

## EL GOBIERNO APRUEBA LA REDIGITALIZACIÓN DE LA TDT ASUMIENDO EL COSTE DE ANTENIZACIÓN

**E**l Consejo de Ministros ha aprobado el pasado 19 de septiembre el Real Decreto con el nuevo Plan Técnico Nacional de la Televisión Digital Terrestre, así como el Plan de actuaciones para la liberación del Dividendo Digital, con el que el Gobierno da un nuevo impulso a la llegada de la tecnología móvil 4G a toda España y al fomento de la alta definición en la TDT, al tiempo que garantiza la continuidad en la difusión de la oferta actual de canales de televisión para la población.

Este proceso de liberación del Dividendo Digital, pieza fundamental de la Agenda Digital para España, supone una reordenación de las frecuencias de televisión en la banda 790-862MHz -tanto públicos como privados, nacionales y autonómicos-.

No obstante, y al objeto de que durante el proceso ningún ciudadano deje de ver algún canal de televisión, se habilitarán emisiones simultáneas

(Simulcast) en los principales centros emisores, del canal actual en el nuevo canal de visualización durante varios meses, facilitando así la adaptación de las instalaciones de recepción de televisión de los usuarios.

El Consejo de Ministros ha anunciado también que aprobará por un importe aproximado de 290 millones de euros un plan de ayudas para la adaptación de las instalaciones de antena colectiva en los edificios de viviendas residenciales que tiene que realizar parte de la población en el proceso de liberación del Dividendo Digital. Esta reordenación no afecta a 21 millones de ciudadanos (45% de la población). Será necesario realizar algunas adaptaciones en las Antenas Colectivas, de aproxi-



madamente un millón de edificios, con un coste aproximado de 290 millones de euros. El Gobierno se hará cargo de dicho coste, y para ello aprobará en las próximas semanas un Real Decreto que regulará las ayudas a las comunidades de propietarios.

Las comunidades de propietarios deben realizar sus adaptaciones lo antes posible y siempre antes de finalizar 2014, para no perder ningún canal de televisión. **A**

vivienda  
página 12



entrevista  
págs. 18 & 19

**Elena González**  
Gerente de ANESE

El futuro  
está en la  
eficiencia  
energética

## Nueve millones de edificios tienen una deficiencia energética

**E**l documento titulado "La rehabilitación de edificios como motor de crecimiento y empleo", elaborado por la Confederación Nacional de la Construcción (CNC) y la Confederación Española de Organizaciones Empresariales (CEOE), pone de manifiesto la crucial importancia y trascendencia de esta actividad para la economía española. Ambas organizaciones apuestan por la rehabilitación y la eficiencia energética de edificios como motor de crecimiento de la economía española. **A**

informe  
págs. 20 & 21

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

¿oportunidades?  
¿futuro?,

te lo ponemos

**fácil**

y al alcance de tu mano



Escuela Superior de Estudios Inmobiliarios

Presenta sus Nuevos Cursos:



**Curso Superior**  
de Valoraciones y Tasaciones  
Inmobiliarias

 **más info**



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

 **más info**

**estos Cursos te posibilitarán:**

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

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



**A P E T I**

Asociación Profesional de  
Expertos Técnicos Inmobiliarios

Información: **91 559 02 09**  
[info@apeti.com](mailto:info@apeti.com)

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

**JUNTA DIRECTIVA NACIONAL  
PRESIDENTE**

Pedro E. López García

**VICEPTE. 1º ECONÓMICO**

Pablo Espinosa-Arroquia

**VICEPTE. 2º FORMACIÓN**

José A. Almoguera San Martín

**VICEPTE. 3º RELAC. EXTERNAS**

Mª Dolores Pablos Tirado

**SECRETARIO**

Joaquín Pérez Cervera

**VOCALES**

Francisco Serrano Rodríguez  
Bautista Muñoz Gómez

**ASESORÍA JURÍDICA**

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

**DIRECTOR**

Joaquín Pérez Cervera

**DISEÑO Y MAQUETACIÓN**

XenonFactory.es

**COLABORADORES**

Almudena López Pascual

**EDITA**

APETI

Vía de las Dos Castillas  
nº 9 A Posterior

28224 Pozuelo de Alarcón (MADRID)  
Tel. 91-5590209 - Fax 91-7581405  
eti@apeti.com - www.apeti.com  
Depósito Legal : M-10.166-2000

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

en este número podrás encontrar...

**6 asesoría**

Instalación de ascensor, mayoría y efectos tras la última reforma de la LPH.

**8 gestión**

La actividad económica empresarial y profesional: conceptos y diferencias.

**10 colaboración**

Comentarios al Reglamento de Prevención de Blanqueo de Capitales (y II).

**12 vivienda**

El Gobierno asumirá el coste de adaptación de las antenas colectivas de la TDT.

**13 vivienda**

La medición individual de calefacción permite ahorros del 25% de energía en los hogares.

**14 vivienda**

El precio medio de la vivienda en alquiler sube un 1,5% en el segundo trimestre.

**17 lph**

La publicación de morosos no supone una vulneración del derecho al honor.

**18 entrevista**

“El futuro está en la eficiencia energética; el problema, cómo cumplir objetivos”.

**20 informe**

La rehabilitación de edificios como motor de crecimiento de la economía y el empleo.

**22 informe**

La economía sigue reduciendo su excesiva dependencia de la industria inmobiliaria.

**24 informe**

La reforma de los servicios profesionales debe profundizarse para acercarnos a Europa.

**25 autonomías**

Entra en vigor la Ley de Ordenación del Territorio de la Comunitat Valenciana.

**26 autonomías**

Bonig: “La venta de vivienda a extranjeros ya es un revulsivo para la economía valenciana”.

**28 autonomías**

La Junta destina más de 41 M€ para ampliar el Plan Estatal de Vivienda en Andalucía.

**30 jornadas**

Expertos analizan la posibilidad de ahorrar en el pago de impuestos sobre bienes inmuebles.



Madrid, octubre de 2014

**E**stimados/as compañeros/as:

Parece que el sector empieza a ver algo de luz, no mucha, pero algo. El número de compraventa de viviendas está aumentando, lenta pero paulatinamente, en las grandes capitales como Madrid, Barcelona, Bilbao, Valencia, etc... Hemos de tener en cuenta que un gran número de estas ventas se producen “gracias” a las operaciones que realizan los fondos de inversión inmobiliaria, maquillando las estadísticas del sector; pero dada la dimensión del stock, repercuten mínimamente en solventar la problemática que vivimos.

No seré yo quien niegue la aparición de síntomas que animan algo el panorama: los bancos empiezan a competir entre ellos en la oferta de hipotecas y han dado instrucciones a sus agencias para que empiecen a captar operaciones hipotecarias. Operaciones que no son como en otros tiempos, salvo para sus activos inmobiliarios, que sí son como en la mejor época. Pero ante esta práctica no podemos hacer nada, salvo pedir que el gobierno vigile esa competencia desleal que se produce ante un hecho en el que nos vemos tan perjudicados por aquellos que marcan el ritmo de la financiación.

En la competencia hipotecaria abierta, conocemos algún banco que ofrece un diferencial del 1,25% como oferta estrella y hasta un máximo del 80% del valor de tasación; solo nos falta que exijan las mismas garantías para las operaciones que presentan los agentes inmobiliarios que las que exigen a sus oficinas por sus activos inmobiliarios para que la situación se percibiera mucho mejor por parte del sector.

Un asunto al que creo que no se presta mucha atención, y no por su importancia, si no porque parece que ese campo no nos afecta, es la prevención de blanqueo de capitales. Todo profesional debe conocer y llevar el control que la ley exige, y en nuestro sector de forma muy especial por las cantidades que se manejan en unas inversiones, en muchos casos, elevadas. Por tal motivo, en nuestra escuela de formación hemos preparado un curso que os recomiendo que tengáis muy en cuenta para no tener que sufrir las consecuencias de la aplicación de la mencionada ley por su desconocimiento, ya que como muy bien sabéis: “el desconocimiento de las leyes no exime de su cumplimiento”. Estamos expuestos a una inspección de las operaciones en las que intervenimos y la falta de esos controles puede traernos serias consecuencias con penas y multas elevadas.

Un saludo

Fdo. Pedro E. López García

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

Este es solo un ejemplo pero hay muchos más.

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

# Cuenta Expansión PRO.\*

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

**0**

comisiones de  
administración y  
mantenimiento.

**+ 3%**

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

**+ Gratis**

la tarjeta de crédito y de débito.

**+ 1.800**

Más de

oficinas a tu servicio.

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

\*\*Hasta un máximo de 100 euros al año.

# INSTALACIÓN DE ASCENSOR, MAYORÍA Y EFECTOS TRAS LA ÚLTIMA REFORMA DE LA LPH



Pablo Espinosa, Asesor Jurídico de APETI

**F**uera de los casos en los que con arreglo al art. 10.1.b LPH la instalación del ascensor pueda resultar obligatoria para la comunidad, dicha instalación vendrá sometida al régimen de mayoría simple del art. 17.2 LPH. Respecto a la instalación de ascensores, la principal novedad del actual art. 17.2 LPH, en la redacción dada por la Ley 8/2013 de 26 junio 2013, respecto del anterior párrafo 4º del art. 17.1, radica en la mención expresa al establecimiento de los servicios de ascensor.

El art. 17.2 LPH habla de la supresión de barreras arquitectónicas y, en todo caso, el establecimiento de los servicios de ascensor. Cabe interpretar que con ese “en todo caso”, se está incluyendo cualquier petición de instalación de ascensor en una comunidad de propietarios, aunque no concurren los requisitos del art. 10.1.b LPH. Es decir, no es preciso que sea solicitado por propietarios en cuya vivienda o local vivan, trabajen o presten servicios voluntarios, personas con discapacidad, o mayores de setenta años. Cualquier propietario podrá solicitar la instalación de un ascensor en la comunidad, y el acuerdo se tendrá que someter a la especial mayoría simple del art. 17.2 LPH.

Avala esta interpretación el hecho de que la LPH, en la redacción anterior a la Ley 8/2013 de 26 junio 2013, al referirse en el párrafo 2º del art. 17.1 a los servicios comunes de interés general, que requerirán el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, incluía expresamente el servicio de ascensor, sin ninguna vinculación con la supresión de barreras arquitectónicas, mención que ha desaparecido del actual art. 17.3 LPH, en el que se contempla el establecimiento de estos servicios, para pasar al art. 17.2 LPH.

Conforme al mencionado art. 17.2 LPH, el establecimiento de los servicios de ascensor requerirá, incluso cuando impliquen la modificación del título constitutivo, o de los estatutos, acuerdo

de la Junta adoptado con el voto favorable de la mayoría de los propietarios, que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación.

Dice el segundo párrafo del art. 17.2 LPH que cuando se adopten válidamente acuerdos para la realización de obras de accesibilidad, la comunidad quedará obligada al pago de los gastos, aun cuando su importe repercutido anualmente exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.

Al repercutir este gasto sobre todos los copropietarios, al régimen de mayoría le es aplicable lo establecido en el art. 17.8 LPH, es decir que se computarán como votos favorables los de aquellos propietarios ausentes de la Junta, debidamente citados, quienes una vez informados del acuerdo adoptado por los presentes, conforme al procedimiento establecido en el art. 9 LPH, no manifiesten su discrepancia mediante comunicación a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad en el plazo de treinta días naturales, por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción.

## Anterior a la reforma

Con anterioridad a la reforma de 2013, en la Sentencia de 18 de diciembre de 2008, el TS declaró como doctrina jurisprudencial que el acuerdo de la Junta de Propietarios válidamente adoptado obliga a todos los comuneros desde la óptica de que existe una norma específica que regula la instalación del

servicio de ascensor, con la añadidura de que su interpretación se efectuará de acuerdo con la realidad social del tiempo en que ha de ser aplicada. En dicha sentencia, el TS consideró que el acuerdo por el cual se había exonerado a un propietario del pago en el futuro de los gastos de reparación, sustitución y mantenimiento del ascensor “ha sido como contraprestación a la servidumbre impuesta a sus locales para la instalación del ascensor, que es necesaria para la creación de este servicio común de interés general y por el que tiene derecho a ser resarcido por los daños y perjuicios que se le ocasionen (art. 9.c LPH). Si un propietario soporta una servidumbre para permitir el establecimiento de un servicio de interés general autorizada por la mayoría determinada en el art. 17 LPH, la aprobación de la indemnización a percibir por este propietario ha de ser aceptada por idéntica mayoría, y carece de sentido la exigencia de la recurrente con relación a la unanimidad del acuerdo de la indemnización”.

Hay que tener en cuenta también que la Sentencia del TS de 13 de septiembre de 2010 declaró como doctrina jurisprudencial que para la adopción de los acuerdos que se hallen directamente asociados al de instalación del ascensor, aunque impliquen la modificación del título constitutivo, o de los estatutos, se exige la misma mayoría que la Ley de Propiedad Horizontal exige para el acuerdo principal de instalación del ascensor. Dice la citada sentencia que: “...no puede exigirse a tal acuerdo



otra mayoría que la establecida en la Ley para la instalación del ascensor, o sea, la mayoría simple al haberse acreditado la presencia de vecinos minusválidos en la finca, al ser consecuencia directa del acuerdo y por constituir la permuta un negocio jurídico de resarcimiento del daño causado por la servidumbre impuesta”.

Como se ha mencionado, el actual art. 17.2 LPH sigue el criterio que ya había seguido la jurisprudencia. Así, en la STS Sala 1ª de 18 diciembre 2008, se afirma que, acreditada la presencia de vecinos minusválidos en la finca, en el marco de la instalación de un ascensor ex novo en la comunidad, se estableció que “a tenor del art. 17 LPH será suficiente la simple mayoría para la supresión de las “barreras arquitectónicas”, que dificulten el acceso y la movilidad de las personas con minusvalía; esta regla permite a la Comunidad imponer esa servidumbre (ocupación de parte de un local privativo para la instalación del ascensor) para la creación de servicios de interés general y cuando el acuerdo de la Junta reúna los presupuestos legales, con el oportuno resarcimiento de daños

y perjuicios”. Por tanto, en ella se exige el mismo régimen de mayorías previsto en el art. 17 LPH para la adopción de aquellos acuerdos que se deriven necesariamente de la instalación del ascensor, incluido el resarcimiento del daño que la imposición de una servidumbre en un elemento privativo pueda acarrear a alguno de los propietarios.

La SAP Asturias de 9 enero 2002 señalaba que la instalación del ascensor en edificio con personas minusválidas, no es una simple mejora sino una obra necesaria y requerida para la habitabilidad y uso del inmueble, por lo que basta para la adopción del acuerdo el voto favorable de la mayoría de propietarios que, a su vez, representen la mayoría de de las cuotas de participación.

### ¿Modificación o sustitución?

En cuanto a la sustitución, el art. 3 RD 57/2005 de 21 enero 2005, por el que se establecen prescripciones para el incremento de la seguridad del parque de ascensores existente, establece la distinción entre modificación y sustitución completa de un ascensor. Así:

- a. Se considerará que se trata de una modificación parcial del ascensor siempre que se mantengan las guías de cabina del mismo.
- b. Se entenderá que hay una sustitución completa del aparato cuando se cambien todos los componentes de un ascensor, incluidas las guías de cabina del ascensor, excepto si el cambio de estas consiste solamente en la sustitución de guías que no sean de perfil «T» por otras que sí lo sean.

No se requiere en este supuesto mayoría cualificada alguna, en tanto que se trata de una sustitución, que en algunos casos puede venir determinada por normativa administrativa, y no de una instalación nueva. Así las cosas, la sustitución de un ascensor por otro sería un acto de mera administración y podría ser adoptado por mayoría simple del art. 17.7 LPH. Otra cuestión sería luego determinar si esa sustitución era necesaria o no a efectos de que los disidentes tuvieran que participar en el pago de

la obra de sustitución.

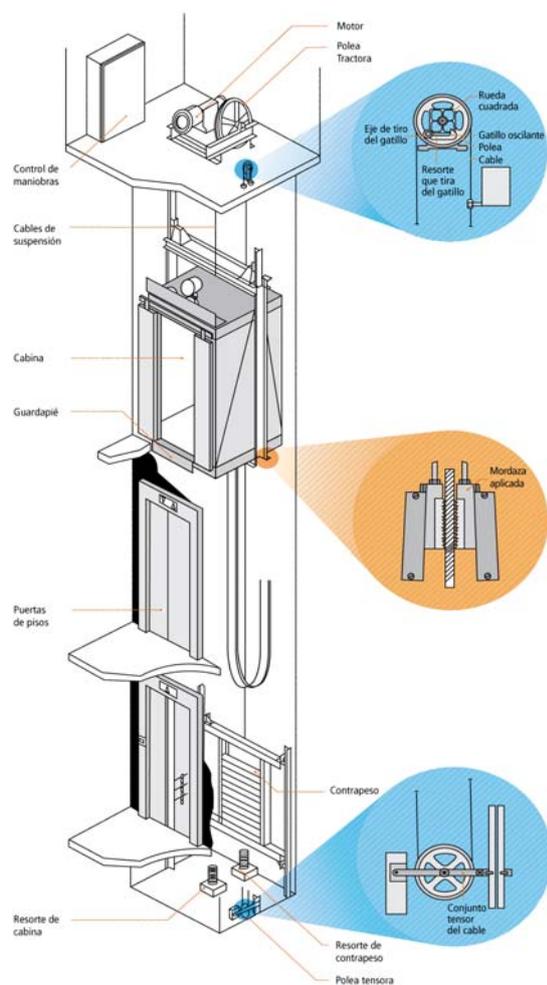
No obstante, si la sustitución del ascensor implica modificar elementos comunes de forma significativa, como podría ser el caso si es necesario ampliar el hueco para colocar una cabina más amplia, entonces no sería suficiente con la mayoría simple del art. 17.7 LPH, sino que sería necesario acudir al caso concreto para determinar en qué categoría de acuerdo encaja.

- Si se trata de una sustitución para instalar un ascensor que suponga la eliminación de barreras arquitectónicas, en tanto que el existente presenta alguna dificultad (por ejemplo si no cabe una silla de ruedas y es posible ampliar la cabina para que sí quepa), el acuerdo podría adoptarse por la mayoría simple del art. 17.2 LPH, e incluso podría ser considerada obligatoria si se cumplen los requisitos del art. 10.1.b LPH.

- Si se considera necesaria para el adecuado mantenimiento y cumplimiento del deber de conservación del inmueble y de sus servicios e instalaciones comunes, incluyendo en todo caso, las necesarias para satisfacer los requisitos básicos de seguridad, habitabilidad y accesibilidad universal, así como las condiciones de ornato y cualesquiera otras derivadas de la imposición, por parte de la Administración, del deber legal de conservación, tendrá carácter obligatorio tal y como recoge el art. 10.1.a LPH.

- Finalmente, si la sustitución del ascensor, con modificación de elementos comunes es una innovación o mejora no requerida para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble, es decir, se sustituye una cabina por otra por razones de estética o similares, tendría que aprobarse por la mayoría prevista en el art. 17.4 LPH.

Por otra parte, se precisaría la mayoría cualificada del art. 17.3 LPH, en el caso de que no se tratara de una sustitución sino de la supresión del servicio. En este caso, si la normativa administrativa o medidas de seguridad impusieran la necesidad de sustituir el ascensor por otro, la decisión de la comunidad de no realizar tal sustitución y suprimir el servicio no podrá adoptarse por mayoría simple, sino que se precisará la de 3/5. **A**



# LA ACTIVIDAD ECONÓMICA EMPRESARIAL Y PROFESIONAL: CONCEPTOS Y DIFERENCIAS



José Antonio Almoguera, Vpte. de Formación

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

Se consideran actividades económicas cualesquiera de carácter empresarial, profesional o artístico, siempre que supongan la ordenación por cuenta propia de medios de producción o recursos humanos, o de uno de ambos, con la finalidad de intervenir en la producción o distribución de bienes y servicios.

La prueba del ejercicio de una actividad económica puede ser realizada por cualquier medio admitido en derecho, en particular por los previstos en el Código de Comercio artículo 3 (anuncios, carteles, rótulos...) correspondiendo la carga de la prueba, en todo caso a la Administración Tributaria.

El contenido de las actividades gravadas se encuentra recogido en las Tarifas del Impuesto de Actividades Económicas.

De la propia instrucción se derivan diferentes clasificaciones que, por un lado, dividen en sectores las actividades empresariales, profesionales y artísticas y, por otro, definen expresamente algunos conceptos específicos de la actividad.

Con la entrada en vigor de la nueva ley general Tributaria se produce un nuevo problema en el concepto de actividad económica, apareciendo un nuevo concepto de actividad económica principal y el problema en cuanto a la responsabilidad.

El punto que presenta más dudas es el relativo a la "actividad económica principal", puesto que las demás contrataciones que no tengan relación

con dicha actividad, no entrarían dentro de este supuesto de responsabilidad.

La Dirección General de Tributos, en su Resolución aporta su interpretación, cuyo tenor literal es el siguiente: *"...el concepto "actividad económica principal" del artículo 43.1.f) de la Ley General Tributaria ha de ser analizado de manera singular en cada supuesto en el que eventualmente sea de aplicación el citado precepto, debiendo utilizarse en su definición los conceptos de actividad propia e indispensable, sin que pueda excluirse a priori, con carácter general, que dentro de dicho concepto de "actividad económica principal" se incorporen las de carácter complementario a las que integran el ciclo productivo."*

También entra la Dirección General de Tributos en la necesidad de analizar el concepto de objeto social, el cual podrá ayudar a determinar cuál es realmente la actividad económica principal de la sociedad.

Por tanto, será necesario estudiar cada caso, a fin de llegar a la conclusión de que la obra o servicio que se contrate o subcontrate tenga un carácter tal que pueda ser considerado como indispensable para el ciclo productivo,

pudiéndose incluir, algunas veces, los servicios de carácter complementario.

## Actividad Empresarial

La que realizan aquellas personas mediante el empleo conjunto del trabajo personal y del capital, o de uno solo de estos factores, que suponga por parte de estas la ordenación por cuenta propia de los medios de producción y de los recursos humanos o de uno de ambos, con la finalidad de intervenir en la producción o distribución de bienes o servicios.

La actividad empresarial es la desarrollada por las empresas -unidades organizativas de producción sometidas a un plan director concebido por el empresario-

Las empresas pueden ser de muy diversos tipos, tamaños y dedicarse a distintas actividades, muchas de ellas tienen en común, la adquisición de productos en el mercado (inputs), que combinan y transforman para obtener un producto (output), que posteriormente devuelven al mercado para su venta.

A efectos del Impuesto sobre Actividades Económicas se consideran como tales:

- Actividades mineras, industriales, comerciales y de servicios.
- Las actividades de carácter profe-



sional, cuando se ejerciten por personas jurídicas o entidades en régimen de atribución de rentas.

- La actividad ganadera independiente.
- Nunca tienen naturaleza de actividad empresarial las actividades agrícolas, forestales, pesqueras o ganaderas independientes.

La Ley de IVA define la actividad empresarial o profesional como aquella actividad que implica la ordenación por cuenta propia de factores de producción materiales y humanos, o de uno de ellos, con la finalidad de intervenir en la producción o distribución de bienes o servicios.

Como se observa, el elemento esencial tenido en cuenta por el legislador es la actuación por cuenta propia, es decir, asumiendo el riesgo de las operaciones que se desarrollen.

Por tanto, queda excluido el trabajo en régimen de dependencia derivado de relaciones administrativas (funcionarios) o laborales.

Sin embargo, este concepto se ha visto alterado a raíz de la sentencia del Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas, de 21 de marzo de 2000, relativa a la deducción de cuotas soportadas con anterioridad al inicio de las actividades.

Las actividades empresariales o profesionales se considerarán iniciadas desde el momento en que se realice la adquisición de bienes o servicios con la intención confirmada con elementos objetivos de destinarlos al desarrollo de tales actividades.

El ejercicio de actividades empresariales o profesionales se presumirá:

- a. En los supuestos a que se refiere el artículo 3 del Código de Comercio (anuncios, carteles, rótulos...).
- b. Cuando para la realización de las operaciones definidas en el artículo 4 de esta ley se exija contribuir por el impuesto sobre actividades económicas (IAE).

### Actividad Profesional

La realizada por personas en el ejercicio libre, independiente y autóno-

mo de su profesión, conjuntamente con un capital o sin él.

Denominamos “profesional” a la entidad que se crea cuando una sola persona física es la única titular de una actividad y esta está considerada como “actividad profesional” en la normativa relativa al IAE.

Cuando la persona promotora de un proyecto decide inclinarse por auto emplearse como profesional no está creando una empresa desde el punto de vista jurídico sino que simplemente va a ejercer una profesión. A otros efectos que no sean el estrictamente jurídico (el fiscal, el laboral, etc.) apenas existe diferencia entre un/a profesional y una empresa individual; es más, cierta-

mente, tiene, como ya veremos en otros artículos, algunas ventajas.

Ahora bien no todas las actividades son susceptibles de ejercerse como profesional. Por ejemplo, una persona no podría desarrollar un proyecto para crear una imprenta como profesional porque tal actividad está incluida en el listado de actividades empresariales.

No existe, por lo tanto, normativa alguna que regule esta figura salvo la relativa a temas fiscales.

A efectos de responsabilidad, el profesional responde de sus actos en el ejercicio de su profesión como cualquier otra persona física, es decir, con todos sus bienes (los afectos a la actividad y los personales) presentes y futuros. **A**

## Distinción entre actividades empresariales y profesionales

**E**n el IRPF se remite, al regular las retenciones de los profesionales, a las derivadas del ejercicio de las actividades incluidas en las secciones 2ª y 3ª de las tarifas del IAE.

Desde un punto de vista teórico se han intentado buscar diferencias por naturaleza:

- ▶ En las actividades empresariales predomina el factor capital.
- ▶ Y en las profesionales el factor trabajo.
- ▶ Tenemos los siguientes casos específicos:
  - ▶ Rendimientos de propiedad intelectual o industrial, cuando no se ceda el derecho a su explotación constituye rendimiento de actividades económicas.
  - ▶ Comisionistas y agentes comerciales, sus rendimientos son profesionales cuando el contribuyente se limite a aproximar a las partes interesadas para celebrar el contrato. Y empresariales cuando asuman el riesgo y ventura de tales operaciones.
  - ▶ También son rendimientos empresariales entre otros:
    - ▶ Las personas contratadas por la Administración.
    - ▶ Los obtenidos en el desarrollo de programas informáticos.
    - ▶ Los rendimientos obtenidos por pintores artísticos por la venta de sus cuadros.
    - ▶ Los pilotos de carrera.
    - ▶ Los medallistas olímpicos españoles por las compensaciones económicas pagadas por el COE y los premios olímpicos.
    - ▶ Las cantidades percibidas por los letrados que atienden un servicio de orientación jurídica establecido por el colegio de abogados. **A**

# COMENTARIOS AL REGLAMENTO DE PREVENCIÓN DE BLANQUEO DE CAPITALES (Y II)



Luis Guirado, ETI y Experto externo inscrito en el SEPBLAC

**E**n el BOE del pasado seis de mayo se publicó el R D 304/2014, de 5 de mayo, por el que se aprobaba el Reglamento de la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo, en adelante

LPBC/FT, RPBC/FT o PBC/FT. En este segundo y último artículo, abordamos la obligación de información (tratado en los arts. 23 a 30), medidas de control interno (arts. 31 a 44), otras disposiciones (arts. 45 a 61) y organización institucional (arts. 62 a 69).

### III. Obligación de información. Arts. 23 a 30

En este apartado se indican las alertas, la comunicación interna de las operaciones susceptibles de estar relacionadas con el blanqueo de capitales o la financiación del terrorismo, el examen especial procedente, en su caso, las comunicaciones por indicio que se deriven del mismo, así como la comunicación sistemática con **periodicidad mensual** que será obligatoria entre otros, **en estos supuestos**:

- Las operaciones que lleven aparejado movimiento físico de moneda metálica, papel moneda, cheques de viaje, cheques u otros documentos al portador librados por entidades de crédito, por importe superior a 30.000 euros.
- Los sujetos obligados que realicen envíos de dinero en los términos establecidos en el artículo 2 de la Ley 16/2009, de 13 de noviembre, de servicios de pago, comunicarán al Servicio Ejecutivo de la Comisión las operaciones por importe superior a 1.500 euros.

#### Conservación de documentos

1. Los sujetos obligados conservarán toda la documentación obtenida o generada en aplicación de las medidas de diligencia debida, con inclusión, en particular, de las copias de los documentos fehacientes de identificación, las declaraciones del cliente, la documentación e información aportada por el cliente u obtenida de fuentes fiables independientes, la documentación contractual y

los resultados de cualquier análisis efectuado, durante un **periodo de diez años** desde la terminación de la relación de negocio o la ejecución de la operación ocasional.

2. Los sujetos obligados almacenarán las copias de los documentos fehacientes de identificación formal **en soportes ópticos, magnéticos o electrónicos**. (Art. 28).

Además esta documentación e información podrá ser requerida por la Comisión, por sus órganos de apoyo o por cualquier otra autoridad pública o agente de la Policía Judicial de los Cuerpos y Fuerzas de Seguridad del Estado legalmente habilitado.

### IV. Medidas de control interno. Art. 31 a 44

El artículo 31 establece que los sujetos obligados aprobarán por escrito y aplicarán políticas y procedimientos adecuados de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo. (PBC/FT).

Se exceptúan a las microempresas en relación a las medidas de diligencia debida, así

Los corredores de comercio y los sujetos obligados comprendidos en el artículo 2.1 i) a u), ambos inclusive, que, **con inclusión de los agentes**, ocupen a **menos de 10 personas** y cuyo **volumen de negocios anual** o cuyo balance general anual **no superen los 2 millones de euros**.

Referencia art 2.1 Ley 10/2010.

**Profesionales ámbito inmobiliario y afines.**

k) Las personas dedicadas profesional-

mente a la intermediación en la concesión de préstamos o créditos, así como las personas que, sin haber obtenido autorización como establecimientos financieros de crédito, desarrollen profesionalmente alguna de las actividades a que se refiere la Disposición adicional primera de la Ley 3/1994, de 14 de abril, por la que se adapta la legislación española en materia de Entidades de Crédito a la Segunda Directiva de Coordinación Bancaria y se introducen otras modificaciones relativas al Sistema Financiero.

**l) Los promotores inmobiliarios y quienes ejerzan profesionalmente actividades de agencia, comisión o intermediación en la compraventa de bienes inmuebles.**

**m) Los auditores de cuentas, contables externos o asesores fiscales.**

**n) Los notarios y los registradores de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles.**

**ñ) Los abogados, procuradores u otros profesionales independientes cuando participen en la concepción, realización o asesoramiento de operaciones por cuenta de clientes relativas a la compraventa de bienes inmuebles o entidades comerciales, la gestión de fondos, valores u otros activos, la apertura o gestión de cuentas corrientes, cuentas de ahorros o cuentas de valores, la organización de las aportaciones necesarias para la creación, el funcionamiento o la gestión de empresas o la creación, el funcionamiento o la gestión de fideicomisos («trusts»), sociedades o estructuras análogas, o cuando actúen por cuenta**



de clientes en cualquier operación financiera o inmobiliaria.

o) Las personas que con carácter profesional y con arreglo a la normativa específica que en cada caso sea aplicable presten los siguientes servicios a terceros: constituir sociedades u otras personas jurídicas; ejercer funciones de dirección o secretaría de una sociedad, socio de una asociación o funciones similares en relación con otras personas jurídicas o disponer que otra persona ejerza dichas funciones; facilitar un domicilio social o una dirección comercial, postal, administrativa y otros servicios afines a una sociedad, una asociación o cualquier otro instrumento o persona jurídica; ejercer funciones de fideicomisario en un fideicomiso («trust») expreso o instrumento jurídico similar o disponer que otra persona ejerza dichas funciones; o ejercer funciones de accionista por cuenta de otra persona,

do con la finalidad de prevenir e impedir el blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo. Ese fichero se creará en base a las declaraciones que efectúen las Entidades de crédito (art. 51).

En lo referente a Protección de datos, el artículo 53 señala que este fichero quedará sometido a las disposiciones de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, y su normativa de desarrollo. Los datos sobre cuentas y depósitos declarados se eliminarán transcurridos diez años desde la cancelación de la cuenta corriente, cuenta de ahorro, cuenta de valores o depósito a plazo.

Por su parte el art.60, relativo a la protección de datos establece que los datos recogidos por los sujetos obligados para el cumplimiento de las obligaciones de diligencia debida establecidas en la Ley 10/2010 de 28 de abril y este reglamento no podrán ser utilizados para fines distintos de los relacionados con la PBC y

mo, y ejercerá las funciones que le atribuye el artículo 44.2 de la Ley 10/2010, de 28 de abril. La Comisión actuará en Pleno y a través del Comité Permanente y del Comité de Inteligencia Financiera (nueva creación). La Comisión y sus Comités se reunirán con carácter general dos veces al año, sin perjuicio de la posible convocatoria de reuniones adicionales cuando sean procedentes.

La Secretaría de la Comisión será desempeñada por la Subdirección General de Inspección y Control de Movimientos de Capitales de la Secretaría General del Tesoro y Política Financiera. Entre sus múltiples funciones destacarla de “Elaborar los proyectos de normas en materia de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo.”

El Servicio Ejecutivo de la Comisión es la Unidad de Inteligencia Financiera (\*UIF)

1. La ejecución de las resoluciones sancionadoras firmes corresponderá a la Secretaría de la Comisión.

2. La recaudación Delegaciones de Economía y Hacienda en período voluntario y a la AEAT en el período ejecutivo.

3. La sanción de amonestación pública, firme en vía administrativa, será ejecutada en la forma que se establezca en la resolución. En todo caso, será publicada en el BOE y en la web de la Comisión, del SEPBLAC y la Secretaría General del Tesoro y Política Financiera.

exceptuando las sociedades que cotizan en un mercado regulado y estén sujetas a requisitos de información conformes con el derecho comunitario o a normas internacionales equivalentes, o disponer que otra persona ejerza dichas funciones.

#### V. Otras disposiciones. Arts. 45 a 61

En este capítulo el reglamento refiere respecto de los Medios de pago, los casos en los que éstos deben ser intervenidos, en el caso de que se haya omitido su declaración de transporte, así como el uso de envíos postales (arts. 45 y 46).

Destacamos el artículo 50 sobre naturaleza y finalidad del Fichero de Titularidades Financieras. Se trata de un fichero de carácter administrativo crea-

do con la finalidad de prevenir e impedir el blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo. Ese fichero se creará en base a las declaraciones que efectúen las Entidades de crédito (art. 51).

FT, sin el consentimiento del interesado, salvo que el tratamiento de dichos datos sea necesario para la gestión ordinaria de la relación de negocios. En cuanto al nivel de seguridad, este será de nivel alto a los tratamientos llevados a cabo para el cumplimiento de las obligaciones de comunicación a las que se refiere el capítulo III de este Reglamento.

#### Ejecutividad de las sanciones reguladas en la Ley de PBC/FT 10/2010.

#### VI. Organización institucional. Arts. 62 a 69

La Comisión de Prevención del Blanqueo de Capitales e Infracciones Monetarias es el órgano competente para la determinación de las políticas nacionales de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terroris-

española, siendo único en todo el territorio nacional.

Unidades policiales adscritas al Servicio Ejecutivo de la Comisión.

- a. La Brigada Central de Inteligencia Financiera del Cuerpo Nacional de Policía.
- b. La Unidad de Investigación de la Guardia Civil.

Por su parte la Agencia Estatal de Administración Tributaria, adscribirá al Servicio Ejecutivo de la Comisión una Unidad que, bajo la dirección funcional de la Dirección del Servicio Ejecutivo, colaborará en el desarrollo de las funciones de análisis e inteligencia financieros atribuidas a dicho Servicio, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 46 de la Ley 10/2010, de 28 de abril. **A**

# EL GOBIERNO ASUMIRÁ EL COSTE DE ADAPTACIÓN DE LAS ANTENAS COLECTIVAS DE LA TDT

La reordenación de la TDT no afectará a 21 millones de ciudadanos

El Consejo de Ministros ha anunciado que aprobará por un importe aproximado de 290 millones de euros un plan de ayudas para la adaptación de las instalaciones de antena colectiva en los edificios de viviendas residenciales que tiene que realizar parte de la población en el proceso de liberación del Dividendo Digital. Esta reordenación no afecta a 21 millones de ciudadanos (45% de la población).

Será necesario realizar algunas adaptaciones en las Antenas Colectivas, de aproximadamente un millón de edificios, con un coste aproximado de 290 millones de euros.

El Gobierno, con el lanzamiento de este plan, ha hecho un gran esfuerzo para que un proceso tan importante y con tanta repercusión para la economía de nuestro país, no sean los ciudadanos quienes tengan que pagar por ello. Así el Gobierno se hará cargo de dicho coste, para ello aprobará en las próximas semanas un Real Decreto que regulará las ayudas a las comunidades de propietarios.

Las comunidades de propietarios deben realizar sus adaptaciones lo antes posible y siempre antes de finalizar 2014, para no perder ningún canal de televisión.

Hasta el 31 de diciembre de 2014, todo el mundo seguirá viendo todos los canales de televisión. Desde el 1 de enero de 2015, los edificios que hayan adaptado sus antenas seguirán recibiendo el 100% de los canales.

Sin embargo aquellos edificios

**E**l Consejo de Ministros celebrado el 19 de septiembre ha aprobado mediante RD el nuevo Plan Técnico Nacional de la Televisión Digital Terrestre. Estas medidas vienen motivadas por el

mandato europeo de liberar antes del 1 de enero de 2015 la banda de 800MHz utilizada por la TDT para desplegar las nuevas redes de telefonía móvil de muy alta velocidad a todo el territorio nacional.

que no se hayan adaptado, recibirán en término medio, el 90% de los canales, y podrían dejar de recibir los canales de menor audiencia.

## Plan Técnico de la TDT

El Consejo de Ministros ha aprobado el Real Decreto con el nuevo Plan Técnico Nacional de la Televisión Digital Terrestre, así como el Plan de actuaciones para la liberación del Dividendo Digital, con el que el Gobierno da un nuevo impulso a la llegada de la tecnología móvil 4G a toda España y al fomento de la alta definición en la TDT, al tiempo que garantiza la continuidad en la difusión de la oferta actual de canales de televisión para la población.

El pasado mes de marzo habían dado comienzo ya los trabajos técnicos para cumplir el mandato europeo de liberar la banda de 800 MHz para los servicios de comunicaciones electrónica, con la aprobación de este Real Decreto el Gobierno pone en marcha un completo plan de actuaciones en los ámbitos técnico, de seguimiento y control y de comunicación que garantice el éxito del proceso.

Este proceso de liberación del Dividendo Digital, pieza fundamental de la Agenda Digital para España, supone una reordenación de las frecuencias de televisión en la banda 790-862MHz -tanto públicos como privados, nacionales y autonómicos-. La banda del Dividendo Digital se está utilizando para la cuarta generación de telefonía móvil en toda

Europa y su liberación permite al sector económico español seguir a la vanguardia en telecomunicaciones y generar empleo.

La 4G implica unos beneficios económicos para Europa estimados en 150.000 millones de €. Además, la 4G en esta banda permite alcanzar conexiones móviles de muy alta velocidad, mejor cobertura en el interior de los edificios y mayores niveles de cobertura geográfica, en particular a las zonas rurales.

No obstante, y al objeto de que durante el proceso ningún ciudadano deje de ver algún canal de televisión, se habilitarán emisiones simultáneas (Simulcast) en los principales centros emisores, del canal actual en el nuevo canal de visualización durante varios meses, facilitando así la adaptación de las instalaciones de recepción de televisión de los usuarios.

Estas emisiones simultáneas han comenzado ya para un 40% de la población y se irán extendiendo en las próximas semanas en cada zona geográfica. Se comunicará a la ciudadanía toda la información necesaria con el plazo suficiente para que los ajustes que tengan que realizar se puedan hacer de manera óptima.

Además el Plan Técnico establece que un 30% de las frecuencias disponibles para la televisión privada nacional se destine a incrementar la oferta actual de canales mediante la convocatoria de un concurso. En la configuración de este concurso se dará prioridad a la oferta de contenidos de alta definición. **A**

# LA MEDICIÓN INDIVIDUAL DE CALEFACCIÓN PERMITE AHORROS DEL 25% DE ENERGÍA EN LOS HOGARES

Una directiva europea obliga a contar con este tipo de dispositivos

Existen 1,2 millones de hogares con calefacción centralizada en España que pueden instalar medidores individuales de calefacción. Todas las viviendas deberán disponer de dispositivos de

medición individual antes del 31 de diciembre de 2016. El cambio del sistema de calderas de gasóleo por gas natural supone un ahorro energético del 22,9%, según un informe de la Universidad de Alcalá.

Los repartidores de costes de calefacción permiten ahorrar una media de 24,9% de consumo de calefacción en las viviendas de edificios con calefacción central, según concluye el primer estudio presentado sobre la materia en España, “Estudio de la Implantación de Sistemas Repartidores de Coste de Calefacción en Edificios”, realizado por la Universidad de Alcalá para la empresa especializada ista.

Las conclusiones del estudio indican que la medición individual de calefacción implicaría una reducción de 224€ de ahorro por familia española media y la disminución de un total de 2,4 millones de toneladas de CO<sub>2</sub> al año, según ista.

Para realizar este primer informe ha sido necesario comparar dos temporadas de calefacción consecutivas –invierno

de 2011-2012 y 2012-2013– en una muestra de 8 edificios situados en la zona climática D3 –Madrid, Albacete– entre las que se han registrado casos de mejora de la eficiencia de 39,3% a partir de la implantación de repartidores de costes.

Otra De las conclusiones del estudio es la importancia de la fuente de energía en el sistema de calefacción. Según la Universidad de Alcalá, el cambio del sistema de calderas de gasóleo por gas natural supone un ahorro energético del 22,9%.

## Aumento de demanda y medidas de eficiencia energética

El informe explica que las necesidades de consumo energético han crecido debido al aumento de consumo por persona y al propio crecimiento de la población. La calefacción supone el 49,2% del consumo doméstico en energía, es decir, la mitad de la energía que gastan las familias españolas se emplea en calentar sus viviendas.

En este sentido, la Unión Europea ha desarrollado en el marco de los objetivos 2020 la Directiva Europea de Eficiencia Energética (2012/27/UE), que se transpondrá de forma efectiva a la legislación española en el mes de junio. Esta directiva obliga a todos los países comunitarios a desarrollar medidas para garantizar

que todos los edificios con calefacción central dispongan de dispositivos de medición individuales, calorímetros en los radiadores o repartidores de costes de calor o contadores individuales de calefacción antes del 31 de diciembre de 2016.

El informe de la Universidad de Alcalá confirma que, de entre las medidas orientadas a ahorrar energía en las instalaciones de calefacción centralizada, el uso de repartidores de costes es la más eficiente, seguida de la disminución de la temperatura ambiental de la vivienda en un 1°C, el cambio de quemador, la mejora de la envolvente del edificio y el cambio de caldera.

España cuenta con un millón doscientos mil hogares (1.200.000) que disponen de un sistema de calefacción centralizada y que pueden instalar me-

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

didores individuales de calefacción para, de este modo, dejar de medir sus consumos en función de coeficientes como, por ejemplo, los metros cuadrados de la vivienda. En otros países europeos como Alemania, Bélgica o Dinamarca disponen de sistemas de reparto de costes de calefacción central en 30 millones de viviendas desde hace más de cien años, lo que supone un total de 150 millones de dispositivos instalados. **A**



# EL PRECIO MEDIO DE LA VIVIENDA EN ALQUILER SUBE UN 1,5% EN EL SEGUNDO TRIMESTRE

El precio del alquiler aumenta por primera vez desde hace 12 trimestres

**E**l precio medio de la vivienda en alquiler en España se sitúa en junio en 6,88 €/m<sup>2</sup> al mes, tras experimentar un incremento trimestral del 1,5%, según un informe elaborado por foto-

casa. Este aumento del 1,5% del precio de la vivienda en alquiler, respecto al trimestre anterior, es el primero que se produce desde el segundo trimestre de 2011, cuando aumento un 1,3%.

Es decir, según el estudio, el precio del alquiler sube por primera vez desde hace 12 trimestres. De hecho, el crecimiento de los precios registrado este trimestre es el más elevado desde el segundo trimestre de 2007, cuando el precio remontó trimestralmente un 2,8%.

“Esta subida destaca tanto por ser la más alta desde el segundo trimestre de 2007 como por ser generalizada, ya que el precio del alquiler remonta en casi todas las comunidades autónomas y confirma que este mercado se encamina hacia la estabilización de los precios después de haberse desvalorizado un 31% desde máximos”, explica Beatriz Toribio, responsable de Estudios de fotocasa.

En este segundo trimestre del año se registran aumentos en el 71% de las comunidades autónomas, es decir, el precio sube en 12 de las 17 comunidades españolas. Los incrementos más destacados se producen en País Vasco, Baleares y Cataluña, que suben un 2,4%. En el otro extremo, cinco comunidades bajan de precio en el segundo trimestre: Castilla-La Mancha (1,9%), Asturias (1,5%), Murcia (0,6%), Comunitat Valenciana (0,5%) y Cantabria (0,2%).

En lo que se refiere a las comunidades más caras, País Vasco (9,66 €/m<sup>2</sup> al mes), Madrid (9,10 €/m<sup>2</sup> al mes) y Cataluña (8,52 €/m<sup>2</sup> al mes) ocupan, una vez más, los primeros puestos del ranking. Por el contrario, Extremadura (4,46 €/m<sup>2</sup> al mes) sigue siendo la autonomía con el alquiler más asequible; le siguen Castilla

La Mancha (4,71 €/m<sup>2</sup>) y Murcia (4,92 €/m<sup>2</sup>).

Por provincias, 24 de las 50 analizadas registran aumentos de precios en términos trimestrales, con subidas que van del 5,3% en Salamanca al 0,1% en Zaragoza, Zamora y Almería. Por el contrario, los precios bajan en 26 provincias. De éstas, la que experimenta un descenso más destacado es Guadalajara, con una caída del 3%, seguida de Toledo (2,5%) y Valladolid (2,3%).

## Ibiza es el municipio más caro

Del total de los 234 municipios españoles analizados por fotocasa, el 44% (103 municipios) ve incrementar el precio del alquiler en el segundo trimestre, en el 1% (2 municipios) los precios permanecen estables y en el 55% restante (128 municipios) se registran descensos. El mayor incremento trimestral se recoge en Ibiza donde el precio de la vivienda en alquiler sube un 32,3% en el segundo trimestre del año, con un precio medio de 13,90€/m<sup>2</sup>, el más alto de toda España. Le sigue Oropesa del Mar (Castellón) con un incremento del 12,7% (6,49 €/m<sup>2</sup>). Por el contrario, el municipio en el que más caen las rentas es Camas (Sevilla), con una bajada trimestral del 8,6%. Ningún municipio desciende trimestralmente con caídas de dos dígitos.

Además, este segundo trimestre del año Ibiza se posiciona como el municipio con el precio más caro de la vivienda en alquiler, con un precio de

13,90 €/m<sup>2</sup> al mes, desbancando a San Sebastián. Por su parte, Fuensalida, en Toledo, sigue siendo la población más barata para alquilar una vivienda, con un precio medio de 3,25 €/m<sup>2</sup> al mes.

Cabe destacar que, en este segundo trimestre del año, los distritos de las principales ciudades españolas están experimentando aumentos y, en algunos casos, estos se registran en más de la mitad de los distritos analizados. Es el caso de Madrid, donde se registran subidas en 25 distritos, mientras que en Barcelona suben 29 y en Valencia lo hacen 10.

## Análisis del precio medio de la vivienda según su tamaño

Fotocasa también analiza el precio medio del alquiler según los metros cuadrados, agrupando las viviendas en cuatro grupos según su tamaño: de menos de 60 m<sup>2</sup>, de 60 a 100 m<sup>2</sup>, de 100 a 150 m<sup>2</sup> y de 150 a 300 m<sup>2</sup>. En el mes de junio, destacan los pisos de menos de 60 m<sup>2</sup>, que ocupan el primer puesto de pisos más caros (9,27 €/m<sup>2</sup> al mes), seguidos por los de entre 150 y 300 m<sup>2</sup> (7,34 €/m<sup>2</sup> al mes). Las viviendas más asequibles son las de 100 a 150 m<sup>2</sup> y las de entre 60 y 100 m<sup>2</sup>, con un precio de 5,83 €/m<sup>2</sup> al mes y 6,61 €/m<sup>2</sup> al mes, respectivamente.

Todos los tamaños de vivienda registran variaciones trimestrales positivas: del 8,5% para los pisos de hasta 150 y 300 m<sup>2</sup>, del 3,3% en el caso de los de entre 100 a 150 m<sup>2</sup>, del 0,9% para los de entre 60 y 100 m<sup>2</sup> y un 0,2% los de menos de 60 m<sup>2</sup>. **A**

# ENTRE ABRIL Y JUNIO DE 2014 SE VENDIERON 91.338 VIVIENDAS, EL MEJOR TRIMESTRE DESDE 2010

Según la última Estadística de transacciones inmobiliarias de Fomento

**E**l dato conocido aportado por el Ministerio de Fomento de ventas de viviendas supone el mejor segundo trimestre desde 2010 y representa un crecimiento del 12,1% respecto al mismo

trimestre de 2013. En los últimos doce meses, de julio de 2013 a junio de 2014, se han vendido en España 337.115 viviendas, lo que supone un 12,2% más que en todo el año pasado.

Los resultados de la estadística sobre transacciones inmobiliarias de viviendas realizadas ante notario muestran que en el segundo trimestre de 2014 se vendieron en España 91.338 viviendas. Para encontrar un segundo trimestre con más transacciones hay que remontarse al año 2010.

El dato representa una subida del 12,1% frente al segundo trimestre de 2013. Hay que destacar que este dato es representativo ya que estos dos trimestres no están influenciados por cambios fiscales.

En un análisis anual, en los últimos doce meses las transacciones inmobiliarias de viviendas realizadas ante notario ascendieron a un total de 337.115, lo que supone un incremento del 12,2% frente a las realizadas en todo el año 2013.

Analizando el comportamiento de los últimos 12 meses (julio13-junio14 frente a julio12-junio13), se encuentran cinco comunidades autónomas y las dos ciudades autónomas que registran un comportamiento positivo: Canarias, Ceuta y Melilla, Madrid, Cataluña, Baleares y Navarra, con una subida anual del 12,2%, 9,8%, 9,0%, 2,6%, 2,4% y 0,6% respectivamente.

En el resto se continúan produciendo caídas, aunque mucho más moderadas que en trimestres anteriores. Entre las más moderadas destacan Comunidad Valenciana, Andalucía y País Vasco con un -2,2%, -2,4% y -8,5% respectivamente y, de otra parte, Asturias, Extremadura y Aragón con caídas del -17,6%,

-17,5% y -16,7% respectivamente, son las comunidades con caídas más abultadas.

Por provincias, 14 registran igualmente incrementos anuales, (julio13-junio14 frente a julio12-junio13) destacando Ceuta (25,8%), Santa Cruz de Tenerife (15,1%), Málaga (12,5%), Guadalupe (10,1%), Las Palmas (9,6%), Madrid (9%) y Barcelona (8,6%). También se registran incrementos menores en Guipúz-

coa, Baleares, Lugo, Alicante, Navarra, Cádiz y Vizcaya. Las 38 restantes registran caídas, destacando, Álava (-45,3%), Cuenca (-27,3%), Toledo (-26,6%) y Lleida (-22,4%).

Por municipios, los que registran un mayor número de compraventas en el 2º trimestre, son Madrid (6.705), Barcelona (3.395), Valencia (1.633), Sevilla (1.293), Zaragoza (1.286), Torreveja (1.216) y Marbella (1.165).

Destacan, por crecimiento anual (julio 13-junio14 frente a julio12-junio13) entre las capitales de provincia y municipios de más de 100.000 habitantes, Pamplona (41,3%), Marbella (36,5%), Barakaldo (32,4%), San Sebastián (31,5%), Móstoles (26,9%), Bilbao (26,0%), Ceuta (25,8%), Badalona (24,3%), Barcelona (23,3%), Alcobendas (23,3%) y Madrid (22,5%). En cuanto a las de peor comportamiento, en este periodo, destacan Cuenca (-52,9%), Leganés (-47,9%), Soria (-46,9%), Toledo (-46,1%) y Zamora (-33,1%).

En lo que se refiere al régimen de protección, las transacciones de vivienda libre durante el segundo trimestre de 2014 ascendieron a 87.037, lo que representa un 95,3% del total.

Por su parte, las transacciones de vivienda protegida ascendieron, en dicho periodo a 4.301, un 4,7% del total. En cuanto a la tipología, 14.296 transacciones correspondieron a vivienda nueva, lo que representa un 15,7% del total. Por su parte la vivienda de segunda mano, con 77.042 transacciones, supone el 84,3%. **A**

## Compra por extranjeros

**E**n relación a la nacionalidad del comprador, las transacciones realizadas por extranjeros residentes en España experimentan crecimiento interanual por duodécimo trimestre consecutivo, en concreto un 20,0% frente al segundo trimestre de 2013, totalizando 14.952 compraventas. Asimismo, las compraventas realizadas por extranjeros no residentes ascienden a 1.202 en el trimestre, un 13,7% superior a las de hace un año.

En su conjunto, las compraventas realizadas por extranjeros (residentes y no residentes) suponen 16.154, es decir, el 17,7% del total.

Por provincias, las que registran mayor número de compraventas por extranjeros residentes, corresponden a Alicante (3.993), Málaga (2.222), Barcelona (1.317), Tenerife (987) y Madrid (933). **A**

# EL PRECIO DE LA VIVIENDA SUBE EN EL SEGUNDO TRIMESTRE CERCA DEL 1% EN TASA INTERANUAL

Según la última estadística inmobiliaria elaborada por los registradores

Entre abril y junio se inscribieron casi 78.500 compraventas de vivienda, con un descenso del 5,49% sobre el trimestre anterior. Los inicios de ejecución hipotecaria sobre viviendas en el segundo

trimestre se aproximaron a 19.000, incrementándose el 2,39% sobre el primero. Son algunos datos mostrados en la última estadística registral inmobiliaria relativa al segundo trimestre de este año.

El Índice de Precio de la Vivienda de Ventas Repetidas (IPVVR), basado en la metodología Case y Shiller, se incrementó un 0,97% en tasa interanual durante el segundo trimestre de 2014, lo que supone la primera subida en los últimos seis años. En comparación con el trimestre anterior experimentó un incremento del 1,53%, constatando de nuevo por tercer trimestre consecutivo el incipiente cambio de tendencia. Desde los máximos alcanzados en el ciclo alcista, la reducción acumulada es del 32%, con precios similares a los de 2003.

El número de compraventas de vivienda inscritas en el primer trimestre ha sido 78.464, con un descenso sobre el trimestre anterior del 5,49%, aunque significativamente por encima del mínimo histórico del cuarto trimestre de 2013 (72.560 compraventas inscritas).

La vivienda nueva es la causante de este descenso con 30.605 compraventas (39,01% del total), marcando el mínimo de la serie histórica con un descenso intertrimestral del 18,89%. Por el contrario, la vivienda usada alcanza 47.859 operaciones inscritas (60,99%), con un incremento del 5,67%. La vivienda protegida continuó perdiendo peso relativo y supuso el 3,24% del total de compraventas de vivienda del segundo trimestre, frente al 5,19% del primero.

Andalucía fue la comunidad autónoma con mayor número de compraventas registradas, con 15.583, seguida de Cataluña (11.980), Comunidad Valenciana (11.591) y Comunidad de Madrid (10.522).

Las operaciones inscritas en los últimos doce meses registran un nuevo mínimo histórico con 310.864, como consecuencia fundamentalmente del bajo número de compraventas del segundo semestre de 2013 (149.378). En el primer semestre de 2014 se han registrado 161.486 compraventas.

## Impagos hipotecarios y características del crédito hipotecario

El número de certificaciones expedidas por inicio de procedimiento de ejecución hipotecaria sobre vivienda durante el segundo trimestre ha sido de 18.921, incrementándose en 411, el 2,39%, con respecto al primer trimestre (18.480). El 64,38% de las certificaciones por ejecución de hipoteca de vivienda han correspondido a personas físicas, quedando en un 35,62% las correspondientes a personas jurídicas. En cuanto a la nacionalidad, el 88,42% de las certificaciones por ejecución de hipoteca de vivienda correspondieron a nacionales y 11,58% a extranjeros. Las CC.AA. con más certificaciones por ejecución de hipoteca de vivienda han sido Andalucía (4.067), Cataluña (4.028) y la Comunidad Valenciana (3.241).

El 81,29% del nuevo crédito hipotecario del segundo trimestre ha sido concedido por Bancos y Cajas, quedándose Otras entidades financieras en el 18,71%.

El endeudamiento hipotecario medio por vivienda se situó en 101.553 euros, con un descenso del 2,40% sobre

el trimestre anterior. Trece comunidades autónomas se encuentran ya por debajo de los 100.000 euros.

Con relación a la accesibilidad a la compra de vivienda, la cuota hipotecaria mensual en el segundo trimestre se ha situado en



561,43 euros, con un descenso intertrimestral del 3,76%. El porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial ha sido del 29,82%, con un descenso de 1,15 puntos porcentuales con respecto al primer trimestre de 2014.

Los tipos de interés intensificaron su ritmo descendente, de forma que el tipo medio de contratación inicial en los nuevos créditos hipotecarios se situó en 3,80%, frente al 3,97% del primer trimestre. El peso en la contratación a interés fijo continuó descendiendo hasta representar el 4,27% del total en el segundo trimestre, recuperando de nuevo el camino perdido los tipos variables, en especial el EURIBOR, que siguió subiendo hasta usarse en el 91,54% del total de contratos.

Los plazos de contratación se estabilizan, mostrando un ligero descenso del 0,37% intertrimestral, hasta llegar a 22 años y 5 meses (un mes menos que el primer trimestre). **A**

# LA PUBLICACIÓN DE MOROSOS NO SUPONE UNA VULNERACIÓN DEL DERECHO AL HONOR

Así lo falla la sala de lo civil del Tribunal Supremo en su resolución 135/2014

**E**n sentencia de fecha 21 de marzo de 2014, la sala de lo civil del Tribunal Supremo analiza si la exposición pública en el portal del anuncio de convocatoria de Junta General ex-

traordinaria de una comunidad de propietarios que incluye el listado de morosos conformaba una vulneración al derecho del honor de estos, avalando con su fallo la improcedencia de tal pretensión.

El presente caso plantea, como cuestión de fondo, si la publicación en la puerta de acceso a un edificio residencial, así como en la puerta de entrada de la piscina de la comunidad, de la relación de propietarios que no estaban al corriente del pago de sus deudas comunitarias, entre las que se encontraba la parte demandante, supone una vulneración de su derecho al honor.

En síntesis, se interpuso con fecha 21 de abril de 2009 demanda de juicio ordinario sobre protección del derecho al honor, a la intimidad y a la propia imagen contra una comunidad de propietarios de La Alberca, Murcia, en nombre de su presidenta. Alegaba la actora que, con fecha 8 de abril de 2009, se realizó convocatoria de la Junta de propietarios del citado residencial donde, incluido en el orden del día, se ha hecho constancia de la relación de propietarios de dicha comunidad que no están al corriente del pago de sus cuotas comunitarias. Dichos carteles se encuentran expuestos tanto en la puerta de acceso al residencial como en la puerta de entrada a la piscina, siendo perfectamente visibles tanto para los propietarios de la comunidad como personas ajenas a ella. Señalaba la actora que la exposición de dichos carteles, donde se encuentra su nombre, no se encuentran situados en un tablón de anuncios u otro lugar acondicionado para ello para que pueda ser consultado únicamente por el resto de propietarios, lo que supone una vulneración del dere-

cho al honor, a la intimidad y a la propia imagen del actor.

También se alegaba que, además, las cantidades expuestas no son ciertas y que es la primera vez que se realizan las convocatorias con la publicidad antedicha.

La Sentencia de Primera Instancia desestimó íntegramente la demanda.

Contra dicha resolución se interpuso recurso de apelación por la parte actora, dictándose Sentencia de Segunda instancia por la Audiencia Provincial de Murcia, Sección 1a, de fecha seis de septiembre de 2011, la cual desestimó el recurso de apelación formalizado por la actora y confirmó íntegramente la sentencia de primera instancia.

## Honor, intimidad y propia imagen

Al amparo del ordinal primero del artículo 477.2 LEC, la parte actora formaliza el recurso de casación que articula en un resumen de antecedentes del caso y en dos motivos. En el resumen de antecedentes se alega que la exposición pública, fuera de los lugares establecidos al efecto, de la relación de propietarios con cuotas pendientes supone una vulneración del derecho al honor, máxime cuando las cantidades debidas no eran las expuestas y cuando era conocido por la comunidad de propietarios que el lugar para notificaciones de asuntos relacionados con dicha comunidad era el despacho del letrado del actor.

En relación al primer motivo formulado, y conforme al dictamen del Ministerio Fiscal, la aplicación de la doctrina expuesta al caso enjuiciado lleva a la conclusión de que, en el pertinente juicio de ponderación entre los derechos fundamentales en liza, debemos inclinarnos a favor de la prevalencia del derecho a la libertad de información y comunicación que asiste a la parte demandada.

En efecto, en primer término, porque la información difundida no solo es de interés para la comunidad de propietarios, sino que viene amparada por la legislación específica en materia de propiedad horizontal. En segundo término, porque dicha información cumple el presupuesto de veracidad, sin que el alegado acuerdo transaccional al respecto, que no fue aportado a los autos, desvirtúe el contenido de la información, esto es, la situación de morosidad de la parte actora. En tercer término, porque del comunicado en cuestión, conforme con los requisitos de la LPH, no se constata intencionalidad alguna de menoscabar el honor del recurrente, sin contener juicios valorativos, ni expresiones injuriosas o insultantes que pudieran ser atentatorias contra su honor, resultando adecuada su difusión en el marco de los interesados. Por último, debe señalarse que se intentó, previamente, la notificación personal de la convocatoria en la vivienda de la parte actora, sin que se haya designado, específicamente, otro domicilio a tales efectos. **A**

# "EL FUTURO ESTÁ EN LA EFICIENCIA ENERGÉTICA; EL PROBLEMA, CÓMO CUMPLIR OBJETIVOS"

**E**lena González, Gerente de la Asociación Nacional de Empresas de Servicios Energéticos, lo tiene claro: "el futuro está en la eficiencia energética; el problema está en buscar la forma correcta para cumplir objetivos como el 20-20-20 exigido por Europa".

Esta licenciada en Ciencias Físicas con más de 20 años de experiencia en áreas relacionadas con la eficiencia energética y energías renovables cree que, pese a la apuesta institucional clara por la rehabilitación y la eficiencia, "tenemos un largo recorrido por hacer".

**Preséntenos a la Asociación de Empresas de Servicios Energéticos (ANESE). Cuándo se funda, quién la compone, objetivos, actuaciones...**

ANESE (Asociación Nacional de Empresas de Servicios Energéticos) nació en 2009 como una plataforma empresarial sin ánimo de lucro. En la actualidad está integrada por casi 100 socios que la convierten en una asociación de peso dentro del sector de la gestión energética. Sus miembros reflejan el abanico de actores que intervienen en el mercado de las ESEs (Empresas de Servicios Energéticos) y ofrecen una extensa gama de servicios como la consultoría, el mantenimiento de equipos, la fabricación e instalación, la ingeniería, la auditoría, la financiación o los seguros de responsabilidad, entre otros.

Los objetivos de ANESE están dirigidos hacia el desarrollo e impulso del mercado de los Servicios Energéticos; para ello, una de nuestras prioridades es participar en su estructuración y mejora. Otra de las vías prioritarias para lograr la madurez en nuestro sector es difundir al público en general y a los propios profesionales de esta área los conceptos de eficiencia y ahorro energético, para potenciar el uso adecuado de la energía, crear un mercado más informado, que conozca sus necesidades y se vuelva muy exigente.

**¿Qué debemos entender por una empresa de servicios energéticos?**

Una ESE es una empresa que proporciona servicios energéticos en una determinada instalación o edifica-



**... Elena González**  
Gerente de la Asociación Nacional de Empresas de Servicios Energéticos

ción, afrontando cierto grado de riesgo económico al condicionar el pago de los servicios prestados a la obtención real de ahorros de energía. Las ESEs garantizan un ahorro de energía a sus clientes por contrato. Estos ahorros se conseguirán a partir de la implantación de medidas de mejora de la eficiencia energética y ahorro de los consumos de energía, así como a la utilización de fuentes de energía renovable. Para cumplir este compromiso, la empresa de servicios energéticos deberá monitorizar, analizar, realizar un servicio de mantenimiento y gestionar todas las mejoras ejecutadas. De esta forma, la ESE consigue optimizar la gestión e instalación energética de

su cliente, recuperando las inversiones a través de los ahorros energéticos conseguidos en el medio-largo plazo.

**¿Qué soluciones, sistemas y servicios nos ofrece la tecnología para el control y gestión eficiente de la energía eléctrica?**

La fórmula para lograr el control y gestión de la eficiencia de la energía eléctrica siempre dependerá del tipo de proyecto ante el que nos encontremos. Lo que hace una ESE es analizar todos los elementos concretos que caractericen, por ejemplo, el edificio cuya eficiencia haya que mejorar. El proyecto debe ser siempre personalizado, ya que las circunstancias, características, ubicación, usos que se le dan... cambian totalmente de un cliente a otro. Por eso, es fundamental que el análisis inicial que realice la ESE sea correcto, ya que de las conclusiones que saque dependerá la previsión de ahorro que realice. A continuación, la empresa de servicios energéticos deberá formular la combinación más adecuada de tecnología para ese proyecto en concreto y esos resultados precisos, y las combinaciones son infinitas.

**Una alternativa energética reciente es la biomasa. Muchas comunidades de propietarios están cambiando su caldera antigua de carbón por una de biomasa... ¿Cuál es el panorama actual de la biomasa?**

El sector de la biomasa en un sector en auge en estos momentos y son grandes las oportunidades de ne-



gocio que ofrece tanto la producción y como la utilización de biomasa como fuente de energía renovable. Uno de los usos más frecuentes es su aplicación en calefacción y producción de agua caliente en edificios, especialmente los destinados a vivienda en grandes ciudades. El ahorro obtenido respecto al uso de combustibles fósiles puede ser superior al 10%, dependiendo del tipo de biomasa, la localidad y, muy importante, el combustible fósil sustituido. Es muy común también que la biomasa sustituya a la calefacción de carbón en edificios ya que se reaprovecha el mismo lugar de almacenamiento, lo que abarata los costes.

### ¿Está conforme con las estrategias de impulso a la biomasa por parte de las comunidades autónomas?

Aunque hay algunas comunidades autónomas más adelantadas en esta materia como Andalucía, Galicia y Castilla y León, con un mayor consumo que el resto, aún queda mucho por hacer en esta materia y en todo lo que concierne a energías renovables en todas las comunidades autónomas. En el caso de la biomasa, incide también el hecho de que en su desarrollo influya la presencia en la propia comunidad de diversos factores como la existencia de un sector forestal desarrollado, la posibilidad de transporte o una población más diseminada, que contribuye a un mayor consumo doméstico.

### La apuesta por la rehabilitación y la eficiencia energética parece clara. ¿Se encuentra cómoda con el actual marco normativo?

Ahora mismo todavía tenemos mucho por hacer. Tanto desde el gobierno central como desde las comunidades autónomas y, por su supuesto, desde Europa deben de regular el sector con una normativa que sirva para impulsar la eficiencia energética. Tenemos un largo recorrido por delante y a organismos como ANESE nos toca exigir y orientar a nuestros legisladores sobre las fórmulas más adecuadas. Que el futuro está en la eficiencia energética está claro. El pro-

blema está en buscar la forma correcta para cumplir objetivos como el 20-20-20 (reducir un 20% el consumo de energía primaria; reducir otro 20% las emisiones de gases de efecto invernadero; y elevar la contribución de las energías renovables al 20% del consumo) exigido por Europa.

### ¿Y con el sistema de ayudas implementado?

Todo es mejorable. En este sentido ANESE está siempre en comunicación directa con los organismos pertinentes para intentar ayudar a mejorar el tipo de ayudas ofrecidas, así como el tipo de gestión necesaria para solicitarlas. Aunque se destine mucho dinero a ayudas para la rehabilitación, por ejemplo, éstas pierden todo su sentido si los parámetros que se exigen a los proyectos son inadecuados o si la burocracia hace que las solicitudes no lleguen con fluidez donde tienen que llegar.

cesitan con urgencia una rehabilitación desde el punto de vista de eficiencia energética, así que es relativamente sencillo para las ESEs encontrar aspectos a mejorar. Además, diferentes normativas van a ir exigiendo a este sector y a todos en general que actualicen sus instalaciones. Así que llegará un momento en el que no habrá opción de elegir.

El modelo de servicios energéticos si quien lo realiza en una ESE profesional y bien preparada, con conocimiento tecnológico y una sólida base de ingeniería, lo que garantiza al cliente es que está ante un proyecto rentable. La base de este negocio es el compromiso de la ESE: si no es rentable, no hay proyecto. Por eso es tan importante para ANESE dar a conocer este modelo de negocio, porque parte del mercado sigue sin creérselo. No ofrecemos milagros, lo que ofrecemos es un trabajo riguroso basado en las cifras. En este

## Curriculum vitae



**L**icenciada en Ciencias Físicas, especialidad de Física Aplicada por la Universidad Autónoma de Madrid. PDG por el IESE Business School, Especialista en Energía y Medioambiente por la Universidad Politécnica de Madrid. Cuenta además con varias diplomaturas y es experta en el sector energético y en la gestión de grandes proyectos, acumulando más de 20 años de experiencia en áreas de renovables, eficiencia energética, gestión de la energía, planificación estratégica y transporte con combustibles alternativos. Actualmente dirige ANESE, Asociación Nacional de Empresas de Servicios Energéticos. **A**

### ¿Es fácil mejorar la eficiencia energética de un edificio y conseguir una calificación energética superior? ¿Es rentable?

Por desgracia hoy en día un gran número de edificios en España ne-

sentido es muy importante para nosotros evitar que el cliente dé con gente que no esté suficientemente preparada y que pueda manchar la imagen de las empresas de servicios energéticos. **A**

# LA REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS COMO MOTOR DE CRECIMIENTO DE LA ECONOMÍA Y EL EMPLEO

Un informe relata la repercusión en el empleo de la rehabilitación

**E**l documento titulado “La rehabilitación de edificios como motor de crecimiento y empleo”, elaborado por la Confederación Nacional de la Construcción (CNC) y la CEOE, pone

de manifiesto la crucial importancia y trascendencia de esta actividad para la economía española. Ambas apuestan por la rehabilitación y la eficiencia energética de edificios.

El informe, de 46 páginas, propone una serie de escenarios que ponen de manifiesto los efectos que tendría en el empleo la inversión en rehabilitación energética de edificios, en el cumplimiento de los objetivos de reducción de emisiones y de mejora de la eficiencia energética, y en la economía.

Estos escenarios han sido elaborados por el Grupo de Trabajo sobre Rehabilitación (GTR) y tiene como objetivo promover la transformación del actual sector de la edificación, basado en la construcción de nueva edificación, hacia un nuevo sector que tenga como objetivos la creación y el mantenimiento de la habitabilidad socialmente necesaria.

El documento de la CNC y la CEOE también pone de manifiesto cifras como que en España existen 920.000 edificios dedicados a uso residencial, cuyo estado de conservación es ruinoso, malo o deficiente. Que existen 2.268.000 edificios que, aunque su estado de conservación es bueno, tendrán que realizar el Informe de Evaluación del Edificio (ITE). Que hay 5.412.000 edificios de viviendas de dos o más plantas sobre rasante que tienen problemas de accesibilidad. Y que sólo el 4,59% de los edificios existentes se construyó conforme al Código Técnico de la Edificación (CTE) de 2007; el 39,1% se construyó conforme a la normativa básica de 1979, y el 56,31% se construyó sin ninguna normativa mínima de ahorro de energía. Esto hace un total de 9.287.505 edificios (de un total de 9.730.999) que,

a no ser que hayan acometido obras de rehabilitación, no cumplen las exigencias básicas de ahorro de energía.

Asimismo, plantea e incluye medidas para impulsar la industria de la construcción desde la rehabilitación de edificios, consensadas en los grupos de trabajo de construcción y energía creados por la DGAVyS; un anexo con las principales cifras del sector y un análisis del parque español de edificios.

Entre las cifras del sector destacan algunas como que, desde el inicio de la crisis en 2007, se han perdido más de 1.400.000 puestos de trabajo (1.200.000 en la construcción propiamente dicha y 260.000 en la industria auxiliar). Además, han desaparecido más de 200.000 empresas, más del 30% de las existentes en dicho año, y se ha pasado de construir 700.000 viviendas a no llegar a 60.000.

Se estima que la ayuda pública requerida para crear un puesto de trabajo en rehabilitación es del orden de 13.500 a 14.500 euros, lo que contrasta con los 19.991 euros que supone el coste anual en subsidio por desempleo, en promedio, por cada trabajador desempleado.

Además, por cada vivienda que se rehabilita, se crean o mantienen entre dos puestos de trabajo, sin tener en cuenta los efectos indirectos en la industria auxiliar de la construcción.

## Satisfacer las necesidades de vivienda de la población

La tendencia de crecimiento

poblacional ha cambiado en la actualidad y ya no es necesario construir viviendas al mismo ritmo de los años anteriores para dar respuesta a la demanda de la población. Ahora es necesario un sector de la edificación que satisfaga las necesidades de vivienda de la población, dedicado a asegurar la calidad de las viviendas, atendiendo a la resolución de sus carencias en lo que se refiere a la accesibilidad, la seguridad de uso y su adaptabilidad a las necesidades de una población que presenta nuevas características como son el envejecimiento. La CNC y la CEOE defienden un sector dedicado básicamente a la rehabilitación del parque construido, que sea ambiental y económicamente solvente.

Un sector que también tenga en cuenta los recursos necesarios para habitar los edificios, como es la energía necesaria para obtener un confort razonable: hoy día en más de un 10% de la población ya está sufriendo pobreza energética, es decir, no puede afrontar los costes de su factura energética doméstica, porque hacerlo supone dedicar a ello una parte excesiva de su renta.

## Balance para las Administraciones públicas de la inversión en rehabilitación

Una estrategia de rehabilitación de edificios como la que necesita España no puede ser puesta en marcha sin un claro compromiso político que la apoye, tanto mediante la adecuación de la normativa, como mediante un plan dotado presupuestariamente.



## Propuestas para desarrollar un sector de la rehabilitación en España

El documento de la CNC y la CEOE añade que para desarrollar un sector de la rehabilitación sólido es necesario poner en marcha numerosas medidas normativas, de carácter administrativo, para la financiación y el desarrollo de las operaciones y medidas de información y comunicación. Los sectores de construcción, energía y banca han consensuado 100 medidas englobadas en estas cuatro categorías y que se recogen en el documento.

Pero para la CNC y la CEOE existen dos medidas que si no son puestas en marcha, por mucho que las demás sí lo estén, no se conseguirá desarrollar un sector de la rehabilitación, que son: por un lado, la creación de un modelo de financiación consistente en un primer momento en subven-

ciones directas por parte de la administración, acompañado de líneas de créditos subsidiados y préstamos a bajo interés, que progresivamente se irán consolidando y disminuyendo las subvenciones; y, por otro, una campaña de concienciación a los ciudadanos para incrementar el conocimiento de la población en cuando a la necesidad de implantar medidas de eficiencia y mejorar los edificios de viviendas para conseguir el ahorro energético, explicando las ventajas de la rehabilitación con criterios de eficiencia energética, así como la necesidad y obligatoriedad de conservar y mantener los edificios y contribuyendo a que el ciudadano perciba el valor de las mejoras en rehabilitación. En este sentido, el documento afirma que se debe concienciar sobre la mejora en el bienestar, la salud y el confort de los inquilinos de los edificios rehabilitados, además del aumento de valor de los inmuebles y de las áreas urbanas. **A**

te de rehabilitación, de aquí a 2020 con un apoyo público del 40%, por poner un ejemplo, la inversión pública necesaria en todo el periodo sería de alrededor de 13.000 millones de euros, de los cuales más de 8.000 millones retornarían por la recaudación del IVA, por otros impuestos directos e indirectos y por el aumento de las recaudaciones a la seguridad social.

Además, se estimularía una inversión privada de más de 62.000 millones de euros por parte de los propietarios, de los casi tres millones de viviendas rehabilitadas, quienes recuperarían la inversión en 10 años por los ahorros de energía producidos.

El plazo de amortización de la inversión privada en la rehabilitación energética de una vivienda, tomando como referencia un precio de la energía de 45€/MWh y una tasa de descuento del 5%, varía entre 17 y siete años en función del nivel de apoyo público.

Con un nivel de apoyo público del 30%, el propietario de una vivienda debería invertir 14.984 euros en su rehabilitación energética y recuperaría

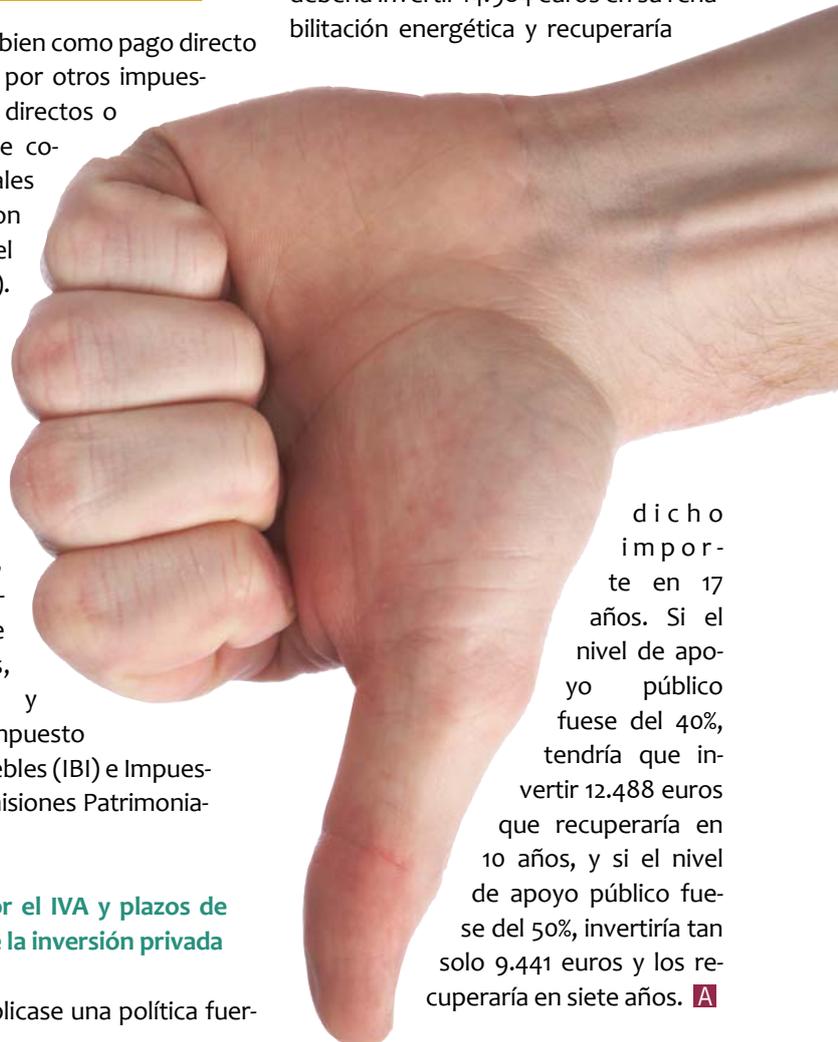
En el arranque del plan, CNC y CEOE consideran necesario apostar por una política de apoyo público. Para ello es necesario dotar de recursos suficientes a la política de rehabilitación y regeneración urbana, tanto de ámbito estatal (reforzando la dotación asignada en los presupuestos al Plan Estatal 2013-1016), como en el ámbito autonómico y local, para seguir rehabilitando con apoyo público las viviendas de los sectores más vulnerables. Progresivamente, es importante que se vayan consolidando líneas de créditos subsidiados y préstamos a bajo interés. El apoyo público en un futuro se seguirá manteniendo, pero priorizando las ayudas para aquellos grupos de población más vulnerables en cuyos edificios haya que realizar operaciones de rehabilitación, así como aquellas otras actuaciones que impliquen intervenciones de regeneración y renovación urbanas en espacios territoriales amplios que desborden un edificio singular.

Esta inversión que realizaría la administración pública no sería a fondo perdido, ya que por cada 1% del PIB invertido, el 0,62% retorna a las Administra-

ciones Públicas, bien como pago directo por IVA (0,21%), por otros impuestos indirectos y directos o por aumento de cotizaciones sociales relacionadas con el aumento del empleo (0,11%). A esta estimación se deben añadir los impuestos dependientes de las administraciones locales y autonómicas, tales como Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO), Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) e Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales (ITP).

### Recaudación por el IVA y plazos de amortización de la inversión privada

Si se aplicase una política fuer-



dicho importe en 17 años. Si el nivel de apoyo público fuese del 40%, tendría que invertir 12.488 euros que recuperaría en 10 años, y si el nivel de apoyo público fuese del 50%, invertiría tan solo 9.441 euros y los recuperaría en siete años. **A**

# LA ECONOMÍA SIGUE REDUCIENDO SU EXCESIVA DEPENDENCIA DE LA INDUSTRIA INMOBILIARIA

El proceso productivo inmobiliario generó en 2013 el 13% del PIB

**E**l Presidente del Instituto de Estudios Económicos, José Luis Feito, y el Presidente de APCE y Asprima, José Manuel Galindo, han presentado el informe 'El sector inmobiliario en España', en el

que se señala que el modelo productivo de la economía española está sumergido en un progresivo proceso de transformación al reducir, entre otros, su excesiva dependencia de la industria inmobiliaria.

A pesar de que el ajuste al que se ha sometido el sector ha sido muy severo, incluso mucho más intenso que el experimentado por los diferentes sectores económicos, su actividad sigue siendo relevante para el conjunto de la economía. De este modo, el proceso productivo inmobiliario –que incluye tanto las primeras actuaciones sobre el suelo como las prácticas dirigidas a la transformación de un terreno no urbanizable a suelo urbano, así como los trabajos relacionados con la ejecución de la obra y con la comercialización– generó, en 2013, el 13% de la producción interior. De forma indirecta, el sector estimula la actividad y el empleo de otras actividades productivas. Aunque el impacto sobre la economía española de un hipotético incremento exógeno de la demanda final se ha ido reduciendo en el tiempo, este continúa siendo positivo. Del mismo modo, la inversión tanto residencial como no residencial supuso cerca del 6% del PIB en el pasado ejercicio concentrando la adquisición de vivienda el 25% del conjunto de la inversión. El número de ocupados en las empresas inmobiliarias, por su parte, superaba en 2013 los 830.000, lo que supuso cerca del 5% del empleo total en España. Además, los ingresos públicos derivados de las actividades inmobiliarias están ayudando a equilibrar el Presupuesto público, especialmente aquellos menos vinculados a la coyuntura económica, como el IBI cuya recaudación se ha duplicado en relación a 2004, llegando a representar 12.500 millones de euros. A pesar de

que los ingresos se han visto afectados por la caída de la actividad, en 2012, las principales figuras tributarias asociadas al sector supusieron el 12,5% del total de la recaudación tributaria.

La corrección en la industria inmobiliaria no solo se ha traducido en una reducción de su actividad sino también en una transformación de la misma. Así, mientras que en el año 2008 más de la mitad del valor añadido bruto era generado por la edificación, en 2013 la mayor parte lo producía la prestación de servicios asociados a la actividad inmobiliaria, pareciéndose más la estructura del sector a la media de la UE-27. Desde el punto de vista de la demanda, casi tres cuartas partes de lo que se sigue invirtiendo en España es en vivienda, aunque la inversión en edificación no residencial ha ganado peso. Del mismo modo, la estructura del empleo en el sector también se va asemejando más al promedio europeo.

Aunque tanto en España como en la UE-27 casi el 90% de los ocupados en la industria lo está dentro de la categoría de la construcción de edificios y el resto en actividades inmobiliarias, en nuestro país, dentro de los que trabajan en la construcción, está cobrando mayor importancia el porcentaje de trabajadores dedicados a las actividades especializadas en detrimento de los empleados de la construcción de edificios. Desde una óptica de oferta de mercado, el ajuste ha sido muy drástico, como pone de manifiesto que el número de viviendas iniciadas en nuestro país se haya

reducido en más de un 90% desde 2006 a la actualidad. Desde el punto de vista de la demanda, la contracción también ha sido muy acusada, como lo refleja el descenso experimentado en el número de transacciones de vivienda. Los factores que han provocado una caída tanto de la oferta como de la demanda son esencialmente los mismos que en la etapa alcista del ciclo ocasionaron su incremento, aunque con signo contrario. La vivienda es un activo cuya adquisición en propiedad se financia, fundamentalmente, mediante préstamo bancario. El número de hipotecas constituidas ha descendido desde el comienzo de la crisis debido tanto al excesivo apalancamiento financiero de los hogares y de las empresas españolas como a la menor concesión de préstamos por parte de las entidades financieras. Además, las condiciones de financiación de este tipo de activo se han endurecido desde el año 2008 como pone de manifiesto tanto su menor plazo de amortización como que su coste no se haya reducido pese a que el Euríbor a 12 meses esté en mínimos históricos. Todo ello desincen-





tiva la demanda de vivienda. Además, el fuerte endeudamiento privado y la situación económica están provocando que el riesgo bancario ante un impago aumente considerablemente, como lo demuestra el aumento significativo de la tasa de morosidad tanto de los hogares para la adquisición de vivienda como por parte de las empresas del sector inmobiliario.

### Final del proceso de corrección

La ralentización en el ritmo de edificación y la progresiva absorción del stock de vivienda nueva parecen augurar el final del proceso de corrección del exceso de capacidad de la industria. Es desde la perspectiva de la demanda donde se establece el mayor foco de incertidumbre. A pesar de que el ajuste de los precios ha finalizado prácticamente, su caída no ha sido suficiente para contrarrestar el efecto negativo experimentado por otros determinantes de la demanda de vivienda como la renta y la riqueza de los hogares, las expectativas sobre el mercado de trabajo o las dificultades para obtener financiación ya sea por la escasez de crédito, por las mayores exigencias para su concesión y/o por el elevado endeudamiento tanto de hogares como

de empresas. De hecho, el montante del crédito concedido a actividades relacionadas con el sector de la vivienda (bien sea para la construcción y para

de vivienda. Sin embargo, los todavía débiles ritmos de crecimiento no auguran grandes cambios en la industria inmobiliaria en el corto plazo. Desde el

### Recaudación tributaria y riqueza inmobiliaria

El prolongado ajuste al que se está sometiendo el sector inmobiliario está afectando, de manera indirecta, a la recaudación tributaria y, en especial, a aquellos tributos más ligados al ciclo económico. Así, los ingresos derivados de las actividades inmobiliarias representaron, en 2012 (último año para los que se dispone de información para ciertos tributos) el 2,4% del PIB y supusieron el 12,5% del total de la recaudación tributaria. Sin embargo, existen una serie de tributos, independientes del ciclo económico, como es el caso del Impuesto de Bienes Inmueble (IBI), que grava la tenencia de la propiedad inmobiliaria, que están ayudando a equilibrar el presupuesto público. Respecto a la riqueza de los hogares existen dos

efectos contrapuestos: por un lado, la caída de los precios de los bienes in-muebles han provocado un efecto riqueza negativo, lo que queda reflejado en una reducción de la riqueza inmobiliaria, mientras que, por otro lado, la misma reducción de los bienes inmuebles ha afectado positivamente a la restricción presupuestaria de aquellos hogares que deseen adquirir una vivienda. Aunque el efecto neto es difícil de determinar, el esfuerzo anual sin deducciones fiscales incorporadas de los hogares para adquisición de vivienda sigue una tendencia descendente desde el año 2009, lo que indica un descenso en las cuotas que pagaba el hogar mediano por la adquisición de vivienda. Puesto que la mayor parte de los bienes inmuebles que se adquieren en nuestro país se financian esto significa una mejora para los hogares. **A**

las actividades inmobiliarias en el caso de las empresas o para la adquisición de viviendas en el de los hogares) llegó a representar el 58% del stock de crédito total de la economía española en el último trimestre de 2006. El grado de apalancamiento del sector inmobiliario creció de manera notable hasta el año 2009, cuando el stock de crédito a la industria llegó a representar el 104,46% del PIB, momento a partir del cual ha iniciado un proceso continuado de desapalancamiento, aunque el nivel de crédito total aún se sitúa en el 80,73%.

Las perspectivas económicas, más optimistas para los próximos ejercicios apuntan al inicio de la recuperación económica española y con ella la mejoría de algunos de los determinantes de la demanda

punto de vista de la oferta el ajuste parece haber llegado a su fin dada la práctica paralización del ritmo constructor y la progresiva absorción del stock de vivienda nueva. Desde la perspectiva de la demanda y a pesar de que el ajuste de los precios ha prácticamente finalizado, la contracción de la concesión de crédito para la adquisición de vivienda, el elevado nivel de deuda de los agentes económicos y el moderado ritmo de creación de empleo presagian la prolongación de la debilidad de la demanda. Sin embargo, el aplazamiento de las decisiones de adquisición de inmuebles por parte de algunos hogares ante la desfavorable coyuntura actual ha provocado la aparición de una demanda potencial que puede convertirse en demanda real ante cualquier cambio en sus fundamentos. Del mismo modo la mejoría del contexto económico general en Europa y la restauración de la confianza de los inversores en la economía española pueden favorecer la demanda de vivienda por parte de extranjeros. **A**



# LA REFORMA DE LOS SERVICIOS PROFESIONALES DEBE PROFUNDIZARSE PARA ACERCARNOS A EUROPA

Un estudio aboga por la búsqueda de un mercado más eficiente y competitivo

Las medidas ya adoptadas han permitido suprimir las recomendaciones de precios a los profesionales por parte de los colegios, pero todavía persisten prácticas que deberían eliminarse

como la función colegial de gestión del cobro de honorarios a sus miembros. También debería reconocerse expresamente el derecho de los profesionales a fijar libremente sus honorarios.

España es uno de los países de la Unión Europea en los que más se regula y controla el ejercicio de las profesiones liberales. En los últimos años se han producido avances en la liberalización del ejercicio profesional, como consecuencia de la trasposición de la Directiva Europea de Servicios, a través de las llamadas Ley Paraguas y Ley Ómnibus de 2009, y más recientemente de la Ley de Garantía de la Unidad de Mercado y el Anteproyecto de Ley de Servicios y Colegios Profesionales.

Los profesores de la Universidad del País Vasco María Paz Espinosa, Aitor Ciarreta y Aitor Zurimendi, analizan los cambios que se han llevado a cabo y las modificaciones que aún deberían ponerse en marcha en el libro "Reforma del mercado de servicios profesionales tras la Directiva Europea de Servicios", editado por la Fundación de las Cajas de Ahorros (Funcas), en su colección Estudios de la Fundación. Según los autores, a pesar de los avances sustanciales que se han producido en los últimos años, todavía subsisten grandes diferencias con otros países europeos y la reforma de los servicios profesionales no debe quedarse a medio camino en la búsqueda de unos mercados más eficientes y competitivos.

Las medidas ya adoptadas han permitido suprimir las recomendaciones de precios a los profesionales por parte de los colegios, pero todavía persisten

prácticas que deberían eliminarse como la función colegial de gestión del cobro de honorarios a sus miembros. También debería reconocerse expresamente el derecho de los profesionales a fijar libremente sus honorarios.

Asimismo, se han producido avances en el terreno de la publicidad de los servicios profesionales al impedirse las prohibiciones absolutas y limitarse las restricciones fijadas en las normas colegiales a las establecidas por ley. En este punto el estudio recomienda asegurar el efectivo cumplimiento de estas medidas, ya que las limitaciones persisten en las normas de muchos colegios y, de hecho, todavía es muy poco frecuente la publicidad de servicios profesionales.

## Libre configuración del negocio

Otro de los ámbitos en los que se han producido mejoras es en el principio de libre configuración del negocio. Sin embargo, también en este punto se debe avanzar en la aplicación efectiva de la reforma, para favorecer las fusiones que permitan un aumento en el tamaño de las empresas y con él una mayor productividad y creación de empleo en el sector.

En cuanto a las restricciones al acceso a las profesiones, los autores señalan que la aprobación del Anteproyecto de Ley de Servicios y Colegios Profesionales puede suponer un importante avance en lo que se refiere a la elaboración de un listado único y cerrado

de profesiones sometidas a colegiación obligatoria que se ciñe además a funciones específicas y no a tipos de profesión en su totalidad, lo que contribuirá a racionalizar el mapa de colegios profesio-

También recomiendan la conversión en asociaciones profesionales de todos los colegios de colegiación voluntaria

nales en España. También desaparecen las restricciones territoriales, como la obligación de colegiarse en el domicilio profesional único o principal, y se limita la cuantía de las cuotas colegiales para que no sean disuasorias para nuevos operadores. Igualmente positiva resulta la previsión de crear un registro de peritos elaborado por el Ministerio al que puede acceder cualquier profesional capacitado para ello, eliminando así el control exclusivo que los Colegios tienen actualmente sobre tales listados, incluso cuando no es obligatoria la colegiación.

Los autores señalan, sin embargo, que las reservas de actividad constituyen el punto más débil de la reforma normativa realizada hasta la fecha, ya que incluso han aumentado en los últimos años. También recomiendan la conversión en asociaciones profesionales de todos los colegios de colegiación voluntaria y que en los órganos sancionadores de los colegios haya una mayoría de miembros que no pertenezcan ni a ese Colegio ni a esa profesión, para garantizar su imparcialidad. **A**



# ENTRA EN VIGOR LA LEY DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA COMUNITAT VALENCIANA

Refunde cinco leyes y simplifica la tramitación de instrumentos urbanísticos

La nueva Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje elaborada por la conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente de la Comunitat Valenciana ya está en vigor. Una ley que, según ha explicado el director general de Evaluación Ambiental y Territorial, Juan Giner, “culmina uno de los procesos de renovación legislativa más intensos e integradores llevados a cabo en la Comunitat ya que ha supuesto la refundición de cinco leyes y la reducción del 75% del articulado”.

Giner ha señalado que “algunas de las enmiendas que se han incorporado al texto definitivo van en la línea de reforzar las potestades de la Administración en el control de la actividad urbanística, y entre ellas destaca la posibilidad de crear una Agencia de Disciplina Urbanística, de naturaleza consorciada entre los Ayuntamientos y la Generalitat, para mejorar la eficacia de la actuación pública en materia de disciplina urbanística”. Igualmente, se ha refrendado la posición de los ayuntamientos en el control de la reparcelación. El urbanizador no podrá tener el control de la reparcelación, en todo caso puede proponerla al Ayuntamiento, pero éste es el que modifica, asume y tramita el proyecto de reparcelación.

Además, se han sumado a la Ley algunas enmiendas que tienen como objetivo defender los intereses de los propietarios afectados por las actuaciones urbanísticas y se recoge que en la reforma de áreas urbanas consolidadas, se refuerza el respeto a los derechos de

la entrada en vigor de la nueva Ley culmina uno de los procesos de renovación legislativa más intensos e integradores llevados a cabo en la Comunitat. La Ley simplifica la

tramitación de los planes generales de ordenación urbana. Entre las novedades del trámite parlamentario destaca la posibilidad de crear una agencia de disciplina urbanística.

las edificaciones existentes.

## Simplificación en la tramitación

Por otro lado, otra de las novedades de la Ley hace referencia a la simplificación de la tramitación de instrumentos urbanísticos, al permitir la tramitación independiente de los Proyectos de Urbanización.

La nueva ley refunde cinco leyes: la Ley Urbanística Valenciana, la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, la Ley del Suelo No Urbanizable, y la Ley Reguladora de los Campos de Golf en la Comunitat Valenciana. Esta simplificación alcanza, también, a los planes generales de ordenación urbana (PGOU) ya que reduce los tiempos de aprobación y clarifica el marco competencial en su tramitación. El Plan General es un instrumento clave en toda la actividad urbanística, por ese motivo la Ley entiende que los plazos para su aprobación deben reducirse.

Para lograr este objetivo, el Proyecto de Ley aclara el marco competencial en los Planes Generales y establece la elaboración de dos planes. Por un lado, un Plan General Estructural, de aprobación autonómica, que define los elementos vertebradores (infraestructura verde, red primaria de dotaciones e infraestructuras, afecciones territoriales, etc.) y los usos del suelo.

Por otro, un Plan de Ordenación Pormenorizada, subordinado al anterior, que incide en los aspectos de la gestión urbanística y la normativa referente a la

edificación (condiciones de parcelación, alineaciones y rasantes, red secundaria, entre otros) y es de aprobación municipal.

Estas medidas reducirán extraordinariamente los plazos para las aprobaciones de los planes generales municipales de los tres o cinco años actuales, a poco más de un año, y permitirá una interlocución única y accesible para el inversor, promotor, ayuntamiento, o particulares.

El incremento de la seguridad jurídica es otro de los objetivos fundamentales de esta ley, que nace con voluntad de clarificar el marco legal, aumentar la transparencia, las condiciones de igualdad, los derechos de los propietarios y sus relaciones con el urbanizador.

Entre estas mejoras, se incorporan unos procedimientos de aprobación de los planes plenamente adaptados a la normativa de contratación del sector público, que se han consensuado con la administración europea y estatal a fin de evitar la anulación de proyectos por parte de los Tribunales.

La aplicación de esta Ley será clave para la recuperación del sector ya que introduce nuevos cauces de actuación destinados a impulsar la actividad, como por ejemplo, mediante medidas que proporcionan a las empresas constructoras de pequeño tamaño, cuando exista la demanda para ello, la posibilidad de construir y rehabilitar de la ciudad consolidada, con la consiguiente creación de puestos de trabajo y dinamización de la economía. **A**

# BONIG: "LA VENTA DE VIVIENDA A EXTRANJEROS YA ES UN REVULSIVO PARA LA ECONOMÍA VALENCIANA"

El gasto de los extranjeros aportó a la Comunitat 3.400 millones en 2013

La consellera ha hecho referencia a que solo en 2013 se hicieron transacciones inmobiliarias por valor de 1.713 millones de euros. Se vendieron 47.909 viviendas. Además, ha asegurado que la tendencia continúa ya que en el primer trimestre de 2014 se han vendido 4.267 viviendas, lo que supone un 40% más que el mismo trimestre del año anterior. De hecho, entre las diez ciudades españolas que más viviendas venden a extranjeros hay cuatro valencianas: Valencia, Alicante, Orihuela y Torrevieja. Los mercados extranjeros que más inmuebles adquieren son el escandinavo, británico, ruso y argelino.

Bonig ha recordado que "las viviendas vendidas a extranjeros en la Comunitat Valenciana suponen más de una tercera parte del total de las transacciones realizadas a nivel nacional". Así, la Comunitat sigue manteniendo el liderazgo a nivel nacional, con el 33,6% del total de las ventas y es en la provincia de Alicante donde se produjeron el mayor número de transacciones, con 13.786 viviendas vendidas a extranjeros.

Además, el valor total de las transacciones inmobiliarias de viviendas realizadas por extranjeros en España supera los 6.000 millones de euros al año y el gasto de las familias de ciudadanos extranjeros propietarias de una vivienda en la Comunitat Valenciana, residentes por motivos turísticos o de jubilación o que las usan temporalmente como vivienda vacacional, aportan a la Comunitat en 2012, 3.400 millones de euros. De este gasto, un 20% está ligado a la te-

La consellera de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente de la Comunitat Valenciana, Isabel Bonig, ha destacado que "la creciente demanda de viviendas en España por parte de

extranjeros es una oportunidad de generación de riqueza que permite no sólo aliviar el stock inmobiliario existente, sino reactivar la economía a través de los servicios relacionados con su ocupación".

nencia de la vivienda correspondiendo a los gastos de compra/venta y de mantenimiento, mientras que el 80% lo está a los gastos de consumo familiar. Por cada vivienda propiedad de ciudadanos extranjeros usada como vivienda vacacional se produce un gasto anual medio de 8.380 euros, y por cada vivienda usada como residencia habitual por ciudadanos extranjeros por motivos de ocio o jubilación se produce un gasto anual medio de 21.344 euros.

La mayor parte de este impacto económico, prácticamente las cuatro quintas partes, tiene efecto sobre el sector servicios. El resto se reparte entre los siguientes sectores, según orden de importancia: industrial, energético, construcción y agricultura.

## Un elevado stock de viviendas

También se ha referido al stock de viviendas vacías que, según los últimos informes, oscila entre las 676.038 viviendas calculadas por el Ministerio de Fomento a partir de datos de 2011 y las 811.000 estimadas por Catalunya Caixa en junio de 2012, "por lo que se puede hablar de un stock mínimo de 600.000 viviendas de nueva construcción pendientes de ser ocupadas".

A esta cifra hay que añadir las viviendas de segunda mano, que aun están en el mercado y que pueden rondar cifras en torno a las 800.000 viviendas

más, lo que constituye un parque inmobiliario pendiente de ser usado y que, según subraya Bonig, "implica un gran potencial en cuanto a la generación de actividades económicas vinculadas a su ocupación".

Para la consellera de Infraestructuras, "es prioritario para contribuir a reactivar la economía, realizar acciones dirigidas a favorecer la ocupación de estas viviendas vacías y facilitar a los propietarios y a los promotores



herramientas o vías para ello".

En este sentido, desde la Comisión creada en la Comunitat Valenciana para analizar esta situación, ha continuado Bonig, "se considera imprescindible poner en marcha todas las iniciativas que faciliten la venta del stock inmobiliario a ciudadanos de otros países y que fomenten el uso del parque residencial existente por extranjeros".

Así, ha señalado que "poner en valor esta oferta inmobiliaria, mediante su comercialización y el incremento medio de su uso, permitiría liberar recursos del sistema financiero para su utilización en nuevas iniciativas empresariales, tanto del sector inmobiliario, por ejemplo en el ámbito de la rehabilitación, como en otros sectores empresariales y de consumo". **A**

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

**Adaptación TOTAL a  
la LOPD**

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

---



**Seguridad de  
Sistemas y Ficheros**

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

# LA JUNTA DESTINA MÁS DE 41 M€ PARA AMPLIAR EL PLAN ESTATAL DE VIVIENDA EN ANDALUCÍA

Un plan estratégico que cuenta con cinco programas de actuación

La Consejería andaluza de Fomento y Vivienda destinará 41,3 millones de euros a ampliar la financiación del Plan Estatal de Vivienda 2013-2016, cuyo convenio de ejecución en

la comunidad autónoma han firmado en Sevilla la titular de este departamento, Elena Cortés, y la ministra de Fomento, Ana Pastor. Cortés anuncia una nueva ayuda al alquiler de 16 millones.

Dicha aportación autonómica, ha precisado Cortés, implica que la comunidad recibe idéntica cantidad, 41 millones de euros más, de financiación adicional del Gobierno de España, tal y como establece el convenio. La consejera ha anunciado además que, una vez que el Gobierno cumpla con la transferencia de los fondos correspondientes a la autonomía, Fomento y Vivienda convocará antes de final de año una nueva línea de 16 millones de euros de ayuda al alquiler para familias con ingresos inferiores a 18.600 euros netos al año.

“La aportación autonómica de 41,3 millones responde al objetivo de la Consejería de ampliar el alcance del Plan y adaptar sus programas a la realidad social y económica de Andalucía, donde es imprescindible una apuesta decidida por el alquiler asequible, las medidas para que las casas deshabitadas cumplan su función social y la rehabilitación de viviendas y espacios urbanos”, ha explicado Cortés.

La consejera ha señalado que el modelo “transformador y alternativo” en política de vivienda del Gobierno autonómico exige que los fondos transferidos por el Estado “se repartan con criterio andaluz, cubriendo las necesidades reales de la mayoría social”. De este modo, el Plan Estatal de Fomento del Alquiler de Viviendas, la Rehabilitación Edificatoria y de Regeneración y Renovación Urbanas se aplicará en Andalucía atendiendo a un plan estratégico elaborado por la Consejería de Fomento y recogido en el convenio rubricado.

Dicho plan estratégico está orientado a impulsar medidas de rehabilitación y alquiler del parque residencial existente a través de los cinco programas seleccionados a tal efecto: Ayuda al Alquiler de Vivienda, Fomento de la Rehabilitación Edificatoria, Fomento de la Regeneración y Renovación Urbanas, Apoyo a la Implantación del Informe de Evaluación de Edificios y Fomento de Ciudades Sostenibles y Competitivas.

## Desarrollo en sólo dos años

“Todo el desarrollo del plan deberá realizarse en un plazo limitado en la práctica a tan sólo dos años como consecuencia del retraso en la firma del convenio, indispensable para que el Gobierno andaluz reciba la transferencia de fondos que le corresponde, al igual que al resto de comunidades autónomas”, ha señalado Cortés, que ha explicado que finalmente la financiación estatal del Plan asciende a 137 millones, incluyendo los 41,3 recogidos como aportación adicional del Gobierno como consecuencia de los fondos añadidos por la Consejería.

No obstante, Cortés ha asegurado que el Gobierno andaluz “no sólo va a trabajar para sacar el máximo provecho al Plan, sino que ya ha comenzado a hacerlo antes de su firma” para que, una vez que el Ministerio transfiera los fondos, la Consejería comience “de inmediato” a desarrollarlos “con criterio propio y atendiendo a la realidad social y económica de Andalucía”.

En ese sentido, y en el marco del primero de los programas que se van a ejecutar en Andalucía (Ayuda al Alquiler), Cortés ha anunciado la convocatoria de una nueva línea de apoyo al arrendamiento antes de final de año para familias con ingresos inferiores a 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM), unos 18.600 euros netos. Este umbral rebaja en 0,5 puntos el límite de ingresos fijado por el Gobierno en su Plan, en el que también se establecía la renta del inmueble en una cantidad igual o inferior a los 600 euros, mientras que en Andalucía la referencia será de 500 para no provocar un efecto inflacionista.

“En Andalucía el 94% de las familias demandantes de vivienda tienen ingresos inferiores a 2,5 el IPREM. Las competencias en materia de vivienda las tiene la Junta, así que en el marco de las mismas adaptamos esta línea de ayudas a ese amplísimo sector de la población que, aunque con ingresos limitados, tiene la posibilidad de acceder a una vivienda contando con una aportación pública”, ha manifestado la consejera.

La nueva línea de ayudas contará con una inversión inicial de 16 millones de euros y podrá suponer hasta el 40% de la renta del alquiler, con un límite de 2.400 euros anuales por inmueble y un plazo máximo de 12 meses prorrogable hasta el final del Plan, según ha detallado. Para la concesión de estas ayudas, la Consejería tendrá en cuenta factores como la situación de desempleo o la disminución de los ingresos económicos, lo



que acreditaría las dificultades económicas de los destinatarios.

Cortés ha recordado que esta nueva convocatoria de ayudas al alquiler complementa la abierta por su departamento en agosto para Personas Inquilinas en Situación de Especial Vulnerabilidad, con una dotación presupuestaria de 4,3 millones de euros de fondos autonómicos y orientada a familias con ingresos inferiores a 1,5 veces el IPREM (no más de 7.450 euros). Esta subvención, que asegura que el esfuerzo económico de los inquilinos para pagar las rentas no supere el 25% de sus ingresos familiares, garantiza el derecho humano a una vivienda digna a través de un alquiler social a familias cuyo perfil



no está recogido en el Plan estatal. “Las familias con estas características socioeconómicas representan el 62% de los demandantes de vivienda protegida en Andalucía, por lo que el Gobierno andaluz también debe darles respuesta”, ha dicho.

### Rehabilitación de edificios

En cuanto al resto de actuaciones que se desarrollarán en el marco del Plan Estatal, Cortés ha hecho referencia al Programa de Fomento de la Rehabilitación Edificatoria, orientado al impulso de las actuaciones en edificios e instalaciones para mejorar su estado de conservación, garantizar la accesibilidad y optimizar el consumo energético. Las in-

tervenciones están destinadas a comunidades de propietarios, agrupaciones de comunidades o propietarios únicos de edificios de viviendas. Las ayudas serán de 3.500 euros de media, para unos importes aproximados de 5.000 euros por actuación. Además, se fija como requisito específico para Andalucía que las comunidades que obtengan las ayudas sean aquellas en las que al menos el 75% de los propietarios de viviendas tengan ingresos familiares ponderados no superiores a 2,5 veces el IPREM.

Cortés ha destacado que el parque residencial existente en Andalucía está compuesto en buena parte por edificaciones que cuentan con más de 30 años de antigüedad, con importantes necesidades de rehabilitación en la mayoría de los casos, “una realidad que el Gobierno andaluz viene afrontando ya desde el inicio de la legislatura, tanto a través de sus distintos programas de rehabilitación como del Decreto de Construcción Sostenible”.

En materia de rehabilitación, Cortés se ha referido también al Programa de Fomento de la Regeneración y Renovación Urbanas, cuyos objetivos coinciden con los perseguidos con las Áreas de Rehabilitación de Andalucía, entendidas como “instrumentos de intervención en ámbitos urbanos degradados”. Las actuaciones desarrolladas en estas áreas, gestionadas por la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA), se realizan a través de programas autonómicos y municipales, así como de programas de otros gobiernos, en este caso el Gobierno central, con el que se cerrarán los correspondientes acuerdos con la participación de los con-

sistorios implicados para determinar las cuantías de las ayudas a aportar por parte de cada una de las administraciones. En cualquier caso, las ayudas establecidas en este programa pueden alcanzar hasta un 35% del coste subvencionable, con un máximo de 11.000 euros por vivienda.

### Requisitos específicos de Andalucía en el IEE

En cuanto al Programa de Apoyo al Informe de Evaluación de Edificios, Cortés ha señalado que la presentación de dicho informe está vinculada a la obtención de la ayuda para el Fomento de la Rehabilitación Edificatoria, lo cual contribuirá al “conocimiento de las condiciones de accesibilidad, eficiencia energética y estado de conservación del parque residencial construido en Andalucía”.

En el marco de este programa, se tendrá en cuenta que las comunidades de propietarios destinatarias de las ayudas sean aquellas en las que, al menos el 75% de las personas titulares de viviendas, tengan ingresos familiares ponderados no superiores a 2,5 el IPREM, como requisito específico de Andalucía en aplicación del Plan Estatal. Además, ha añadido la titular de Fomento, la realización de este informe servirá para “concienciar a los vecinos de la importancia de mantener y conservar sus viviendas en buenas condiciones de habitabilidad”.

Por último, Cortés se ha referido al Programa de Fomento de Ciudades Sostenibles y Competitivas, que la Consejería de Fomento y Vivienda encauza “con una línea de actuación prioritaria”, el programa de Rehabilitación Urbana Sostenible. Para su desarrollo, la Consejería contempla el acceso a las ayudas mediante convocatorias públicas y anuales destinadas a subvencionar proyectos de reactivación tanto física como social del espacio urbano, con especial atención a aquellos afectados por procesos de obsolescencia o degradación. Los criterios y procedimientos, en palabras de la consejera, se determinarán en la correspondiente normativa andaluza y en las convocatorias. **A**

# EXPERTOS ANALIZAN LA POSIBILIDAD DE AHORRAR EN EL PAGO DE IMPUESTOS SOBRE BIENES INMUEBLES

Jornada sobre fiscalidad y valoración inmobiliaria en Madrid

**E**l pasado 23 de septiembre tuvo lugar en Madrid una jornada sobre fiscalidad y valoración organizada por Garrigues, Tinsa y la revista Observatorio inmobiliario. En la jornada se

abordaron temas de interés como las posibilidades de ahorro e importancia de la valoración inmobiliaria y la auditoría catastral como medio para reducir el pago en el Impuesto de Bienes Inmuebles.

A lo largo de la jornada quedó de manifiesto entre los intervinientes el hecho de que los propietarios de inmuebles, especialmente aquellos con grandes carteras, deben preguntarse si son razonables las bases imponibles que la Administración le está asignando por la tenencia o transmisión de los inmuebles. En muchos casos, la factura fiscal que toca pagar es el resultado de referencias erróneas en el Catastro o de valoraciones fácilmente impugnables si se cuenta con el asesoramiento técnico adecuado. Asimismo, hubo consenso en la dificultad que conlleva una impugnación y la importancia de la prueba, sobre todo en los casos del impuesto sobre la plusvalía municipal en ventas de inmuebles a pérdida.

Gonzalo Rincón, asociado principal del departamento Fiscal de Garrigues, disertó sobre la posibilidad de ahorro en la fiscalidad inmobiliaria y recordó, con respecto a la plusvalía municipal en venta a pérdida, que pese a que el art. 104 del TRLRHL señala que el IIVTNU “es un tributo directo que grava el incremento de valor que experimenten dichos terrenos y se ponga de manifiesto a consecuencia de la transmisión de la propiedad de los terrenos por cualquier título”, la propia norma establece un sistema de determinación de base imponible que siempre sale positivo. Aclaró que la doctrina y la jurisprudencia afirman que la inexistencia de incremento excluye el devengo del impuesto pero que la Dirección General de Tributos (DGT) ha mantenido que aún así debe

pagarse en los casos de venta a pérdida. “La Administración se resiste a aceptarlo. Por eso es importante la fuerza de la prueba. Es recomendable un informe de una sociedad de tasación independiente. No es suficiente con la presentación de la escritura de compra y la de venta”, afirmó Rincón. También hay opciones para reclamar facturas fiscales pasadas: en los casos de autoliquidación del impuesto (no cuando se ha liquidado a instancias del Ayuntamiento) se reconocen cuatro años de plazo para presentar una impugnación.

## Equiparación de préstamo y crédito

Rincón también recordó que los tribunales han aceptado que un crédito goza de las mismas exenciones en el pago del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados que los préstamos hipotecarios, un reconocimiento que permite rebajar la factura fiscal a muchas empresas.

En cuanto a la base imponible en AJD de la transmisión de préstamos hipotecarios, recordó que este tipo de impuestos sujeta a gravamen las escrituras públicas que tienen un contenido valuable y contienen actos o contratos inscribibles, entre otros, en el Registro de la Propiedad. Por lo tanto, en la medida en que la cesión de los préstamos y créditos hipotecarios se realice por sujetos pasivos del IVA y se documente en una escritura pública –documento inscribible en el Registro de la Propiedad– la operación quedará gravada por AJD.

Expuso el fiscalista la existencia de dos criterios jurisprudenciales diferentes en relación con la determinación de su base imponible: importe del total de la responsabilidad hipotecaria garantizada e importe de la responsabilidad hipotecaria viva (es decir, el principal pendiente de pago –no el total– más intereses, comisiones y gastos). Y añadió que la DGT últimamente está aceptando la segunda opción, reduciéndose pues la base imponible. También dijo que las cancelaciones parciales de préstamo están exentas del AJD.

Como colofón a este punto, Rincón aconsejó que se revise la base imponible en operaciones de transmisión de carteras de préstamos, y en su caso, solicitar la impugnación de la autoliquidación y la devolución de los ingresos indebidos, aclarando que nunca ha de tenerse en cuenta el precio de compra venta de la cartera, sino el pendiente de pago. “En grandes carteras, la diferencia de base imponible supone un ahorro muy significativo”, afirmó.

## Incidencia del valor catastral

También se refirió el ponente a la impugnación de los valores catastrales, que pueden esconder errores en la identificación del bien. “Siempre será más sencillo hacer la reclamación en el mismo momento en que se notifica el valor catastral que hacerlo pasado el tiempo”, aconsejó. Detalló la relevancia del valor catastral en términos fiscales, teniendo incidencia en el IBI, IVTNU,



IRPF, Sucesiones y Donaciones y Patrimonio.

Se refirió el abogado de Garrigues a las posibilidades de impugnación a través de una auditoría catastral sobre la propia ponencia de valores (por ejemplo, por haber partido de comparables incorrectos, insuficientes o poco motivados) o sobre la aplicación de las reglas de la ponencia de manera individual a cada inmueble (errores en metros cuadrados, usos, coeficientes, etc...). Rincón confirió más posibilidades de éxito a esta segunda vía que a la primera y recomendó hacerlo inmediatamente a la recepción de la notificación del nuevo valor catastral. Reconoció que el proceso es costoso y sólo interesa si la diferencia de valor es importante.

### Discrepancia en el valor de transmisión

En cuanto a las discrepancias sobre el valor de transmisión de mercado de un inmueble y el aplicado por las distintas administraciones autonómicas como base imponible para el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y AJD, Rincón expuso el procedimiento de tasación pericial contradictoria, indicando que para “luchar” contra una comprobación de valores es preciso analizar la adecuada motivación individualizada

portes tomados como referencias...) y, en su caso, iniciar un procedimiento de tasación pericial contradictoria, donde nos podemos encontrar con dos escenarios distintos:

- La valoración del perito de la Administración no supera el 10% ni 120.000 euros de la valoración del perito del sujeto pasivo. En

este caso, la Administración deberá considerar la valoración del perito del sujeto pasivo y aplicarla.

- La valoración del perito de la Administración es superior a dichos límites, en cuyo caso se elegirá por sorteo un tercer perito que ratificará alguna de las anteriores o emitirá una nueva valoración (que nuevamente podría ser recurrible ante la Administración y ante los Tribunales).

En caso de que el valor del perito sea superior en un 20% o más al valor declarado, el sujeto pasivo deberá hacer frente a su coste.

El procedimiento de tasación pericial contradictoria suspende el ingreso de la deuda tributaria en vía administrativa.

do grandes discrepancias entre contribuyentes, tribunales y Administración Pública en lo referente al pago de numerosos impuestos, como es del IIVT-NU (antiguas plusvalías), el IBI o los de AJD. Andrés Lorente, director del Área Tributaria y Suelos de Tinsa, se lamentó de que la administración no esté recogiendo debidamente las bajadas que

han experimentado los bienes inmuebles desde 2007 y ha explicado cómo en muchas ocasiones los elevados valores catastrales asignados a un bien están derivados de una identificación errónea de la superficie, del uso, tipologías o de las calidades en el Catastro.

Una auditoría catastral permite corregir errores y volver a recalcular los valores de acuerdo a una información contrastada con la realidad del inmueble. En este proceso, apuntó el director del Área Tributaria de Tinsa, las sociedades de tasación cuentan con información muy precisa procedente del gran volumen de tasaciones que realizan anualmente.

Lorente advirtió que no es una reclamación que interese cursar a un particular, ya que los costes de abogados, procuradores e informes técnicos pueden sobrepasar con creces el posible ahorro generado en el IBI para el propietario de una vivienda. No obstante, abundó en la idea de que si se trata de una cartera importante o de un producto inmobiliario con entidad, pueden conseguirse ahorros importantes con las impugnaciones por valoraciones catastrales indebidas.

Señaló que el procedimiento a seguir para la preparación de la auditoría previa a la impugnación consta de tres pasos: obtención de la hoja de valoración (en donde se precisa una valoración pormenorizada del inmueble procedente de Catastro), una visita al inmueble para la comprobación y posterior confirmación de datos, y un recálculo de valores con los nuevos datos **A**



efectuado por el perito de la administración (posibles errores en la descripción, inexistencia de inspección ocular, insuficiente justificación de coeficientes o im-

### Auditoría catastral y revisión

La caída de los valores inmobiliarios derivados de la crisis ha genera-

HAYA RE supera estimaciones con desinversiones de 2.405 millones de euros

**H**AYA Real Estate, la mayor empresa española de servicios de gestión del crédito promotor y activos inmobiliarios, ha registrado un volumen de desinversión acumulada de 2.405 millones de euros desde el inicio de su actividad hasta cierre de julio, superando los objetivos marcados por la propia compañía.

Durante el primer semestre de 2014 HAYA RE, que se encarga de la gestión de 32.700 millones de euros entre activos inmobiliarios y financieros, ha desinvertido 1.700 millones de euros.

Según los últimos datos contabilizados, HAYA RE ha vendido más de 6.500 unidades residenciales en España, lo que supone un promedio de comercialización de unas 42 unidades de venta al día. Sólo durante el mes de julio se han registrado unas ventas de 1.415 unidades residenciales. La compañía cuenta en la actualidad con 620 profesionales distribuidos en 20 centros propios, además de 9.100 puntos de venta entre APIs y oficinas.

El pasado 11 de junio, de acuerdo a su estrategia de crecimiento y tal como le permite la independencia en su accionariado, HAYA RE incrementó su volumen de negocio y presencia nacional al hacerse con la gestión integral por 10 años de los activos inmobiliarios y de la cartera crediticia de Cimenta2 del Grupo Cajamar, cuyos resultados ya se incluyen en el volumen de negocio de esta nota de prensa. **A**

La superficie de suelo transmitida de abril a junio sube un 13,9% más que hace un año

**L**a superficie transmitida en el segundo trimestre de 2014 ha ascendido a 5,6 millones de metros cuadrados, por un valor de 547,2 millones de euros, según la estadística de precios de suelo correspondiente al segundo trimestre de 2014. Respecto al segundo trimestre de 2013, las variaciones interanuales representan un 13,9% más de superficie transmitida y un 11,2% menos del valor de las mismas.

El precio medio del metro cuadrado del suelo experimentó un aumento del 3,5% frente al trimestre anterior. En tasa interanual (segundo trimestre de 2014/segundo trimestre de 2013), el precio medio del m2 descendió en el segundo trimestre de 2014 un 9,3% al situarse en 146,4 euros. En los municipios de más de 50.000 habitantes el precio medio del m2 ha disminuido en tasa interanual un 16,9% tras situarse en 274,4 euros por metro cuadrado. Los precios medios más elevados, dentro de los municipios de más de 50.000 habitantes, se dieron en las provincias de Barcelona (547,1 €/m2), Balears (Illes) (448,8 €/m2) y Zaragoza (428,1 €/m2). Los precios medios más bajos, dentro de los municipios de más de 50.000 habitantes, se dieron en las provincias de Ourense (93,2 €/m2), Albacete (95,1 €/m2) y Pontevedra (129,6 €/m2). **A**

UN LIBRO

Conocimientos necesarios sobre la prevención del blanqueo de capitales



**E**stamos ante una obra extraordinariamente práctica que ofrece a los sujetos obligados por la normativa sobre prevención del blanqueo de capitales un conjunto de instrumentos y conocimientos imprescindibles para el adecuado cumplimiento de las obligaciones reguladas en la Ley 10/2010 y su Reglamento de desarrollo, aprobado en mayo de 2014. En la primera parte de la obra, a través de un extenso catálogo de cuadros-resumen, se expone la normativa sobre prevención del blan-

queo de capitales, los sujetos obligados y las obligaciones que tienen que cumplir cada uno de ellos. En la segunda parte, se incluye un amplio inventario con los formularios y escritos que se deben utilizar para el correcto cumplimiento de cada una de las obligaciones, así como las notas y explicaciones necesarias para su adecuada cumplimentación. En el resto de la obra se desarrollan, en base al contenido del nuevo Reglamento, diversos fundamentos teóricos partiendo de una exposición detallada de los sujetos obligados y de sus obligaciones, así como del análisis y comunicación de las operaciones sospechosas. **A**



**TÍTULO:**  
Manual práctico para la prevención del blanqueo de capitales  
**AUTOR:** José María Peláez Matos  
**EDITORIAL:** CISS  
**EDICIÓN:** 2014 revisada  
**PÁGINAS:** 895 + portadas  
**PRECIO:** 117,57 € (IVA incluido)

## ¿Qué es el Experto Técnico Inmobiliario?

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

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

El título profesional está admitido por la Federación Politécnica Española de Diplomados FE-DINE, en la agrupación de Técnicas Inmobiliarias.



## ¿Qué actividades puede desarrollar el ETI?

Nuestro Título Profesional capacita y permite ejercer en todas aquellas actividades relacionadas con el sector inmobiliario como: Intermediar en la compra, venta y arrendamiento de viviendas, locales de negocio, terrenos, etc.. Administración de fincas y comunidades, así como patrimonios inmobiliarios. Realizar peritaciones, tasaciones y valoraciones inmobiliarias. Así como cuantos otros servicios que giran en su entorno como mantenimientos, etc. Inclusive la realización de gestiones y/o tramitaciones de cualquier clase por cuenta de terceros ante particulares, Organismos o entidades públicas o privadas.

El Experto Técnico Inmobiliario puede ejercer su actividad siempre que sea miembro de la Asociación Profesional de Expertos Técnicos Inmobiliarios y presente su alta en el IAE en el epígrafe 834 "Servicios relativos a la propiedad inmobiliaria" (cuando dicha actividad tenga carácter empresarial) o en el epígrafe 799 "Otros profesionales relacionados con las actividades financieras, jurídicas, de seguros y de alquileres,

## ¿Qué es la Asociación Profesional de Expertos Técnicos Inmobiliarios?

Con el nombre de Asociación Profesional de Expertos Técnicos Inmobiliarios ETI se constituye en 1993 una entidad asociativa en Avilés (Asturias) con plena personalidad jurídica y por tiempo indefinido, al amparo del artículo 22 de la Constitución de 1978, la Ley de Asociaciones 19/77 de 1 de abril, el Real Decreto 873/77 de 22 de abril y demás disposiciones concordantes, así como las disposiciones estatutarias.

En 1995, y a partir de los acuerdos tomados en Asamblea General Extraordinaria, se aprueba el ámbito nacional. La asociación se encuentra registrada en el Ministerio de Trabajo y Seguridad Social con el número de expediente nacional 6.528, así como en el Ministerio de Hacienda con el CIF número G-33.409.491.

La Oficina Española de Patentes y Marcas del Ministerio de Ciencia y Tecnología tiene concedidas a esta asociación entre otras marcas la de ETI EXPERTOS TÉCNICOS INMOBILIARIOS. Por lo que nadie más puede expedir este título.

## ¿Cuáles son los fines de la asociación?

El objetivo de la Asociación Profesional de Expertos Técnicos Inmobiliarios ETI es agrupar y coordinar a los diferentes profesionales de Técnicas Inmobiliarias que existen en el territorio español.

La asociación ETI está formada por esos profesionales que están en posesión del diploma y carnet correspondiente que les acredita como Experto Técnico Inmobiliario.

Son fines propios los siguientes:

- ▶ Amparar y defender los intereses y el ejercicio de la profesión de nuestros miembros.
- ▶ Atender en la forma más eficaz que sea posible la elevación del nivel profesional, técnico y cultural de sus miembros mediante la creación y organización de cuantos servicios y actividades sean precisas.
- ▶ Velar porque todos los miembros cumplan las normas legales que les sean de aplicación, a través del código deontológico.

- ▶ Colaborar con otras entidades similares, intercambiando ideas y proyectos e incluso firmando acuerdos en beneficio del desarrollo de la asociación y de todos sus miembros.
- ▶ Dignificar la profesión al máximo, mejorando nuestro propio plan de estudios y fomentar y tutelar las actividades docentes como congresos, conferencias, etc.
- ▶ Emitir un boletín informativo de divulgación.
- ▶ Divulgar el contenido de la asociación ETI por los medios normales como prensa, radio, televisión, etc.
- ▶ Mantener un departamento jurídico suficiente a fin de defender los intereses profesionales de los ETI asociados.
- ▶ Ostentar la representación de los miembros frente a los organismos oficiales y dar el cauce que corresponde a nuestras actividades y aspiraciones.

## ¿Cuáles son los fines de la asociación?

## ¿Cómo pertenecer a la asociación?

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

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

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



## ¿Qué ventajas tiene pertenecer a la asociación?

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

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

## ¿Qué se ofrece al consumidor?

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

## DISEÑO DE PAGINAS WEB

### DESARROLLO E IMPLANTACION DE SU NEGOCIO EN INTERNET

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

La Seguridad de Acertar



902 01 09 51



**FORO**empresarial  
soluciones de ingeniería y web

**www.foroempresarial.es**

Especialistas en Soluciones Tecnológicas para Empresas

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

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



### www.suempresa.com

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



Desde  
**450 €**  
5 Páginas

### Comercio electrónico

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



Desde  
**15 €**/Mes  
Gestor Web

### Alta en buscadores

Alta automática y posicionamiento en los principales buscadores de internet



Garantice su presencia.



Desde  
**90 €**  
por dominio

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

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

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

**Alta Buscadores**  
Garantizamos su presencia en los principales Buscadores.

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

**Comercio Electrónico**  
Su negocio en internet. Catálogos dinámicos.

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

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

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

Creemos en tu negocio



Únete al futuro



Nuestros proyectos y gestores son multi idiomas.

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

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

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

El Plan de Estudios de ETI es uno de los más completos (hasta rango universitario) y de mayor calidad de contenidos que se puede encontrar en el sector.

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

El ETI aporta tranquilidad al consumidor mediante:

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

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

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

