 euros.
- Para ciudades de más de cien mil habitantes: 150.000 euros.
- Para ciudades de menos de cien mil habitantes: 120.000 euros.

También para las familias en el umbral de exclusión, el interés moratorio aplicable será el resultante de sumar a los intereses remuneratorios pactados en el préstamo un 2,5 por 100 sobre las cantidades debidas y no pagadas.

Se aborda, igualmente, en este Real Decreto Ley una reforma de los procedimientos de ejecución extrajudicial, con el fin de hacerlos más ágiles, bara-

ción voluntaria por parte de las entidades financieras. Éstas deberán comunicar su inclusión a la Secretaría General del Tesoro y Política Financiera, quién hará público el listado. La permanencia en el Código será, como mínimo, de dos años y su incumplimiento podrá invocarse ante los Tribunales de Justicia por el afectado.



tos y transparentes en línea con los de ejecución judicial. En concreto habrá un nuevo sistema de subastas online en colaboración con los Ministerios de Justicia y de Presidencia.

Código de Buenas Prácticas

La reforma se completa con un Código de Buenas Prácticas de adhe-

El seguimiento será efectuado por una Comisión de Control en la que estará una representación de la Asociación Hipotecaria Española, el Banco de España, la Comisión Nacional del Mercado de Valores y la Secretaría de Estado de Economía. La Comisión de Control publicará al respecto un informe semestral sobre el grado de cumplimiento del Código.

El Código de Buenas Prácticas se aplicará en las siguientes fases:

1. Reestructuración de la deuda hipotecaria: Los deudores en el ámbito de exclusión podrán solicitar a la entidad una reestructuración de su deuda hipotecaria que haga viable su pago y que deberá estar presentado en el plazo de un mes. Ese plan deberá incluir una carencia en la amortización de capital de cuatro años, la ampliación del plazo de amortización hasta cuarenta años y la reducción del tipo de interés aplicable a Euribor + 0,25 puntos. Podrán solicitar la reestructuración aquellos deudores cuyo procedimiento de ejecución no se haya iniciado.

2. Medidas complementarias: Si pese a la refinanciación resulta inviable el pago de la deuda, el deudor podrá solicitar una quita en el capital pendiente de amortización. Se considerará inviable cualquier reestructuración que suponga para la unidad familiar una cuota hipotecaria superior al 60 por 100 de sus ingresos. Podrán solicitar la quita quienes estén en procedimiento de ejecución, siempre que no se haya anunciado la subasta.

3. Medidas sustitutivas: Si ninguna de las dos fases anteriores da resultado, los deudores en ámbito de

exclusión podrán solicitar la dación en pago de la vivienda. Supondrá la cancelación total de la deuda con la entrega de la vivienda, junto a las responsabilidades personales del deudor. El deudor podrá permanecer un plazo mínimo de dos años como arrendatario pagando una renta anual equivalente al 3 por 100 del importe de la deuda pendiente. Durante dicho plazo, el impago de la renta devenará un interés de demora del 20 por 100. La dación en pago no será aplicable cuando el procedimiento de ejecución haya concluido o si la vivienda está gravada con cargas posteriores. ➤

Agencia Negociadora apuesta por las soluciones extrajudiciales

Agencia Negociadora ha elaborado una guía con posibles soluciones extrajudiciales (que evitan el procedimiento judicial del embargo), después de haber constatado la gran receptividad de las entidades acreedoras a este tipo de soluciones pactadas. Hay que tener en cuenta que el prestatario debe saber que para las entidades financieras quedarse con su vivienda o propiedad siempre es el último recurso.

Por eso, cuando el cliente tiene dificultades para el pago de las cuotas hipotecarias, lo más beneficioso tanto para él como para el banco es negociar de forma personalizada la manera de flexibilizar las condiciones con el fin de que el cliente pueda hacer frente a su deuda.

La atonía económica y el elevado desempleo han provocado que 135.000 familias estén sufriendo un procedimiento de ejecución hipotecaria, lo que arrojará unas pérdidas de 18.000 millones de euros en la banca para este año, según un estudio de la Asociación de Afectados por Embargos y Subastas (AFES). El informe, focalizado en el impacto de la mora hipotecaria en el marco de la crisis económica actual, calcula además que 150.000 familias ya han perdido su vivienda por la crisis, cantidad que eleva a 510.000 familias en 2015.

La aceleración en el proceso de ejecuciones hipotecarias está produciendo no sólo un colapso de los juzgados sino además cuantiosas pérdidas para bancos y cajas de ahorro. Las entidades afrontan, en una proporción creciente, cuantiosas pérdidas contables en las operaciones de ejecución, dado que

el valor de los inmuebles adjudicados no cubre en muchas ocasiones el importe del préstamo concedido, mientras que la situación financiera del embargado no le permite afrontar la carga financiera remanente de la ejecución, esto es, la diferencia entre la responsabilidad hipotecaria contraída y el valor por el que finalmente se adjudica el inmueble en una subasta judicial.

Esa es la razón por la que las actuaciones extrajudiciales se han convertido en una solución tanto para bancos y cajas de ahorro (que pueden resolver el impago de la hipoteca con la venta de la vivienda asumiendo una pérdida pero sin lastrar su balance al no tener que incorporarla a éste), como para los titulares que no pueden hacer frente al pago de las cuotas, que afrontan la pérdida de la vivienda sin un proceso judicial y con una importante reducción en la carga financiera.

Según el Observatorio de la Financiación Familiar de Agencia Negociadora, un 30% de las ejecuciones hipotecarias podrían haberse evitado abordando un proceso de consolidación de deudas en el momento adecuado, que es antes de que los impagos se generalicen y la morosidad personal bloquee cualquier posible salida. Por eso, según los mismos datos, recogidos en la II Oleada de 2011 del Observatorio, un 75% de los hipotecados aceptaría alargar el plazo y el importe de su hipoteca a cambio de pagar un 30% menos cada mes, y un 27,1% de ellos considera que su actual situación financiera es mala o muy mala. ➤

La reforma del sistema financiero pretende el saneamiento de los activos inmobiliarios

El sector financiero saldrá más fortalecido y en disposición de dar crédito

La reforma del sistema financiero aprobada por el Gobierno pretende conseguir un sector más saneado y mejor dimensionado, con el objetivo de que vuelva a ejercer su función principal: conceder crédito a

familias y empresas para recuperar el crecimiento económico y la generación de empleo. La reforma pretende también disipar las dudas del mercado sobre la valoración de los activos inmobiliarios.

El sector financiero saldrá de este proceso más fortalecido, con menos entidades pero más sólidas, de forma que las instituciones españolas se sitúen entre las más saneadas de la UE. Ningún otro país del entorno comunitario ha diseñado un proceso de saneamiento de activos semejante, pese a que en algunos casos la crisis financiera les ha afectado de forma más intensa.

A diferencia también de lo ocurrido en otros países, en el caso español la reforma no tendrá impacto en el déficit público; es decir, no supondrá coste alguno para el contribuyente, ya que los saneamientos los asumirán las propias entidades con cargo a resultados o a capital, para lo que se habilitan plazos razonables.

Saneamiento de activos inmobiliarios

Los activos inmobiliarios ligados al crédito promotor del conjunto del sistema financiero español ascienden a 323.000 millones de euros (a 30 de junio de 2011), de los que 175.000 millones se encuadran en la categoría de problemáticos (88.000 millones en suelo y promoción en curso y 87.000 millones en promoción terminada y viviendas adjudicadas). Los niveles medios de cobertura actual de las entidades sobre el conjunto de activos problemáticos se sitúan entre el 31% (suelo), 27% (promociones en curso) y 25% (promoción terminada y viviendas).

La incertidumbre sobre la valoración de estos activos es uno de los factores que dificultan a las entidades acudir a los mercados de financiación mayorista, con la consiguiente detracción de crédito para financiar al sector privado de la economía. Por ello es imprescindible clarificar el panorama y situar la valoración de activos en una posición más acorde con la del mercado.

Con este objetivo, se establecerán saneamientos adicionales por un valor total de 50.000 millones de euros a través de nuevas provisiones y colchones de capital. Aquellas entidades que participen en procesos de fusión (consolidación) tendrán unas condiciones más flexibles para adaptarse al nuevo marco. El objetivo es lograr un ajuste en el exceso de capacidad del conjunto del sector y que mejore la eficiencia de las nuevas instituciones. En definitiva, menos entidades pero más saneadas.

Para los activos problemáticos se establece una provisión específica, con una dotación extraordinaria con cargo a resultados, por un importe próximo a 25.000 millones de euros. Se prevé,

La suma total de saneamiento ascenderá a 50.000 millones de euros

además, un colchón de capital del 20% sobre suelo y del 15% para promoción en curso, que irá con cargo a beneficios no distribuidos, ampliación de capital o conversión de híbridos (preferentes, bonos convertibles, deuda subordinada...), por un importe estimado en torno a 15.000 millones de euros.

En el caso de los activos no problemáticos ligados a promoción inmobiliaria se establece una provisión genérica del 7%, en previsión de un posible deterioro futuro, dado que representan un riesgo más elevado que el resto de la cartera crediticia. Esta provisión se realizará contra resultados y su importe estimado estará en torno a 10.000 millones de euros. La fecha límite para realizar la provisión específica, la genérica y la dotación de capital será el 31 de diciembre de 2012.

Tras la reforma, las provisiones específicas más el colchón de capital cubrirán un 80% de los activos problemáticos (hasta ahora el 31%) en el caso del suelo; el 65% en el caso de las promociones en curso (antes el 27%) y el 35% en promoción terminada y vivienda (antes el 25%).

La suma total de saneamiento, considerando las provisiones y el colchón de capital, ascenderá a 50.000 millones de euros, una cifra que tiene carácter extraordinario y se exigirá, por tanto, de una sola vez. Se trata de un esfuerzo de saneamiento muy sustancial, habida cuenta de que el realizado por el sector bancario español desde 2008 a junio de 2011, con provisiones específicas, alcanzó 66.000 millones de euros. 

ALOJAMIENTO WEB ANTISPAM DIGITALIZACIÓN CERTIFICADA RENTING TECNOLÓGICO

FORMACIÓN BONIFICADA CREACIÓN DE PÁGINAS WEB LOPD PYME

VENTA DE SOFTWARE Y HARDWARE REDES

SERVICIO TÉCNICO



COSTE POR COPIA

SERVICIO DE SEGURIDAD PERIMETRAL

MONITORIZACIÓN DE COPIA DE SEGURIDAD BACKUP ON-LINE

SOFTWARE DE GESTIÓN IGC ADMINISTRACIÓN DE SERVIDORES MANTENIMIENTO



SIMPLE INFORMATICA, S.L.

Río Guadalquivir, 5. 28913 Leganés (Madrid). Tel: 91 694 77 06. Fax: 91 693 66 01

simpleinformatica.es

Este año la construcción caerá un 9% y la estabilización del sector llegará en 2013

La mejora se apoyaría en la edificación residencial, según Crédito y Caución

Aunque la evolución del mercado residencial en 2012 puede mejorar ligeramente, en términos generales, cabe esperar un estancamiento o leve retroceso del subsector de construcción residen-

cial. Para 2013-2014 se prevén avances modestos, en el entorno del 2,5%. La edificación de vivienda nueva en ese periodo no excederá de las 100.000 unidades anuales.

El sector de la construcción no termina de recuperarse. Durante el pasado año, la contribución de este sector a la economía española siguió disminuyendo, tanto en términos de inversión total como en producción neta. Uno de los mejores indicadores de actividad del sector es el consumo de cemento, que ha disminuido en un 50% desde el segundo trimestre de 2007. En 2011, la caída interanual alcanzó el 15%. El número de empleados en el sector también se ha visto reducido en un 43% desde el tercer trimestre de 2007, cuando llegó a emplear al 13,3% del total de trabajadores activos. Cuatro años después ese porcentaje se ha reducido al 7,5%.

En 2012, cabe esperar que el sector se contraiga un 9% más respecto al año anterior. La estabilización de esta situación, frágil, no se materializará hasta 2013. Según las previsiones

de Crédito y Caución, esta mejora se apoyará en la demanda de algunos segmentos del sector, edificación residencial y no residencial principalmente, que ya han sufrido la peor fase del ajuste.

Aunque la evolución del mercado residencial en 2012 puede mejorar ligeramente, en términos generales, cabe esperar un estancamiento o leve retroceso del subsector de construcción residencial. Para 2013-2014 se prevén avances modestos, en el entorno del 2,5%. La edificación de vivienda nueva en ese periodo no excederá de las 100.000 anuales.

Respecto a la construcción no residencial, 2012 todavía será un periodo de contracción cercano al 10%. La percepción de riesgo que se tiene del país no está contribuyendo a la mejora de este subsector, y podría hacer que los inversores extranjeros se mantengan fuera del mercado. A pesar que las previsiones para 2013 y 2014 incluyen una ligera mejoría, en el entorno del 1,5%, todavía no se prevé un retorno a niveles normales de producción.

Durante el año pasado la ingeniería civil disminuyó un 35%. Este subsector consiguió amortiguar su caída hasta finales de 2009, gracias al importante paquete público de proyectos de ingeniería civil, diseñadas para contrarrestar la disminución de la actividad y demanda en el sector privado. Sin embargo, el cambio de rumbo en la política económica en el año 2010, destinada a reducir el déficit fiscal, deja



poco margen de maniobra para el gasto en infraestructura. Las previsiones para 2012 no son ni mucho menos brillantes, y apuntan a una contracción importante que podría empezar a corregirse en 2013 y 2014.

En este sector, el aplazamiento y los retrasos en los pagos seguirán siendo desfavorables a lo largo de 2012. Su evolución dependerá en gran medida de la de las restricciones en el sector bancario y, en particular, de lo estrictas que sean las condiciones de financiación, que implican tanto a proveedores como a entidades financieras.

Las insolvencias en el sector de la construcción aumentaron un 12% en 2011, mientras que las insolvencias empresariales aumentaron un 14% en el mismo periodo. Este incremento por debajo del promedio indica que los dolorosos ajustes importantes en este sector ya han tenido lugar. Sin embargo, la construcción y sectores afines siguen representando el grueso de las insolvencias, una de cada cuatro, seguido por el sector de servicios. 

En 2012, el sector de la construcción presentará altos niveles de aplazamiento y retraso en los pagos

Los inversores internacionales siguen interesados en el sector terciario español

Su presencia aumentó el año pasado respecto al periodo 2008-2010

Los datos provisionales del informe Global Capital Flows del año 2011 de Jones Lang LaSalle, que se publicará próximamente, muestran que en 2011 se destinaron 400.000 millones de dólares a la inver-

sión directa en activos inmobiliarios terciarios, lo que supone un aumento del 25% respecto a 2010. También este mercado en España está atrayendo nuevos grupos inversores.

El terciario español sigue interesando a los inversores internacionales. Además, tal y como confirma Gustavo Rodríguez, director de la división de Industrial y Capital Markets Industrial, "la presencia de estos inversores ha aumentado el año pasado respecto al periodo 2008-2010. Existen grupos inversores tanto conservadores como oportunistas buscando oportunidades en nuestro mercado puesto que son conscientes de que las rentas han tocado fondo y existe revalorización futura. Especialmente interesantes para ellos son las zonas prime y los contratos de arrendamiento a largo plazo con buenos inquilinos."

Aunque en este sentido indica que "también el inversor nacional y conocedor de los mercados locales está activo, porque sabe que es un buen momento para invertir a largo plazo en España".

David Green-Morgan, director del departamento de Análisis sobre Mercados Internacionales de Capitales en la consultora, señala que "a pesar de las dificultades que atraviesan numerosos países y regiones y las incertidumbres económicas mundiales, el mercado inmobiliario terciario sigue atrayendo el capital de aquellos inversores que buscan oportunidades de inversión no solo en sus mercados nacionales, sino dentro de sus propias regiones y otras regiones del mundo».

En el cuarto trimestre de 2011, el volumen fue un 3% más alto que en el tercer trimestre de 2011, y ascendió a 102.000 millones de dólares. Con

una inversión de 102.000 millones de dólares invertidos en el cuarto trimestre, ha sido la tercera vez en los últimos tres años que un volumen trimestral ha superado la cifra de 100.000 millones de dólares. Comparado con el cuarto trimestre de 2010, las operaciones de inversión directa en el cuarto trimestre de 2011 se redujeron un 10%.

Europa, peor que el resto

"La deuda en todas sus variantes, el desendeudamiento, la estabilidad bancaria y los movimientos cambiarios seguirán dominando el panorama económico en 2012 como ocurrió en 2011", comenta Arthur de Haast, director del Grupo de Capitales Internacionales de JLL, quien añade que "las previsiones económicas y el grado de confianza en Europa apuntan a que podríamos estar ante un año difícil, a pesar de que la confianza parece estar volviendo al mercado estadounidense como consecuencia de la mejora de los indicadores económicos, mientras que la región de Asia-Pacífico parece que va a continuar por la actual senda de crecimiento".

Según Green-Morgan, en 2011, se registró un 25% de incremento de las operaciones, con una subida de casi el 60% en el continente americano y un 16% para la región EMEA, todo ello en dólares estadounidenses. En la región de Asia-Pacífico, a pesar de los desastres naturales ocurridos en distintas zonas, en 2011 se mantuvieron unos

niveles de inversión similares al excelente comportamiento registrado en el 2010.

Arthur de Haast concluye que "el proceso de desendeudamiento de los bancos comerciales ejercerá presiones tanto positivas como negativas en el mercado de inversión inmobiliaria. No obstante, los inmuebles terciarios de calidad y con inquilinos solventes en las principales ciudades del mundo seguirán siendo una clase de activo atractiva para muchos inversores de largo plazo".

El mercado inmobiliario terciario sigue atrayendo el capital de inversores que buscan oportunidades

El informe termina destacando que el volumen de 2012 igualará el de 2011, a pesar de que los riesgos bajistas provocados por la crisis de la deuda pública en la eurozona podrían tener una influencia sustancial en el volumen de operaciones. ↗

Madrid y Barcelona marcan trayectorias diferentes en el mercado de oficinas

El inversor privado se ha mostrado más activo en el mercado durante 2011

A lo largo de 2011 se ha registrado una contratación bruta en el mercado de Madrid de 356.583 m², esto supone un descenso de un 22% respecto al año 2010. Mientras que la contratación ha aumen-

tado un 13% en Barcelona, alcanzando los 267.413 m² para la totalidad de 2011. Son datos aportados por el último informe sobre el mercado de oficinas realizado por Aguirre Newmann.

En Madrid, durante el segundo semestre del año, se han contratado 174.219 m², dato muy similar al registrado en el mismo período de los dos años anteriores. Analizando las características de las operaciones llevadas a cabo destaca la reducción de un 14% en la superficie media por operación, pasando de 898 m² en enero de 2011 a 770 m² a principios del presente año, este dato ha sido motivado por el importante descenso registrado en las operaciones por encima de los 1.000 m²

Por lo que respecta a los nuevos proyectos, se han incorporado al mercado de oficinas de Madrid 167.455 m² en 2011 un 4% más que en el año anterior, lo que sitúa el stock total de la ciudad en 12.381.797 m². Para el año 2012 se prevé que se incremente el stock en más de 270.000 m², si bien, prácticamente el 50% de esta nueva superficie cuenta ya con usuario comprometido.

En lo referente a la tasa de desocupación, se mantiene la tendencia ya observada en los últimos años, aumentando la disponibilidad hasta situar la tasa en un 11,4%.

El análisis de precios realizado, muestra un descenso generalizado de los mismos respecto al año anterior en todas las zonas, el ajuste medio ha sido del 8,9%.

Las previsiones para 2012 apuntan a la estabilidad en los niveles de contratación provocadas principalmente por la coyuntura económica. Los datos

de desocupación en el momento actual junto con la escasa fortaleza de la demanda motivarán la continuidad en los ajustes en los precios.

Mercado de Barcelona

La contratación ha aumentado un 13% en Barcelona, alcanzando los 267.413 m² para la totalidad de 2011. Durante el segundo semestre del año, se ha registrado una contratación bruta de 125.096 m². El informe refleja un incremento de la superficie media contratada pasando de 604 a 673 m² por

Madrid se estanca en la contratación, pero en Barcelona crece un 13 por ciento

operación, este incremento es debido fundamentalmente al mayor número de operaciones por encima de los 1.000 m².

Durante 2011 el stock de oficinas en Barcelona ha aumentado un 1,2% y se sitúa actualmente en 5.835.869 m². Está previsto un incremento de stock durante la totalidad de 2012 de únicamente 31.000 m² que además se encuentran ya ocupados.

A lo largo de 2011 la tasa de desocupación ha ido reduciéndose gradualmente, situándose en enero de 2012 en un 13,7%.

El estudio de Aguirre Newman ha observado un descenso de los precios medios de alquiler en todas las zonas de Barcelona, representando una caída media de un 4,4% en los últimos 6 meses y de un 6,8% si consideramos los últimos 12. Se aprecia como el ritmo de la reducción de precios que afecta al mercado desde hace ya más de dos años va siendo progresivamente menor.

En cuanto a las previsiones, se estima que la contratación bruta en 2012 mejore ligeramente y se sitúe en torno a los 280.000 m². En cuanto al comportamiento futuro de los precios, las previsiones para el año 2012 muestran una tendencia a una mayor estabilidad de los mismos, si bien, aquellas zonas con mayor volumen de espacio disponible podrán seguir experimentando ajustes.

En 2011, la actividad en el mercado de inversión en ambas capitales ha estado condicionada por las dificultades de acceso a financiación y por el elevado riesgo país que se ha observado en España. La escasez de financiación ha dificultado la entrada en escena de aquellos inversores con necesidad de apalancamiento.

El inversor privado se ha mostrado más activo en el mercado durante 2011, representando el 70% volumen de inversión, después de la baja actividad compradora mostrada durante el año 2010, cuando únicamente concentró un 25%. 

- 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**

Baleares dice que su normativa urbanística era ineficaz y aprueba una más racional

El anterior texto dio lugar a interpretaciones divergentes y contradictorias

El decreto ley 2/2012, de 17 de febrero, de medidas urgentes para la ordenación urbanística sostenible (BOIB del 18), contempla un conjunto de disposiciones que pretenden dar solución a problemas

muy concretos que a menudo suponen importantes trabas al correcto desarrollo de la política territorial y urbanística o corrigen situaciones que no responden a la realidad de las cosas.

En su exposición de motivos, el decreto afirma que si hay un sector en el que más ha sido puesto en duda el principio de seguridad jurídica ha sido en el urbanismo, competencia exclusiva de la Comunidad Autónoma, así como la ordenación del territorio.

La dispersión normativa que en esta comunidad autónoma ha tenido esta importante función pública se ha agravado con una rigidez normativa y procedimental que han provocado una parálisis de esta función pública como tal. La situación ha devenido insostenible tanto en el momento de fuerte expansión como ahora, en que los ayuntamientos se encuentran atados por una red de trámites que hacen casi imposible la innovación de una figura de planeamiento en un tiempo razonable. Si en una situación de crisis económica como la actual se necesitan respuestas rápidas y decididas para impulsar la recuperación, es evidente para cualquiera que los instrumentos de ordenación urbanística actual devienen ineficaces.

Uno de los aspectos que ha contribuido a esta ineficacia es la existencia de normativa a menudo confusa y que ha dado lugar a interpretaciones divergentes y contradictorias.

El capítulo 1 del Decreto Ley fija un concepto estricto de suelo urbano, de forma que este suelo sólo puede serlo en la medida en que se encuentre transformado por la urbanización, transformación que debe incluir al menos los servicios básicos que se fijan. Por pri-

mera vez se regula la posibilidad de clasificar como urbanos asentamientos la dimensión o las características de los cuales no permiten o no hacen aconsejable exigir la totalidad de los servicios urbanísticos básicos.

Concepto de suelo urbanizable

También se regula el concepto de suelo urbanizable y se fijan, por lo que respecta al que es ordenado directamente por el planeamiento general, las cargas que debe asumir el promotor, con un régimen diferencial del resto de suelos urbanizables y que se justifica por la especificidad o escasa entidad de estos suelos ordenados. Seguidamente, se regulan las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano, adaptando la regulación autonómica a la estatal y dejando claro, en coherencia con lo anterior, que estas actuaciones no pueden comportar nunca la urbanización de suelo no transformado.

Por lo que respecta al capítulo 2, se fija una nueva regulación de los deberes relativos a las actuaciones de transformación urbanística en lo que se refiere a la cesión de suelo libre de cargas y a la reserva de suelo de uso residencial para viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

En el capítulo 3 se fijan varias medidas de simplificación y agilización, como la posibilidad de modificar el planeamiento urbanístico aunque éste no se encuentre adaptado a instrumentos de ordenación territorial o no contenga

el Catálogo de protección del patrimonio histórico; la posibilidad también de poder modificar la delimitación de polígonos o las unidades de actuación, o del sistema de gestión; y finalmente se modifica la Ley de Disciplina Urbanística para facilitar e incentivar los procesos de legalización y de restitución de la realidad física alterada cuando la primera no sea posible.

Por su parte, el capítulo 4 establece una serie de modificaciones de la Ley del Suelo Rústico, empezando por una nueva regulación de la prestación compensatoria para usos y aprovechamientos excepcionales, regulada en el artículo 17 y que hasta ahora ha sido inaplicada por su falta de desarrollo. Especialmente trascendente, por dar un paso importante hacia la seguridad jurídica, es la nueva regulación del artículo 19 en el sentido de fijar un régimen jurídico mínimo para aquellos usos existentes en un ámbito donde la nueva implantación de los mismos usos deviene prohibida.

Cierra el presente Decreto Ley un conjunto de disposiciones que pretenden dar solución a problemas muy concretos que a menudo suponen importantes trabas al correcto desarrollo de la política territorial y urbanística o corrigen situaciones que no responden a la realidad de las cosas.

También se modifica el alcance de algunos informes relativos a la sostenibilidad de los instrumentos de planeamiento que ordenen actuaciones de urbanización. 

Andalucía modifica su ley del suelo y crea un marco normativo urbanístico estable

Realiza los ajustes necesarios para restablecer la coherencia entre ambos textos

El Boletín Oficial de la Junta de Andalucía nº 26, de 8 de febrero de 2012, publica la Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la anterior Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urba-

nística de Andalucía, cuyo principal objetivo declarado en su exposición de motivos es adaptar el ordenamiento urbanístico andaluz a la legislación estatal de suelo en todo aquello que le es obligado.

Y lo hace incorporando conceptos, concretando aspectos o asumiendo figuras previstas en ésta que no tenían reflejo exacto en su articulado, realizándose los ajustes necesarios para restablecer la coherencia necesaria entre ambos sistemas normativos. A este objetivo se añade la incorporación de determinaciones puntuales en materia de disciplina urbanística, con el fin de facilitar la aplicación práctica de la Ley por parte de las Administraciones Públicas.

A tal efecto, en la modificación de esta Ley se recoge que la aprobación del instrumento de planeamiento que contenga determinaciones que supongan la incorporación al proceso urbanístico de actuaciones irregulares no conllevará por sí misma la efectiva legalización de éstas, sino que será necesario el completo cumplimiento de los deberes y cargas que dicho instrumento contenga. Esto supone la aplicación del principio de cumplimiento por equivalencia en los supuestos que exista una resolución firme de restauración de la realidad física alterada.

Por su parte, se contempla la posibilidad de constituir un órgano colegiado autonómico, cuya regulación se desarrollará reglamentariamente, que represente a los distintos órganos y entidades representativas que participan en la tramitación del planeamiento urbanístico. La creación de este órgano responde a la necesidad de impulsar la emisión de los informes preceptivos de las Administraciones y organismos

públicos, el establecimiento de criterios comunes respecto de los requisitos documentales del instrumento de planeamiento para la emisión de los distintos informes, y del alcance de los pronunciamientos, que deberán ser congruentes con los intereses públicos gestionados por cada uno de ellos. Asimismo, este órgano servirá de marco técnico para la colaboración y cooperación interadministrativa en la formulación, redacción y tramitación del planeamiento urbanístico.

Edificaciones en suelo no urbanizable

En la modificación de esta Ley se abordan distintas cuestiones que afectan a las edificaciones que se sitúan en el suelo no urbanizable. En este sentido, se especifica el tratamiento que debe darse a las edificaciones construidas al margen de la legalidad para las que no sea posible adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística, ampliando los plazos de prescripción para la adopción de medidas de restablecimiento del orden jurídico perturbado y reposición de la realidad física alterada. También se regula para esta clase de suelo el régimen urbanístico aplicable a las edificaciones que, por su antigüedad, deben asimilarse a las edificaciones construidas con licencia municipal, siempre que reúnan ciertas condiciones.

Asimismo, la aprobación de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autono-

mía Local de Andalucía, justifica que, por respeto al principio de autoorganización que a las entidades locales reconoce tal Ley, se haga una remisión a la misma en la regulación de los consorcios y gerencias urbanísticas constituidos por dichas entidades locales.

En definitiva, la aprobación de la legislación estatal de suelo aconseja el dictado de esta Ley, que persigue modificar aspectos concretos de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, consolidando un marco normativo estable en nuestro territorio que asegure la plena

Se pretende facilitar la aplicación práctica de la Ley por las Administraciones Públicas

aplicación del mismo por parte de las Administraciones y la ciudadanía en general, todo ello sin perjuicio del ulterior desarrollo reglamentario que deba realizarse.

La presente norma cuenta con cincuenta apartados en su artículo único, cuatro disposiciones adicionales y tres disposiciones transitorias. 

Puesta en marcha en Galicia de una bolsa de vivienda con 32.000 unidades a precio tasado

Garantizará un menor precio y una mejor financiación, según Feijóo

El presidente del Gobierno gallego, Alberto Núñez Feijóo, afirmó en la firma del convenio de colaboración entre Xunta, Fegamp y las entidades financieras Novagalicia Banco y Caja Rural Gallega para la consti-

tución de la Bolsa de Vivienda a precio tasado, que su puesta en marcha dará confianza a los que necesitan una casa al garantizarles: un menor precio, una mayor seguridad en la compra y una mejor financiación.

Hoy, nos dotamos de un importante instrumento para facilitar el acceso a vivienda de las familias gallegas”, aseguró el presidente, a lo que añadió que esta medida contribuirá también a dinamizar el mercado de viviendas vacías.

Feijóo subrayó que, en definitiva, esta bolsa es un instrumento que aglutina los intereses de todas las partes, con precios máximos y con condiciones atractivas a las personas que quieren acceder a un hogar y que tienen en un stock de 32.000 viviendas una gran posibilidad para lograrlo.

A lo largo de su intervención, el titular de la Xunta explicó que las viviendas podrán transmitirse en compraventa o en alquiler con opción de compra. “Y los adquirientes o arrendatarios tendrán, entre otros beneficios: precios máximos similares a los de las viviendas protegidas determinados por el IGVS en función de las áreas y de las zonas territoriales donde se ubiquen esas viviendas libres; no pagarán los gastos de notario y registro de la propiedad que serán asumidos por el promotor vendedor de las viviendas; y tendrán la garantía del arbitraje del Instituto Gallego de Consumo para resolver posibles controversias entre el comprador y el promotor”.

En el caso de alquiler con opción de compra, esta podrá ejercitarse en un plazo de 5 años y el 40% del importe de la renta satisfecha en los 3 primeros

años se considerará como parte del precio y el 30% de la renta satisfecha durante los otros 2 años también será descontada del precio.

Feijóo destacó, también, la bonificación del 40% del IBI en los cuatro primeros años desde la compra de la vivienda. “Y desde el punto de vista financiero –añadió– hace falta destacar que las entidades financieras se comprometen a hacer financiaciones en condiciones preferentes tanto en el tipo de interés como en el plazo de amortización, comisiones y cuantía del préstamo”.

Nueva Ley de Vivienda

El presidente del Gobierno gallego reiteró que este acuerdo responde a un doble objetivo: intentar paliar las dificultades de las familias gallegas para acceder a una vivienda en alquiler o en propiedad; y dinamizar el sector de la construcción.

Con este doble objetivo, recordó que la Xunta tiene en marcha varios programas y avanzó que, en las próximas semanas, se aprobará en el Consello da Xunta una nueva Ley de Vivienda en Galicia. “Un marco regulatorio que busque garantías para los adquirientes de vivienda, marco jurídico estable para los constructores y los promotores y una relación presidida por la seguridad jurídica entre las administraciones públicas, adquirientes de la vivienda y promotores de las mismas”.

Asimismo, dentro de esta nueva Ley de Vivienda se contempla la creación de un Registro de Promotores, de carácter público, “de tal manera –explicó Feijóo– que la información fluya entre todos los promotores y de tal manera que los compradores y promotores tengan una información pública desde el punto de vista de ese registro de promotores.

Otro de los aspectos de interés que se proponen en el texto legislativo son la reducción de los períodos de restricción para las viviendas protegidas, variable entre los 15 y 30 años en función de los precios en las distintas áreas y del volumen de ayudas públicas destinadas su construcción. “Posibilitaremos también un cambio de calificación de viviendas públicas la viviendas libres cuando se devuelvan la totalidad de las ayudas públicas recibidas”.

El titular de la Xunta aseguró que el Gobierno gallego seguirá apostando por la rehabilitación. “Somos líderes –dijo– desde hace mucho tiempo en la rehabilitación en España: 55 áreas de rehabilitación emplazadas en 37 ayuntamientos a los que se viene a sumar un hito único en España como es la declaración de área de rehabilitación de los ayuntamientos por los que transcurre el Camino de Santiago, lo que supone 107 ayuntamientos que se incluyen dentro de las áreas de rehabilitación. En total, 127 ayuntamientos gallegos tienen ayudas para rehabilitar viviendas en su término municipal”.

La legislación del suelo genera inseguridad en la gestión urbanística, según expertos

Jornada sobre el nuevo Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo

La actual legislación urbanística genera mayores obligaciones a los propietarios de suelo y reduce considerablemente sus derechos, ha afirmado Guillermo San Román, promotor y vocal de la junta

rectora de Asprima, en una jornada sobre el nuevo Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo organizada por Garrigues, Tinsa y Observatorio Inmobiliario y de la Construcción.

Al encuentro asistieron más de 150 empresarios y profesionales, entre los que figuraban promotores inmobiliarios, urbanizadores, representantes de entidades financieras, empresas de valoración, consultoras, abogados y urbanistas.

San Román expuso el clima de inseguridad al que se enfrentan quienes quieren urbanizar en sistema de gestión privada por la "enorme subjetividad en el sistema de valoración del

suelo para urbanizar. Si a ello se añade que las administraciones carecen de recursos para llevar a cabo estas actuaciones por expropiación, Guillermo San Román se pregunta "quién va a desarrollar suelo en el futuro en España con la actual normativa".

En la jornada también intervinieron los socios y expertos en Derecho Urbanístico de Garrigues Francisco Perales y Beatriz del Peso, el director de consultoría de Tinsa, Carlos Ruiz, y el res-

lación urbanística en vigor, poniendo en evidencia la incongruencia del sistema por la coexistencia de tres criterios de valoración para un mismo suelo: el valor de mercado para finalidades financieras, el valor fiscal tendente a valor de mercado y el valor expropiatorio. Para el socio de Garrigues no parece lógico que haya tres criterios diferentes para valorar el suelo, y apuntó que "una valoración urbanística que no reconoce la plusvalía generada por el planeamiento es una situación ilógica".



suelo" y los potenciales riesgos de expropiación, especialmente en lo que respecta a los suelos en desarrollo. El representante de Asprima afirmó que esta normativa "ha destruido el valor del suelo" y ha generado una "lotería de la gestión urbanística" que hará que ningún promotor vaya a querer adqui-

ponsable de Prescripción de Gas Natural, José Manuel Domínguez.

Coexistencia de criterios

Francisco Perales, socio de Garrigues, situó el nuevo Reglamento de Valoraciones en el contexto de la legis-

Existen pronunciamientos judiciales que reflejan criterios interpretativos distintos

Perales también se refirió en su intervención a la prórroga hasta el 1 de julio de 2012 de la Disposición Transitoria Tercera de la Ley de Suelo y a las condiciones para la aplicación de dicha Transitoria: ámbito delimitado, condiciones para el desarrollo y cumplimiento de los plazos para la ejecución. Por último, se refirió a las situaciones de riesgo de expropiación.

Por su parte, José Manuel Domínguez, responsable de prescripción de Gas Natural, señaló la importancia de la dotación de infraestructuras en los nuevos desarrollos urbanísticos y cómo afecta la previsión de estas infraestructuras en la viabilidad y valoración del suelo.

Domínguez señaló que en todo nuevo desarrollo se deben prever infraestructuras para el suministro de agua potable, de saneamientos, de suministro eléctrico, de medios de información y de suministros energéticos. Respecto a estos últimos, valoró como una necesidad estratégica la eficiencia energética de los edificios y que las nuevas actuaciones deben llevarse a cabo bajo criterios de sostenibilidad en los ámbitos ecológico, económico y social.

que “no existe encaje posible para algunos de los criterios de valoración dentro de la práctica de la actividad valoradora y de las normas internacionales de valoración”.

interpretativos distintos, por ejemplo, en relación con la antes citada Disposición Transitoria Tercera. Beatriz del Peso también desarrolló información jurisprudencial en relación con



Régimen de valoraciones

Carlos Ruiz, director de Consultoría de Tinsa, en la ponencia más técnica de la jornada, explicó el régimen de valoraciones de las distintas clases de suelo contemplado por el nuevo Reglamento de Valoraciones. Se refirió en su exposición a las situaciones básicas de suelo, a los criterios generales de valoración y a la valoración de suelo en situación de rural y de urbanizado, y a las indemnizaciones complementarias. También abordó la aplicación de la Ley 6/98 en materia de justiprecio expropiatorio, la relación entre el nuevo reglamento (RD 1492/2011) y la normativa de valoración financiera ECO 805/2003, informando igualmente de los riesgos expropiatorios en suelo rural.

Ruiz opina que en la aplicación práctica, los nuevos sistemas de valoración son “ajenos en ocasiones a la formación de precios en el mercado” y

El director de consultoría de Tinsa también puso en duda si se podrán subsanar a través del reglamento las discrepancias sobre técnica valorativa. Asimismo señaló la gran disparidad del comportamiento de los jurados en relación con la expropiación. Por último, planteó la dificultad que pueden tener las sociedades de valoración ante el riesgo que supone la “lotería de gestión urbanística”.

Criterios jurisprudenciales

Beatriz del Peso, socia de Garrigues, aportó en la jornada los criterios jurisprudenciales que se están siguiendo en los tribunales respecto a las expropiaciones urbanísticas a la luz de la nueva normativa, señalando que, a día de hoy, hay escasos pronunciamientos judiciales que apliquen los criterios de la Ley de Suelo. Dichos pronunciamientos, añadió, reflejan en algunos casos criterios

la valoración de suelo rural, la delimitación básica de suelo urbanizado o la interpretación de los requisitos para valorar sistemas generales.

No parece lógico que haya tres criterios diferentes para valorar el suelo expropiatorio

En el debate que puso punto final a la jornada, numerosos asistentes mostraron su disconformidad, cuando no su total oposición, a la normativa urbanística vigente y al nuevo reglamento, al considerar que son fuente de inseguridad para el mercado. 



¿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 FEDINE, 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.

¿Cómo pertenecer a la asociación?

Pueden ser miembros, mediante afiliación voluntaria, cuantas personas así lo soliciten con estudios mínimos de E.S.O. y Bachillerato, que hayan superado con aprovechamiento el plan de estudios que le cualifique como ETI.

Es necesario dirigirse a la secretaría de la asociación en solicitud de la documentación pertinente, la cual una vez cumplimentada será devuelta nuevamente para su ulterior aprobación y salvo que se acredite estar en posesión del Diploma de Experto Técnico Inmobiliario u otro convalidable, deberá superar el curso de ETI al objeto de adquirir los conocimientos profesionales necesarios.

Abonar los derechos de ingreso y emisión de credenciales así como las correspondientes cuotas sociales de mantenimiento.

¿Qué ventajas tiene pertenecer a la asociación?

Además de estar integrado en un colectivo profesional, encargado y preocupado de defender sus intereses y conseguir el máximo reconocimiento oficial y social a su labor profesional, tiene otras ventajas tales como:

- Recibir información periódica de la marcha de la asociación y de los temas de interés profesional.
- Recibir la revista-boletín de la asociación con los temas profesionales más sobresalientes.
- Disponer de los servicios de Asesoría Jurídica y Fiscal totalmente gratuitos (sólo consultas).
- Poder asistir a los seminarios y conferencias y otros actos promovidos por la asociación para completar y/o actualizar sus conocimientos profesionales.
- Disponer de una sala de juntas o conferencias en la sede de la asociación.
- Estar sujeto a un código deontológico que regula permanentemente el control de calidad de sus miembros, lo que implica una garantía para los consumidores de nuestra honradez y buen hacer profesional.

¿Qué se ofrece al consumidor?

- La garantía absoluta de estar ante un profesional altamente cualificado. No en vano nuestro título propio tiene un crédito lectivo de 1.800 horas y cuyo equivalente sería el de una diplomatura universitaria.
- Todos los asociados ETIs están obligados a cumplir el código deontológico establecido por la asociación y sus normas de conducta.
- Nuestra actividad profesional está amparada por una póliza de responsabilidad civil de 1.202.024 Euros que cubriría de sobra cualquier posible error.
- Para mayor garantía del consumidor, además la asociación está adherida al Sistema Arbitral de Consumo.

Cada día se realizan en España más de 4.000 tasaciones...

Conviértase en **Tasador Inmobiliario**
en sólo 6 meses con el

Curso Superior de Tasaciones y Valoraciones Inmobiliarias

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

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

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



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

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

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

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



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

Curso avalado por:

A P E T I

Asociación Profesional de
Expertos Técnicos Inmobiliarios



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

**Infórmese sin
compromiso llamando
hoy mismo al**

902 11 02 11

BX50

BX50

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

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

El Plan de Estudios del 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.

