

La peritación judicial inmobiliaria: ni exclusiva ni preferente para los colegiados

Una sentencia reciente del Tribunal Supremo avala las tesis de la Asociación

Nuestra asociación siempre lo ha tenido claro: la actividad profesional de tasación y peritación inmobiliaria no es una profesión para la que sea exigible una determinada titulación oficial. Si en nuestro ordenamiento jurídico la actividad de tasación y valoración inmobiliaria NO es una profesión titulada, regulada ni oficial, es decir, que no se exige una concreta titulación para ejercer la misma, como tampoco es exigible la colegiación en un determinado Colegio Oficial, entonces la pericia judicial inmobiliaria no es exclusiva ni preferente de los Colegios de Agentes de la Propiedad Inmobiliarios o de los de Arquitectos Técnicos, sino que puede ser ejercida en libre competencia por diversos colectivos de profesionales y no existen razones que amparen restricción o preferencia de ninguno de ellos a las listas de peritos judiciales.

La cuestión ha quedado definitivamente zanjada en la todavía reciente Sen-



tencia del Tribunal Supremo Sala 3ª, sección 7ª, de fecha 26-7-2012, dictada en el recurso 510/2010, siendo ponente Don Nicolás Maurandi Guillén. Nos dice la sentencia que la existencia de un colegio que agrupe voluntariamente a titulados que puedan ejercer de modo no excluyente una actividad (como es el caso de los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria y los Arquitectos Técnicos) no puede ser un

muro que excluya esa misma actividad a otros profesionales que legalmente estén habilitados para su ejercicio.

Termina diciendo la STS que la actividad de valoración inmobiliaria no es exclusiva de los agentes colegiados de la propiedad inmobiliaria, por lo que no cabe reconocer al recurrente COAPI la representación legal de los intereses concernidos en dicha actividad. (Págs. 6 y 7) 

José Luis Suárez, del IESE



‘Sin mejoría, no habrá financiación’

(Págs. 18 y 19)

Acuerdo nulo por falta de unanimidad

En el caso que nos ocupa, El Tribunal Supremo se muestra conforme con el criterio de la Audiencia Provincial, que afirma que el acuerdo impugnado era nulo de pleno derecho pues en los estatutos se fijaron las cuotas en atención a las singularidades de los edificios que constituyen la comunidad, y el acuerdo aprobado suponía imputar los gastos comunes discrecionalmente, contraviniendo lo establecido en los estatutos. (Pág 21) 

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. Almuera 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

6

ASESORÍA

La valoración inmobiliaria no es exclusiva ni preferente de los profesionales colegiados.

8

FISCAL

Retribución por labores de gerencia
¿Es deducible en el Impuesto sobre Sociedades?

10

COLABORACIÓN

La eficiencia y certificación energética de los edificios nuevos y existentes en España.

12

VIVIENDA

Pastor apoya el mercado del alquiler y prima la rehabilitación sobre la edificación.

14

VIVIENDA

El Gobierno aprueba medidas urgentes para proteger a los deudores hipotecarios.

16

VIVIENDA

El Plan de Vivienda 2013-2016 incluirá un nuevo sistema de ayudas destinadas al alquiler.

18

ENTREVISTA

“La Sareb ayudará, pero la financiación no volverá hasta que mejore la macroeconomía”.

20

LPH

Tolerar el uso indebido de un elemento común no comporta consentimiento tácito.

22

INFORME

Madrid y Barcelona, entre las diez ciudades elegidas por las marcas internacionales.

24

INFORME

La producción en construcción caerá en España un 21 % en 2012 y un 8 % en 2013.

26

JORNADAS

BMP'12: ¿Un punto de inflexión hacia la recuperación del sector inmobiliario?

29

AUTONOMÍAS

Griñán destinará a rehabilitación en 2013 96 M€ y generará cerca de 9.000 empleos.

30

AUTONOMÍAS

Andalucía aprueba medidas para proteger la franja más próxima a la costa.

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, enero de 2013

Terminó el peor año de nuestra reciente historia: un año marcado por la recesión, por el aumento del paro y por la reorientación en el gasto público (recortes, vamos). Pero también ha sido el año en el que se han adoptado grandes reformas (no todas, pues falta una que echamos de menos: la inherente a la administración pública) y que a decir de los técnicos del gobierno posibilitarán el asentamiento de los cimientos de una nueva sociedad. El tiempo nos dirá si tienen razón, o no.

Es cierto que algunas acciones del ejecutivo pueden revertir en el tiempo la tendencia negativa que sufre nuestro sector desde finales de 2006: me estoy refiriendo en concreto al saneamiento de la banca. El rescate europeo (o línea de ayuda financiera para la reestructuración bancaria, como le gusta decir a Rajoy) y la creación de la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (el llamado banco malo, para que nos entendamos) podrían ser la base para que la banca abra el grifo de la financiación a empresas y familias. Aunque mucho me temo, y en esto coincido con el profesor Suárez (nuestro entrevistado en esta ocasión), que si no arranca la actividad económica, por mucha Sareb en marcha que haya no será suficiente para que la financiación aparezca de nuevo.

Sin embargo, el año que dejamos atrás nos ha traído una buena noticia en forma de sentencia del Tribunal Supremo que avala nuestra tesis. Dice el TS en relación a la peritación judicial inmobiliaria que la existencia de un colegio que agrupe voluntariamente a titulados que puedan ejercer de modo no excluyente una actividad no puede ser un muro que excluya esa misma actividad a otros profesionales que legalmente estén habilitados para su ejercicio. Termina diciendo que la actividad de valoración inmobiliaria no es exclusiva de los agentes colegiados de la propiedad inmobiliaria, ni de ninguno añadimos desde la asociación.

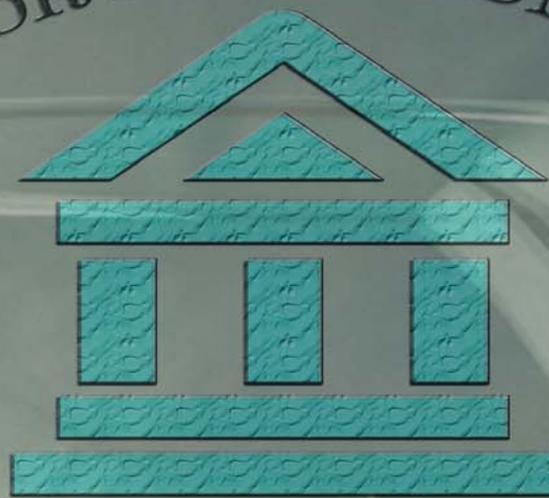
Unas palabras también para los asociados que se dedican a la administración y gestión de fincas: sé que su mayor problema hoy día es la morosidad en las comunidades que gestionan y que una manera de combatirla es acudir al proceso monitorio, un proceso que aunque no precisa de letrado ni procurador, sí es conveniente que esté al menos supervisado por un profesional de las leyes, y recordarle que puede contar con la asesoría jurídica que pone a su servicio la asociación.

Os pido a todos que afrontemos con ilusión y esperanza este nuevo año, un año que estoy convencido que será mejor que el anterior y el primero de una larga serie de bonanza.

Un cordial saludo

Fdo. Pedro E. López García

ESCUELA SUPERIOR DE ESTUDIOS INMOBILIARIOS



E.S.E.I.

ASOCIACION PROFESIONAL DE
EXPERTOS TÉCNICOS INMOBILIARIOS

CURSOS SUPERIORES:

Valoraciones y Tasaciones Inmobiliarias
Gestión y Administración de Comunidades

¡¡Apuesta por tu formación!!

Cursos avalados por APETI y realizados en Campus Virtual
con tutorías y consultas que resolverán todas tu dudas Online

Más Información en info@apeti.com y en los Teléfonos 915 590 209 - 915 595 627



Pablo Espinosa,
Asesor Jurídico de APETI

Asesoría

La tasación inmobiliaria, ni exclusiva ni preferente del profesional colegiado

Ante la designación de peritos tasadores por parte de los juzgados

La experiencia nos ha demostrado que algunos Juzgados y Tribunales, a la hora de designar perito tasador inmobiliario en sus procedimientos, venían confiriendo una preferencia a los peritos colegiados, en unos casos a los

Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, en otros a los de los Colegios de Arquitectos Técnicos. La cuestión ha quedado definitivamente zanjada en una reciente Sentencia del Tribunal Supremo Sala 3ª, sección 7ª.

Como ejemplo de lo anteriormente dicho, el Acuerdo del Ilmo. Sr. Magistrado-Jefe Decano de Sevilla, de 12-3-2012, dispuso "la admisión en este Decanato de los listados remitidos por las asociaciones profesionales para la designación de peritos inmobiliarios, sin perjuicio de la preferencia que para el llamamiento gozan los incluidos en los listados de los Colegios de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria y Arquitectos Técnicos", todo ello en contestación al escrito de esta asociación, en el que se interesaba la admisión de nuestra lista de peritos tasadores con sujeción al criterio fijado por el CGPJ en su Acuerdo de 28-10-10, es decir, en términos de igualdad con el resto de colectivos profesionales, incluidos los Colegios Oficiales mencionados.

Ocurre que, en materia de orden de llamamiento de los peritos tasadores inmobiliarios, e incluso con posterioridad al Acuerdo del CGPJ de 28-10-2010, se planteaba la duda de si subsistía o no la preferencia de llamamiento en favor de los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria y Arquitectos Técnicos, en base a lo dispuesto en el artículo 341.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

No exigible el título oficial

Nuestra asociación siempre lo ha tenido claro: la actividad profesional de tasación y peritación inmobiliaria

no es una profesión para la que sea exigible una determinada titulación oficial, requisito al que el artículo 341.1 de la LEC supedita la preferencia a favor de los colegios, en una interpretación lógica, conjunta y sistemática de los artículos 340 y 341. Tampoco requiere colegiación obligatoria, sino que existen distintas titulaciones y/o profesionales susceptibles de realizar, de forma adecuada, la práctica pericial inmobiliaria.

El artículo 340 de la LEC, al señalar las condiciones de los peritos judiciales, dispone claramente que:

1. Los peritos deberán poseer el título oficial que corresponda a la mate-

La peritación inmobiliaria no requiere una titulación oficial

ria objeto del dictamen y a la naturaleza de éste. Si se tratare de materias que no estén comprendidas en títulos profesionales oficiales, habrán de ser nombrados entre personas entendidas en aquellas materias.

Por otra parte, el artículo 341.2 establece que:

2. Cuando haya de designarse perito a persona sin título oficial, práctica o entendida en la materia, previa citación de las partes, se realizará la designación por el procedimiento establecido en el apartado anterior, usándose para ello una lista de personas que cada año se solicitará de sindicatos, asociaciones y entidades apropiadas, y que deberá estar integrada por al menos cinco de aquellas personas. Si, por razón de la singularidad de la materia de dictamen, únicamente se dispusiera del nombre de una persona entendida o práctica, se recabará de las partes su consentimiento y sólo si todas lo otorgan se designará perito a esa persona.

Por lo tanto, si en nuestro ordenamiento jurídico la actividad de tasación y valoración inmobiliaria NO es una profesión titulada, regulada ni oficial, es decir, que no se exige una concreta titulación para ejercer la misma, como tampoco es exigible la colegiación en un determinado Colegio Oficial, entonces la pericia judicial inmobiliaria no es exclusiva ni preferente de los Colegios de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria o de los de Arquitectos Técnicos, sino que puede ser ejercida en libre competencia por diversos colectivos de profesionales y no existen razones que amparen restricción o preferencia de ninguno de ellos a las listas de peritos judiciales.

El CGPJ, haciéndose eco de esta realidad, procedió a modificar su Instrucción 5/2001, de 19 de diciembre y el Pro-

procedimiento de actuación del servicio común procesal para la designación de peritos judiciales, de 9-2-2005, mediante el Acuerdo del Pleno de 28 de octubre de 2010, publicado en BOE de 18-11-2010, estableciendo que «Para los casos en que la prueba pericial requerida exija una titulación de colegiación obligatoria, los Presidentes de los Tribunales Superiores de Justicia y Jueces Decanos procurarán recabar los listados de todos aquellos Colegios Profesionales existentes en la demarcación vinculados a una profesión cuya titulación pudiera guardar relación directa y resultar idónea para el ejercicio del peritaje judicialmente requerido. Para los casos en que la colegiación no constituya requisito imprescindible para el ejercicio profesional o exista distintas titulaciones y/o profesiones susceptibles de realizar de forma adecuada la práctica pericial solicitada, los Presidentes de los Tribunales Superiores de Justicia y los Jueces Decanos procurarán solicitar los listados de peritos de todas las asociaciones profesionales, corporaciones, y colegios no oficiales que existan en la demarcación.»

Este Acuerdo de 28-10-10 supuso que el CGPJ, por fin, distinguía, para la actividad pericial, entre profesiones tituladas de las que no lo son y entre las que exigen para su práctica obligatoria colegiación de las que no lo exigen, estableciendo diferentes formas de actuación en la elección de los peritos según que, para el ejercicio de la actividad profesional, sea o no requisito imprescindible la colegiación. Desapareciendo así la injustificada “preferencia” que antes otorgaba el CGPJ a los Colegios Profesionales frente a otras entidades privadas (asociaciones, sindicatos, etc),

en actividades cuyo ejercicio profesional no requiere una titulación oficial o no exige la colegiación obligatoria y que, a nuestro modo de entender, no encontraba amparo legal en el artículo 341.1 de la LEC porque dicho precepto es de aplicación solo cuando la pericia exija un título oficial, y no es el caso.

El TS zanja la cuestión a nuestro favor

La cuestión ha quedado definitivamente zanjada en la todavía reciente Sentencia del Tribunal Supremo Sala 3ª, sección 7ª, de fecha 26-7-2012, dictada en el recurso 510/2010, siendo ponente Don Nicolás Maurandi Guillén, que ha confirmado la plena legalidad del Acuerdo del CGPJ aludido (impugnado que fue por el Consejo General de los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de España), considerando conforme a derecho la nueva interpretación de la LEC contenida en el acuerdo del CGPJ, para la elaboración de la lista de peritos a que hace referencia el artículo 341 de la LEC, sin otorgar preferencia absoluta a los colegios profesionales.

Argumenta el TS que el texto literal del 341 LEC no contiene referencia alguna a si la colegiación ha de ser obligatoria o voluntaria, por lo que caben interpretaciones alternativas de ese precepto con iguales visos de razonabilidad. Consiguientemente, el CGPJ, en la organización de esta actividad gubernativa, puede introducir modificaciones que respondan a una reinterpretación de ese precepto de la LEC, cuando considere que su her-

menéutica inicial fue incorrecta o inexacta. Y eso es lo que se advierte en la modificación de la Instrucción 5/2001 que introdujo el Acuerdo de 28 de octubre de 2010, pues lo que a través de ella se hace, en lo referente a los listados de peritos, es seguir soluciones distintas según que la pericia exija o no una titulación de colegiación obligatoria.

Termina la STS advirtiendo que esta nueva interpretación de la LEC por parte del CGPJ no puede considerarse una innovación o modificación normativa y tampoco hay razones para considerarla desacertada, pues resulta más acorde con la liberalización en el sector inmobiliario introdujo el Real Decreto-Ley 4/2000, de 23 de junio, y con los objetivos tanto de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre libre acceso a las actividades de servicio y su ejercicio, como de la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la anterior (que incorporaron parcialmente al Derecho español la Directiva 2006/123/ce del Parlamento europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios en el mercado interior).

Por otra parte, la existencia de un colegio que agrupe voluntariamente a titulados que puedan ejercer de modo no excluyente una actividad (como es el caso de los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria y los Arquitectos Técnicos) no puede ser un muro que excluya esa misma actividad a otros profesionales que legalmente estén habilitados para su ejercicio.

Termina diciendo la STS que la actividad de valoración inmobiliaria no es exclusiva de los agentes colegiados de la propiedad inmobiliaria, por lo que no cabe reconocer al recurrente COAPI la representación legal de los intereses concernidos en dicha actividad que el artículo 110.3 de la LOPJ requiere para que sea obligado el trámite de audiencia, cuestión ésta que también había suscitado el COAPI como motivo de recurso. 🏠

La existencia de un Colegio Oficial no puede ser un muro que excluya esa actividad a otros profesionales



José Antonio Almoguera,
Vpt. de Formación

Fiscal

Retribución por la gerencia, ¿deducible en el Impuesto sobre Sociedades?

Es habitual ejercer de administrador y de director general a la vez

En los supuestos en que en una sociedad existe un administrador, cuyo cargo es gratuito de acuerdo con los estatutos, y que es a su vez gerente de la misma, percibiendo por ello una retribución mensual, debemos entender que las

labores de administración absorben a las de gerencia. Por todo lo expuesto, la retribución satisfecha al sujeto adquiere la condición de liberalidad a efectos del Impuesto sobre Sociedades y no será un gasto fiscalmente deducible.

Es práctica habitual que los socios mayoritarios de una empresa sean a su vez administradores y directores generales de la misma, percibiendo por sus labores una retribución mensual.

De acuerdo con una reciente Consulta de la Dirección General de Tributos, cuando el cargo de administrador, según los estatutos, es de carácter gratuito, se plantean problemáticas al determinar si las cuantías satisfechas en concepto de retribución mensual son deducibles para la empresa en el Impuesto sobre Sociedades.

Jurisprudencia

Desde el punto de vista de la jurisdicción social, se ha planteado que en los supuestos en que un mismo sujeto es administrador y director general colisionan una dualidad de relaciones sujeto-empresa. Por un lado, la laboral, relativa a las funciones de gerencia, y por otro, la mercantil, por las labores de administración.

Se entiende que los órganos de administración de las compañías mercantiles tienen como función esencial las actividades de dirección, gestión, administración y representación de la misma, pues dicha descripción coincide con la relativa a las labores llevadas a cabo por los gerentes o directores generales.

De acuerdo con lo expuesto, cuando existe un sujeto administrador-gerente,

es complicado apreciar la dualidad de relaciones mercantil y laboral con la empresa y debe concluirse que las primeras absorben a las propias de gerencia, que consecuentemente se consideraran mercantiles.

Resolución de la Dirección General de Tributos

En los supuestos en que en una sociedad existe un administrador, cuyo cargo es gratuito de acuerdo con los estatutos, y que es a su vez gerente de la misma, percibiendo por ello una retribución mensual, debemos entender que las labores de administración absorben a las de gerencia.

Por todo lo expuesto, la retribución satisfecha al sujeto adquiere la condición de liberalidad a efectos del Impuesto sobre Sociedades y no será un gasto fiscalmente deducible.

Soluciones alternativas

Esta resolución administrativa ha creado un gran revuelo en el sector empresarial y múltiples profesionales de la asesoría ya han manifestado su disconformidad con la consulta de la Dirección General de Tributos.

Entre otras pautas a seguir, se propone que, ante un supuesto en que un mismo sujeto es administrador y gerente de una empresa, es recomendable que:

- conste en los estatutos que el cargo de administrador es retribuido.

- en la junta anual de socios se acuerde el salario que percibirá por cada concepto.

Se recomienda que conste en los estatutos que el cargo de administrador pueda ser retribuido

De este modo, se evitará que ambas labores puedan confundirse y por tanto los importes satisfechos al administrador-gerente serán gasto deducible en el Impuesto sobre Sociedades.

Conclusiones

La consideración de liberalidad de la retribución satisfecha a un gerente puede suponer un duro golpe para una Entidad llegado el momento de presentar el Impuesto sobre Sociedades. Existen mecanismos que evitarán este perjuicio.

La retribución de los administradores y su consideración como gasto deducible



Doctrina Administrativa:

En consulta de 25 de abril de 2012, la Dirección General de Tributos se manifiesta en torno a un tema tan actual como controvertido como es la retribución de los administradores, si bien, en este caso, en relación a la posible consideración como gasto deducible en el IS de la retribución mensual

que un administrador percibe por realizar, junto a las labores que le corresponden por su cargo, aquellas otras, propias de la gerencia de la mercantil, de la cual es socio mayoritario.

Pues bien, expone Tributos que, de acuerdo con lo dispuesto en la STS, de 13 de noviembre de 2008, recurso n.º 3991/2004, (ver contenido de la sentencia en recuadro) no es posible

apreciar la dualidad de relaciones -mercantil y laboral especial-, debiendo concluirse que la relación mercantil prevalece sobre la laboral especial. Habida cuenta que las funciones de gerencia quedan absorbidas por las funciones de administrador y estas son de carácter gratuito, conforme a lo dispuesto en los estatutos sociales, debe considerarse que la retribución satisfecha al administrador de la entidad responde, en realidad, a una liberalidad en los términos establecidos en el art. 14.1.e) del RD Leg. 4/2004 (TR Ley IS) al resultar superior a lo estatutariamente previsto y, en consecuencia, no será fiscalmente deducible a efectos de determinar la base imponible del IS.

Asimismo, recuerda la Dirección General de Tributos que, de conformidad con el art. 101.2 de la Ley 35/2006 (Ley IRPF), el pago de tales cantidades al administrador de la entidad estará sometido a una retención del 35 %. No obstante, este porcentaje será del 42 % durante los periodos impositivos 2012 y 2013, según dispone la disposición adicional trigésima quinta.4 de la Ley IRPF. 📌

TRIBUNAL SUPREMO: Sentencia de 13 de noviembre de 2008

SUMARIO: IS. Base imponible. Gastos deducibles. Otros gastos deducibles. Retribuciones a administradores y consejeros. Para que sean deducibles las retribuciones a los miembros del Consejo de Administración deben estar fijadas en los estatutos, no cabe que lo sean por acuerdo de la Junta General. Los estatutos deben fijar con certeza el sistema retributivo. Si el sistema es variable no basta establecer un límite máximo, sino el porcentaje que corresponda. Si es asignación fija no

basta que se prevea su existencia, sino que debe determinar el quantum o los criterios que sirvan para su fijación. Retribuciones específicas a determinados miembros del Consejo (Presidente, Vicepresidente y Consejero Delegado). Las cantidades pagadas a los miembros del Consejo en virtud de un contrato laboral de alta dirección no son deducibles, pues de acuerdo con la jurisprudencia laboral los administradores están unidos a la sociedad por un vínculo de naturaleza mercantil, no labo-

ral, con independencia de que hubieran celebrado un contrato laboral, estuvieran dados de alta en Seguridad Social y hubiera habido retención. No cabe aplicar el art. 13.d) Ley IS. Gastos necesarios/liberalidades. Gastos de viajes del Presidente y del Consejero Delegado en España y al extranjero en periodo vacacional. Al haber sido decidida su no deducibilidad en el tribunal de instancia en función de la valoración de la prueba efectuada queda excluida del recurso de casación. 📌



Aitor Domínguez Martín,
Responsable de certificación
energética de edificios - IDAE

Colaboración

La eficiencia y certificación energética de todos los edificios en España

El Ministerio de Industria, Energía y Turismo trabaja en ello

El autor de este artículo hace un repaso a la actualidad de la eficiencia energética de los edificios tanto en España como en Europa. Los esfuerzos en el ámbito de la eficiencia en la edificación en España están principalmente

orientados a la revisión de los principales textos normativos, el Código Técnico de la Edificación, el Reglamento de Instalaciones Térmicas y la trasposición parcial de la directiva 2002/91/EU y la 2010/31/CE.

España se encuentra sumida en una carrera por alcanzar los objetivos marcados por los compromisos europeos. El conocido 20/20/20 reclamaba objetivos tanto a las emisiones de CO₂, a la producción de renovables, y a la eficiencia energética. De los tres, y por diversos motivos, el que necesita un mayor impulso para poder alcanzarse es sin duda éste último, y en esta línea debemos hacer un esfuerzo importante, y tenemos un arduo camino en los próximos años.

En esta línea se ha publicado recientemente la nueva directiva de eficiencia energética, específicamente la Directiva 2012/27/UE, que enfatiza los esfuerzos que se deben realizar en el ámbito de la eficiencia, y específicamente en los edificios, marcando objetivos relativos a la mejora en rehabilitación para edificios públicos por su efecto ejemplarizante, y solicitando a los estados miembros que se asegure que al menos el 3 por ciento de la superficie total de los edificios con calefacción y/o sistema de refrigeración y de carácter público, se rehabilite cada año.

A la vez que se publicaba esta directiva, los esfuerzos en el ámbito de la eficiencia en la edificación en España están principalmente orientados a la revisión de los principales textos normativos, el Código Técnico de la Edificación (CTE), el Reglamento de Instalaciones Térmicas (RITE), y la trasposición parcial de la directiva 2002/91/EU y la 2010/31/CE mediante un nuevo



Real Decreto de certificación energética de edificios nuevos y existentes. Respecto a este Real Decreto, permanecemos atentos y a la espera de que finalmente se apruebe.

Tanto el Código Técnico de la Edificación (CTE) como el Reglamento de Instalaciones Térmicas (RITE) deben revisarse tras cinco años de vigencia, y esto hará que se adapten a las nuevas exigencias marcadas por la directiva 2010, y se orienten a las nuevas líneas de actuación en el ámbito de los edificios que se están planificando de cara a 2016 y 2020.

Certificación energética de edificios

Respecto al Real Decreto de certificación energética de edificios nue-

vos y existentes, estuvo en audiencia pública el pasado mes de junio en la Web del Ministerio de Industria, Energía y Turismo, y en su borrador marcaba los puntos bajo los cuales un edificio debía disponer del certificado de eficiencia energética, el plazo para obtener el mismo, así como los técnicos habilitados para la realización de dichos certificados. Atendiendo al mismo, los edificios que a partir de su entrada en vigor se pongan en venta o en alquiler, deben disponer de un certificado de eficiencia energética, emitido por un técnico habilitado, y que provea al futuro comprador o arrendatario de información precisa sobre cómo se va a comportar el edificio desde el punto de vista del consumo energético, así como informar

al vendedor o arrendador de las actuaciones que podrían llevarse a cabo sobre el edificio en cuestión, y que repercutirían en una mejora desde el punto de vista de la eficiencia energética, así como una valoración económica de los ahorros potenciales y del coste que supondría dichas actuaciones.

Esta documentación, que a priori es informativa, tiene como objeto promover las actuaciones en el ámbito de la eficiencia energética, y que aporte beneficios en dos direcciones, mejorando el parque de edificios actual, y movilizándolo en la medida de lo posible los sectores encargados de la rehabilitación.

Como herramienta para facilitar la obtención de dichos certificados, tanto el Ministerio de Industria, Energía y Turismo como el Ministerio de Fomento encomendaron a IDAE la labor de facilitar a los técnicos certificadores de al menos una herramienta informática que permitiese obtener la calificación energética de un edificio existente, así como la formación a

En breve, todos los edificios tendrán que disponer de un certificado de eficiencia energética

estos técnicos sobre el manejo de la misma. IDAE en este sentido ha publicado y tramitado como Documentos Reconocidos dos herramientas que cumplen la función solicitada, espe-

cíficamente los programas informáticos CE3 y CE3X, ambos publicados como Documentos Reconocidos en la Web del Ministerio de Industria, Energía y Turismo, que tras una batería de pruebas de calidad informática, precisión y usabilidad, se han puesto a disposición de los técnicos.

Plan de formación de técnicos

En cuanto al plan de formación que se está llevando a cabo, y con objeto de proveer a los propietarios de los edificios que requieran tener dicho certificado de una oferta adecuada de técnicos capaces de realizar este tipo de certificados, se han formalizado convenios con cuatro consejos oficiales de colegios profesionales (de Ingenieros Industriales, de Ingenieros Técnicos Industriales, de Arquitectos y de Aparejadores y Arquitectos Técnicos), de forma que IDAE forma a técnicos de estos consejos como formadores de los programas informáticos, y posteriormente cada uno de los consejos lleva a cabo un plan de formación extensivo a sus colegiados. Con dicha actuación se prevé llegar a más de 5.000 profesionales.

Dentro de este plan, una de las actuaciones consistirá en formar mediante cursos online a agentes de la propiedad inmobiliaria, con el objetivo de que conozcan tanto el Real Decreto en los aspectos que más le pueden afectar como los certificados de eficiencia que se emitirán, a efectos de informar a los ciudadanos que vayan a realizar la venta o alquiler de su vivienda o local.

El plan de formación también es un plan de información y entre otras actuaciones se han planificado jornadas de presentación en comunidades autónomas, en las que se presentará tanto los programas informáticos previamente mencionados, como el propio Real Decreto cuando se publique.

Otra de las actuaciones a nivel informativo consistirá en campañas dirigidas a los ciudadanos, en las que se les proveerá de la información necesaria para comprender las exigencias marcadas por el Real Decreto, así como de información relativa a cómo obtener el certificado de eficiencia energética de su vivienda y sobre todo a entender el mismo, ya que esta actuación tiene como objetivo fundamental informar al ciudadano sobre la calidad de su edificio o vivienda desde el punto de vista de la eficiencia energética.

Es importante concienciar a los ciudadanos sobre la importancia de la eficiencia energética en sus edificios

En este marco en el que queda patente el esfuerzo que se está realizando para formar a técnicos e informar y concienciar a los ciudadanos sobre la importancia de la eficiencia energética en sus edificios, se están sembrando los mimbres con los que se debe trabajar en los próximos años para alcanzar los exigentes objetivos marcados, y que sin duda contribuirán a disminuir las emisiones de CO₂ en España, así como reducir su dependencia energética del exterior, pero además, ayudar a los ciudadanos a valorar adecuadamente sus edificios y optimizar sus facturas energéticas, hecho que sin duda es más que necesario en los tiempos actuales. ↵

Pastor apoya el mercado del alquiler y prima la rehabilitación sobre la edificación

En la presentación del Pitvi ante la Comisión de Fomento del Congreso

Reproducimos por su interés el boletín del Congreso con la sesión de la Comisión de Fomento, de conformidad con el orden del día previsto, en el que como único punto figura debatir sobre la soli-

cidad de comparecencia a petición propia de la ministra de Fomento ante la Comisión para informar sobre el Plan de infraestructuras, transporte y vivienda (Pitvi) 2012-2024.

El mercado de la vivienda se ha caracterizado, como saben, en estos años por una fase expansiva hasta el año 2007, la llamada, con toda razón, burbuja inmobiliaria, seguida por una fuerte contracción, con un ajuste abrupto, cuyas consecuencias todavía estamos sufriendo. Las dimensiones de este problema pueden percibirse por cualquiera de los indicadores que utilicemos para comparar las cifras de los dos ciclos, sea el número o sea el valor de las transacciones en vivienda o suelo, o el número y valor de las hipotecas constituidas.

El efecto de todo ello es que si en 2006 la participación de la inversión en vivienda en el PIB era del 12 %, hoy representa menos del 6,9 % y, lo que es más grave, se han destruido más de 1,5 millones de puestos de trabajo de forma directa que estaban relacionados con la construcción residencial y no residencial. Tenemos hoy en España cerca de 26 millones de viviendas, lo que equivale a un 23 % más de lo que disponíamos en 2001. Un tercio del total de viviendas corresponde a viviendas no principales, muchas de ellas vacías. A pesar del fuerte ritmo de crecimiento del parque residencial durante los años del boom inmobiliario, más de la mitad de las viviendas en España tienen más de treinta años de antigüedad y en torno a seis millones de viviendas superan los cincuenta años. Por el contrario, si nos centramos solo en las viviendas de nueva construcción, el stock de viviendas ter-

minadas sin vender está cercano a las setecientas mil.

Durante los últimos años, el mercado inmobiliario se ha enfocado de forma muy pronunciada hacia la construcción de vivienda nueva, por lo que pueden apreciarse, cuando comparamos la situación española con la de nuestro entorno, dos carencias, cuando



menos, claras: el escaso desarrollo del mercado de alquiler, y el reducido peso de la rehabilitación de viviendas y la regeneración urbana en el conjunto de la inversión en construcción. En España solamente el 17 % de la población reside en una vivienda en régimen de alquiler, frente al 30 % de la Unión Europea, y hay países como, por ejemplo, Alemania, con el 47 %. Una descompensación similar ocurre con el peso de la rehabilitación. En España, la rehabilitación de vivienda supone solo el 28 % del total de la construcción, mientras la media europea está por encima del 40 %; y en el caso de Alemania, el 56 % del sector.

Por tanto, la situación del mercado de vivienda en nuestro país se caracteriza por la existencia de un número importante de viviendas desocupadas, bien porque se trata de viviendas no principales, bien son pisos nuevos sin vender. En segundo lugar, el hecho de que una parte importante del parque residencial tiene una antigüedad que exige medidas de actuación para su conservación. En tercer lugar, el escaso desarrollo del mercado de alquiler. Y, en último término, el reducido peso de la rehabilitación y regeneración urbana.

Objetivos del Pitvi

¿Cuáles son nuestros objetivos? Teniendo en cuenta este diagnóstico, los objetivos del Pitvi son los siguientes:

- Apoyar el mercado de alquiler introduciendo medidas que permitan aumentar su participación en el conjunto del mercado de la vivienda. Se trata, por una parte, de aprovechar el importante número de viviendas no habitadas y, por otro, facilitar el acceso a una vivienda digna y adecuada en régimen de alquiler.

- Potenciar la rehabilitación frente a la construcción de la vivienda nueva. La inversión en rehabilitación permitirá mejorar y conservar el patrimonio residencial español, especialmente el importante número de viviendas con mayor antigüedad. Es una actividad que, como saben, genera una gran mano de obra intensiva y genera empleo.

● Y mejorar la calidad y la sostenibilidad de la edificación y el urbanismo. Se atenderá especialmente a las pautas de calidad y sostenibilidad, tanto en la construcción y rehabilitación de las viviendas como en lo que atañe al urbanismo. Se conseguirá conjugando reformas legislativas en marcha que incluyan modificaciones del Código técnico de la edificación, para cumplir con la normativa europea en materia de eficiencia energética, y los ajustes necesarios de la Ley de ordenación de la edificación.

Programas de actuación

¿Cuáles son los programas de actuación que vamos a llevar a cabo? Programas de regulación, transparencia y seguridad. Las actuaciones que pondremos en marcha son las siguientes:

● Elaboración de un proyecto de ley sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbanas que elimine las trabas actualmente existentes, facilitando a los propietarios de viviendas que cumplan con su obligación en cuanto a la conservación de las mismas, permitiendo la accesibilidad universal de los edificios y mejorando la eficiencia energética, lo que permitirá un mayor ahorro en la factura de la electricidad. Asimismo, se eliminarán las cargas urbanísticas que suponían un impedimento para el sector de la rehabilitación y se facilitará la toma de acuerdos en las comunidades de vecinos para realizar este tipo de actuaciones.

● Aprobación de la ley de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas, ley que, como saben, aprobó el Consejo de Ministros el 24 de agosto, que se debatirá en esta Cámara y que va a reforzar la libertad de pactos entre las partes, garantizando un equilibrio de derechos y deberes entre arrendador y arrendatario, reduce el tiempo de

prórroga obligatoria, reduce el tiempo de comunicación del desistimiento del arrendamiento, mejora la seguridad jurídica y mejora la regulación del proceso de desahucio e incorpora medidas de carácter fiscal para incentivar el mercado del alquiler.

● Y la reforma de la Ley de ordenación de la edificación, vigente desde el año 2000, contemplando el periodo de vida útil de los edificios, las obligaciones de los usuarios, el régimen de inspecciones periódicas y los procesos de rehabilitación, que pasarán a ser considerados una actuación habitual en los edificios para afrontar el decaimiento de sus prestaciones.

El segundo grupo de actuaciones, señorías, se refiere a programas de gestión y de inversión. Concretamente, se llevarán a cabo los siguientes:

● Se desarrollará el observatorio de la vivienda y el suelo, herramienta para conocer de forma adecuada el mercado de la vivienda y la situación de suelos clasificados en desarrollo.

● Se va a reforzar el Sistema de Información Urbana, el SIU, como instrumento de elaboración de las nuevas políticas urbanas desde una perspectiva integrada.

● Y en el ámbito de la conservación del patrimonio histórico-artístico, se mejorará el conocido como programa del 1 % cultural, incrementando su dotación al 1,5 %, dentro de un criterio de corresponsabilidad entre administraciones y agentes, y se impulsará la rehabilitación, restauración y recuperación del patrimonio arquitectónico, utilizando aquellos instrumentos administrativos y financieros disponibles.

Y en los programas correspondientes a ayudas públicas y subvenciones, son de destacar la gestión del Plan estatal vigente y todas las medidas anteriores. Aunque en el marco del proceso de consolidación fiscal hay algunas ayudas que se han suprimido, subsiste un importante compromiso de gasto en esta materia, como las ayudas para paliar los efectos del terremoto de Lorca, los compromisos del programa sobre renta básica de emancipación, la subsidiación de préstamos y de ayudas directas en las cuantías y condiciones fijadas en el Real Decreto-ley 20/2012.

Y dentro del Pitvi se diseñará un plan específico con entrada en vigor en 2013, orientado hacia actuaciones de regeneración urbana y de impulso al alquiler. Este plan establecerá un sistema innovador de incentivos, siempre desde la austeridad y eficiencia, que potencie y cumpla las reformas legislativas que está

impulsando el Ministerio de Fomento, tanto en el alquiler como en la rehabilitación. Las líneas de ayuda en materia de rehabilitación, regeneración y renovación urbana se centrarán en el cumplimiento del deber de conservación, la mejora de la eficiencia energética, la seguridad, la estanqueidad, la protección del medio ambiente y la utilización de energías renovables, así como la mejora de accesibilidad. Las líneas de ayuda en materia de alquiler se centrarán en la ayuda directa o indirecta a los futuros arrendatarios, así como en la incorporación al mercado del alquiler de la vivienda nueva o sin vender, ahora en stock, o procedente de la rehabilitación de inmuebles desocupados. 🏠

En España, sólo el 17 % de la población reside en una vivienda en régimen de alquiler

El Gobierno aprueba medidas urgentes para proteger a los deudores hipotecarios

El BOE nº 276, de fecha 16 de noviembre, publica el RD ley correspondiente

El Consejo de Ministros aprobaba el Real Decreto-ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, tras el trágico suceso del suicidio de

dos personas que se encontraban al borde del desahucio por no poder hacer frente a las cuotas del préstamo hipotecario. Arrenta alerta sobre la confusión generada con el relativo al alquiler.

En su exposición de motivos, el RD ley afirma que si bien la tasa de morosidad en nuestro país es baja, hay que tener muy presente el drama social que supone, para cada una de las personas o familias que se encuentran en dificultades para atender sus pagos, la posibilidad de que, debido a esta situación, puedan ver incrementarse sus deudas o llegar a perder su vivienda habitual.

Suspensión temporal por dos años de los desahucios por riesgo de exclusión

El esfuerzo colectivo que están llevando a cabo los ciudadanos de nuestro país con el fin de superar de manera conjunta la situación de dificultad que atravesamos, requiere que, del mismo modo, y desde todos los sectores, se continúen adoptando medidas para garantizar que ningún ciudadano es conducido a una situación de exclusión social.

Con este fin, es necesario profundizar en las líneas que se han ido desarrollando en los últimos tiempos, para perfeccionar y reforzar el marco de

protección a los deudores que, a causa de tales circunstancias excepcionales, han visto alterada su situación económica o patrimonial y se han encontrado en una situación merecedora de protección.

Sin perjuicio de la necesidad de abordar una reforma más en profundidad del marco jurídico de tratamiento a las personas físicas en situación de sobreendeudamiento y, en particular, de analizar mejoras sobre los mecanismos de ejecución hipotecaria, en este momento se requiere una intervención pública inmediata que palie las circunstancias de mayor gravedad social que se viene produciendo.

Suspensión inmediata por dos años

A estos efectos se aprueba este real decreto-ley, cuyo objeto fundamental consiste en la suspensión inmediata y por un plazo de dos años de los desahucios de las familias que se encuentren en una situación de especial riesgo de exclusión. Esta medida, con carácter excepcional y temporal, afectará a cualquier proceso judicial o extrajudicial de ejecución hipotecaria por el cual se adjudique al acreedor la vivienda habitual de personas pertenecientes a determinados colectivos. En estos casos, el real decreto-ley, sin alterar el procedimiento de ejecución hipotecaria, impide que se proceda al lanzamiento que culminaría con el desalojo de las personas.

La suspensión de los lanzamientos afectará a las personas que se encuentren dentro de una situación de especial vulnerabilidad. En efecto, para que un deudor hipotecario se encuentre en este ámbito de aplicación será necesario el cumplimiento de dos tipos de requisitos. De un lado, los colectivos sociales que van a poder acogerse son las familias numerosas,



las familias monoparentales con dos hijos a cargo, las que tienen un menor de tres años o algún miembro discapacitado o dependiente, o en las que el deudor hipotecario se encuentre en situación de desempleo y haya agotado las prestaciones sociales o, finalmente, las víctimas de violencia de género.

Asimismo, en las familias que se acojan a esta suspensión los ingresos no podrán superar el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples. Además, es necesario que, en los cuatro años anteriores al momento de la solicitud, la unidad familiar haya sufrido una alteración significativa de sus circunstancias económicas, en términos de esfuerzo de acceso a la vivienda.

La alteración significativa de sus circunstancias económicas se mide en función de la variación de la carga hipotecaria sobre la renta sufrida en los últimos cuatro años.

Finalmente, la inclusión en el ámbito de aplicación pasa por el cumplimiento de otros requisitos, entre los que se pueden destacar que la cuota hipotecaria resulte superior al 50 por cien de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar, o que se trate de un crédito o préstamo garantizado con hipoteca que recaiga sobre la única vivienda en propiedad del deudor y concedido para la adquisición de la misma.

Fondo social de viviendas

La trascendencia de esta previsión normativa es indudable, pues garantiza que durante este período de tiempo, los deudores hipotecarios especialmente vulnerables no puedan ser desalojados de sus viviendas, con la confianza de que, a la finalización de este período, habrán superado la situación de dificultad en que se puedan encontrar en el momento actual.

Desahucio por impago de alquiler versus desahucio por impago de hipoteca

El tipo de desahucio al que se enfrentan los inquilinos que alquilan un piso es muy distinto de aquel cuyas personas tienen un piso en propiedad y están ahogadas por su deuda con el banco.

Las familias que alquilan no están en la misma situación que los que sufren ejecuciones hipotecarias. Para los inquilinos la posibilidad de encontrar una solución, ante un problema económico, no es tan complicada porque hay una mayor flexibilidad en las negociaciones del precio. Además, en el alquiler no existe el problema de los intereses de demora y el crecimiento desproporcionado de la deuda.

La Asociación para el Fomento del Alquiler (Arrenta) entiende que la posibilidad de que la sociedad relacione las medidas ‘anti-desahucio’ anunciadas por el Gobierno y las de impulso del alquiler, que contemplan acelerar el desalojo de los inquilinos que no paguen, puede frenar la puesta en marcha de la nueva ley destinada a impulsar el alquiler en nuestro país.

Dicha Ley estaba prevista para mediados de noviembre, pero según Carlos Ruiz, Gerente de Arrenta, “con el clima social actual, es muy difícil que vaya a sacarse adelante a corto plazo”. Según Ruiz, “la ley ni está, ni se la espera. Sacarla ahora daría lugar a un incremento de la confusión y a que se establezcan comparaciones entre los desahucios a inquilinos que no pagan con las ejecuciones hipotecarias que terminan con el lanzamiento del propietario. 🏠

Para acogerse, la cuota hipotecaria será superior al 50 % de los ingresos netos que perciba la unidad familiar

Adicionalmente, este real decreto-ley incluye un mandato al Gobierno para que emprenda inmediatamente las medidas necesarias para impulsar, con el sector financiero, la constitución de un fondo social de viviendas destinadas a ofrecer cobertura a aquellas personas que hayan sido desalojadas de su vivienda habitual por el

impago de un préstamo hipotecario. Este fondo debiera movilizar un amplio parque de viviendas, propiedad de las entidades de crédito, en beneficio de aquellas familias que solo pueden acceder a una vivienda en caso de que las rentas se ajusten a la escasez de sus ingresos.

La adopción de las medidas contempladas en este real decreto-ley cumplen las notas de extraordinaria y urgente necesidad que se exigen en el empleo de la figura del real decreto-ley, cumpliéndose los requisitos que prevé el artículo 86 de la Constitución Española, pues tiene como objetivo hacer frente, sin más demora, a la situación de enorme dificultad que están viviendo las familias que sufren diariamente el desalojo de sus hogares y trata, en definitiva, de evitar que esta adversidad económica se convierta finalmente en exclusión social. 🏠

El Plan de Vivienda 2013-2016 incluirá un nuevo sistema de ayudas destinadas al alquiler

Se quiere que el mercado del alquiler sea una alternativa eficaz al de la propiedad

El secretario de Estado de Vivienda, Rafael Catalá, ha avanzado en su comparecencia el pasado 12 de diciembre en la comisión de Fomento del Congreso que el nuevo Plan Estatal de Fomento del alquiler

de vivienda 2013-2016, que se presentará en breve, incluirá un nuevo sistema de ayudas destinadas al fomento del alquiler, que se otorgarán en función de la renta y de los ingresos de la unidad familiar.

Catalá ha indicado, además, que se pondrán límites a la cuantía de los alquileres que se financien, evitando la subvención de alquileres elevados, para los que no está justificada su cobertura, y que se financiará una proporción del alquiler, sin asignar una cuantía fija para evitar situaciones de generación de rentas adicionales superiores, en algún caso incluso, a las del propio alquiler.

En su comparecencia en la Comisión de Fomento en el Congreso, Catalá ha señalado que este plan supondrá un cambio de orientación respecto al modelo seguido hasta ahora, centrado en la construcción de vivienda y las ayudas a la adquisición, en detrimento del alquiler.

Así, ha recordado que entre los años 2008 y 2011 el Ministerio de Fomento destinó 1.720 millones de euros para adquisición de vivienda, frente a los 337 dirigidos al alquiler.

Por ello, el Ministerio de Fomento está desarrollando una serie de políticas orientadas a fomentar el alquiler, la rehabilitación y regeneración urbana.

Ley de Fomento del alquiler

Tras recordar que España se sitúa a la cola de Europa en materia de alquiler, Catalá ha destacado la apuesta del Ministerio de Fomento por que el mercado del alquiler en España sea una alternativa eficaz al de la propiedad.

En este sentido, se ha referido al Proyecto de Ley de Medidas de Flexibilización y Fomento del Mercado de Alquiler de Viviendas, actualmente en trámite parlamentario, con el que se pretende, entre otros aspectos, fortalecer la libertad de pacto entre las partes y en el que se flexibilizan los plazos legales de duración del contrato de arrendamiento.

Rehabilitación de vivienda y regeneración urbana

Al igual que en el caso del alquiler, Catalá ha indicado que el porcentaje que representa la inversión en rehabilitación en España está muy alejado de la media europea, situándose en 2009 en un 28 %, frente al 41 % de la media europea o del 56 % de Alemania. Ade-

más, de los casi 26 millones de viviendas existentes, la mitad tienen más de 30 años y cerca de 6 millones, más de 50 años.

Para fomentar la rehabilitación de vivienda y regeneración urbana, la nueva normativa flexibilizará las regulaciones existentes, al eliminar determinadas cargas urbanísticas, al tiempo que permitirá la realización de actuaciones que favorezcan la generación de ingresos para la financiación de este tipo de operaciones. En este sentido se buscarán economías de escalas para incentivar a las empresas privadas a participar en las actuaciones de rehabilitación.

Asimismo, en el Plan Estatal 2013/2016 se incluirán proyectos ligados a la rehabilitación tanto edificatoria, como de renovación urbana. ↗

Plan de viabilidad para SEPES

Respecto a SEPES (Entidad estatal de suelo), el secretario de Estado ha recordado que entre 2009 y 2011 se produjo una fisura en el principio de equilibrio financiero y, como consecuencia, la aparición, por primera vez, de resultados negativos (de 124 M€ en 2011). En los últimos cuatro años se ha registrado un descenso de un 67 % de las ventas, a la vez que la actividad inversora crecía un 54 %.

Para afrontar esta situación, Fomento ha adoptado un plan de viabilidad basado en la reorganización de la entidad, que ha permitido reducir los gastos de personal y potenciar las áreas comercial y financiera, y la puesta en marcha de un Plan Comercial para la venta del suelo disponible.

Asimismo, se ha elaborado un mapa de suelo industrial para conocer con exactitud la oferta disponible, tanto pública como privada. ↗

La venta de vivienda usada registra un aumento del 1,7 % en el tercer trimestre

Según la estadística de transacciones inmobiliarias facilitada por Fomento

La cifra total de viviendas vendidas (75.642) reduce la tasa de caída interanual al 1,17 %, la más baja de los últimos siete trimestres; nueve comunidades autónomas registran variaciones interanuales posi-

vas y en los últimos doce meses (de octubre de 2011 a septiembre de 2012) se han vendido 336.724 viviendas, según los últimos datos ofrecidos por el Ministerio de Fomento.

Los resultados de la estadística sobre transacciones inmobiliarias de viviendas realizadas ante notario muestran que en el tercer trimestre de 2012 se vendieron en España 75.642 viviendas, lo que representa una disminución del 10,26 % respecto al trimestre anterior, y del 1,17 % frente al tercer trimestre de 2011. La caída interanual es la más baja producida en un trimestre desde el 4T del 2010.

En los últimos doce meses, periodo octubre 2011-septiembre 2012, las transacciones inmobiliarias de viviendas realizadas ante notario, ascendieron a un total de 336.724.

En cuanto a la tipología, la vivienda nueva ascendió a 24.267 transacciones, lo que representa un 32,1 % del total. Por su parte, la vivienda de segunda mano, con 51.375 inmuebles vendidos, registra un aumento del 1,7 % en términos interanuales.

Aumento en nueve comunidades

La distribución territorial de las transacciones es bastante heterogénea ya que nueve comunidades autónomas registran variaciones interanuales positivas. Las mayores subidas se han producido en La Rioja (56,1 %),

Cataluña (8,7 %), Comunidad Valenciana (8,0 %) y Asturias (7,0 %), mientras que en el extremo opuesto destacan los descensos de Navarra (-51,7 %), País Vasco (-3,8 %), Extremadura (-22,2 %) y Castilla León (-12,6 %).

Por provincias, 25 registran crecimientos interanuales, destacando La Rioja con un aumento del 56,1 %, Cuenca (34,6 %), Tarragona (29,0 %) y Segovia, con un incremento del 19,5 %. En el lado opuesto se encuentran 27 provincias que presentan variaciones negativas, destacando Gipuzkoa con descensos del 46,8 %, Cáceres (-29,2 %), León (-28,1 %), Bizkaia (-26,4 %)

y Araba (-24,1 %). Por municipios, los que registran un mayor número de compraventas son Madrid (3.719), Barcelona (1.931), Sevilla (1.120), Zaragoza (1.014) y Valencia (974).

Destacan por crecimiento entre las capitales de provincia y municipios de más de 100.000 habitantes San Cristóbal de La Laguna (215,7 %), Logroño (208,1 %), Getafe (135,0 %), Tarragona (108,1 %), Cuenca (103,8 %), y Leganés (103,6 %). Las mayores caídas se han registrado en Bilbao (-2,3 %), Fuenlabrada (-38,5 %), Jaén (-37,5 %), Pontevedra (-35,1%), Pamplona (-32,8 %) y Móstoles (-32,6 %).

En lo que se refiere al régimen de protección, las transacciones de vivienda libre durante el tercer trimestre de 2012 ascendieron a 68.245, lo que representa un 90,2 % del total.

Por su parte, las transacciones de vivienda protegida ascendieron, en dicho periodo a 7.397, un 9,8 % del total.

En relación a la nacionalidad del comprador, las transacciones realizadas por extranjeros residentes en España experimentan crecimiento interanual por quinto trimestre consecutivo, en concreto un 18,0 % frente al tercer trimestre de 2011, con un total de 8.803 compraventas.

Por provincias, las que registraron mayor número de compraventas por extranjeros fueron Alicante (2.501), Málaga (1.111), Barcelona (692), Baleares (605) y Girona (586). ↗

	Tercer trimestre 2011	Tercer trimestre 2012	Variación
TOTAL NACIONAL	76.534	75.642	-1,2 %
Andalucía	14.772	15.481	4,8 %
Aragón	2.135	2.176	1,9 %
Asturias (Principado de)	1.522	1.629	7,0 %
Baleares (Islas)	1.922	1.902	-1,0 %
Canarias	3.074	3.050	-0,8 %
Cantabria	1.231	1.301	5,7 %
Castilla y León	4.643	4.056	-12,6 %
Castilla-La Mancha	3.253	3.457	6,3 %
Cataluña	10.289	11.185	8,7 %
Comunidad Valenciana	11.140	12.033	8,0 %
Extremadura	1.807	1.406	-22,2 %
Galicia	3.660	3.428	-6,3 %
Madrid (Comunidad de)	8.778	7.935	-9,6 %
Murcia (Región de)	2.241	2.325	3,7 %
Navarra (C. Foral de)	1.302	629	-51,7 %
País Vasco	4.092	2.708	-33,8 %
Rioja (La)	499	779	56,1 %
Ceuta y Melilla	174	162	-6,9 %

José Luis Suárez, Profesor del IESE Business School – Universidad de Navarra

“La Sareb ayudará, pero la financiación no volverá hasta que mejore la macroeconomía”

José Luis Suárez es un reputado académico que lleva muchos años impartiendo clases y conferencias abordando temas inmobiliarios y financieros. En la siguiente entrevista, analiza los aspectos más actuales de la realidad inmobiliaria en la que nos encontra-

mos inmersos: La Sareb y su repercusión en el precio de la vivienda, los desahucios (en alquiler e hipotecarios), la reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos... Para profundizar más sobre estos asuntos, puede acudir a su blog www.profsuarez.com.

Qué opinión le merece la reforma anunciada por el ejecutivo de la Ley de Arrendamientos Urbanos?

La reforma va en la dirección correcta. La situación económica ralentizada, que nos acompañará un número de años, la escasez de financiación y la menor confianza en la revalorización de las viviendas, llevará a mucha gente a alquilar en los próximos años. Tenemos un mercado residencial en alquiler muy pequeño, sólo un 9,3 % del parque de viviendas está alquilado a precios de mercado, según la última Encuesta de Condiciones de Vida del Instituto Nacional de Estadística. Ya se nota la falta de oferta, los pocos operadores formales que existen indican que hay una fuerte demanda para el poco producto en alquiler que sale al mercado. Debemos hacer todo lo posible para desarrollar la vivienda en alquiler.

En cualquier caso, la reforma anunciada está teniendo un trámite demasiado extenso, es de esperar que progrese como corresponde.

¿Cree que las medidas tendientes a la agilización del desahucio en el alquiler darán sus frutos?

Sí, serán positivas en la mejora que necesitamos para animar un crecimiento de la oferta. Aunque todo su potencial se desplegará sólo si los juzgados interpretan correctamente el

cuerpo legal en la aplicación del mismo.



Estas y otras medidas previstas ¿potenciarán el mercado del alquiler?

Sí, las medidas en curso potenciarán el mercado. Una correcta actualización del marco legal debe tener en cuenta que sólo tendremos un mercado de alquiler eficaz y eficiente –que satis-

faga las necesidades de la sociedad– sólo si hay una adecuada participación de la inversión institucional en el mismo. Para eso es necesario convencer a empresas (dentro y fuera de bolsa) y a fondos de inversión inmobiliaria (nacionales y extranjeros) a que ofrezcan en España los productos en alquiler de que se disponen en otros países comparables.

¿Qué opinión le merece la Sareb y su previsto funcionamiento?

La SAREB es una condición impuesta por el Memorandum of Understanding de ayuda europea a la banca; el objetivo último es conseguir que la banca retome su papel de financiación a la economía. En ese sentido es un buen instrumento, aunque la vuelta del crédito dependerá, además, de otras condiciones, como es la mejora del cuadro macroeconómico del país. Su funcionamiento parte muy condicionado por las indicaciones que provienen de los organismos europeos, por la composición de sus activos y pasivos y su carácter mixto. En cualquier caso, la SAREB es una oportunidad única para recomponer el sector inmobiliario, su operación será muy importante para el futuro del sector, como no podía ser de otra manera dado el volumen de activos que manejará.

Para mencionar sólo dos aspectos de su posible impacto en el sector. Hay

que tener en cuenta que no podrá gestionar todo el suelo que recibe en su lanzamiento y el que recibirá de los préstamos que pueden acabar mal, sería lógico pensar que demandará el concurso de promotores para el desarrollo de esos activos – lo que indudablemente tendrá un impacto en la forma del sector. Otro aspecto importante serán los criterios de desarrollo de esos suelos, la SAREB puede ayudar a poner criterios más razonables en la valoración de los suelos, verdadera causa del ciclo inflacionista vivido en el precio de la vivienda –se puede decir que el ciclo expansivo 1997-2007 fue, en realidad, un ciclo de suelo.

¿Cómo cree que afectará al precio del mercado residencial en general?

Como ha quedado dicho, el volumen de actuación de la SAREB le conferirá, necesariamente, un papel relevante en todo el sector inmobiliario. Sin embargo, no cabe esperar que signifique un cambio en la tendencia en el precio de la vivienda. En el momento de la transferencia de los activos de las entidades financieras a la SAREB, los precios de aplicación serán muy parecidos a los que indican las exigencias de provisiones de los dos decretos conocidos como Guindos I y Guindos II. En lo que hace a su funcionamiento, no se ralentizará el ajuste de precios porque la SAREB no podrá retrasar la venta de sus activos y no profundizará en la caída de precios porque no le conviene debido a sus exigencias de beneficios –ya publicados.

¿Qué opina sobre el Real Decreto-ley de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios? Haga una valoración de la situación actual sobre la morosidad y sus previsibles consecuencias.

Las medidas urgentes de protección de las familias necesitadas sólo pueden tener una valoración positiva. Ahora bien, lo que se puede discutir es cómo ayudar a esas familias. No cabe duda de que esa ayuda es una intervención en los mercados –en este caso positiva. Hay que ver en qué mercados se interviene. Las necesidades de las familias no provienen de

causas están en la profunda crisis que estamos viviendo. Sería mejor que las ayudas fueran lo más explícitas posibles, y con cargo al Presupuesto, y corrigiendo en los mercados hipotecarios sólo lo que se pueda ver conveniente con visión de largo plazo, no coyuntural.

Profesor Suárez, ¿cómo ve la actividad inmobiliaria hoy y qué actuaciones habría que iniciar o proseguir para recomponer un mercado residencial que no levanta cabeza?

La situación del sector inmobiliario está determinada por factores exó-



un mal funcionamiento del mercado hipotecario (que responde bastante bien dadas las circunstancias –la morosidad de las familias era del 3,2 % en junio de 2012), sino que las

genos, la situación económica (paro y reducción de ingresos) y de financiación (escasa o nula disponibilidad de financiación inmobiliaria), así como endógenos (la sobreoferta derivada del ciclo expansivo). En el total pesan más los factores exógenos, la sobreoferta es muy desigual a lo largo de la geografía española. Incluso la delicada situación de muchas empresas promotoras residenciales no sería obstáculo para promover si hubiera demanda: hay muchas empresas que atenderán la demanda cuando surja. 📌

CURRÍCULO VITAE

Colaborador habitual en prensa nacional e internacional especializada en temas financieros e inmobiliarios, conferenciante acreditado y autor de varios libros (el último *La inversión inmobiliaria en España*), José Luis Suárez es profesor del IESSE Business School y miembro del Comité Organizador del Barcelona Meeting Point y del Comité Ejecutivo del Salón Inmobiliario de Madrid. 📌

Tolerar el uso indebido de un elemento común no comporta consentimiento tácito

El TS valida el beneficio en común de todos y no el privilegio particular

Señala la Sala 1ª del Tribunal Supremo que la ausencia de oposición de la comunidad de propietarios en el uso que ha venido haciendo el demandante, ahora recurrente, de un elemento

común como acceso al local de su propiedad, con la carga y descarga de mercancías durante años, no comporta en ningún caso un consentimiento de la citada comunidad de propietarios.

Resumimos los fundamentos de derecho que utiliza la sala para su pronunciamiento, desestimando el recurso.

1. La parte demandante ejercitó acción de impugnación del acuerdo 8.º, adoptado por la comunidad de propietarios en junta general ordinaria de 24 de noviembre de 2005, cuyo texto es el siguiente: «Prohibición de aparcar, estacionar, descargar, cargar, depositar mercancías en jardines y accesos del edificio, autorizándose únicamente el tránsito de vehículos con la finalidad de acceder a los garajes o locales comerciales.» Entendió, en resumen, que dicho acuerdo suponía un grave perjuicio para la demandante y había sido adoptado con abuso de derecho ya que esta había usado dicho acceso para labores de carga y descarga de mercancía durante ocho años.

2. La comunidad de propietarios demandada se opuso a la demanda por considerar que el acuerdo objeto de impugnación no había variado el destino del solar ni había modificado el título constitutivo ni alterado elemento común alguno.

3. El juez de Primera Instancia estimó la demanda. Entendió, en síntesis, que el acuerdo impugnado, que regulaba el uso de un elemento común, era perjudicial para la demandante, propietaria de un local, al impedírsele realizar labores de carga y descarga de mercancías en dicho local tanto desde el vial de acceso a su local como desde el interior del local.

4. La Audiencia Provincial estimó el recurso de apelación y revocó la sentencia dictada en primera instancia. Declaró la validez del acuerdo comunitario impugnado al regular este el uso de un elemento común en beneficio de todos y no como un privilegio particular de la parte demandante. Concluyó que el uso que la parte demandante había realizado para carga y descarga no comportaba un derecho de la demandante ni un consentimiento de la comunidad de propietarios sino una mera tolerancia.

Uso de elementos comunes por un copropietario. Consentimiento tácito. Doctrina jurisprudencial.

La parte recurrente plantea como cuestión jurídica si el uso prolongado que ha venido realizando para labores de carga y descarga de mercancías de un elemento común como acceso al local de su propiedad ha de equipararse al consentimiento tácito de la comunidad de propietarios y por tanto ha de concluirse que el acuerdo objeto de impugnación, por el cual se le prohíbe dicho uso, es contrario a las exigencias de la buena fe y de la doctrina de los actos propios.

La doctrina jurisprudencial argüida no solo no ha resultado infringida por la sentencia recurrida sino que ha sido aplicada, puesto que esta, respetando plenamente aquella línea jurisprudencial, y en consonancia con SSTS que, sobre esta misma materia, declaran que:

«(...) los actos propios tienen su fundamento último en la protección de la confianza y en el principio de la buena fe, lo que impone un deber de coherencia y autolimita la libertad de actuación cuando se han creado expectativas razonables, declarando asimismo que solo pueden merecer esta consideración aquellos que, por su carácter trascendental o por constituir convención, causan estado, definen de forma inalterable la situación jurídica de su autor o aquellos que vayan encaminados a crear, modificar o extinguir algún derecho, lo que no puede predicarse en los supuestos de error, ignorancia, conocimiento equivocado o mera tolerancia (SSTS de 27 de octubre 2005 y 15 de junio de 2007)», y concretándola al supuesto analizado, ha fijado como hechos probados, y por tanto inalterables en el ámbito del recurso de casación, que el uso que del acceso lateral a su local, como elemento de naturaleza común, ha venido efectuando la parte recurrente, para carga y descarga de mercancías, se ha tolerado por la comunidad sin que dicha tolerancia comportara un consentimiento tácito, esencialmente porque el estacionamiento del camión equivalía a la utilización por su parte y en exclusiva de un elemento común sin derecho reconocido como tal por la comunidad de propietarios, que es soberana para decidir en beneficio o interés general, y no meramente particular, el uso de tal elemento común, tal y como se ha materializado en el acuerdo litigioso. 

Nulidad de acuerdos por suponer un cambio estatutario que requiere unanimidad

El acuerdo aprobado imputaba los gastos comunes discrecionalmente

En el caso que nos ocupa, El TS se muestra conforme con el criterio de la Audiencia Provincial, que afirma que el acuerdo impugnado era nulo de pleno derecho pues en los estatutos se fijaron las

cuotas en atención a las singularidades de los edificios que constituyen la comunidad, y el acuerdo aprobado suponía imputar los gastos comunes discrecionalmente, contraviniendo los estatutos.

Reproducimos los fundamentos de derecho que utiliza la sala para su pronunciamiento, desestimando el recurso.

1. El Juzgado de Primera Instancia desestimó una demanda por la que unos copropietarios de inmuebles de un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal instaron la nulidad de un acuerdo por el que se fijaba la contribución de los vecinos a determinados gastos comunitarios.

2. Tras considerar que la convocatoria de la junta en la que se había adoptado el acuerdo se había realizado correctamente, declaró que si bien cabía la posibilidad de que en los estatutos de las comunidades de propietarios se establecieran exenciones de parte de los gastos a vecinos que no hicieran uso de determinados servicios, valoró que estas exenciones debían ser interpretadas de modo restrictivo. El juez de primera instancia examinó los estatutos de la comunidad, y tras advertir que, efectivamente existía una cláusula de exoneración genérica de algunos vecinos en contribuir a determinados gastos, en atención a que no podrían usar determinados servicios, concluyó que los gastos reflejados en el acuerdo que se impugnaba, se referían a unos servicios de mantenimiento de unos espacios que, en atención a la especial configuración del edificio, serían utilizados por unos copropietarios y no por otros, por lo que desestimó las pretensiones de los actores.

3. La Audiencia Provincial estimó el recurso de apelación.

4. Consideró, en síntesis, que el acuerdo impugnado era nulo de pleno derecho pues en los estatutos se fijaron las cuotas en atención a las singularidades de los edificios que constituyen la comunidad, y el acuerdo aprobado suponía imputar los gastos comunes discrecionalmente según bloques, viviendas y locales, lo que suponía, en definitiva, una modificación estatutaria que requería el consentimiento unánime de los copropietarios para su validez.

Participación en los gastos comunes

La jurisprudencia citada por el recurrente, a través del primer motivo de su recurso, declara la posibilidad de que a través de los estatutos de la comunidad, determinados copropietarios pueden verse eximidos del pago de determinados gastos.

La Audiencia Provincial no contradice esta conclusión jurídica pues no niega la posibilidad de que, a través de los estatutos de la comunidad de propietarios puedan establecerse determinadas exenciones a la contribución de gastos, siempre que se cumplan los presupuestos legalmente establecidos, sino que se limita, una vez examinadas las peculiaridades físicas de la comunidad de propietarios, a analizar los estatutos de la comunidad de propietarios, de los que extrae consecuencias muy diferentes a las expuestas por la parte recurrente. Considera la sentencia que la fórmula de exoneración de gastos pre-

vista en el apartado 1 de los estatutos es imprecisa y no se ajusta a las normas de especial determinación del artículo 9 LPH, pero, sobre todo, considera que en la determinación de la contribución de los propietarios a los gastos generales, se establecieron las cuotas de participación de cada uno, que fueron fijadas en atención a las singularidades del edificio. La ratio decidendi (razón decisoria) de la sentencia se centra en que, tras examinar los acuerdos que se impugnan, se concluye que en ellos se imputan gastos comunes de una

Modificar el título constitutivo requiere unanimidad

manera absolutamente discrecional, implicando una alteración al régimen de cuotas de participación fijado, lo que supone una modificación estatutaria que exige la unanimidad para su validez. Esta exigencia es conforme con la jurisprudencia de esta Sala que ha fijado, como doctrina jurisprudencial, que la cuota de participación en los gastos comunes establecida en el título constitutivo únicamente puede ser modificada por acuerdo unánime de los propietarios. 

Madrid y Barcelona, entre las diez ciudades elegidas por las marcas internacionales

Londres se alza como la ciudad europea preferida por las grandes firmas

Madrid, con el quinto puesto y Barcelona, con el décimo, son las dos únicas ciudades españolas en aparecer en el ranking de ciudades europeas preferidas por las grandes marcas minoristas interna-

cionales para establecer sus locales de negocio, según el informe 'Destination Europe 2013', elaborado por la consultora Jones Lang LaSalle. Las marcas italianas, las que más exportan.

Madrid y Barcelona siguen siendo capitales atractivas para la instalación de locales de las grandes firmas minoristas internacionales. Mientras, Londres se alza como la plaza más atractiva en Europa, seguidas de París y Moscú, según un nuevo índice de minoristas multinacionales elaborado por la consultora inmobiliaria internacional Jones Lang LaSalle.

Zara es la única compañía que abarca la totalidad de los principales mercados de distribución en Europa

El índice ha sido presentado en Mapic 2012 en un nuevo informe titulado 'Destination Europe 2013' y en él se analiza la expansión y la presencia de 250 minoristas multinacionales.

Londres se alza como la ciudad más atractiva entre los 57 principales mercados de distribución. París, Moscú, Milán y Madrid –mercados de distribución maduros– copan los restantes pue-

tos de la clasificación de las cinco ciudades más atractivas.

En la presentación del estudio, James Dolphin, responsable de la agencia retail para la región EMEA de Jones Lang LaSalle, comentó: "Londres es un trampolín para muchas marcas que desean expandirse por todo el mundo. De esta forma, existen varias minoristas estadounidenses, y recientemente chinas, que han empezado allí su periplo europeo en los últimos meses. Además, les seguirán más firmas, animadas, en parte, por el éxito del lanzamiento de nuevos centros comerciales así como por las constantes oportunidades que ofrece el mercado, la afluencia de turistas tras los Juegos Olímpicos, la estabilidad política y la transparencia del mercado inmobiliario".

Por su parte, Helena de Arcos, directora de Retail Leasing de Jones

Lang LaSalle en España, declaró: "Cuando todo el mundo tiene en mente a Oriente como destino objetivo, la realidad sigue marcando a la vieja Europa como el lugar preferido y prioritario de las marcas que quieren empezar su expansión internacional. Y es que no hay marca que se precie que no quiera estar en las principales áreas comerciales de Londres, París, Moscú, Milán y Madrid, ya que, aunque mercados maduros, siguen proporcionando un escaparate imprescindible de cara a su conocimiento y reconocimiento de marca".

La competencia se intensifica hacia el este

Sin embargo, en un contexto de crecimiento económico débil en el oeste y



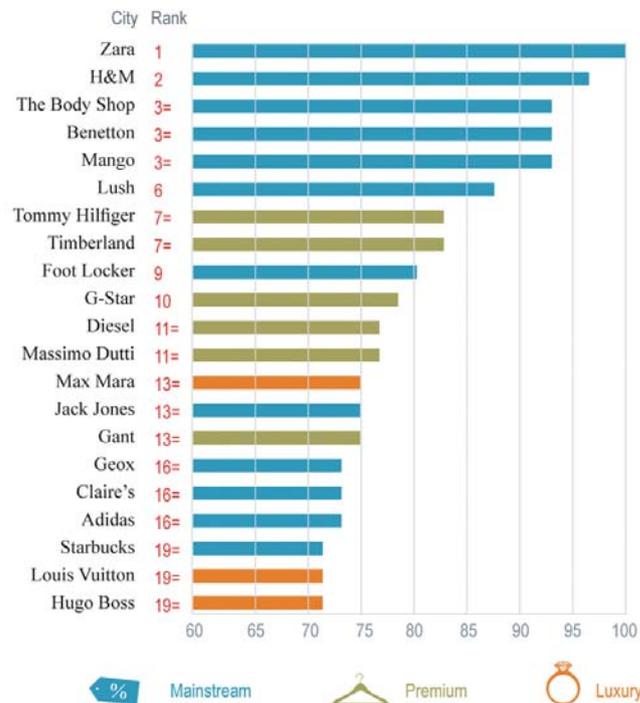
sur de Europa, estas compañías también están comenzando a mirar simultáneamente hacia el este.

Para James Brown, responsable de estudios comerciales y consultoría de Jones Lang LaSalle para la región EMEA, "los mercados emergentes ofrecen oportunidades de expansión atractivas. Generalmente, los niveles de los alquileres son inferiores a los de los mercados más maduros y las perspectivas de ventas minoristas son claramente superiores. Por lo tanto, en este contexto San Petersburgo (8ª), Praga (9ª), Estambul (11ª), Varsovia (19ª) y Kiev (23ª) presentan una destacada evolución en nuestro índice. El este y centro de Europa cuentan con más mercados entre los 30 primeros del sector de la distribución que el sur de Europa. Para las compañías minoristas maduras establecidas en mercados europeos centrales, Europa del Este ofrece oportunidades tanto de crecimiento como de diversificación».

Rusia (con el tercer puesto de Moscú y el octavo

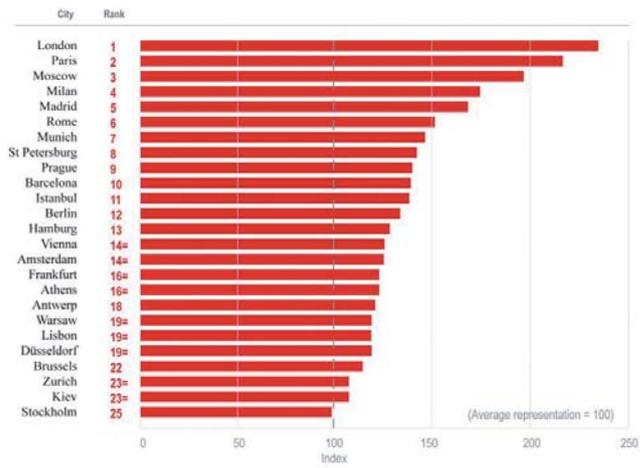
El 80 % de los 57 mercados principales está cubierto por tan solo nueve minoristas

Ranking de implantación en ciudades



Fuente: Jones Lang LaSalle.

Ranking de empresas minoristas



Fuente: Jones Lang LaSalle.

mosexo y Düsseldorf en el decimonoveno).

Compañías minoristas en expansión

Zara es la única minorista que abarca el 100 % de los principales mercados europeos incluidos en el informe y, por lo tanto, se sitúa a la cabeza de la clasificación en cuanto a cobertura. Le sigue H&M con un 96 %. The Body Shop, Benetton, Mango, Lush, Tommy Hilfiger, Timberland y Foot Locker son el resto de marcas que superan una cuota del 80 %. Los veinte primeros puestos de la clasificación están copados por las minoristas dominantes, que representan doce de las veinte primeras distribuidoras según su cobertura total.

Existen seis minoristas de alta gama entre las veinte primeras, siendo las firmas estadounidenses Tommy Hilfiger y Timberland las mejor clasificadas (ambas en el séptimo puesto) con más de un 80 % de cobertura en los principales mercados de Europa.

de San Petersburgo), España (gracias al quinto puesto alcanzado por Madrid y al décimo de Barcelona) e Italia (con Milán en el cuarto puesto y Roma en el sexto) son los únicos países europeos que cuentan con dos ciudades entre los diez primeros puestos del índice, destacando por encima de la media.

Por su parte, Alemania cuenta con cinco ciudades entre las veinte primeras (con Múnich en el séptimo puesto, Berlín en el duodécimo, Hamburgo en el decimotercero, Fráncfort en el deci-

Italia, el país con más compañías minoristas

Italia es el primer país exportador de marcas de comercio minorista, con un 17 % de la presencia internacional. Estados Unidos se sitúa en segundo lugar, con una cuota del 16 % de la presencia internacional, mientras que el Reino Unido ocupa el tercer puesto, con un 13 %. Sin embargo, se prevé que Estados Unidos supere a Italia en 2013.

La producción en construcción caerá en España un 21 % en 2012 y un 8 % en 2013

La inversión en Alemania crece un 5,7 % frente a la caída del 7,6 % en España

El empeoramiento de la economía en Europa está afectando de manera directa al sector de la construcción. La mejoría que algunos países experimentaron durante 2011 no parece tener continui-

dad en este 2012, ya que para 2012 se prevé un descenso de la producción del -2 %. La previsión para 2013 contempla que el conjunto de los países crezca un + 0,5 %.

La crisis europea está beneficiando al sector de la construcción alemán, según un informe elaborado por CESCE. La grave situación que atraviesan la mayoría de los países de Europa está provocando que los bancos y las aseguradoras alemanas inviertan en su propio país. De este modo, la inversión en construcción creció un 5,7 % en 2011, un dato que choca con la fuerte caída del 7,6 % registrada en España. Sin embargo, Alemania no es el país que experimentó un mayor crecimiento en inversiones en el curso pasado. Al frente de la tabla se sitúan países como Lituania (9,4 %), Suecia (9,2 %) y Polonia (9 %); unas cifras que contrastan con los importantes retrocesos sufridas en Irlanda (-23,5 %), Eslovenia (-21,7 %) y Grecia (-17,5 %).

En términos interanuales, la actividad constructora europea, al igual que en España, ha disminuido en julio (último dato publicado) un 6,1 % en todo el bloque comunitario. Con descensos del 18 % para Portugal y Eslovenia, del -14 % para Italia y del -10 % en Reino Unido.

Respecto a la demanda de viviendas, la actividad en España continuará siendo muy débil, al menos en los próximos 20 meses, con unas previsiones de 185.000 viviendas nuevas vendidas en 2012. La principal explicación para esta tendencia se encuentra en las restricciones al crédito, los altos índices de desempleo y en factores sociodemográficos, entre ellos la reducción de la población residente en España y el saldo migratorio neto negativo actual.

La continua sucesión de malas noticias en la economía española (recesión, rescate a la banca, rescate al país,...) presentan un escenario que afecta directamente al sector construcción, para el cual las nuevas previsiones auguran caídas del -21 % para 2012 y del -8 % para 2013. Si bien este sector y principalmente en España está sujeto a importantes volatilidades, para 2014 se prevé una suavización de las pérdidas (-2 %).

En términos interanuales, la actividad constructora en España, según Eurostat, descendió un 16,1 % en el pasado mes de julio en relación al mismo mes de 2011.

Sector inmobiliario

La edificación residencial continúa paralizada por el gran "stock" de viviendas remanentes, entre 800.000 y 850.000, que no encuentran salida. Los mayores obstáculos son de índole financiero. El endurecimiento de provisiones, aplicado sobre los activos en cartera, puede forzar la salida al mercado de viviendas a menor precio; pero aplicado sobre la nueva promoción y sobre las nuevas hipotecas, puede ser un inconveniente.

Para 2012 y 2013, se espera que el stock de viviendas en España crezca en 115.000 y 110.000 viviendas respectivamente. Hasta 2015, la previsión es que se creen 100.000 nuevos hogares de media anual.

En Europa, sin embargo, las perspectivas son más positivas, aunque

modestas. Para 2012, se espera un incremento del 1,8 % de edificación residencial, mientras que para 2013 y 2014 la previsión mejora hasta el 3,6 % para ambos años. Este crecimiento puede deberse a que la salida de activos y deuda inmobiliaria de las entidades financieras estimule a los inversores, y a que los bancos se están desprendiendo de los activos no estratégicos de sus balances.

Todo ello puede generar un mayor dinamismo en el mercado.

La edificación no residencial, sin embargo, tardará más tiempo en mostrar signos de mejora, tanto en España como en Europa. Para 2012, se espera que este tipo de construcciones disminuyan en un -10 % en nuestro país, frente al -2,7 % de media en el continente. Para 2013, la bajada en España será de un -1 % y se producirá una ligera subida en 2014, con un +1,5 %.

En Europa, las perspectivas son más positivas, con un crecimiento del 2,4 % y 1,8 % para 2013 y 2014 respectivamente.

Según CESCE, el problema de España es que existe un exceso de oferta producto de edificación no residencial, cuya producción no frena al mismo ritmo que la caída de la demanda. En este subsector se esperan oportunidades a buen precio a causa del stock que actualmente está en manos de los bancos, pero resulta prácticamente imprescindible algún síntoma de mejora económica para que esto tenga un catalizador sobre la construcción. 🏠

El precio medio del alquiler baja en todas las comunidades en el tercer trimestre

El precio medio de la vivienda de alquiler descendió un 3,4 % en septiembre

El precio medio de la vivienda de alquiler en España ha experimentado un descenso de un 1,1 % en el tercer trimestre del año y se sitúa en 7,41 €/m² al mes en septiembre y todas las comunidades

autónomas registran ligeros descensos en el precio medio del alquiler, según los datos del informe 'La Vivienda en alquiler en España', elaborado por el portal inmobiliario fotocasa.es.

En términos interanuales, el precio medio de la vivienda de alquiler descendió en España un 3,4 % en septiembre, uno de los menores registrados por el Índice Inmobiliario fotocasa.es desde 2007, momento en que se comenzó a realizar el informe de alquiler.

Durante el tercer trimestre del año ninguna de las comunidades muestra un comportamiento positivo en el precio de la vivienda en alquiler. Los descensos registrados van desde los -3,8 % en Galicia hasta -0,5 % en Castilla y León. Las comunidades más caras para alquilar una vivienda en septiembre son el País Vasco (10,58 €/m² al mes), Madrid (9,77 €/m² al mes), Cataluña (9,20 €/m² al mes), Navarra (7,43 €/m² al mes) y Baleares (7,26 €/m² al mes). Asimismo, en cuanto a las CC.AA. más baratas destacan Extremadura (4,72 €/m² al mes), Castilla-La Mancha (5,33 €/m² al mes), Murcia (5,43 €/m² al mes), Comunitat Valenciana (5,53 €/m² al mes) y La Rioja (5,64 €/m² al mes).

En la Comunidad de Madrid, el precio medio del alquiler desciende un 0,7 % en el tercer trimestre del año y se sitúa en septiembre en 9,77 €/m² al mes. En concreto, en Madrid capital el precio de la vivienda en régimen de alquiler se sitúa en 11,14 €/m² al mes tras un ajuste del -0,5 % en el tercer trimestre del año.

En cuanto al precio de la vivienda en alquiler en Cataluña, en el tercer trimestre del año se ha registrado un descenso de un -0,9 %, lo que sitúa el pre-

cio medio en septiembre en 9,20 €/m² al mes. En Barcelona capital, donde el precio medio de la vivienda en alquiler es de 11,66 €/m² al mes, se produce un ajuste trimestral del -1,5 %. En cuanto a todos los municipios catalanes analizados, sólo dos registran variaciones trimestrales positivas.



Por su parte, en la Comunitat Valenciana la variación trimestral registrada es de un -0,8 %, lo que sitúa el precio medio del alquiler en 5,53 €/m² al mes. En Valencia capital el precio medio de la vivienda en alquiler alcanza los 6,39 €/m² al mes y registra un descenso trimestral de junio a septiembre, del 1,3 %.

Solo sube en diez provincias

Analizando el precio de la vivienda en alquiler en provincias españolas se

observa que un total de diez cierra el trimestre con crecimiento. Se trata de Cuenca (2,5 %), Salamanca (2,0 %), Palencia (0,5 %), Segovia (0,5 %), León (0,3 %), Badajoz (0,3 %), Soria (0,2 %), Jaén (0,2 %), Ourense (0,1 %) y Granada (0,1 %). En la parte contraria, la provincia de Huelva desciende un 6,5 %, seguida por Lugo que baja un -4,9 % y Almería que registra una disminución del 4,8 %.

De las capitales de provincia, 43 de las 47 analizadas por fotocasa.es descienden su variación trimestral en septiembre, de las cuales 10 experimentan descensos trimestrales inferiores al 1 %, 25 registran caídas de entre un 1 % y 3 % y ocho descienden entre un 3 % y 5 %. Por el contrario, las capitales de provincia de León y Pontevedra mantienen sus precios estables respecto al trimestre pasado, y las capitales de Murcia y Salamanca experimentan ligeras subidas de sus precios de alquiler (0,7 % y 0,8 % respectivamente).

En cuanto al ranking de capitales de provincias más caras para alquilar una vivienda en España, lo siguen encabezando San Sebastián (11,89 €/m² al mes), Barcelona (11,66 €/m² al mes), Bilbao (11,55 €/m² al mes) y Madrid (11,14 €/m² al mes). Mientras que las más económicas son las ciudades gallegas de Ourense (4,65 €/m² al mes) y Lugo (4,63 €/m² al mes). ↗

BMP'12: ¿Un punto de inflexión hacia la recuperación del sector inmobiliario?

Enrique Lacalle clausura “con éxito de público y ventas” su XVI edición

Barcelona Meeting Point ha clausurado su XVI edición con un nuevo éxito de visitantes. Enrique Lacalle, Presidente del Comité Organizador de Barcelona Meeting Point, ha señalado que “ha sido un

punto de inflexión en una crisis tan profunda, y nuevo éxito de público y ventas, lo que demuestra el interés que continúa habiendo por comprar. BMP ha representado un soplo de aire fresco”.

A lo largo de cuatro días ha tenido lugar en Barcelona la celebración de la XVI edición de la Barcelona Meeting Point, una cita internacional para los profesionales del sector inmobiliario. En sus salones Profesional y de Público General han participado 22 países y expuesto un total de 265 empresas (un 60 % nacionales y un 40 % internacionales) y han pasado más de 25.000 profesionales y de 100.000 visitantes en total.

A pesar de la situación económica del momento y que afecta de lleno al sector inmobiliario, se ha demostrado que Barcelona Meeting Point es un Salón útil y rentable para los que participan en él, como lo demuestran las estimaciones sobre las cifras de negocios que se han realizado a lo largo del Salón, según indican los organizadores del evento. En este sentido, Enrique Lacalle ha desvelado que “se han negociado más operaciones inmobiliarias entre el Salón Gran Público y el Profesional que en los últimos años, aunque en estos momentos es difícil de evaluar en cifras, si ha quedado claro que se han hecho más contactos y más ventas que en años anteriores según todos los expositores. La cifra de negocio se irá concretando en los próximos meses. Un comentario habitual entre los expositores ha sido: hemos hecho más contactos en cinco días que en los últimos seis meses”.

También afirma Lacalle que “los ajustes de precios y las ventajas fiscales que se pueden conseguir hasta final

de año se han notado en las ventas y también se ha notado un mayor interés internacional por invertir en España. La participación de Bogotá –como ciudad invitada–, la presencia de los fondos de inversión internacionales y la masiva participación de Rusia han sido claves en el éxito internacional del Salón”.

Enrique Lacalle avanza que la XVII edición de BMP se celebrará del 23 al 27 de octubre de 2013.

Pastor priorizará el alquiler y la rehabilitación

La ministra de Fomento, Ana Pastor, ha adelantado en Barcelona que en el nuevo Plan Estatal de Vivienda el alquiler y la rehabilitación tendrán el mayor peso específico desde el punto de vista cualitativo y cuantitativo.

Durante su intervención en la decimosexta edición del salón inmobiliario Barcelona Meeting Point, la ministra ha recordado que el mercado inmobiliario español se caracteriza por una alta tasa de propiedad. Sólo el 17 % de la población reside en una vivienda en régimen de alquiler, muy por debajo de la media de la Unión Europea, que es del 30 %.

La apuesta del Ministerio de Fomento es que el mercado del alquiler en España sea una alternativa eficaz al mercado de la propiedad, incrementando la oferta de viviendas en alquiler, lo que permitirá un nivel de precios más competitivo en un mercado más profesionalizado.

En esta línea, el Gobierno ha aprobado un Proyecto de Ley para dinamizar el Mercado de Alquiler de Viviendas con el objetivo de convertirlo en una verdadera opción de acceso a la vivienda. Entre las novedades de esta norma está la ampliación de libertad de pacto entre las partes, el reforzamiento de la seguridad jurídica y, especialmente la agilización de plazos y procedimientos judiciales para proteger a los propietarios en caso de impago por el inquilino.

Junto a ello, Pastor ha destacado que el porcentaje que representa la inversión en rehabilitación en España está muy alejado de la media europea. Además, de los casi 26 millones de viviendas existentes, más de la mitad tienen más de 30 años y cerca de seis millones más de 50.

Por eso, otra línea de actuación va a ser la reorientación del sector de la construcción hacia la rehabilitación de viviendas y edificios y hacia la regeneración urbana, bajo las premisas de eficiencia y ahorro energéticos. En los próximos meses se propondrá un nuevo marco normativo que permita acoger el potencial que la regeneración urbana y la rehabilitación tienen en España, así como su importante capacidad para generar empleo.

Por otro lado, la titular de Fomento ha animado a las empresas extranjeras a confiar y a apostar por España. Así, ha apuntado que “tenemos cimientos sólidos, somos punteros en muchas áreas y una potencia en ingeniería civil”.

Pastor se ha referido al empresariado español como "potente, con ganas de innovar y de hacer alianzas con otros países".

Pastor ha asegurado que "la mejor forma que tenemos de avanzar es trabajando todos juntos y estoy segura que lo vamos a conseguir, apoyándonos entre las administraciones". Solo de esta manera, ha concluido, "podremos salir todos juntos de la crisis y aprovechar las oportunidades que tiene España, Cataluña y Barcelona".

Futuro de la economía y del sector inmobiliario

En paralelo a la celebración de los salones de BMP, tuvo lugar un symposium en el que se abordaron los asuntos más actuales del sector con la intervención de 56 ponentes en 21 sesiones y a las que asistieron 2.500 interesados.

"Si la crisis del sector inmobiliario no se soluciona, se volverá a contaminar todo el sistema financiero y el problema sería mucho más gordo". Así lo ha alertado el responsable de Research de BBVA Real Estate, Ignacio Sanmartín, durante la jornada organizada por el Club Inmobiliario ESADE titulada 'Reforma del sistema financiero: ¿qué sucederá en el sector inmobiliario'.

El representante de BBVA ha explicado que si la implantación del banco malo se hace mal y con unos precios de transferencia muy bajos, el 65 % de la parte buena de la cartera de inversión de las entidades podría quedar contaminada y se perjudicaría así a la banca y al sector inmobiliario. Por el contrario, ha explicado que "si los precios son muy altos tampoco se solucionará el problema y no beneficiará al sistema financiero".

En la misma línea ha opinado el economista jefe de "la Caixa", Jordi Gual, quien ha pedido que "no se hagan tonterías en la creación del banco malo

y que se transfieran los activos al precio justo para conseguir equilibrio en el sector". Aunque tampoco cree que sea la solución definitiva. Por ello ha apuntado el sector exterior como clave para salir de la crisis: "no vamos a tener un sector inmobiliario que a corto plazo sea impulsor de la economía. Sino que será el exterior el que nos sacará las castañas del fuego", ha dicho.

"El punto de equilibrio está en el alquiler". Así lo ha expresado el consejero delegado de Catalunya Caixa Inmobiliaria, Eduard Mendiluce, quien ha abogado por impulsar el alquiler mientras los bancos saneados vacían sus carteras inmobiliarias hasta 2013 y 2014.

De igual modo ha indicado el director ejecutivo de ING Commercial Banking, Real Estate Finance, Walter de Luna. "Hay una gran oportunidad en el

tación del banco malo. En su opinión, "lo que va a recibir el SAREB es mucho suelo porque es lo que realmente no se vende". En este sentido, ha explicado que en muchas zonas de España no hay tanto inmueble por vender. Y ha alertado que "en 5 ó 7 años habremos convertido el suelo urbanizado en un bien escaso".

Los participantes también han hablado sobre las perspectivas de crecimiento de la economía española. Por su parte, Jordi Gual (la Caixa) ha manifestado que "será un proceso lento, mínimo de dos años mas". "Será duro y con riesgo de accidentes, porque la prima de riesgo se mantendrá en niveles de tensión durante bastantes meses", ha añadido.

En este sentido, ha apelado a la necesidad de aplicar los ajustes necesarios y "coraje en las reformas".



sector inmobiliario español si apostamos por el alquiler"

Por otro lado, Mendiluce ha reivindicado a las entidades financieras un mayor conocimiento en los sectores financiero, inmobiliario y tecnológico, ya que la llevará tiempo la gestión de los activos inmobiliarios y su transferencia al banco malo.

El director general de Alisenda, Banco Popular, Javier Rodera, también se ha mostrado escéptico ante la implan-

Por su parte, Sanmartín (BBVA) ha hecho referencia a previsiones de la evolución del mercado inmobiliario en España los próximos años, y ha augurado que la caída de precios de venta va a continuar hasta 2014, acumulando un descenso del 45 %.

Asimismo, ha afirmado que todavía hay recorrido para operaciones de fusión entre entidades financieras en España: "Todavía no lo hemos visto todo en concentración bancaria en España".

- 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**

Griñán destinará a rehabilitación en 2013 96 M€ y generará cerca de 9.000 empleos

Se incrementa un 274 % el presupuesto destinado a reforma de VPP

En una coyuntura de grave crisis económica, la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía apuesta por un cambio que permita pasar de la cultura de la construcción a la de la

rehabilitación para alcanzar un nuevo modelo productivo que persiga empleo, sostenibilidad económica, ambiental y social. El esfuerzo económico para 2013 será de 45 millones de euros.

La inversión pública y privada derivada de las políticas de rehabilitación que impulsará la Junta de Andalucía para 2013 supondrá la movilización de un montante de 96 millones de euros para la mejora y acondicionamiento de viviendas, barriadas, espacios públicos y edificios de interés patrimonial.

El esfuerzo económico de la Administración autonómica en esta materia para el ejercicio de 2013 ascenderá a 45 millones de euros. Ese montante contempla la primera partida de 10 millones del Plan Especial de Choque destinado a la rehabilitación. Dicho volumen económico conllevará la creación de 8.890 puestos de trabajo, tanto directo como inducido.

La rehabilitación es una actividad que tiene una incidencia en el empleo mucho mayor que la construcción de obra nueva, ya que mientras que en esta última la inversión de un euro conlleva la creación de un empleo, en las actuaciones de acondicionamiento del patrimonio residencial se generan tres.

Por ello, en una coyuntura de grave crisis económica, la Consejería de Fomento y Vivienda apuesta por un cambio que permita pasar de la cultura de la construcción a la de la rehabilitación para alcanzar un nuevo modelo productivo que persiga empleo, sostenibilidad económica, ambiental y social. La rehabilitación constituye una herramienta que permite mejorar la ciudad consolidada y favorece la reconversión parcial de los trabajadores de la construcción que con motivo del estallido de la bur-

Las actuaciones de acondicionamiento del patrimonio residencial generan más empleos

buja inmobiliaria han perdido su empleo.

La reforma de viviendas de promoción pública es uno de los principales ejes sobre los que se sustentará esa inversión para 2013. La Consejería destinará una partida de 8,14 millones de euros al acondicionamiento y mejora del parque público de viviendas titularidad de la Junta. Esta cuantía supone un incremento del 274 % respecto al ejercicio anterior.

Compromiso con el parque de viviendas

Esta aportación presupuestaria a los inmuebles que gestiona la Empresa Pública de Suelo de Andalucía (EPSA) responde al objetivo marcado por la Consejería de estar presente allí donde la ciudadanía tiene menos recursos económicos. Además, el compromiso con el parque público de viviendas también se traducirá en un esfuerzo en materia de investigación para avanzar con las universidades andaluzas en la mejora energética de las viviendas públicas. En

esta esfera de trabajo, y con el fin de fomentar la participación ciudadana en las políticas de rehabilitación que desde lo público se realizan en barrios andaluces, la Consejería de Fomento y Vivienda ha puesto en marcha recientemente el Programa 'Habitat: Tres culturas un solo barrio', que fomenta la implicación vecinal en varias áreas de Rehabilitación (sobre todo, en aquellas con presencia de parque público de viviendas) donde interviene con un enfoque integral la Junta de Andalucía.

De acuerdo con los objetivos de la Junta, Andalucía debe avanzar hacia un modelo europeo de rehabilitación, en el que el peso de esta actividad en el conjunto del sector constituye el 41 % frente al 28% que actualmente significa en el conjunto nacional.

El cambio hacia un nuevo modelo productivo fundamentado en la rehabilitación debe contar con la participación de todos los agentes implicados, a los que se tendrá en cuenta en la redacción del próximo Plan de Vivienda, Rehabilitación y Suelo, que vertebrará sus líneas de actuación en torno al alquiler, la mejora de viviendas, la rehabilitación de carácter urbano y la sostenibilidad. En este periodo transformador tiene un papel clave la ciudadanía, pero también todas las instituciones públicas, promoviendo acciones comunes con otras consejerías, con los ayuntamientos y con las escuelas de arquitectura, a las que se ha solicitado la incorporación en su plan de estudios de la rehabilitación y la arquitectura de interior. 

Andalucía aprueba medidas para proteger la franja más próxima a la costa

En los ámbitos territoriales del litoral se asienta el 40 % de la población

En su reunión de fecha 27 de noviembre, la Junta de Gobierno de Andalucía daba el visto bueno a la aprobación, mediante un Decreto Ley, de medidas urgentes en materia urbanística y para la protec-

ción del litoral andaluz. Publicado en el BOA nº 233/2012 del día siguiente, el gobierno andaluz crea la figura del Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía.

Andalucía cuenta con casi 1.000 kilómetros de costas, de características morfológicas diversas, en las que se alternan espacios muy antropizados con otros que mantienen sus condiciones naturales, si bien estos últimos han disminuido considerablemente en las últimas décadas. El progresivo proceso de ocupación del suelo por la urbanización, las infraestructuras y las actividades económicas ha conllevado, en algunos casos, la pérdida de ecosistemas valiosos, el deterioro del paisaje y el incremento de la carga contaminante vertida al litoral, entre otros efectos.

Actualmente en los ámbitos territoriales del litoral, que ocupan un 15 % de la superficie de Andalucía, se asienta el 40 % de la población, un porcentaje que se ha duplicado en las dos últimas décadas. Este proceso de transformación del suelo se ha producido en detrimento sobre todo, de las superficies forestales y naturales e incide además en la pérdida de identidad de la base territorial que sustenta a las actividades económicas estratégicas para Andalucía.

Esta problemática, común a otras zonas litorales del territorio español, ha dado lugar a que en la franja de los primeros 500 metros se haya construido casi el 40 % de su territorio frente al 7 % de hace 5 décadas. Y si bien la crisis económica ha frenado el proceso de urbanización, ello no se ha reflejado aún en los modelos urbanísticos de los planeamientos municipales, que res-



ponden, en su mayoría, a expectativas justificadas por demandas exógenas propias de otra situación socioeconómica. Ello implica que en las zonas próximas a la costa, a veces con valores ambientales o paisajísticos reconocidos como valiosos por la sociedad actual, existan importantes superficies de suelo urbanizable, en muchos casos sin integración alguna con los núcleos urbanos existentes, que deben jugar un papel relevante en la protección y revalorización del frente litoral.

Sin embargo, el espacio costero como sistema interdependiente, precisa de un enfoque unitario e integrador que permita encauzar las dinámicas de crecimiento urbanístico que tienen un alcance supramunicipal e incluso regional, pues sobre la calidad ambiental y paisajísticas del litoral se sustenta una parte muy importante de la competitividad de los destinos turísticos de Andalucía.

Plan de Protección

El Decreto-Ley crea la figura del Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía con el objetivo de salvaguardar los intereses autonómicos presentes en esta zona, de forma que se garantice la protección y puesta en valor de la franja más próxima a la costa, y mantener libres de urbanización los espacios no edificados que no sean necesarios para la normal expansión de nuestros pueblos y ciudades, propiciando un desarrollo urbanístico sostenible adecuado a la capacidad de acogida del territorio. Su ámbito incluye los terrenos situados a una distancia inferior a 500 metros desde el límite interior de la ribera del mar, que corresponden a la Zona de Influencia del Litoral establecida en el art. 30 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, excluyendo de la misma las zonas contiguas a las márgenes de los ríos.

Según se afirma en la exposición de motivos del Rd Ley, el Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía se incorpora a la planificación territorial mediante la modificación de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de Andalucía, añadiéndose un nuevo Título que regula su alcance, contenido y tramitación. Complementariamente, para garantizar la elaboración del Plan de forma inmediata, se establece el plazo máximo de dos años para su aprobación y la adopción de medidas cautelares urgentes y de carácter excepcional que afectarán al ámbito del Plan durante los primeros seis meses desde su formulación, y que se mantendrán hasta su aprobación exclusivamente para los suelos que pudieran verse afectados por la ordenación que se establezca en el documento de Plan que salga a información pública. Ello con el fin de garantizar que la actividad urbanística que se desarrolle durante la elaboración del Plan no reste eficacia al mismo en el momento de su aprobación.

Plan de crecimiento sostenible fallido

Mediante el Decreto 129/2006, de 27 de junio, el Consejo de Gobierno aprobó el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, en el que se establecen criterios para promover un crecimiento sostenible de las ciudades de Andalucía. Para garantizar la efectividad del modelo urbano propuesto y como consecuencia de las Resoluciones introducidas por el Parlamento, se establecieron límites al crecimiento en el planeamiento urbanístico municipal.

Sin embargo, de los 62 municipios costeros sólo 10 han revisado sus planes para adaptarse al mencionado Plan regional. Y este porcentaje no es superior en el conjunto de Andalucía donde de los 595 municipios con planeamiento sólo 68 (11 %) se han aprobado con posterioridad, y están, por tanto,

adaptados al Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

En los últimos años, por la Comunidad Autónoma y por los municipios se ha realizado un importante esfuerzo en adecuar los planeamientos a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, lo que ha permitido calificar suelo para la construcción de unas 285.000 viviendas protegidas. Pero el instrumento de adaptación parcial del planeamiento no permite la revisión de los modelos urbanísticos –en los que hay previstos suelos para la construcción de aproximadamente un millón de viviendas– y su adecuación a las determinaciones que para la sostenibilidad del sistema urbano se establecen en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

Andalucía ha calificado suelo para 285.000 viviendas protegidas

Transcurrido más de seis años desde la aprobación del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, resulta necesario evitar los desequilibrios territoriales que se hayan producido entre los planeamientos elaborados en los últimos años, en los que se han respetado los límites de crecimiento establecidos en dicho Plan, y los aprobados con anterioridad, que responden en muchos casos a modelos de crecimiento no sostenibles, alejados del actual contexto socioeconómico y de los criterios y limitaciones establecidos en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía. El Decreto-Ley aborda esta cuestión estableciendo plazos para la ade-

cuación de los planeamientos urbanísticos a dicho Plan y adoptando medidas, en caso de incumplimiento, para la aplicación directa de las determinaciones sobre limitación del crecimiento establecidas en el mismo que resultan consustanciales con la sostenibilidad del modelo urbanístico.

Agilizar el planteamiento urbanístico

Igualmente, resulta necesario agilizar la aprobación del planeamiento urbanístico, cuya tramitación se ha hecho más compleja en los últimos años por la existencia de numerosos informes preceptivos exigidos por las distintas normativas sectoriales, con diferentes procedimientos y plazos para su emisión.

La disparidad de plazos fijados imposibilita el funcionamiento de este órgano de coordinación y, en consecuencia, la agilización efectiva de la tramitación del planeamiento, por lo que resulta necesario y urgente que, antes de la aprobación del Decreto por el que se crea el órgano colegiado de coordinación, se armonicen los plazos para la emisión de los informes preceptivos, regulados mediante una norma con rango de Ley, de forma que se garantice su emisión conjunta por el órgano colegiado en un plazo máximo de tres meses. Es por ello que se modifican puntualmente diversas legislaciones reguladoras de los plazos de emisión de los citados informes.

El presente Decreto-Ley viene pues a establecer un conjunto de medidas legislativas muy concretas en el ámbito de la ordenación del territorio y el urbanismo cuyo objeto es posibilitar la intervención inmediata en la protección del ámbito litoral e incentivar el cumplimiento de las determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía. Además, se incluyen medidas para agilizar la tramitación del planeamiento urbanístico y conseguir de una manera efectiva e inmediata los fines antes reseñados. 

Alfa Inmobiliaria apuesta por invertir en vivienda para ponerla en alquiler

Alfa Inmobiliaria asegura que ahora podría ser un buen momento para invertir en una vivienda, entendiendo esta inversión a medio-largo plazo y nunca como algo inmediato.

El negocio inmobiliario puede ofrecer oportunidades muy interesantes, en función de la localidad y de la demanda existente, aunque los precios podrán seguir bajando de aquí a unos años. Jesús Duque, vicepresidente de Alfa Inmobiliaria puntualiza que comprar un piso con el objetivo de lavarle la cara y venderlo puede ser arriesgado, se debe pensar en todo momento en el futuro y a modo de inversión, no para recuperar la inversión a corto plazo puesto que la venta de pisos actualmente no ofrece esas oportunidades. "Hay que desterrar la idea de la inversión especulativa en vivienda", señala Duque.

Para que la vivienda ofrezca actualmente oportunidades interesantes se debería analizar el precio de compra con la rentabilidad esperada si éste se alquilase en un determinado periodo de tiempo, por ejemplo en 10 años. "Podría ser interesante invertir en viviendas de la periferia de las grandes ciudades donde los precios han bajado más del 50 % porque existe una demanda importante de alquiler".

Aguirre Newman, mejor consultora inmobiliaria de España en 2012

Aguirre Newman ha sido elegida la "mejor consultora inmobiliaria de España en 2012" por la revista Euromoney. Un reconocimiento que, para la firma, pone en manifiesto "nuestra capacidad de aportar valor a compañías tanto nacionales como internacionales en un mercado altamente competitivo, cobrando una relevancia especial en el momento actual, donde las operaciones requieren un elevado nivel de sofisticación".

En opinión de Santiago Aguirre, Presidente de la consultora, "nuestro liderazgo se basa en una combinación de factores, entre los que destacan la experiencia, la capacidad de combinar servicios y la tecnología, todo ello con una única finalidad: aportar la mejor solución a las necesidades de nuestros clientes".

En relación al premio concedido a Aguirre Newman, la prestigiosa publicación británica señala que "los ganadores de este año son aquellos que han demostrado la capacidad de innovar y sacar el máximo rendimiento a su organización. El mercado ha reconocido los logros de la compañía ante condiciones difíciles de mercado, circunstancia que lo hace más meritorio si cabe".

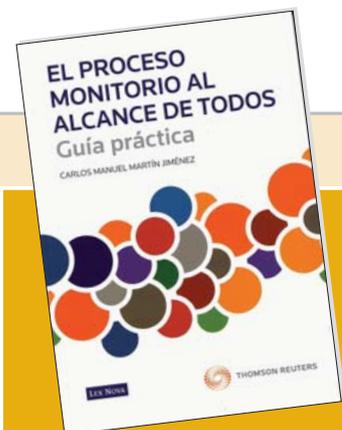
UN LIBRO

El proceso monitorio: una herramienta sencilla y práctica

El proceso monitorio aspira a poner al alcance de todos una herramienta sencilla y práctica para promover reclamaciones de deudas sin necesidad de recurrir a los servicios de Abogado y Procurador. Sin embargo, la diversidad legislativa, la complejidad que en muchas ocasiones entraña la interpretación de las leyes y la dispersión de criterios judiciales provocan que el lego en la materia se sienta atrapado en un laberinto interpretativo para el que este libro –más una guía

práctica– pretende proporcionar una salida sencilla y directa.

Empresarios, comunidades de propietarios, arrendadores de muebles urbanos y, en general, cualquier persona que pretenda reclamar una deuda dineraria acreditada documentalmente puede servirse del proceso monitorio para canalizar su reclamación por sus propios medios, sin tener que servirse del auxilio de profesionales del Derecho. En definitiva, este libro facilita un sencillo proceso para la reclamación de deudas.



FICHA TÉCNICA

TÍTULO: **El proceso monitorio al alcance de todos**

AUTOR: **Carlos Manuel Martín Jiménez**

EDITORIAL: **Thomson Reuters-Lex Nova**

EDICIÓN: **1º Septiembre 2012**

Nº DE PGNAS: **245 + cubiertas**

PRECIO: **33 € (IVA incluido)**



¿Qué es el Experto Técnico Inmobiliario?

Es el Título Profesional expedido por la Asociación Profesional de Expertos Técnicos Inmobiliarios, a través de su Escuela Superior de Estudios Inmobiliarios, o de los centros concertados.

Mediante el Acta de Adhesión de España y Portugal a la C.E.E. y establecer el gobierno español las denominaciones habituales de los profesionales que actúan en el campo inmobiliario, se incluyen entre otros a los Expertos Inmobiliarios, dando así reconocimiento oficial a nuestra profesión.

El título profesional está admitido por la Federación Politécnica Española de Diplomados 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 de ETI es uno de los más completos (hasta rango universitario) y de mayor calidad de contenidos que se puede encontrar en el sector.

2 Porque ofrece **SEGURIDAD y GARANTÍAS** al consumidor

El ETI aporta tranquilidad al consumidor mediante:

- Un seguro de responsabilidad civil por 1.202.024 €
- Su adhesión al Sistema Arbitral de Consumo
- Un Código Deontológico que cumplir.

3 Porque pertenece a una **Asociación ÁGIL y MODERNA** que le ampara

La obtención del título de ETI faculta para la pertenencia a la Asociación Profesional de Expertos Técnicos Inmobiliarios, que tiene como uno de sus objetivos conseguir su máximo reconocimiento oficial y social.

