Boletín Oficial

DE LA

AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL DE ASESORES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE ESPAÑA

ADPI

ASESORES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA//AGENTES INMOBILIARIOS

GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE FOMENTO

Edición Asamblea General 2017

AÑO 18 NÚMERO 142

Sumario

Actualidad Corporativa..... pags.3-20

- Asamblea General de la Agrupación Técnica Profesional de Asesores de la Propiedad Inmobiliaria de España -ATP-ADPI - celebrada el día 25 de Mayo de 2017, en el Hotel Meliá Castilla de Madrid.

Coleccionable pags.21-32

- El Mercado del alquiler en España.

Actualidad..... pags.33-40

- La compraventa de viviendas se incrementó en marzo de 2017 un 19,5%, aunque su precio se redujo un 1,3%..... pags.33-39
- La Agencia Tributaria avisará a los contribuyentes afectados por la Cláusula Suelo y por los Alquileres no declarados..... pag.40

Información de Actualidad..... pags.41-45

- Qué debe tener una buena vivienda de alquiler..... pags.41-42
- La venta de viviendas aumenta un 18,1% en enero 2017 según el INE.... pag.42
- Algunos datos a conocer sobre el IBI..... pag.43
- El Gobierno ayudará a pagar parte del alquiler a jóvenes y personas mayores..... pags.44-45

Formación pags.46-48

- Prevención de Riesgos Laborales en las Comunidades de Vecinos.

Opinión pag.49

- Un buen mercado hipotecario.

Consultorio pags.50-51

- Sección dedicada a responder todas aquellas cuestiones dirigidas a los distintos gabinetes y formuladas por todos los lectores.

La Agrupación Técnica Profesional de Asesores de la Propiedad Inmobiliaria de España ha adoptado las medidas y niveles de seguridad de protección de los datos personales exigidos por la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal y sus reglamentos de desarrollo. Los datos personales proporcionados por usted son objeto de tratamiento automatizado y se incorporan a un fichero titularidad de la Agrupación Técnica Profesional de Asesores de la Propiedad Inmobiliaria de España, que es asimismo la entidad responsable del mismo, inscrito en el Registro General de la Agencia Española de Protección de Datos. Usted podrá ejercitar los derechos de acceso, rectificación, cancelación y en su caso, oposición, enviando una solicitud por escrito, acompañada de la fotocopia de su D.N.I., dirigida a la Calle Príncipe de Vergara, nº260-1º-G, Código Postal 28016, de Madrid. Para el caso de que quiera realizarnos alguna consulta o sugerencia lo puede realizar en la siguiente dirección de correo electrónico: atp-adpi@atp-guiainmobiliaria.com

Ejemplar: Gratuito
Recepción: Periódico
Edición: ATP-ADPI
Imprime: Gráficas Alhorí
Ángeles Carrillo Baeza
D.L.: V-5204-2000
E-mail: atp-adpi@atp-guiainmobiliaria.com

Boletín Oficial
DE LA
AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL
DE
ASESORES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA
DE ESPAÑA

@atpcpes @atpgroup_es /in/atpcpes

Redacción y Administración
C/ Atocha nº 20-4º-Derecha
28012 MADRID
Tel .- 91 457 29 29 Fax.- 91 458 26 93
Web: www.atp-adpi.com

Actualidad Corporativa

LA AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL DE ASESORES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE ESPAÑA (ATP-ADPI) CELEBRA LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA

El pasado día 25 de Mayo de 2017, la Agrupación Técnica Profesional de Asesores de la Propiedad Inmobiliaria de España (ATP-ADPI) celebró su Asamblea General Ordinaria.

La reunión de los Sres. Consocios se efectuó en el prestigioso Hotel Meliá Castilla de la ciudad de Madrid, en el «Salón Alcalá». Evento formalizado según convocatoria Ordinaria efectuada para tal fecha por la Junta Directiva de ATP-ADPI, en su Órgano de Presidencia, según queda regulado en los Estatutos Sociales del Colectivo, en sus artículos 12º, 13º, 17º y 22º.

El Acto Protocolario de la referida Asamblea, se llevó reglamentariamente a cabo a las diecinueve horas en primera convocatoria y a las diecinueve treinta horas en segunda, a la que hubo que añadir un tiempo de cortesía para facilitar la asistencia de Sres. Consocios que pudieran desplazarse de poblaciones más distantes al lugar de celebración del evento, con todo ello, concluido el tiempo de cortesía concedido, la Asamblea quedó válidamente constituida.

El Acto de la Asamblea General fue convocado y dió comienzo con arreglo al siguiente

ORDEN DEL DÍA

1.- Salutación.
2.- Informe General del Órgano de Presidencia.
3.- Dación-Aprobación Cuentas 2016 y Presupuesto 2017.
4.- Entrega de Documentación e Informes.

Se inició el Acto de la Asamblea en el lugar, fecha y hora concertado en la pertinente convocatoria, en cumplimiento de los Arts. 12 y 13 de los Estatutos Sociales de ATP-ADPI, a la que han sido debidamente convocados los Sres. Asociados por la Junta Directiva en su Órgano de Presidencia, por el medio de comunicación de remisión de carta al domicilio de los mismos, obrante en los Registros de la Asociación.

Los Miembros de Junta Directiva y Rectora de esta Asamblea General de ATP-ADPI, están formados por D. Francisco Sanfrancisco Gil, Presidente de ATP-ADPI y Presidente del Consejo Rector de la Agrupación Técnica Profesional - A.T.P. Acompaña al Sr. Sanfrancisco Dña. Mercedes Navarro Tárrega, Miembro de la Junta Directiva de ATP-ADPI y Responsable del Departamento de Admisión del Colectivo Profesional.

Composición Rectora-Consultora y Junta Directiva de la Agrupación Técnica Profesional de Asesores de la Propiedad Inmobiliaria de España (ATP-ADPI)

Composición Archivo Actualización

Actúa como **Presidente de la Asamblea General** D. Francisco Sanfrancisco Gil. A designación del Sr. Presidente de la Asamblea General, interviene como **Secretario de esta Asamblea** Dña. Mercedes Navarro Tárrega. Todo ello de conformidad con lo dispuesto en los Arts. 22º y 24º de los Estatutos Sociales de la Agrupación Técnica Profesional de Asesores de la Propiedad Inmobiliaria de España (ATP-ADPI).

Finalizada la presentación de los componentes de Junta Directiva y Rectora, tomó la palabra el Sr. Sanfrancisco para dar en primer lugar la bienvenida a todos los presentes.

Acto seguido y tras las consultas pertinentes con el resto de la Junta Rectora, se dirige a los asistentes indicando que, dada la singular afluencia al evento por parte de los Sres. Consocios, propone que la continuación de la Asamblea General, en su protocolo y acción, se desarrolle de manera conjunta al mismo tiempo que se degusta el ágape preparado para los asistentes. Tal y como se ha indicado anteriormente y por decisión respetuosa a la posible incorporación al Acto de mayor número de Sres. Consocios, la Junta de Gobierno agotó el tiempo conveniente a celebrar el evento en ambas convocatorias, dando a su vez y con el consentimiento de los asistentes una demora de cortesía entendida como un tiempo prolongado. Dada la unanimidad de conformidad y criterio a esta propuesta, se procede a seguir cumplimentando los Puntos del Orden del Día de esta forma tan cordial como reglamentada.

Seguidamente se procede a cumplimentar el **Punto nº2 del Orden del Día**. Con este objeto a continuación se procede a plasmar el **"Informe General del Órgano de Presidencia"** emitido para este Acto. Dicho "Informe" es realizado y presentado por D. Francisco Sanfrancisco Gil.

Desarrollo del Informe

En primer lugar quiero iniciar mi intervención, haciendo alusión a la información que se les facilitó mediante publicación colgada en la Página Web, al igual que insertada en el Boletín Oficial del Colectivo, por la que por estos medios se les comunicaba que en las fechas comprendidas entre el 25 al 28 de Mayo de 2017, ambos inclusive, es decir de jueves a domingo, tendría lugar ***la celebración del Salón Inmobiliario de Madrid en su 19ª Edición SIMA-17***, y dado que SIMA -Salón Inmobiliario Internacional-, es el evento ferial de mayor magnitud y a su vez es un claro exponente de lo que acontece en el Sector Inmobiliario en España, es por lo que se comunicaba a todos los Sres/as. Consocios/as de nuestro Colectivo Profesional, cuya intención fuera la de asistir a este certamen, nos lo podían hacer saber con la finalidad de informarles del proceso de adquisición y/o proporcionarles en cualquier caso, como en años anteriores, cuantas entradas pudieran necesitar.

Concluido este preámbulo de interés de exposición ferial, abordamos el contenido del presente ***Informe***, desarrollando un conjunto de cuestiones y cifras relativas a mercado que nos es concerniente.

Con los datos mostrados por diferentes fuentes, la frase que emerge de denominador común con respecto a 2016, es el alza continua de los principales indicadores que abarcan la economía española, cuya reactivación muestra ritmo alcista constante. *El mercado inmobiliario define su ejercicio con «Objetivo Cumplido en 2016». Arrojan los datos que, el pasado año, llegaron a venderse más de 450.000 viviendas*. Ello ha contribuido al apetito inversor de los grandes fondos internacionales y de los compradores extranjeros, y a su vez, escenifica una radiografía de este sector con registro alcista de expansión del 13,5% interanual, toda vez que se puntualizan las *operaciones en 458.781 en el conjunto de 2016*, repercusión sin duda favorecida, entre otros, por el incremento notable de la reactivación del crédito hipotecario. Este conjunto de circunstancias es corroborada por las fuentes del INE, las cuales informan que la compraventa de viviendas en 2016, han superado las transacciones por primera vez desde el año 2010. Por otra parte entre los posibles riesgos que pueden afectar al mercado en 2017, se situaría al Brexit, que hasta la fecha es de poco

impacto en España y la posible presión desde Europa para acometer nuevos recortes de gasto, aunque el Ejecutivo Español lo analiza poco probable; ello podría influir en la economía.

Según los datos que afloran en el Balance Anual-2016 que cifra la estadística del ***Consejo General del Notariado***, se referencia que «*el mercado inmobiliario español consolidó la senda de crecimiento observada desde 2014. Para los primeros meses de 2017 se espera que las cifras del mercado continúen con la senda de crecimiento observada en 2016*». El mercado se mueve. Después de años a la deriva, el sector vuelve a latir y con fuerza, sobre todo por el lado de las ***compraventas de viviendas***. La última estadística del C.G.N. lo corrobora al informar el cómputo de 2016, ***con 458.781 operaciones de compraventa habidas***, lo que ha representado un 13,5% de elevación de las transacciones con respecto a 2015. El ascenso de número de compraventas se reparte entre el incremento de las ventas de viviendas piso (13,3%), el aumento de la venta de viviendas unifamiliares (14,3%) y la venta de otros inmuebles (12,9% interanual). En el caso de los pisos, las compraventas de aquellos de precio libre experimentaron una subida del 13,3%. Además, dentro de este segmento, las ventas de pisos de segunda mano mostraron una expansión del 16,1%, frente a la contracción experimentada por la compraventa de pisos nuevos con un 7,6%. El mercado refleja ciertos contrastes de importancia, tanto por zonas como por la tipología de las viviendas. Con referencia a la ***compraventa de otros inmuebles***, en 2016 se formalizaron 113.562 operaciones (un 12,9% más), de las que un 38,4% ***correspondió a terrenos y solares***.

El informe elaborado por el ***Colegio de los Registradores de España***, muestra que en el conjunto de 2016, el mercado superó la barrera de las 400.000 compraventas, ***con unas inscripciones en viviendas de 403.743 operaciones,*** registrándose 49.205 más que en 2015. Según los registradores las ventas siguen fuertes y en 2016 significaron un aumento del 13,9% con respecto a 2015. De nuevo, la fortaleza de la compraventa de viviendas de segunda mano, frente a las nuevas, explica la evolución: la primera se incrementó el 18,5%, mientras que la segunda descendió el 3,2%. Todas las comunidades presentaron aumentos en las compraventas de viviendas, encabezando los mayores niveles de crecimiento, *Baleares (30%), Catalunya 21,1% y Asturias 17%.* Las tasas de crecimiento alcanzaron los dos dígitos en una docena de regiones. Continúa su informe matizando que ***sigue también fuerte y al alza la demanda extranjera***, la cual adquirió unas 53.000 operaciones de viviendas durante 2016, lo que supone, sobre el total de las transacciones, hasta el 13,3%. Son otra vez los británicos, con el 16,4%, los de mayor apetito comprador, seguidos por los alemanes un 9,2%, franceses 8,5%, suecos 6,4% y belgas con el 6,3%.

Los registros facilitados por el ***Instituto Nacional de Estadística -INE-***, a febrero de 2017, indican que más allá de superar en 2016 las 400.000 transacciones de viviendas por primera vez desde 2010, los datos aportados reflejan cómo se está moviendo el mercado residencial en España, desde que Andalucía, Comunitat Valenciana, Catalunya y Madrid, acaparan el 64,6% de las ventas, hasta que en las provincias de les Illes Balears, Las Palmas y Navarra, se vendieron más casas de segunda mano que en pleno boom inmobiliario.

Según estas fuentes durante el ***año 2016 se transmitieron 1.681.686 fincas inscritas*** en los registros de la propiedad, lo que supuso un 2,6% más que en 2015. En el caso de las compraventas de fincas registradas, el número de transmisiones fue de 826.562, con un aumento del 9,3% respecto a 2015.

Con respecto a las ***compraventas de viviendas registradas, el INE informa que fueron un total de 403.866 en España***, una cifra que arroja un alza del 13,6% interanual, y que se convierte en la más elevada desde 2010, ocupando primer lugar las casas de segunda mano que han marcado máximos, y las de obra nueva han firmado sus mínimos históricos. De las 403.866 compraventas de viviendas citadas, 362.182 (89,7%) responden a la vivienda libre y 41.684 (10,3%) a la protegida, lo que representa que el número de viviendas libres transmitidas por compraventa en 2016 aumentó un 13,5% respecto a 2015 y el de protegidas un 14,5%. Las viviendas nuevas transmitidas por compraventa en el año 2016 fueron 75.618 (18,7%) y las usadas 328.248 (81,3%). El número de operaciones sobre viviendas nuevas disminuyó un 1,7%, mientras que el de usadas aumentó un 17,8% respecto a 2015.

Sigue el informe del INE, con los datos facilitados a febrero-2017, que atendiendo a las compraventas de viviendas, las Comunidades con mayor número de transmisiones por cada 100.000 habitantes² en 2016, fueron lideradas por la *Comunitat de les Illes Balears con 1.521*, la *Comunitat Valenciana con 1.478* y la *Comunidad de Canarias con 1.196*. Continuando en este mismo tipo de estadística, las comunidades con mayor número de compraventas registradas por cada 100.000 habitantes² en Diciembre de 2016, son *en primer lugar les Illes Balears con 129, seguida de la Comunitat Valenciana con 103 y La Rioja con 93.*

Los indicadores para el 2017, apuntan que la tendencia continuará consolidando una progresión al alza en la compraventa de viviendas, atendiendo a las buenas previsiones de crecimiento económico y de repunte del mercado laboral, al que hay que sumar la moderación en los bajos tipos de interés. «*El Mercado Inmobiliario en definitiva se mantiene Fuerte*», ***«existen datos de un promedio de venta de 1.100 casas al día»***. Las previsiones indican que se mantendrá la senda del crecimiento dentro del sector inmobiliario, pudiendo rondar las transacciones de ventas de viviendas en España, en un entorno entre las 475.000 unidades en 2017, incluso cercano al medio millón, lo que podría suponer un incremento de alrededor del 7%, y en donde *la compra por extranjeros nuevamente copará gran protagonismo de inversión*. Servihabitat estima que la cifra superará el medio millón (un 10%-12% más que en 2016). La tasadora Tinsa augura un aumento de transacciones del 10%-15% con cifras de 520.000-545.000 operaciones.

Según información facilitada por el INE, *el número de compraventas de viviendas creció en todas las comunidades autónomas en 2016*. La variación anual del número de compraventa de viviendas por comunidades autónomas en el año 2016, la encabeza les Illes Balears con un 31,0%, seguida de Catalunya 20,0%, Extremadura 18,6%, Principado de Asturias 16,0%, Aragón 14,7%, Cantabria 13,7%, Castilla-La Mancha 13,1%, Canarias 13,0%, Comunitat Valenciana 12,4%, Comunidad de Madrid 12,2%, País Vasco 11,6%, Andalucía 11,3%, Castilla y León 9,7%, Comunidad Foral de Navarra 8,1%, Galicia 7,7%, Región de Murcia 7,5% y La Rioja 5,7%. El mayor número de compraventas de viviendas en 2016, reflejado por Comunidades Autónomas, se contabilizó en Andalucía con 78.708, seguida de Catalunya con 66.447, Comunidad de Madrid 58.231 y Comunitat Valenciana con 57.828. Con relación a las compraventas de fincas rústicas, éstas en 2016 disminuyeron un 1,1%, mientras que las de urbanas aumentaron un 11,4%; dentro de estas últimas, las compraventas de viviendas se incrementaron un 13,6%.

Siguiendo con esta información, indicar que el INE ha publicado el 10-02-17 (en datos provisionales), la «*Estadística de Transmisiones de Derechos de la Propiedad del Año 2016*». En concreto seguidamente mostramos los relativos a las *transmisiones inscritas en los registros de la propiedad sobre fincas rústicas y urbanas*:

Transmisiones inscritas en los registros de la propiedad efectuadas sobre Fincas rústicas y Urbanas

ETDP.1 Transmisiones inscritas en los registros de la propiedad efectuadas sobre fincas rústicas y urbanas

	Total	Fincas rústicas	Fincas urbanas		
			Viviendas	Solares	Otras urbanas
TOTAL	1.681.686	357.328	767.955	65.487	490.916
Andalucía	277.046	47.141	139.579	13.082	77.244
Aragón	74.610	31.021	23.899	1.795	17.895
Asturias, Principado de	35.155	11.112	13.616	686	9.741
Balears, Illes	49.511	9.355	22.728	2.398	15.030
Canarias	59.274	4.763	33.619	2.081	18.811
Cantabria	22.832	6.555	8.709	567	7.001
Castilla y León	137.598	66.109	36.769	5.627	29.093
Castilla - La Mancha	98.335	43.929	29.781	7.059	17.566
Cataluña	245.787	25.458	127.330	12.042	80.957
Comunitat Valenciana	223.657	35.644	110.972	5.226	71.815
Extremadura	41.715	16.272	15.506	2.174	7.763
Galicia	74.834	20.653	28.893	1.478	23.810
Madrid, Comunidad de	174.532	4.658	104.531	5.565	59.778
Murcia, Región de	49.133	10.614	22.509	2.070	13.940
Navarra, Comunidad Foral de	28.991	9.900	10.403	1.631	7.057
País Vasco	68.828	7.620	32.148	1.428	27.632
Rioja, La	17.564	6.490	5.648	503	4.923
Ceuta	1.104	25	618	29	432
Melilla	1.180	9	697	46	428

Una vez más es relevante matizar, que de nuevo durante el año 2016, la vivienda usada ha seguido liderando la demanda. Todo apunta a que las compraventas de viviendas de segunda mano seguirán siendo protagonistas de las transacciones a lo largo de 2017. *La vivienda usada sigue en ascenso y continúa convenciendo al comprador*.

En esta sintonía de línea expositiva, se pone de manifiesto que *la demanda de vivienda por extranjeros sigue animando el mercado inmobiliario español*. La compra por extranjeros sigue encadenando ejercicios con crecimientos. Tal como ya hemos referenciado con anterioridad y según los datos del ***Colegio de Registradores de la Propiedad***, en **2016, se llevaron a cabo un montante de 53.000 operaciones, lo que supone hasta el 13,3% del total de las transacciones.** Una vez más es relevante matizar, que de nuevo durante el año 2015, la vivienda usada ha seguido liderando la demanda. Todo apunta a que las compraventas de viviendas de segunda mano seguirán siendo protagonistas de las transacciones a lo largo de 2016. *La vivienda usada sigue en ascenso y continúa convenciendo al comprador*.

Al igual que apuntábamos el pasado año, es previsible para los próximos trimestres un mantenimiento del *alto nivel de demanda por extranjeros*. Según informe de Knigth Frank, las transacciones de viviendas por compradores extranjeros ha aumentando un 23% en 2016. La mayor parte de nacionalidades proceden de la zona euro (64%), y de ellos, el 20% son ingleses, pese a la incertidumbre Brexit. En términos relativos, la bajada en la cotización del euro en los países de UE no les afecta al encontrarse bajo la misma moneda, sin embargo, países cuyas monedas se hayan visto favorecidas por la cotización del euro, podrán contar con un atractivo adicional para la compra de vivienda en España, *pudiendo producirse incluso un cierto repunte a las ya destacadas cifras actuales*. Según Knigth Frank, *las Comunidades Autónomas en las que se realizan más transacciones por parte de extranjeros son Islas Canarias (41%), Illes Balears (38%), Comunitat Valenciana (35%) y Región de Murcia (26%)*.

Abarcando en diferente análisis la estadística del Precio de la Vivienda y como continuación de los datos que insertamos en el informe de las pasadas navidades, damos a conocer los informes elaborados por el ***Colegio de Registradores de España***, en el que se indica que ***el precio de la vivienda durante el año 2016 subió un 5,7%***, prosiguiendo por la senda positiva. Con este incremento, la cotización de las casas en España acumula un abaratamiento ligeramente superior al 25% desde sus máximos en 2007, mientras que con respecto a los recientes mínimos de 2014 los precios se han recuperado el 13,3%. A pesar de esta importante revalorización de las casas, cabe puntualizar que en el último tramo de 2016 continuó moderándose la escalada de precios. En concreto en el cuarto trimestre del año la apreciación trimestral fue del 1,9%. Por lo que se refiere a la evolución de los precios, de promedio, el metro cuadrado de las viviendas compradas en 2016 fue de 1.309€, un 2,4% más respecto al cierre de 2015. Esta subida se debe tanto al aumento del precio de los pisos (2,9% interanual) como al encarecimiento del metro cuadrado de las viviendas unifamiliares (1,0% interanual). Dentro de los pisos, la escasez de oferta ha provocado un mayor incremento de la vivienda nueva. Así, los de segunda mano se revalorizaron un 3,5% hasta 1.431€ el metro cuadrado, y los pisos de obra nueva se encarecieron un 4,9% hasta 1.827€. ***Fomento*** puntualiza que el ranking donde más ha crecido el precio de la vivienda en el tercer trimestre de 2016, lo lidera Catalunya 4,8% y Madrid 4,3%. Así mismo estas fuentes indican que el precio más elevado en España en municipios de más de 25.000 habitantes, es liderado por Donostia-San Sebastián con 3.242,2€ m² y Barcelona 2.714,4€ m², seguida de Eivissa con 2.662,5€ m² y Madrid con 2.565,5€ m².

Según los datos publicados por el INE con fecha 08-03-2017, con referencia al Índice de Precios de Vivienda (**IPV**) marca en su balance anual, que la tasa de variación anual del Índice de Precios de Vivienda se sitúa en el 4,5% en el cuarto trimestre de 2016. Por tipo de vivienda, la tasa anual de los precios de vivienda nueva es del 4,3%, y en cuanto a la de segunda mano es del 4,5%. *De estos datos se desprende que el precio de la vivienda sigue su dinámica alcista*. En líneas generales, la vivienda gana precio en casi todas las Comunidades Autónomas. Lideran la cabeza, la Comunidad de Madrid (9%), Catalunya (7,4%) y les Illes Balears (5,7%), De las ciudades autónomas, Ceuta 5,1% y Melilla 3,2%. Canarias se sitúa en el 3,3%. Le siguen Cantabria y Aragón (2,3%), Galicia y Andalucía (2,1%), Comunidad Foral de Navarra y Principado de Asturias (1,9%), Comunitat Valenciana (1,7%), País Vasco (1,2%), Extremadura y Castilla y León (0,8%), Región de Murcia (0,7%), La Rioja (0,3%), cerrando Castilla-La Mancha (0,0%).

Según informa ***Fomento*** el 23-02-2017, el precio medio del m² de la vivienda libre en España, se situó en 1.512€ en el 4º trimestre-2016, lo que supone un incremento interanual del 1,5%.

Las cifras de previsiones que se barajan en cuanto al incremento del coste de la vivienda para el 2017, son variopintas en función de la fuente informativa: Así BBVA espera que suba un 3,5%, Servihabitat el 4,3%, Bankinter maneja una horquilla entre el 3% y el 5%, Solvia referencia un 3,1%, etc. En cuanto al valor medio de las casas, los analistas prevén que subirá por encima del 5% y este porcentaje rondará el 10% en mercados consolidados. Este último porcentual será igual para los apartamentos y unifamiliares en buenas zonas de la costa.

En cuanto al **comportamiento del mercado hipotecario**, fuentes del sector dan a conocer que el valor de las hipotecas inscritas en los registros de la propiedad en 2016, se situó en casi 2.790 millones de euros.

Según muestra el informe del ***Colegio de Registradores de España***, destaca que el endeudamiento hipotecario medio por vivienda en 2016, ha presentado un resultado de 111.656 €, que significa el 2% más que en 2015, y la contratación a tipo de interés fijo continuó su intensa escalada durante el cuarto trimestre de 2016, con el 31% de los préstamos hipotecados acogidos, lo que según estas fuentes marca un nuevo récord histórico. De este modo, el número de créditos ligados al Euríbor descendió hasta el 67,7%. En este sentido, los tipos de interés de contratación inicial, en lo relativo a sus cuantías, se han mantenido estables alcanzando un resultado medio del 2,4%, similar al obtenido el resto de trimestres de 2016. Además en su cuarto trimestre, el plazo de contratación se situó hasta los 23 años y dos meses. Al igual se informa que: *la cuota hipotecaria mensual media en 2016 se situó en 522,6€, un 2,7% menos en 2015*, mientras que el porcentaje de dicha cuota con respecto al salario disminuyó al 27,5%.

En línea continua, en el informe del ***Consejo General del Notariado***, se señala que el mercado hipotecario en 2016 ha ido parejo a la recuperación del sector inmobiliario; añade que este sector cerró 2016 con un incremento en el número de nuevos préstamos concedidos del 18,5% en el caso de la adquisición de vivienda, y se queda en el 17,4% para el resto de inmuebles, fijando que el crédito promedio para este fin fue de 131.187€, experimentando así un aumento del 3,3%. Continúa el informe indicando que en este sentido el porcentaje de compras de casas con financiación se situó para el conjunto de 2016 en el 44,5%, siendo además en esas compras el porcentaje del valor de la vivienda hipotecado del 77,2%.

Según datos difundidos por el ***Instituto Nacional de Estadística-INE*** el 28-02-2017, el número de hipotecas sobre viviendas en el conjunto del año 2016 fue de 281.328, un 14% superior al de 2015. El importe medio de las hipotecas constituidas sobre viviendas subió un 2,8% en 2016, hasta los 109.759 €, mientras que el valor de las hipotecas constituidas sobre fincas urbanas alcanzó los 50.616,2 millones de €, que representa un 9,8% más que en el ejercicio anterior. En viviendas, el capital prestado se situó en 30.878,4 millones, con un incremento del 17,2%. Situándonos a Diciembre-2016, el tipo de interés medio aplicado a viviendas ha sido del 3,18%, lo que significa un 5,8% inferior a Diciembre-2015. Las hipotecas firmadas a interés variable supusieron el 68,4% del total, y de éstas, el 92,5% se vincularon al Euríbor. En cuanto a las fijas fueron el 31,6% restante. En 2016 el Euríbor continuó siendo el tipo de referencia más utilizado en hipotecas a tipo variable con el 75,8%, en tanto que el plazo medio de amortización de 22 años. Por Comunidades Autónomas, las que registraron mayor número de hipotecas constituidas sobre viviendas en 2016 fueron Andalucía (53.733), Comunidad de Madrid (47.801) y Catalunya (45.873). Las Comunidades donde se prestó más capital fueron, la de Madrid (7.319,6 millones), Catalunya (5.773,2 millones) y Andalucía (5.086,1 millones) Las Comunidades con mayores tasas de variación anuales del número de hipotecas sobre viviendas fueron Castilla-La Mancha (23,8%), Aragón (19,3%) y Extremadura (18,7%). Por su parte, las que presentaron las menores tasas fueron Galicia (2,9%), Comunidad Foral de Navarra (5,9%) y Región de Murcia (8,4%). *Los últimos datos facilitados por el INE a 29-03-2017, dan a conocer que la firma de hipotecas sobre vivienda en el mes de enero-2017, creció un 16,9% en tasa interanual; el importe medio fue de 112.844€; el tipo de interés medio el 3,14% y el plazo medio de 23 años*.

Importante informar que *cuando entre en vigor la «**Nueva Ley Hipotecaria**», las inmobiliarias podrán ofrecer préstamos para la adquisición de viviendas «**en cualquier País de la Unión Europea**»*.

En el área internacional hacemos referencia a las exposiciones europeas, sobre todo la de Cannes (Francia) «Mipim-2017» (*donde se celebra la feria inmobiliaria más importante de Europa*). Este evento ferial se ha llevado a cabo en las fechas comprendidas del 14 al 17-03-2017. Se define -Mipim-, como el principal mercado inmobiliario del mundo, reuniendo a los actores más influyentes de los diferentes sectores inmobiliarios internacionales (oficinas, viviendas, venta al por menor, instalaciones sanitarias, deportivas, logísticas e industriales), ofreciendo un acceso inmejorable a los mayores proyectos urbanísticos del mundo y a los recursos financieros. Por tanto es un escaparate internacional en el que regiones de todo el mundo exhiben su atractivo para atraer inversión extranjera. El inmobiliario español ha vuelto a estar presente en Mipim, con stands como los de la Comunidad de Madrid, Barcelona-Cataluña, Málaga, etc., además de importantes empresas españolas y profesionales.

Una vez más, en Mipim-2017, se ha puesto de manifiesto la solidez y buenas expectativas que ofrece España como economía y como país para los inversores internacionales. Mallorca es uno de los mercados inmobiliarios más prestigiosos del mundo. La Comunidad de Madrid concentra el 58,7% de toda la inversión extranjera en España desde que comenzó la crisis en 2008. Barcelona es la ciudad española con el mercado inmobiliario residencial más dinámico. Málaga, al igual que en el certamen de 2016, ha despertado mucho interés en Mipim-17, convirtiéndose en un escenario perfecto ante la comunidad internacional inversora.

Los enclaves de la costa mediterránea en todo su litoral, continúan siendo punto de mira de ojo de halcón destacado. Los archipiélagos de Balears y Canarias, ocupan posiciones de privilegio. En sintonía continuada se vislumbra que en la Comunitat Valenciana, el mejor reclamo es el que pasa por el binomio costa y ocio. Destaca todo su litoral con inclinación especial en Alicante. Se reafirma la Costa Blanca con viviendas vacacionales económicas y estables como Torrevieja y Orihuela. Sentido similar acoge parte del arco litoral de Castellón y Valencia. De igual modo escenifican notable presencia en las zonas de carácter residencial en diversos puntos territoriales de España.

El capital extranjero sigue viendo a España con potencial a invertir, teniendo España una buena imagen en el exterior como país seguro para invertir, viendo en los activos inmobiliarios españoles como buena oportunidad de inversión. *Una vez más se consolida que para los inversores internacionales, España continúa en posiciones líderes y en vanguardia de mercado al alza*.

Abarcando el mercado residencial de lujo y según el informe «*The Wealth Report 2017*», presentado el 01-03-2017 por la mayor consultora inmobiliaria privada del mundo, Knight Frank, se expone que, «*España es puerta abierta a la vivienda de lujo*». Cada vez el precio al que se cierran las transacciones es más alto, siendo que el tiempo de comercialización ha bajado de un año a tres meses. El aumento de las transacciones en residencial prime experimenta un porcentual del 25%. La falta de stock en ciudades como Londres o Miami, ha convertido en ventaja a las ciudades españolas, como alternativa para las grandes fortunas. De hecho Madrid es la tercera ciudad más atractiva de Europa para los inversores del segmento de lujo, solo por detrás de Berlín y Dublín. Actualmente en Madrid los precios en la vivienda de lujo oscilan entre 5.000€ y 7.000€ por metro², siendo, aparte de los compradores nacionales con el 70%, la principal demanda provinente de Latinoamérica. Barcelona está en pleno auge, como lo demuestra que, en los últimos cinco años, el porcentaje de ventas residenciales aumentó un 86%, siendo sus grandes demandantes los británicos, franceses, belgas y holandeses. Mallorca, está en cifras récord. La buena tendencia del mercado residencial de lujo se está experimentando en Marbella, donde el aumento de los volúmenes de venta sugiere gran confianza, siendo sus principales inversores los procedentes de Oriente Medio, seguidos de europeos del norte, británicos y rusos; de hecho, este tipo de usuarios están favoreciendo las ventas de inmuebles de más de 10 millones de euros en las zonas prime.

Según el informe de Knight Frank, las provincias españolas con mayor proyección residencial en 2017, serán Madrid, Málaga, Barcelona, País Vasco y Baleares. Siguiendo en datos, constata que Madrid se encuentra entre las siete ciudades del mundo con más inversión extranjera en ladrillo, por

detrás de Manhattan, Londres y París, que lideran el ranking, y por delante de mercados como Berlín o Singapur. En el mercado de segunda residencia subieron en el ranking en 2016, Eivissa, Mallorca, El Algarve Occidental y el Lago de Como.

El ranking mundial de las ciudades con la vivienda más cara del mundo lo lidera Hong Kong, seguida de Sydney y Vancouver. De las ciudades del mundo con el coste de vida más alto, ocupa la cabeza Singapur, seguida de Zurich y Tokio. Por el contrario la ciudad con el coste de vida más barato es Almatý (Kazajistán), seguida de Lagos (Nigeria) y Bangalore (India). Centrados en el global europeo con el coste de vida más alto, las ciudades españolas de Barcelona ocupa el puesto 17 y Madrid el puesto 19, entre ambas se coloca la belga Bruselas.

En el citado informe, se pone de manifiesto que en el mercado inmobiliario y en concreto el *Prime*, la política marca rumbos, por ello dice que la política es todo. Refiere que el *Brexit* y *Trump*, cogió a muchos por sorpresa. Esto mismo no ocurrirá en 2017, dado que los inversores son ahora muy conscientes de que todo es posible cuando los electores son llamados a las urnas, por tanto en 2017 buscarán protegerse de posibles nuevas turbulencias.

Centrándonos en el «***mercado de Alquiler de Viviendas***», y según apuntábamos en el escrito de las pasadas navidades, éste continúa ganando puntos como inversión. Su rendimiento medio anual ha aumentado en 2016 situándose en el 5,9%. Es el local comercial el que sigue a la cabeza de rentabilidad de inversión en alquiler con un 8,4%; las oficinas ofrecen un rendimiento del 7,4% y los garajes están algo más estabilizados rentando entorno al 4,6%. La demanda de alquileres sigue copando enteros, con récords considerados de históricos en el conjunto de los últimos años en España. Los inversores en viviendas para alquilarlas aumentarán, amén de compra para uso propio. La baja rentabilidad de las inversiones alternativas (deuda pública, bolsa, depósitos bancarios, etc.) hace más atractivas para los inversores las rentas de las viviendas que, hasta hace poco, consideraban exiguas para su inversión. El mercado del alquiler encuentra inquilino en pocos días.

Según difusiones de órgano estadístico a Enero-2017, afloran datos de que el precio de la vivienda en alquiler en España se incrementó un 15,9% en el año 2016, hasta situarse, (según la fuente), en una horquilla entre 7,49€ y en 8,2€ mensuales por m². Por Comunidades Autónomas, todas registran precios superiores a los que tenían hace un año. El mayor incremento se ha producido en Catalunya, con un 26,8% más que hace un año. Le siguen las subidas de Madrid (18%) y Baleares con un 13,8%. Extremadura en cambio, ha experimentado la menor subida (1,1%), seguida de la Región de Murcia (1,7%) y Castilla-La Mancha (2,4%). La Autonomía más cara es Catalunya con un precio de 13,3€ por m², le sigue Madrid 12,9€ m², Euskadi 10,52€ m², les Illes Balears 9,61€ m² y Comunidad Foral de Navarra 7,05€ m². En el lado opuesto de la tabla se sitúan Extremadura 4,56€ m², Castilla-La Mancha 4,75€ m², La Rioja 5,11€ m² y Región de Murcia 5,34€ m², siendo estas las comunidades más económicas. Por capitales de provincia, Valencia es la capital en la que más creció el precio del alquiler durante 2016, con una subida del 20,3%, situando su precio en 7,9€ por m². Le siguieron Donostia-San Sebastián con un incremento del 17%, seguida por Barcelona 16,5% y Madrid 15,6%, que han vuelto a marcar máximos históricos. Barcelona es la ciudad más cara para alquilar una vivienda, 15,16€ m², seguido de Eivissa 13,90€ m². A más distancia se encuentra Donostia-San Sebastián 13,08€ m² y Madrid 12,46€ m².

La actividad y la incidencia de los «***Arrendamientos de carácter Vacacional y Turísticos***», sigue acaparando cuota de mercado a pasos agigantados, de tal forma que se ha convertido en uno de los principales destinos de alojamiento extra-hotelero, que elige el turismo ya en cualquier temporada a lo largo de un año. Las familias son los principales usuarios de las viviendas turísticas, seguido de las parejas y por los grupos de amigos.

La plataforma *on line* de alquiler vacacional HomeAway, ha informado que en el verano de 2016, la demanda doméstica del alquiler vacacional en España aumentó un 45%. Los españoles optan un 78% por quedarse en España, mientras que un 22% elige un destino internacional.

Según el análisis, el viajero nacional se decanta por el ***Turismo de Sol y Playa***. Las Comunidades Autónomas de Andalucía, con un tercio del total de la demanda doméstica, seguida de la Comunitat Valenciana y les Illes Balears, ambas con un 16% del total; Catalunya, un 12% y las Islas Canarias con un 6%, han sido las más

solicitadas en 2016. España, con la costa mediterránea y las islas, están a la cabeza de los destinos internacionales más reservados por los extranjeros durante el año 2016. Según este informe, los destinos turísticos de Mallorca, Barcelona y Girona (Costa Brava), fueron los más demandados por los viajeros nacionales en 2016, siendo el Top del destino o zona turística más demandada Mallorca. El resto de destinos turísticos nacionales del Top-10, en 2016, fueron Barcelona, Girona (Costa Brava), Cádiz, Málaga (Costa del Sol), Asturias Oriental, Alicante (Costa Blanca), Valencia (Costa del Azahar), Tarragona (Costa Dorada) y Tenerife. En cuanto a los destinos que han registrado un mayor aumento destacan, Tenerife (122%), Menorca (96%) y Guipúzcoa (80%).

El destino internacional más reservado el pasado año por los españoles fue Andorra. Le siguen Pirineos Atlánticos de Francia, Miami, Lisboa y Pirineos Orientales de Francia.

Siguen los datos de este balance apuntando que, España es el destino extranjero preferido por los europeos. En el caso de Francia, Catalunya con Girona (Costa Brava) copa el primer puesto en reservas, seguido de Alicante (Costa Blanca), Tarragona (Costa Dorada), Barcelona y Málaga (Costa del Sol). Por su parte Málaga, Barcelona y Mallorca, (Tenerife se cuela en 5º lugar), son los más reservados por los británicos, ocupando Málaga en 2016 el primer puesto que en 2015 lo tenía Amsterdam. Para los alemanes los destinos españoles más demandados fueron Mallorca y Girona (Costa Brava). Para los italianos los destinos más reservados fueron Tenerife, con Formentera i Eivissa. Por razones de cercanía, Portugal optó por Huelva y Pontevedra.

La normativa que le es aplicable, es de competencia de cada una las Comunidades Autónomas, por lo tanto nuestra propuesta a la Administración, *se encamina a que deba tener un tratamiento de regulación concreta y acorde a su realidad*, dado que «***el Sector Turístico es fuente primordial para la economía***» *y en lo que nos és de acción directa reporta pingües beneficios en todo su entorno, entre los que se encuentran el conjunto de nuestros profesionales*.

Extensa y variada ha sido la continua información que hemos ido facilitando acerca del alquiler vacacional y turístico en múltiple contenido por nuestros diversos medios de comunicación, *resaltando sobre todo a través de las distintas Ponencias de Formación Continuada y de Información, que de forma presencial hemos ido llevando a cabo*.

El *Sector del Alquiler Vacacional* en España, debe proteger a consumidores y propietarios, es por ello que defendemos «*que sea gestionado por verdaderos profesionales para evitar sorpresas y oscuridad*». Recordemos la vigía constante de Hacienda y de los propios Gobiernos Autonómicos, respecto del alquiler de viviendas vacacionales por Internet u otras vías que pretendan sortear el pago de impuestos o tentar su ocultación.

El Sector Inmobiliario es uno de los pilares de la Economía Nacional, estando asimismo con fuerte nexo relacionado con el Sector Turístico. Tanto el turista nacional como extranjero, es cada vez más asiduo a los diferentes puntos geográficos de nuestro País, *repitiendo en su mayoría como arrendatarios vacacionales, a lo que le sigue un verdadero interés de compra de vivienda*, bien para establecer su vivienda habitual definitivamente, presente o futura, como muy principalmente también para poder disfrutarla como segunda residencia. ***El turista extranjero tiene su punto de mira en España y ello revierte en negocio inmobiliario y correlativo***.

Con los datos escenificados en el capítulo concerniente al movimiento en el marco inmobiliario, sus correlativos y afines, es propio de continuar con la presente exposición. Para ello y por lo que seguidamente vamos a desarrollar, es condición indispensable retomar en estos momentos, lo que en múltiples ocasiones ya hemos recalcado, haciendo concisa mención al caso pionero ejemplar en España que se originó en el *Territori de Catalunya* con referencia a la promulgación del Decreto 12/2010, de 2 de febrero, por el cual se regulan los requisitos para ejercer de inmobiliario en la Comunitat de Catalunya. «*Norma que decíamos entonces que, a nuestro entender, marcaría el prólogo por analogía de forma gradual en el territorio español*». Posteriormente fue el *País Vasco* quien, mediante el Decreto 43/2012, dictamina los requisitos exigibles que tienen que cumplir los intervinientes en la intermediación inmobiliaria, debiendo ser reconocidos como tales agentes para solicitar la homologación por el Gobierno Vasco. Pues bien,

dicho esto, el Govern de les *Illes Balears*, con fecha 23-11-2016, ha publicado el Borrador de su Ley de Vivienda, de inminente norma legal a entrar en vigor. En su contenido abarca los agentes que intervienen en la prestación de servicios inmobiliarios, es decir la figura del Profesional Inmobiliario y las obligaciones que éste deberá cumplir en el ejercicio de la actividad; De igual modo se constituirá un Registro Público donde deberán obligatoriamente estar inscritos. También abarca los preceptos a cumplir, por la figura del Profesional de la actividad en las administraciones de fincas y las comunidades de vecinos. En la sintonía de esta regulación se postulan las gestiones de la *Junta de Andalucía*.

En esta firme directriz y dado el factor candente que emerge de las situaciones citadas, la Junta Directiva aprobó el 06-02-2017, *dirigir un escrito personalizado a cada una de las Presidencias de las Comunidades y Ciudades Autónomas*, de las que hasta esa fecha no se tuviera constancia de que hubieran promovido una iniciativa en este sentido. El objeto perseguido en las cartas figura encaminado a continuar sugiriendo que, al igual que los gobiernos de determinadas comunidades autónomas habían dispuesto normativas a este respecto, es trascendental, a nuestro entender, *la conveniencia de que, por parte de cada uno de los Gobiernos Autonómicos, se regulen por normativa, determinados requisitos para ejercer la actividad de la intermediación inmobiliaria, y por ende las obligaciones de exigencia que deben cumplir los Profesionales Inmobiliarios*; de igual forma *la creación de un Registro Público propio de cada Ente Autonómico, donde obligatoriamente estén inscritos todos y cada uno de los profesionales, que lleven a cabo el ejercicio de la actividad inmobiliaria en cada una de las distintas demarcaciones geográficas autónomas*.

A este respecto estamos recibiendo reglamentarias contestaciones, agradeciéndonos nuestras propuestas y sugerencias, cuyas peticiones serán estudiadas al efecto. *Importante hacer mención que en la respuesta de la Comunidad de Madrid, se nos informa por escrito de fecha 17-03-2017,* (copio frases literales): «***La Dirección General de Vivienda y Rehabilitación está dando los pasos iniciales…… ,mediante la aprobación de un decreto que regule la creación de un registro de agentes inmobiliarios oficiales de la Comunidad de Madrid y una serie de requisitos que habrán de cumplir aquellos que intervengan en el mercado inmobiliario y deseen inscribirse en el mismo, como medida o sello que avale su calidad***».

El Año 2017 será muy bueno para el Sector Inmobiliario. Con el global expuesto, de máximo calado es tener vigía constante de que, tanto los demandantes del mercado nacional como internacional, amén del motivo dado al que destinen sus operaciones/ /inversiones, son *inversores, compradores y usuarios de máxima exigencia en que el profesional que intervenga cumpla con todos los requisitos legales* y que ***sea avalado en su intervención*** de que, éste, goce con el respaldo colegiado del Colectivo al que pertenece, circunstancia que cumplen en su plenitud nuestros Profesionales Titulados ***ADPI-Asesores de la Propiedad Inmobiliaria//Agentes Inmobiliarios***. De igual forma todos estos datos son de privilegiada posición para la actuación de nuestros Titulados Profesionales Diplomados: ***TECPEVAL-Peritos Tasadores Judiciales de Bienes Inmuebles; INTERFICO-Interventores de Fincas y Comunidades; MEDFIN-Mediadores Financieros; INGESA-Interventores de la Gestión Administrativa; MECIMER-Mediadores Civil y Mercantil; GESTUR-Gestores de Actividades Turísticas.*** **El Sector Turístico, un año más, vivirá récord, y gozará de brillante nexo aferrado al Sector Inmobiliario.**

Seamos bien conscientes y no olvidar que tanto el consumidor como el inversor (*nacional y/o internacional*), son plenos *conocedores de los cambios en rápida expansión con que cuenta el sector inmobiliario*, al igual que de los posibles problemas y responsabilidades que puede conllevar en cuanto a la mala praxis se refiere, así como los requisitos de las exigencias de actuación. Obviamente sin olvidar jamás, lo dispuesto en el art. 3 de la Ley 10/2003, de 20 de mayo, en lo referido a: «*sin perjuicio de los requisitos que, por razones de protección a los consumidores, establezca la normativa reguladora de esta actividad*».

Como ya les hemos ido informando puntualmente, es de relevancia significar la vigencia de los «***diferentes acuerdos***» que desde nuestra entidad y Colectivo Profesional, han sido gradualmente suscritos con distintas entidades, con especial referencia de las siguientes: Actualización de las concreciones en nuestro ventajosísimo «*Seguro de Responsabilidad Civil*» y de los perfiles de nuestros Profesionales Titulados. Colaboración con el Banco de Sabadell(*), Red de Colaboradores de Solvia, La Sareb, Agencia Estatal de Administración Tributaria, Consejería de Economía y Hacienda de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, Departamento de Hacienda y Finanzas

de la Diputación Foral de Bizkaia, Articulados 340 y 341 de LEC y RDL 1/2010, y otros diferentes acuerdos y aplicaciones de actuación en las que, oficialmente, no se ha precisado el requerimiento, en sentido exclusivo, de convenio en tipo determinado. (*) En este concreto relativo al Convenio con Banco Sabadell, el pasado 20-03-2017, se llevó a cabo una reunión para afianzar más si cabe, el compromiso entre Banco Sabadell y nuestro Colectivo Profesional; fruto de ello es la oferta ampliada de «Expansión Negocios Plus PRO», pensado muy concisamente para nuestras empresas, despachos profesionales, autónomos, comercios, etc., con múltiples ventajas y financiaciones a nuestra medida si se precisan. A ello se ha sumado la atención personalizada para nuestros Consocios, de un Jefe Directivo de Banco Sabadell experto en el área de colectivos profesionales.

Abarcando de forma directa la actividad de ***Actuación Pericial Judicial***, iniciaremos esta apartado haciendo mención al ***reconocimiento por Resolución Judicial***, en cuanto a que somos «**Legales Profesionales Tasadores para la suscripción de Préstamo Hipotecario entre Particulares**». En la reciente resolución emitida por Justicia, se especifica que «en los préstamos hipotecarios concedidos por entidades distintas de las expresadas en el artículo 2 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, (básicamente se refiere a bancos y entidades financieras), la tasación puede ser realizada por una entidad que no necesariamente sea de las homologadas, ***pudiendo ser realizadas por entidades o personas físicas que tengan entre sus funciones profesionales la de tasar***», ello reporta que nuestros ***Titulados TECPEVAL debidamente habilitados***, *pueden realizar estas tasaciones; por consiguiente cuentan con una nueva línea de trabajo, ya que el mercado hipotecario entre particulares, son muchos miles de operaciones de hipotecas de este tipo las que se cifran anualmente*.

Seguidamente poner de manifiesto a lo que aludíamos en diciembre pasado, recordando el dato de que: «***las tasaciones para compra de vivienda, sólo en el primer semestre del año, crecieron un 19%***».

En línea continuada según informa ***el Ministerio de Fomento*** a Febrero-2017, «***la tasa de crecimiento de las tasaciones medias en España en 2016 ha sido del 4,37%***».

Según fuentes de la Asociación Española de Análisis del Valor (AEV), el año 2016 ha sido el mejor para el negocio inmobiliario desde que estalló la burbuja en 2008 y, como es lógico, *eso ha tenido su traslación a la actividad tasadora*. Según estas fuentes, ***en 2016, se registraron 1.058.000 tasaciones completas de bienes inmuebles, lo que supone un aumento del 21% sobre el año anterior, que además alcanzaron un importe tasado de 346.700 millones de €***.

El informe elaborado en 2016 por la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC), remarca que las Listas de Peritos Judiciales se regulan en la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC), *y que no otorga esta función en exclusiva a pretendidos Colegios Profesionales*, ***de tal forma que el acceso a las Listas están abiertas a los Técnicos Competentes, (como nuestros TECPEVAL)***, *y que no se restrinja la competencia exigiendo requisitos de formación y de experiencia que no sean propias de la pericial a elevar, sino la formación y capacitación que son establecidas legalmente y no adicionales, dado que por este motivo se introducirían restricciones injustificadas al ejercicio de la actividad de peritaje judicial*.

Por consiguiente, seguimos con la única realidad existente en el ejercicio de esta profesión, en cumplimiento a lo establecido por el Consejo General del Poder Judicial con fecha 28-10-2010. En este sentido cada año, reglamentariamente y en debido tiempo y forma, *se aportan los listados* de nuestros ***Titulados Profesionales Diplomados Peritos Tecpeval***, para la designación de perito judicial, tal como viene recogido en los arts. 340 y 341 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, *siendo el propio estamento judicial el único que está facultado para la primera designación*, la cual se efectúa por sorteo en presencia del Secretario Judicial y a partir de ella por orden correlativo. Como ya hemos indicado en ocasiones anteriores, reiteramos que lo primero que debe de hacer un perito tras haber sido designado por el ente judicial, ***es, una vez aceptada la designación, solicitar provisión de fondos***, *por importe de tanto y cuanto el perito lo considere conveniente, evaluando siempre la complejidad de la pericial y valorando algo tan importante como los tiempos y desplazamientos que debiera emplear si fuere requerido a Vista/s*.

En trazo paralelo a lo expuesto, *son facilitados listados de Peritos a los Registros Mercantiles*, a los efectos propios de designación para las valoraciones que desde estos organismos son requeridos en aplicación procedente, en cumplimiento del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio.

En el amplio círculo del *Titulado Tecpeval*, como *Ténico Especialista en Tasaciones y Valoraciones*, está facultado para todo tipo de Peritaciones, bien sean ofrecidas y demandadas por sí mismo, al igual que en funciones de colaboración con Letrados, Procuradores y demás Bufetes Profesionales; también en Herencias, Notarías y Registradores. Del mismo modo en actuaciones para Hacienda, Seguridad Social y demás entidades de la Administración Pública y Privada, al igual que del ámbito financiero, empresarial, de seguros y encargos propios de terceros, o a título de solicitud personal y/o particular privado. Por tanto en la esfera descrita del crecimiento económico y del sector inmobiliario en particular, al *Profesional Titulado Tecpeval* se le refleja *una amplia variedad de opciones donde puede ofrecer sus servicios en el desarrollo del ejercicio pericial*.

El desarrollo de la actividad profesional relativa a las Administraciones de Fincas y Comunidades, en ámbito rústico, urbano y específico de las urbanizaciones, viene siendo una de las funciones en las que ocupan prolongada dimensión ***nuestros Titulados INTERFICO-Interventores de Fincas y Comunidades***, habida cuenta su constatada alta preparación y cualificación profesional, con la garantía y aval acreditada por ser Miembro inscrito oficialmente en el Colectivo Profesional con rango titulado del cargo de ***Secretario-Administrador***, cumpliendo con lo reglamentado en el art. 13.6 de la LPH y perfectamente refrendado por Sentencia del Tribunal Supremo.

Al hilo de lo antedicho, retomar el prisma del citado Borrador de la Ley de Vivienda de las Islas Baleares, puesto que también referencia en su disposición adicional tercera, *a la figura del llamado Administrador de Fincas, a los cuales cataloga, (salvo disposición posterior), de una forma global, por ejercer la misma actividad, sea cual sea su denominación*; así pues, en este sentido, «es para todos que»: Es Administrador de Fincas, la persona física que se dedica de manera habitual y retribuida a la prestación de servicios de administración y asesoramiento a los titulares de bienes inmuebles y a las comunidades de propietarios. También se considerará administrador de fincas las corporaciones y otras personas jurídicas en las condiciones y los términos establecidos en el ordenamiento jurídico. Es decir todo aquello que sea de conformidad con lo reglamentado en el art. 13.6 de la LPH; lo que nuestros ***Titulados Profesionales Diplomados-INTERFICO***, ***cumplen con total exactitud desde el primer día en toda su extensión, como*** «**Secretario Administrador**»***, de acuerdo con lo exigido en la citada LPH***.

Recordar poniendo de manifiesto que en el ámbito del ejercicio de la Administración de Comunidades de Propietarios, desde el 02-10-2016, que entró en vigor la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, ***se obliga, entre otros, a las Comunidades de Propietarios*** a los efectos de que la relación electrónica comprende tanto las notificaciones como la presentación de documentos y solicitudes a través de registro. **Las presentaciones de documentos y solicitudes dirigidas a la Agencia Tributaria, deben realizarse obligatoriamente a través del registro electrónico www.agenciatributaria.gob.es**

El incumplimiento de esta obligación puede ser constitutivo de infracción tributaria, que establece la imposición de una **sanción consistente en multa pecuniaria fija de 250€**.

Como se recordará, con referencia a la «*Regulación en España sobre la Instalación de Contadores de Calefacción, Repartidores de Calefacción y otros de consumo energético*», prevista para finales de 2016, nuestros gabinetes competentes han estado muy pendientes de ello; finalmente, a este respecto, han elevado un informe al 30-03-2017, en el cual informan: En conclusión, la Directiva 2012/27/UE que obliga la instalación de sistemas de medición individual en calefacciones centrales, ha sido parcialmente traspuesta en España. *Esta trasposición no incluye la obligatoriedad en la instalación de repartidores de coste, por lo que, por ley,* ***en España, «NO» se puede obligar a la Comunidad a su instalación***. *En el caso que se denunciara ante el Tribunal Europeo la Directiva, sí es de obligado cumplimiento*. Una vez más, parece que *la trasposición completa de la Directiva de eficiencia energética, está cerca*. Los retrasos en este sentido pudieran ser debidos a la ausencia de Gobierno, por estar éste en funciones, el pasado año.

Matizar una vez más que sigue a vuestra disposición el «*Servicio Integral de Adaptación de Protección de Datos de forma personalizada*», dada la aplicación de seguridad que ello comporta, y evitar imposición de posibles sanciones. De igual forma está a vuestro servicio el departamento por el que «*se obtiene legitimado el Certificado de Eficiencia Energética*»,

que es de obligado cumplimiento y presentación del mismo para la venta o alquiler de todos los inmuebles construidos antes de 2007, de acuerdo con lo reglamentado en el R.D. 235/2013.

Con relación al ejercicio de actividad de la ***Mediación Financiera***, y como ya hemos indicado en apartado anterior de este escrito, según el INE, el importe medio de las hipotecas constituidas sobre viviendas subió un 2,8% en 2016, hasta los 109.759 €, mientras que el valor de las hipotecas constituidas sobre fincas urbanas alcanzó los 50.616,2 millones de €, que representa un 9,8% más que en el ejercicio anterior. Por otro lado recordar que los datos que aportan los Registradores, indican que la cuota hipotecaria media en el cuarto trimestre de 2016 se situó en 522,6€, un 2,7% menos que en 2015, mientras que el porcentaje de dicha cuota con respecto al salario disminuyó al 27,5%. Sin embargo «*todo apunta que las hipotecas serán más caras después de las sentencias judiciales*».

Según ha publicado el Consejo General del Poder Judicial (CGPJ) en su reciente informe «Efectos de la crisis económica en los órganos judiciales», el número total de lanzamientos hipotecarios o desahucios practicados en 2016, fue de 63.037, un 6,4% menos que en 2015. Las ejecuciones de inmuebles iniciadas se redujeron un 29%, hasta 48.410. En concreto, más de la mitad de los lanzamientos -que incluyen todo tipo de inmuebles, es decir, un 54,2%, fueron consecuencia de procedimientos derivados de la Ley de Arrendamientos Urbanos -LAU-, mientras que el 41,9% se produjo tras una ejecución hipotecaria, y el resto por otras causas.

Los datos recientes en cuanto a la deuda pública de España en 2016, arrojaron que, ésta, alcanzó los 1.105.627 millones de euros, creciendo 32.438 millones (3%) respecto a 2015. Esta cifra supone que la deuda en 2016 alcanzó el 98,98% del PIB de España. De esta forma la deuda pública acaba el año por debajo del objetivo estimado por el Gobierno para el conjunto de 2016, que lo situó en el 99,4% del PIB. Los datos de deuda per cápita en España en el cuarto trimestre de 2016, arrojan una cifra de 23.793€ por habitante. En cuanto al ranking mundial de deuda pública, España, está entre los países con más deuda del mundo, aunque el Ministerio de Economía dice que con gradual tendencia a la baja. Según datos facilitados al 02-03-2017, en España, en 2016, se crearon más de 100.000 empresas por primera vez desde la crisis. Igualmente se da a conocer que el crecimiento de España en 2016, ha sido del 3,2%. En este sentido es posible preveer que, si no existen incidencias políticas y/o situaciones exteriores que influyeran condición, España puede seguir creciendo entorno al 2,8%.

Hoy en día, las fuentes de financiación alternativa están revolucionando la forma de invertir y de financiarse tanto de empresas como de particulares. Una de estas formas de financiación alternativa es el *Crowdfunding*, o micromecenazgo, cuyo sentido literal es Crowd, multitud y funding, financiación. También se conoce como Financiación Colectiva. Se trata de la unión de un grupo de personas que prestan su dinero a través de plataformas de Crowdfunding, para financiar proyectos o ideas de otras personas u organizaciones. Hasta tal punto ha llegado este fenómeno que, Pedro Sánchez, ha hecho el suyo singular para financiar su campaña para liderar el PSOE, recogiendo, en menos de un mes, una cifra superior a los 100.000€. A colación de ello, dicho sea de paso, el Tribunal de Cuentas se ha pronunciado a favor de suspender este cometido, por carecer de soporte legal de validez para el objeto que ha sido creada esta particular financiación, dando como resultado su cierre con fecha 30-03-17. Con referencia al sector inmobiliario, el llamado *Crowdfunding*, viene a ser una plataforma de pequeña inversión colectiva inmobiliaria en España, por la que un ciudadano con 500€, se convierte en inversor con participaciones en vivienda para recibir ingresos mensuales por alquiler, más una plusvalía por la venta.

Las *Socimis* (Sociedades Cotizadas de Inversión Inmobiliaria), desde que en 2014 hicieron aparición en España, son un referente activo de considerable interés en la adquisición de inmuebles. Se prevé que en 2017 afloren varias Socimis, lo que viene a representar una clara apuesta profesional de esta opción. Los *market players* (actores de mercado), copan notable presencia en el mercado inversor.

Nuevamente los *Fondos Garantizados* son productos financieros demandados en un mercado poco homogéneo. De igual forma que hay seguir destacando el dato de que, en España, la «*Jubilación es la principal preocupación financiera*» y la mitad de la población activa afirma estar ya ahorrando para su retiro.

Por lo expuesto en este capítulo, importante es recordar lo que aludíamos en el escrito de las pasadas Navidades en que, España junto a Italia ocupa el primer lugar en el uso de Asesores Financieros con un 27%, situándose siete puntos por encima de la media europea que se encuentra en el 20%. Los *Asesores*

Mediadores Financieros Profesionales están en la cresta de la ola, *dado que los inversores españoles son los que más recurren al asesoramiento financiero*.

Nuestros Titulados ***MEDFIN-Mediadores Financieros***, son verdaderos profesionales titulados de prestigio, avalados frente a terceros al estar debidamente habilitados en el Colectivo Profesional. Por consiguiente están plenamente facultados para el desempeño de la aplicación e intermediación en la gran concha que ofrece el marco financiero. Por ello no nos cansaremos de marcar el estigma de que «*La parcela financiera, solo debe estar gestionada por verdaderos Profesionales Titulados, tanto inmobiliarios como financieros*». Así es como se Licencia en Estados Unidos con éxito, seguridad y rentabilidad.

Ocupándonos de las funciones encaminadas a la «*Gestión Administrativa*», nos vamos a remitir y con orgullo al enorme logro obtenido en cuanto al «***Reconocimiento de los Titulados Interventores de Gestión Administrativa-INGESA***», **para operar Profesionalmente ante la Direción General de Tráfico (*D.G.T.*), sus Jefaturas y demás Delegaciones**.

De todos es ciertamente conocido que el Órgano de Presidencia de Ingesa, su Junta Directiva y demás Profesionales, no han cejado en su interés, durante los últimos 5 años, por lograr la plena competencia e igualdad de oportunidades profesionales en todos los ámbitos, públicos y privados, para sus Miembros Numerarios. *Quedaba por salvar un escollo con la Dirección General de Tráfico-DGT, entorno de acceso entoldado a un solo tipo de profesional por todos conocido*. Bien pues tras muchos pasos, conexiones y reuniones habidas con este órgano de la Administración, podemos decir que «***hemos conseguido el debido reconocimiento ante Tráfico, eliminándose definitivamente el monopolio que largo tiempo ha imperado***».

Por tal motivo y *aunque somos conscientes de que la regularidad de adaptación será de efecto gradual*, dado que cada Jefatura tiene una propia operativa, estamos en disposición de comunicar, que ***nuestra situación referente a operar profesionalmente ante las Jefaturas de Tráfico, ha llegado a buen fin, y por consiguiente, poder operar con la extensión de actividad referida a vehículos, ahora más que nunca que las matriculaciones están llevándose a cuotas muy altas y con crecimiento continuo; (los últimos datos afloran que en el conjunto del mercado de turismos, en el período del primer cuatrimestre del presente año 2017, se han registrado 409.286 matriculaciones, lo que supone un incremento del 6,1% interanual y se logra el mejor cuatrimestre de arranque del año desde el año 2009***). **Así pues nuestros Titulados debidamente habilitados *INGESA*, están facultados mediante su presentación a través de Colectivo Profesional, *el cual previamente comunicará a la Junta Provincial de Tráfico correspondiente la adecuada habilitación del Titulado*, para actuar como Colaboradores Habituales de pleno derecho en relación con las tramitaciones propias relacionadas con la D.G.T.** De ahí nuestra referencia a que «***Operar ante Tráfico está en tus manos***».

Como ya se ha informado en comunicaciones anteriores, se podrán presentar los expedientes ante Tráfico en el sistema de carpetas individualizadas debidamente identificadas -***No tenemos que pedir cita previa***-. Por ello desde el Colectivo Profesional, a instancias de Tráfico, *se han confeccionado dos carpetas* que sean totalmente iguales para las presentaciones ante todas las delegaciones de tráfico. La primera de «**Color Rojo**» ***exclusivamente servirá para la tramitación de vehículos***, y la segunda de «**Color Azul**» ***encaminada para la presentación del resto de expedientes y/o tramitaciones***. ***Dichas carpetas identificarán al Titulado Interventor de Gestión Administrativa-INGESA con su CIP, y con su periodo de vigencia demostrable, a fin de que cada momento que sea requerido por la Jefatura de Tráfico correspondiente, su titular pueda acreditar, de forma instantánea, que está debidamente habilitado***.

Amén de todo lo relacionado con la operatividad de la que ya dispone ante Tráfico el Titulado INGESA, ***éste tiene en su haber multitud de servicios de operatividad profesional***, por lo que quizás sea conveniente recordar las múltiples funciones de que dispone este profesional titulado, tales como en las *áreas fiscal, laboral, contable, mercantil, transportes, intervenciones en registros, notariales, civiles, mercantiles, eclesiásticos, penales, consulares, patentes y marcas, y un sinfín de etc*. Además con los convenios//acuerdos puestos día a día de manifiesto, y aplicaciones de actuación en las que, oficialmente, no se ha precisado el requerimiento, en sentido exclusivo, de convenio en tipo determinado. *Con ello, el Titulado INGESA, abraza cualquier*

función profesional ante los organismos públicos y privados que se le demande.

En la esfera de la habilitación titulada referida al campo «**Profesional de la Mediación**», matizar el acreditado relieve que nos ha supuesto, desde que somos acreedores de la denominación propia profesional ***MECIMER-Business Mediator-Mediador Civil y Mercantil***, de conformidad con lo articulado en la *Ley 5/2012, de 6 de julio, de mediación en asuntos civiles y mercantiles*, ***dándonos opción a intervenir como mediadores en el ámbito judicial profesional***, ya que el objetivo del estamento judicial es el de «*descongestionar de trabajo a los Juzgados*», por tanto, gracias a tener *en nuestro haber esta titulación*, (tras unos requisitos académicos previos exigidos por normativa), *poder ejercer esta importantísima profesión con absoluta legalidad y con el amparo del Colectivo Profesional creado al respecto*.

Los Gobiernos de las diferentes Comunidades Autónomas, han desarrollado aprobando diversa legislación, reglamentos, acuerdos, etc. sobre Mediación, cuyos contenidos son proyectados en revisiones y modificaciones, sobre todo desde que el Estado Español dio luz verde a la citada anteriormente Ley 5/2012 de mediación en asuntos civiles y mercantiles. A este respecto, y de carácter muy reciente, los días 29, 30 y 31 de marzo-2017, fue presentado en Alicante, Valencia y Castellón respectivamente, el «Borrador del Anteproyecto de la Ley de Mediación de la Comunitat Valenciana», en el cual, en dichas sesiones, además de las intervenciones que se produjeron, se llevaron a debate público determinadas cuestiones y sugerencias a efectos de mejora, teniendo en consideración los puntos de vista de los profesionales y entidades implicados en los procesos de mediación y las necesidades del desarrollo de actividad.

Cada vez son más los recursos, incluso desde los propios juzgados, que se ofrecen para ***potenciar esta alternativa tan beneficiosa que es la Mediación***.

Con esta perspectiva La Junta Directiva, a través de su Gabinete Jurídico, por primera vez, ha confeccionado para *presentar ante las Divisiones Territoriales de los Juzgados, Órganos Jurisdiccionales y de Registros de la Administración Pública,* ***Listados de nuestros Profesionales Mediadores Civil y Mercantil-Mecimer***, los cuales se han incluido conjuntamente, con los Listados de Peritos Judiciales-Tecpeval. De igual modo Presidencia ha confeccionado y se han presentado escritos ofreciendo los servicios de nuestros *MECIMER* a un sinfín de entidades, tales como por ejemplo: entidades aseguradoras, de telefonía, de suministros de agua, gas, electricidad, portuarias, de transportes, tanto de mercancías como de viajeros, etc.

El pasado 21 de enero, como ya viene siendo habitual en esta fecha cada año, se ha celebrado el ***Día Europeo de la Mediación***, en él *define a la Mediación, como una fórmula deseable alternativa para la resolución de conflictos*. Cuenta cada año este método alternativo al judicial, con más repercusión mediática y el apoyo de muy variadas instituciones, organismos y entidades públicas y privadas, en la que se tilda que son una forma de llegar y de acercar a la ciudadanía a las bondades que ofrece la resolución de conflictos a través de la Mediación. *La Mediación supone la forma rápida, segura, libre y barata para resolver conflictos de manera eficiente y ejecutable, sin tener que pasar por los tribunales de justicia*, por lo tanto constituye la modalidad autocompositiva y extrajudicial de resolución de las controversias por excelencia. Mediante este procedimiento *se da solución consensuada* a conflictos de: *Problemas Comunitarios y Vecinales, Conflictos Familiares, Conflictos de Herencias, Conflictos de Divorcio y Custodia de los Hijos, Conflictos Empresariales, Problemas en Empresa Familiar, Problemas Laborales, Accidentes de Tráfico, Conflictos Sanitarios, Conflictos en Construcción e Industria, etc*. ***Por todo lo desarrollado, es esta una Profesión remunerada de éxito presente y garantía auténtica de futuro, estando a nuestro alcance***.

Mención muy concreta especial merece el ***Potencial Sector del Turismo***. De todos es consciente nuestro firme propósito de haber conseguido una específica Habilitación Titulada en este sector por la fuerte demanda de empleo fértil que este genera. Me refiero directamente a la «***Figura Profesional Titulada***» de:

-GESTUR-

Gestor de Actividades y Establecimientos Turísticos

-Manager Activities and Tourist Establishments-

Como ya he pronunciado en otras ocasiones, su raíz nace, por el ***potencial turístico enorme y al alza que tiene España***, y por la ***acentuada interconexión existente en España entre la fuente del turismo y el mercado inmobiliario y afines***. Ambos factores fortalecen que podamos conseguir que nuestras agencias y negocios obtengan añadidos surtidores de ingresos de extraordinaria trascendencia.

Los datos publicados por la Agencia Ranstad, para el Sector Turístico en España en 2016, registran enorme crecimiento del 5,3% del sector, siendo liderado este porcentual por las Islas Canarias 8,4%, Illes Balears 7,3% y Comunitat Valenciana y Andalucía con el 6,2% respectivamente. Se alcanza así la cifra más alta de toda la serie histórica. El incremento habido desde 2009 a 2016 supone un volumen superior al 21%.

Por perfiles los más demandados son los de base, es decir: camareros, ayudantes de cocina, mozos y camareros de habitación, personal de aeropuertos, etc. *Sin embargo cada vez es más frecuente la búsqueda de profesionales de perfilada cualificación*, como ***Directivos, o Medios, Managers, Gerentes, Jefes de Sala, Directores de Hotel, Conserjería, Atención al Cliente, Auxiliares de Guías, y con mucha relevancia la función específica de Responsable de Guía de Compras***, *factor éste que fluye con una fuente de ingresos añadida de cierta consideración. ¿Dónde está la llave para estos puestos de trabajo de solvencia remunerada?* ***Sin duda en la Formación***. La Puerta Grande que permite alcanzar este objetivo se encuentra en *aportar una acreditación titulada como Profesional del Turismo, como la que brinda* «***Gestur***». Estos registros y los que desarrollamos a continuación, *suponen fuentes de caños variados que genera creación de puestos de trabajo, al igual que para empresarios y emprendedores un caudal de reporte económico*. ***Por éstos y más motivos, en la medida que lo perciba cada uno, es manifiesta gran oportunidad por ser estampa que forja espiral de posibilidades de negocio a gran escala***.

Según refleja la reciente publicación del Instituto Nacional de Estadística-INE, se da a conocer que: El Gasto total de los Turistas Extranjeros que visitaron España en 2016 fue de 77.625 millones de euros, lo que supone un incremento del 9%. Los británicos, pese al Brexit, figuran a la cabeza del gasto con 16.244 millones de euros, que representa un alza 12'8%. Los alemanes destinaron 11.078 millones de euros en sus visitas a España, un 5,3% más, mientras que los franceses figuran en el tercer puesto con 6.849 millones de euros gastados, aumentando un 8,2%. Estos registros que suman récord tras récord, vaticinan lo que antes puntualizábamos: «**El Sector Turístico, un año más, vivirá record, y gozará de brillante nexo aferrado al Sector Inmobiliario**», por consiguiente: «**El Turismo, pilar capital de nuestra economía, es presente y futuro**».

Con relación a las funciones de divulgación, indicar que a través de las continuadas ediciones de nuestro Boletín Oficial, se viene publicando acerca de las múltiples noticias, informaciones, normativas legales, formación continuada, opiniones, consultoría, etc., en todo ámbito de aplicación, al igual que las principales incidencias habidas a tenor de nuestras diversas funciones, así como sus continuos procesos de ajuste, encuadrados en cualquiera de los correlativos propios concernientes de la amplitud de nuestro abanico profesional. Reseñar que se mantiene, con repercusión informativa los lunes, el continuar insertando, a través de la pag. Web ese día de la semana con links, un repertorio de noticias de todo referente a fin de disponer de una información lo más avanzada posible. Además recalcar las continuas actuaciones divulgativas a través de las redes sociales en las que operamos, con tal apuesta ascendente que marcan que crecemos de forma positiva en todas sus líneas.

Cubriendo la exposición del marco formativo, reseñar que en el pasado ejercicio de 2016, en el mes de febrero, se llevaron a cabo en carácter general en Madrid, programándose una serie de «***Ponencias de Formación Continuada y de Información***», con el propósito de informar actualizaciones de normativas y los cambios significativos surgidos en el desarrollo de la actividad profesional que nos es propia, al igual que *nuevas alternativas que nos ofrece el campo de actuación profesional desde la aplicación de normas legislativas*. Es de propio deseo y guía encaminada, *el continuar con próximas jornadas formativas*, en función de análisis y medios a contemplar que puedan propiciar nuevas programaciones.

Dado los incesantes acontecimientos que están desbordando noticias de primera página, es imperativo reincidir en el «***cuadro formativo sobre la Ley de Prevención del Blanqueo de Capitales y de la Financiación del Terrorismo***», proceso de aplicación obligatoria para todas las empresas y muy

en concreto en nuestras actuaciones profesionales, y en la que, «***en su No reglamentaria aplicación***», se puede llegar a incurrir en consecuencias penales que impliquen, indiciariamente, posible comisión delictiva, la cual en función de su magnitud, las sanciones pecuniarias pueden llegar a ser de gran cuantía y en su mayor grado incluso conllevar condena de privación de libertad.

De gran importancia es puntualizar y así de este modo recordarles que en los distintos Boletines, Página Web, Correos Electrónicos, Redes Sociales, y demás medios de divulgación, ***de forma continua les informamos de la gran variedad de cursos de formación rápida, sencilla y económica*** (*algunos de ellos totalmente gratuitos*) que tienen a su disposición para una puesta al día avanzada. La dirección web para este cometido es: http://best-in-class.eu/ *Aproveche de lo que en su Colectivo Oficial dispone y pone a su entera disposición, está definido para que Vd. logre las mejores ventajas de operatividad de cara a un mercado cada vez más exigente, y donde estar formado es de máxima condición indispensable donde las haya*.

Trascendencia máxima cobra lo que últimamente les venimos informando acerca del «**Protocolo de Prevención Penal para Empresas**», ***máxime desde la Sentencia del Tribunal Supremo nº 154/2016, de 29 de enero, en la que se condena a una sociedad limitada a pagar una cuantiosísima suma en euros***, *ante la carencia absoluta y no cuestionada de instrumentos para la prevención de la comisión de delitos en el seno de la persona jurídica*.

Nuestra opinión: «***Protéjase ante estos acontecimientos***»

Finalizando mi intervención, de nuevo es mi obligación ser reiterativo, en la suma importancia de que todos ***facilitemos las actualizaciones de nuestros datos*** al departamento de administración de la Asociación. Es propio de necesidad actualizar cualquier tipo de cambio que hayamos producido, al igual que imperativa la conveniencia de «***disponer de datos como el correo electrónico y similares***».

Para terminar, y termino ya, quiero expresarles la gran satisfacción que me produce poder compartir con Vds. un año más la celebración de este Acto, agradecerles su presencia y la paciencia que han tenido conmigo por la atención que me han dispensado en esta larga alocución, y por supuesto hacer extensiva mi satisfacción saludando a todos los Sres. Profesionales de nuestro Colectivo, que por uno u otro motivo no nos han podido acompañar en la celebración de esta Asamblea General.

Una vez finalizado el desarrollo del Informe presentado por D. Francisco Sanfrancisco Gil, abordamos el Punto Nº3 del Orden del Día. Para ello se hace constar que en la Convocatoria de la Asamblea, fue remitido a los/as Sres./as Consocios/as, la Dación de Cuentas correspondiente al Ejercicio del Año 2016, así como la descripción del Presupuesto para el presente Año 2017. No habiendo ninguna objeción en cuanto a la Dación de Cuentas presentada, al igual que a la confección del Presupuesto citado, estos puntos fueron aprobados por unanimidad.

Con ello, una vez más, se constató el incondicional apoyo de los/as Sres./as Consocios/as con su Junta Directiva y la confianza de nuevo depositada en la misma, reforzando, aún más si cabe, este Colectivo caracterizado por el consenso y la unión en su cometido.

Todos los puntos desarrollados son aprobados por unanimidad.

Durante el transcurso del Acto llevado a cabo junto con el tradicional cocktail, se trataron muchos y variados temas objeto de interés de los asistentes al evento y propios de la actividad profesional desarrollada, por lo que se vino a suceder en Turno de Ruegos y Preguntas, el desarrollo de diversas exposiciones, las cuales fueron debidamente atendidas y argumentadas en toda su aplicación.

Entre las más relevantes que, sobre el Informe que había sido presentado por parte del Sr. Presidente D. Francisco Sanfrancisco Gil, caben destacar:

... Con relación a lo argumentado referente a la publicación con fecha 23-11-2016 del "Borrador de la Ley de Vivienda de les Illes Balears", de inminente norma legal a entrar en vigor, en su contenido abarca los agentes que intervienen en la prestación de servicios inmobiliarios, es decir la figura del Profesional Inmobiliario y los requisitos y obligaciones que deben tener y cumplir en el ejercicio de la actividad. De igual forma se determina que debe constituirse un Registro Público donde deben obligatoriamente estar inscritos. También abarca los preceptos a cumplir por la figura del Profesional que

se dedique a ejercer la actividad de las Administraciones de Comunidades, de Fincas Rústicas-Urbanas, etc. Todo ello con el precedente de la normativa en 2010 de la Comunitat de Catalunya y en 2012 en el País Vasco. Con esta directriz, en febrero-2017, la Junta Directiva aprobó dirigir un escrito personalizado a cada una de las Presidencias de las Comunidades y Ciudades Autónomas, con el objeto de la conveniencia de que cada una de ellas dispusiera de normativas legales para el ejercicio y el Profesional de la actividad inmobiliaria.

Se informa que se han ido recibiendo reglamentarias contestaciones agradeciéndonos nuestras propuestas para ser estudiadas al efecto. Se hace mención y se exibe el documento de respuesta del Gobierno de la Comunidad de Madrid, que entre otros matices recalca que "la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación está dando los pasos iniciales..., mediante la aprobación de un decreto que regule la creación de un Registro de Agentes Inmobiliarios Oficiales de la Comunidad de Madrid y una serie de Requisitos que habrán de cumplir aquellos que intervengan en el mercado inmobiliario y deseen inscribirse en el mismo, como medida o sello que avale su calidad".

... Con relación al ascendente avance en el sector inmobiliario, se remarca que 2017 será muy bueno para el sector. Ello comporta que cada vez más se están haciendo y se producen más transacciones y compra ventas de inmuebles, lo que genera un flujo mayúsculo de operaciones continuas. A su vez conlleva más dictámenes periciales elevando el número de Tasaciones y Valoraciones Inmobiliarias, máxime que por Resolución Judicial se puede abarcar como Titulados Tecpeval, las Tasaciones para la suscripción de Préstamos Hipotecarios entre Particulares. De igual forma se incrementan las solicitudes para los soportes financieros para acceder a las viviendas y crear más expectativa de operaciones para nuestros Mediadores Financieros - Medfin.

... Otro tema fue el recalcar la vigencia de los Acuerdos que se tienen suscritos, con especial mención al de Solvia/Sabadell, al de la Agencia Tributaria y al Seguro de Responsabilidad Civil.

... Otro tema de especial interés fue el relativo a la regulación por Directiva Europea sobre la instalación de contadores de calefacción, repartidores de calefacción y otros de consumo energético para las Comunidades de Vecinos. A este referente se matizó que al día de hoy, de momento, no se puede obligar a la Comunidad a su intalación, si bien se prevé que se lleve a cabo en un futuro inmediato.

... Se argumenta y despejan dudas acerca del funcionamiento y operatividad de nuestro Portal Inmobiliario buscovivienda.es

Concluido este apartado se expresa el contento por la trayectoria del Colectivo Profesional, la satisfacción de que han sido objeto los Asociados ante cualquier información, consulta u otro menester por parte de la Junta Directiva y los Profesionales respectivos.

El Sr. Sanfrancisco agradeció todos estos términos y la confianza depositada en el Colectivo Profesional y en su Junta de Gobierno, dando así por finalizado el evento.

De lo acaecido en el Acto de la Asamblea General de ATP-ADPI, se extiende y formaliza el Acta Reglamentaria.

Miembros Directivos y Responsables de Áreas de la Agrupación «ATP-ADPI».

COLECCIONABLE

El Mercado del Alquiler en España

Según las estadísticas oficiales, en los últimos años se está incrementando el número de hogares que viven en régimen de alquiler. Esto ha conllevado un aumento del porcentaje de viviendas que se destinan a este fin. Este cambio está sirviendo para **evolucionar hacia un mercado más equilibrado entre propiedad y alquiler.** España se acerca, de este modo, a los países europeos más desarrollados y a Estados Unidos.

La situación económica de nuestro país en los últimos años, así como la crisis que ha atravesado el sector inmobiliario, son dos factores que han influido notablemente en este **cambio estructural del mercado.** No obstante, se han producido también otros cambios importantes que han influido en este repunte:

- Mayor limitación y control del crédito, lo que provoca que, para algunas familias el alquiler suponga la mejor opción residencial.
- Pérdida de capacidad de ahorro de las familias que, junto a la precariedad laboral, provoca que no se disponga de las cantidades suficientes para afrontar el pago de una vivienda.
- Supresión de los incentivos fiscales a la compra.
- Incremento de la movilidad laboral.
- Nuevos modelos de familia con un incremento del número de monoparentales.
- Aumento de la demanda del alquiler residencial por parte del turismo nacional e internacional.
- Desaparece la expectativa de revalorización de las viviendas como inversión.

Este nuevo escenario no es coyuntural. Más del 40% de las nuevas operaciones de Servihabitat se realizan en el mercado de alquiler. La vivienda comienza a percibirse desde las nuevas generaciones como un bien más de consumo, sobre el que no se pretende alcanzar su propiedad. Se debe adaptar a los cambios sociales y laborales que se han experimentado y que conllevan el disfrute de los inmuebles pensando en un horizonte temporal limitado.

Más del 40% de las nuevas operaciones se realizan en el mercado de alquiler

Alquiler residencial dentro del contexto europeo

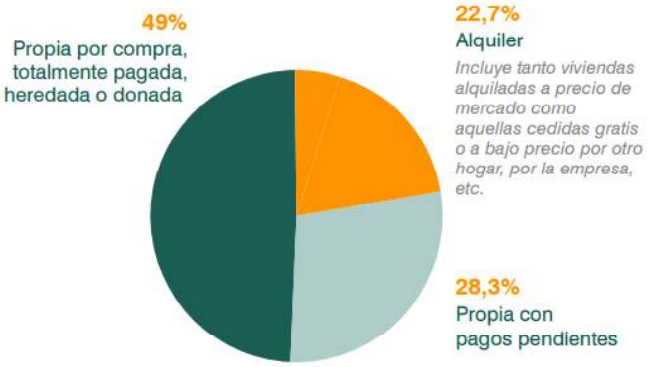
Según el INE, de los más de 18,3 millones de viviendas principales existentes en España en 2015, casi 4,2 millones se encuentran ocupadas en régimen de alquiler: el 22,7%.

Dentro de la UE28, solo hay 11 países con un porcentaje de población que reside en régimen de propiedad superior al 78,2% de España.

* El país con mayor porcentaje es Rumanía, con un 96,1%.
* El que tiene un porcentaje inferior es Suiza: un 44,5%.
* Dentro de los países europeos con mayor desarrollo económico, aunque fuera de la UE28, solo Noruega (82,8%) supera el dato español.
* Los países de la UE28 con superior porcentaje de población que reside en viviendas en propiedad son: Bulgaria, República Checa, Estonia, Croacia, Letonia, Lituania, Hungría, Malta, Rumanía, Polonia y Eslovaquia.

El 22,7% de las viviendas principales en España se encuentran alquiladas

VIVIENDAS PRINCIPALES EN ESPAÑA POR RÉGIMEN DE TENENCIA



Fuente: INE. Encuesta Continua de Hogares (ECH).

Al hablar de alquiler, hay que diferenciar las siguientes situaciones: si se paga una renta a precio de mercado por la vivienda que se ocupa, si esta cantidad recibe algún tipo de subvención o, incluso, si se reside en una vivienda cedida por un tercero.

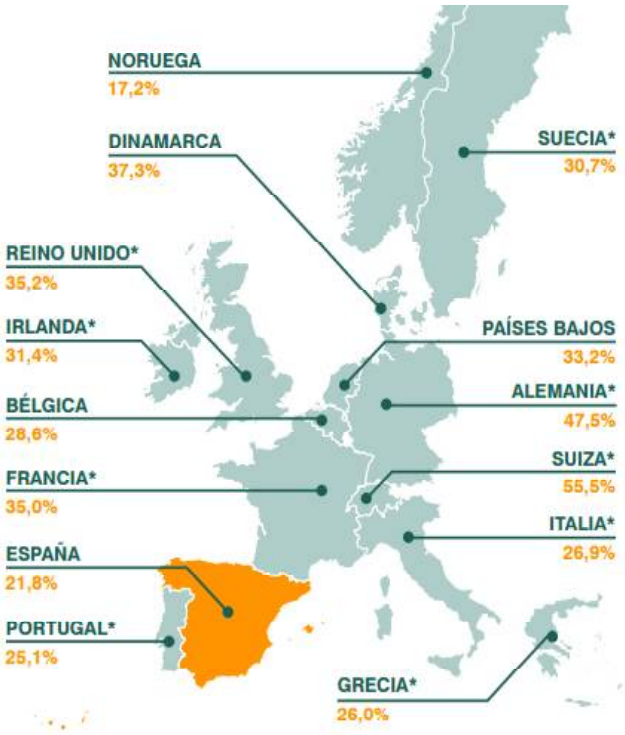
Si se tiene en cuenta solo la población que reside en viviendas de alquiler pagando un precio de mercado, la situación cambia ligeramente:

* Hay 13 países dentro de la UE28 con un porcentaje de población que paga el alquiler a precio de mercado superior al 12,7% de España.

* El país con mayor porcentaje de población que reside en una vivienda alquilada a precio de mercado es Suiza, con un 49,2%.

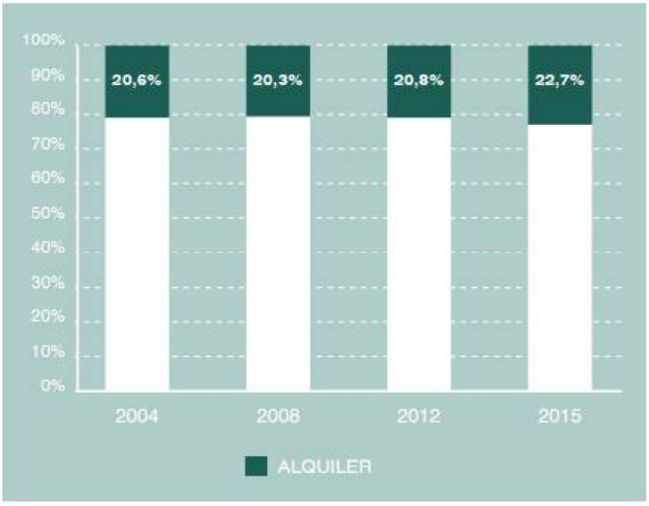
* Rumanía es el país con menor porcentaje de población viviendo en alquiler, un 0,7%.

RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA VIVIENDA EN EUROPA. % de población en régimen de alquiler



Fuente: Eurostat. Incluye la población que paga una renta a precio de mercado y la que reside en viviendas cedidas por un tercero o cuya renta tiene algún tipo de subvención.
Nota: Los datos corresponden al año 2015, salvo los países señalados con *, cuyos datos son de 2014.

EVOLUCIÓN RECIENTE DEL ALQUILER EN ESPAÑA



Fuente: INE. Encuesta de Condiciones de Vida. Hogares por régimen de tenencia.

Tendencia

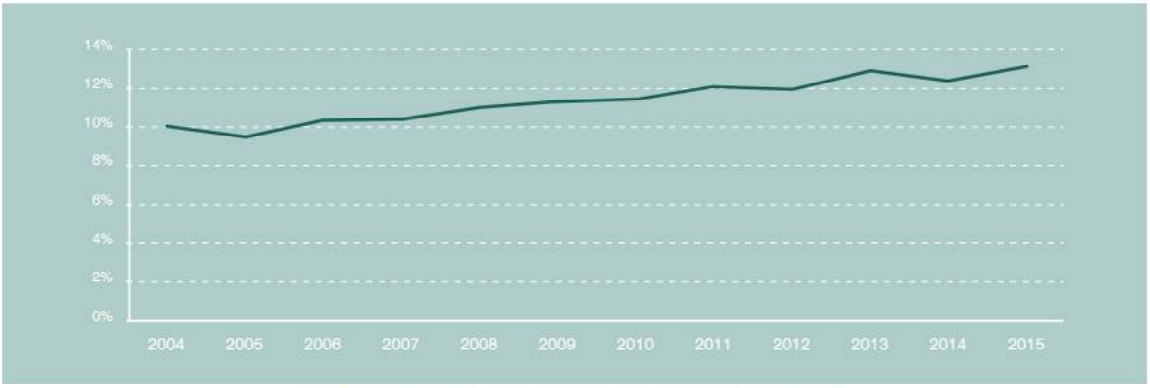
La evolución reciente, desde 2007, del régimen de tenencia no es uniforme en los países de la UE.

* En países como Irlanda, Reino Unido, Bulgaria o Estonia, el porcentaje de población que reside en régimen de alquiler se ha incrementado considerablemente.

* A una escala inferior se encuentran España, Dinamarca, Austria, Hungría o Eslovenia, que también experimentan una tendencia creciente en el alquiler.

* Sin embargo, hay países en los que la propiedad está ganando terreno al alquiler, como Polonia, especialmente, aunque también Francia, República Checa, Croacia o Eslovaquia.

EVOLUCIÓN DEL ALQUILER A PRECIO DE MERCADO EN ESPAÑA



Fuente: INE. Encuesta de Condiciones de Vida. Hogares por régimen de tenencia.

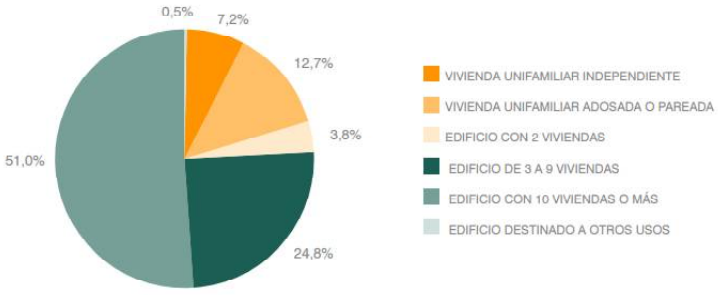
El número de hogares que viven en alquiler a precio de mercado en España ha pasado del 9,5% de los hogares en 2005 al 13,1% en 2015

Caracterización de la vivienda en alquiler en España

Más de la mitad de las viviendas principales alquiladas se encuentran en edificios de 10 o más viviendas.

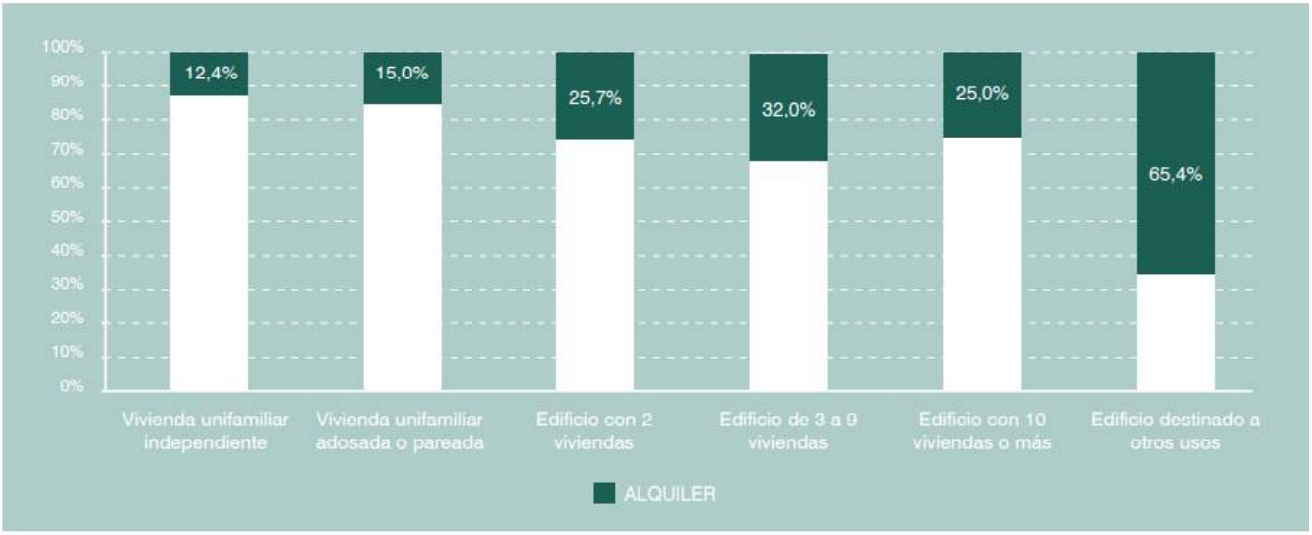
La proporción de viviendas principales en alquiler es mayor en las viviendas plurifamiliares (27%).

Solo el 13,9% de las viviendas unifamiliares se encuentran arrendadas.



Fuente: INE. Encuesta Continua de Hogares (ECH).

VIVIENDAS PRINCIPALES POR RÉGIMEN DE TENENCIA Y TIPOLOGÍA EDIFICATORIA EN ESPAÑA



Fuente: INE, Encuesta Continua de Hogares (ECH)

Respecto a la superficie del parque de viviendas en alquiler:

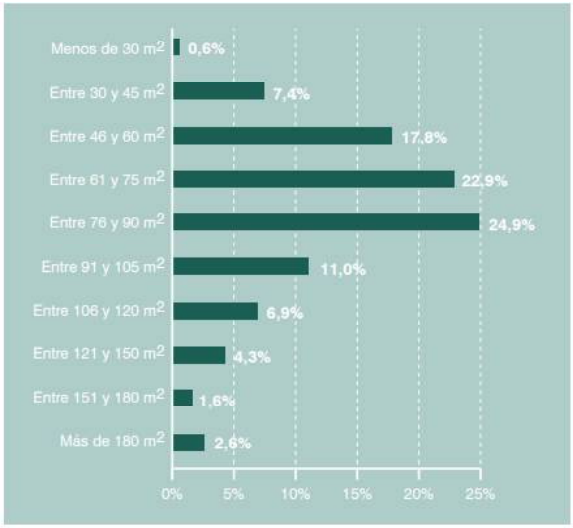
* Casi la mitad tiene entre 61 y 90 m²u.
* Este porcentaje se eleva al 65,5% en el rango de 46 a 91 m²u.
* Las viviendas alquiladas disponen de una superficie inferior a aquellas que se han adquirido en propiedad:

- El 73,5% de las viviendas en alquiler tienen menos de 90 m²u.

Este porcentaje es del 54,4% para las viviendas en propiedad.

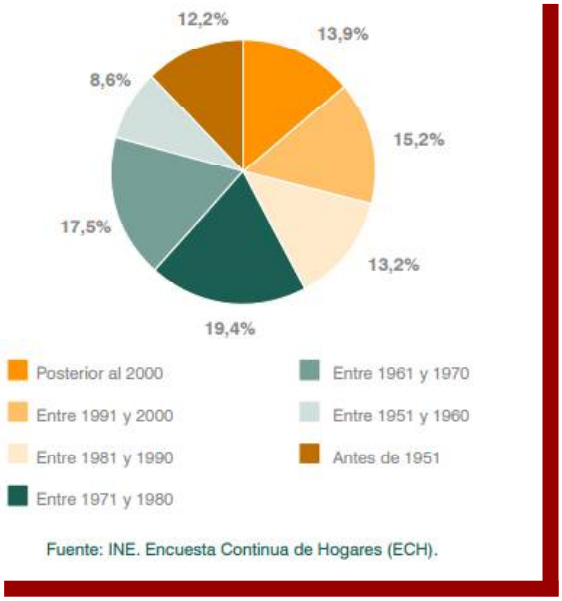
- Solo el 8,6% tiene más de 120 m²u, porcentaje que se eleva al 21,2% para las viviendas en propiedad.

VIVIENDAS PRINCIPALES ALQUILADAS SEGÚN SU SUPERFICIE ÚTIL



Fuente: INE. Encuesta Continua de Hogares (ECH).

VIVIENDAS PRINCIPALES ALQUILADAS SEGÚN SU AÑO DE CONSTRUCCIÓN



Fuente: INE. Encuesta Continua de Hogares (ECH).

Atendiendo a su año de construcción:

* Solo el 13,9% se ha edificado a partir del año 2000.
* El 57,7% es anterior a 1981 (más de 36 años).
* las viviendas en propiedad son algo más nuevas:

- El 17,6% es posterior al año 2000.
- El 49% es anterior a 1981.

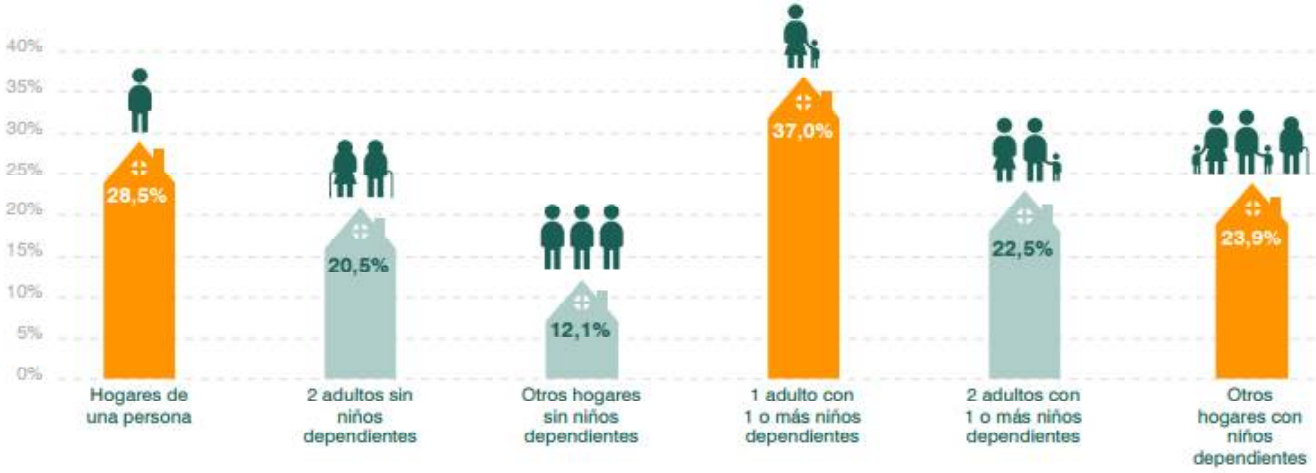
Tipología de los hogares que residen en alquiler en España

El 37% de los hogares españoles que residen en régimen de alquiler están compuestos por un adulto con uno o más niños que dependen de él. Este segmento de la población es, además, el que ha experimentado un incremento más relevante en los últimos 10 años, casi 5 puntos porcentuales.

Le siguen los hogares unipersonales, de los que el 28,5% reside en viviendas alquiladas, porcentaje que apenas ha variado en los últimos años.

El siguiente colectivo, que se ha incrementado notablemente en los últimos 10 años, son los hogares formados por más de dos adultos con niños (23,9%).

COMPOSICIÓN DE LOS HOGARES QUE VIVEN DE ALQUILER EN ESPAÑA



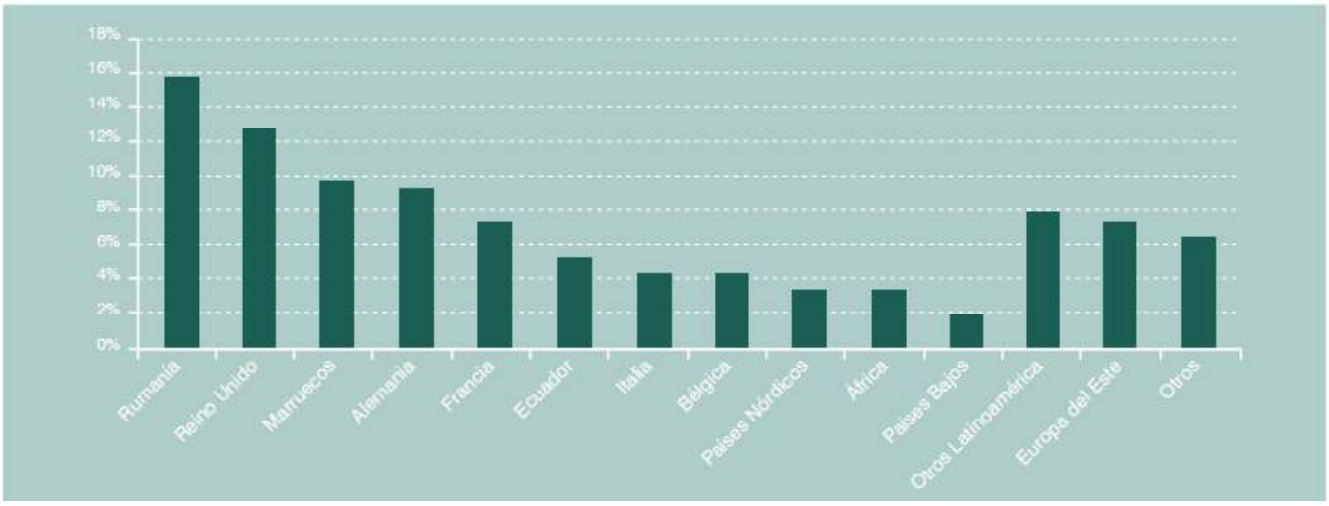
Fuente: INE. Encuesta de Condiciones de Vida. Hogares por régimen de tenencia.

La demanda extranjera: nacionalidades

El mercado de alquiler español tiene un importante componente de demanda extranjera, tanto por motivos laborales como por turismo. Según la Red de agentes colaboradores, un 11,3% afirma que realiza sus operaciones de alquiler mayoritariamente con extranjeros.

La mezcla producida entre el extranjero vacacional y el que acude a nuestro país por motivos laborales comporta que las principales nacionalidades de población extranjera demandante de vivienda en alquiler en España sean los rumanos, británicos y marroquíes.

PRINCIPALES NACIONALIDADES DE LA POBLACIÓN EXTRANJERA DEMANDANTE DE VIVIENDA EN ALQUILER



La oferta de vivienda en alquiler

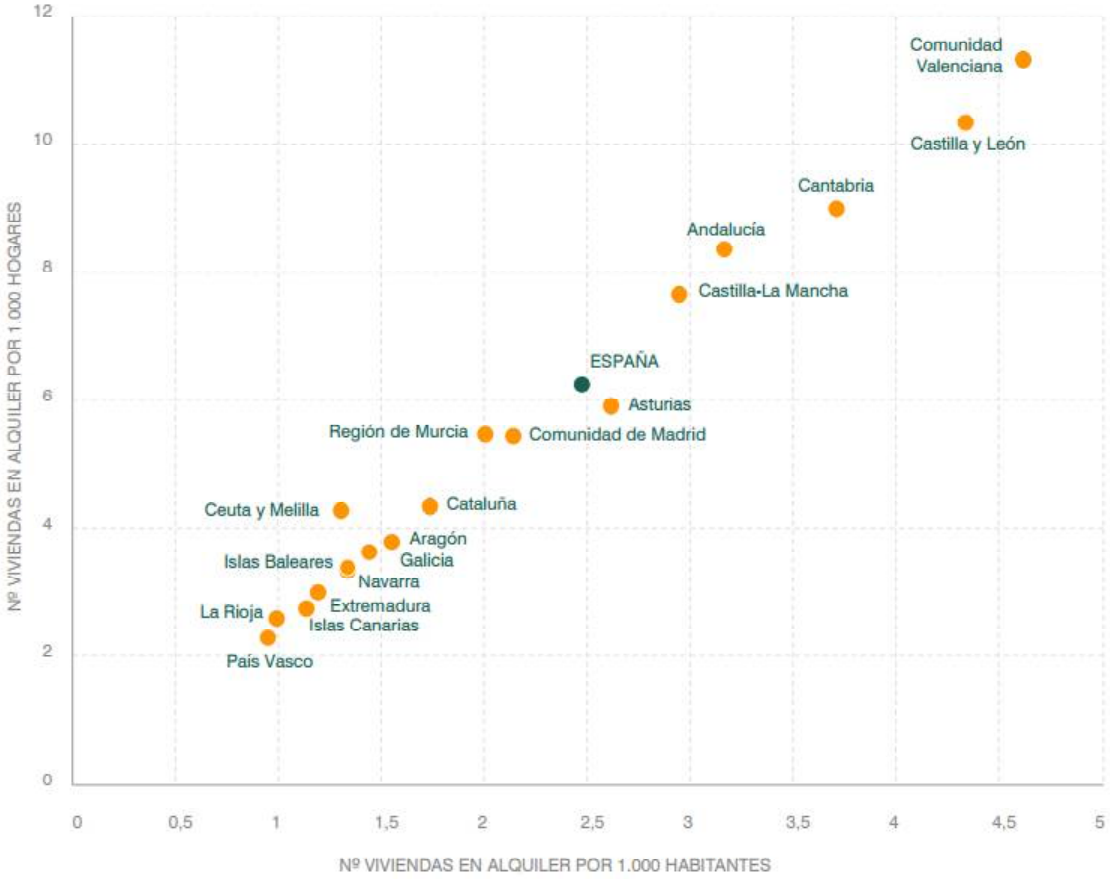
El volumen de viviendas en alquiler que se encuentra en estos momentos disponibles en España es de cerca de 115.000, algo más del 10% de las que se encuentran en venta.

Este volumen de oferta apenas supone el 0,4% del parque estimado en 2015. Representa 2,5 viviendas en oferta por cada 1.000 habitantes y 6,2 por cada 1.000 hogares.

La oferta es más abundante en provincias costeras como Málaga, Cádiz o Alicante, y en ciudades con un fuerte componente estudiantil, como Salamanca.

OFERTA DE VIVIENDA EN ALQUILER EN ESPAÑA
nº de viviendas

OFERTA DE VIVIENDA EN ALQUILER POR HABITANTE Y POR HOGAR



Precio del alquiler

El precio medio del alquiler en España está experimentando un crecimiento a lo largo de todo el año y se prevé que se mantenga a la finalización del mismo, con un incremento medio interanual superior al 10%.

Las provincias en las que los crecimientos interanuales serán más elevados, situándose por encima de la media española, son:

Málaga, las Islas Baleares, Barcelona, Girona, Alicante, Madrid y Murcia.

El precio medio del alquiler en España para una vivienda de 80-90 m2 es de 540€.

+10%
incremento medio interanual del precio del alquiler

PRECIO MEDIO DEL ALQUILER DE VIVIENDA Y TENDENCIA ESPERADA EN EL PRÓXIMO SEMESTRE

Precio en € para una vivienda de 80-90 m2

Rentabilidad

La rentabilidad bruta media para una vivienda en alquiler en España se sitúa en el 5,4%, según cálculos realizados sobre precios medios actuales de oferta de viviendas en España.

Provincias como Huelva, Las Palmas, León, Cuenca, Toledo, Barcelona, Valencia y Madrid, disponen de una rentabilidad por encima de la media española.

+5,4%
rentabilidad bruta media del alquiler

RENTABILIDAD MEDIA DEL ALQUILER DE VIVIENDA EN ESPAÑA

Conclusiones

El mercado residencial español presenta actualmente una excelente oportunidad para consolidar un segmento de alquiler más amplio y estable en el tiempo, que suponga un atractivo para la entrada de nuevas compañías propietarias de vivienda destinada al alquiler, generando una mayor profesionalización y una oferta de producto y servicios de gestión acorde a las necesidades que plantea la demanda.

Este hecho provocaría una mejora respecto a un parque que actualmente está mayoritariamente en manos de particulares, existiendo un diferencial importante en la calidad y adecuación del producto y la gestión realizada con los inquilinos. Además, es el sector privado el que puede hacer actualmente de motor de un mercado que, aunque necesitaría un notable incremento del parque de vivienda protegida y social para alquiler, no cuenta dentro del sector público con recursos suficientes para hacerlo.

Es esencial el papel que juegan los servicers, cuya especialización y conocimiento en torno a la gestión de este tipo de carteras aporta un elevado valor añadido al mercado. Cada vez gestionan carteras más grandes de viviendas en alquiler, ofreciendo servicios como el onboarding, la adecuación, comercialización, rotación, facturación, selección, scoring de arrendatarios o la gestión de la morosidad.

La innovación en los servicios ofrecidos a arrendadores y arrendatarios, como son la atención 24/7, servicios de urgencias o planes de fidelización, entre otros, resultan claves a la hora de gestionar una gran cartera de inmuebles, permitiendo reducir la rotación y aportando satisfacción tanto a los arrendatarios como a los propietarios de los inmuebles.

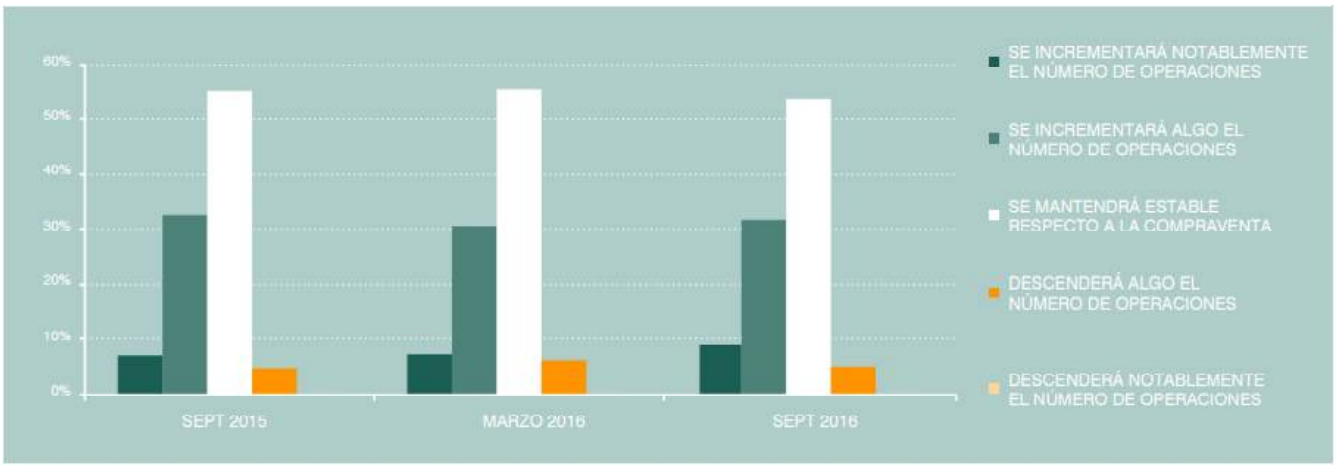
Algo más del 50% de los encuestados opinan que la tendencia actual se mantendrá en el futuro, mientras que los que creen que el volumen de operaciones de alquiler va a descender son minoritarios.

En las comunidades autónomas con mayor volumen de mercado, la situación es similar. En la Comunidad de Madrid, tan solo el 5,4% de los profesionales opina que las operaciones de compraventa crecerán en el futuro respecto a las de alquiler.

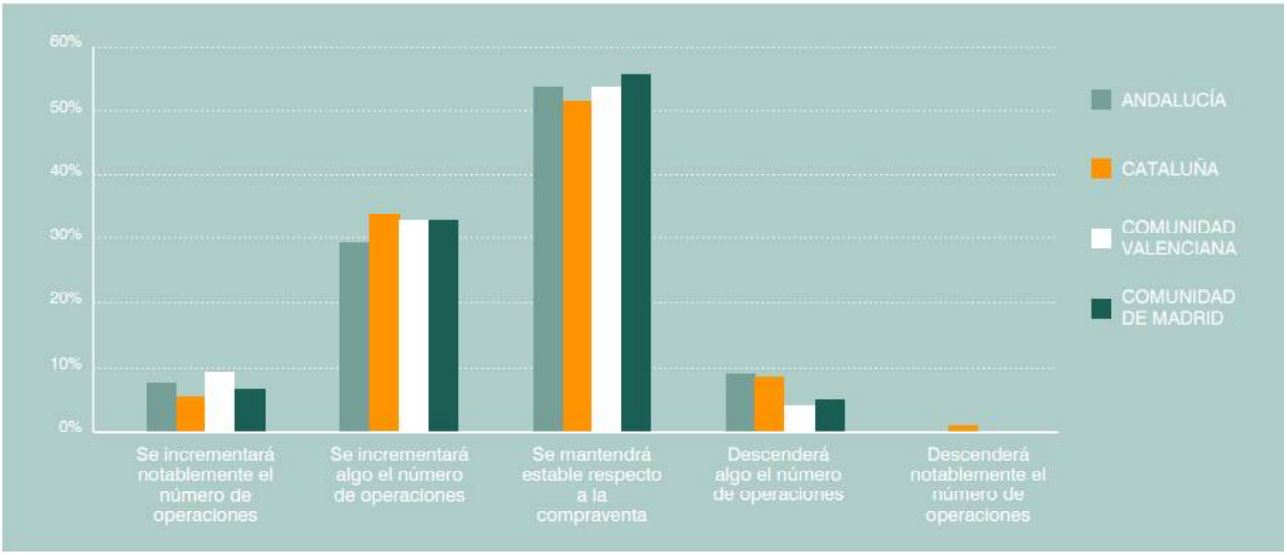
También es esta comunidad la que presenta un porcentaje mayor de opiniones orientadas a un aumento en el número de operaciones de alquiler, con 51,8% sobre el total.

La Comunidad Valenciana, cuyos profesionales tenían la previsión más favorable en el mes de marzo, es la segunda en el ranking de valoraciones favorables a un incremento de las operaciones de alquiler, con el 43,4% del total.

EVOLUCIÓN DEL MERCADO DE ALQUILER RESPECTO A LA COMPRAVENTA



EVOLUCIÓN DEL MERCADO DE ALQUILER RESPECTO A LA COMPRAVENTA EN LAS PRINCIPALES CC.AA



Teniendo en cuenta este crecimiento de la demanda, cada vez cobra más importancia la necesidad de dotarse de un marco jurídico estable que facilite la gestión por parte de los potenciales inversores en este ámbito. Sería conveniente, pues, incorporar mejoras en la regulación, como lo han sido las Socimis, que aumenten los incentivos que puede generar la vivienda en alquiler para los inversores.

Un marco jurídico que se asemeje cada vez más al existente en otros países europeos con mayor tradición y volumen de mercado de alquiler, también serviría para incrementar la presencia de inversores particulares.

Del mismo modo, también se hace necesaria la intervención del sector público en iniciativas que potencien la promoción de viviendas en régimen de alquiler protegido y social, que faciliten la mejora de las condiciones de accesibilidad a la vivienda de los hogares españoles, así como la aplicación de medidas de carácter fiscal o ayudas que fomenten el alquiler residencial.

Actualmente, también existe una importante oportunidad para la promoción residencial en régimen de alquiler, de modo que el producto ofertado resulte más atractivo que el actual, que en ocasiones se encuentra obsoleto y/o en malas condiciones de conservación.

La demanda actual ha cambiado, tanto conceptualmente como en la distribución. La oferta de productos y servicios de gestión debe estar adaptada a estas nuevas necesidades, cumpliendo siempre con los requisitos de una localización adecuada y un precio ajustado a los niveles de mercado.

La evolución del precio del alquiler ha entrado en una dinámica ascendente a lo largo de los últimos 18 meses, que se prevé que se mantenga a lo largo del próximo semestre. Este cambio de tendencia se ha dejado notar con mayor intensidad en las ciudades más grandes y con un volumen de mercado superior, así como en aquellas con un fuerte componente vacacional. A lo largo de este año, los indicadores de todas las provincias y comunidades autónomas han presentado variaciones interanuales positivas.

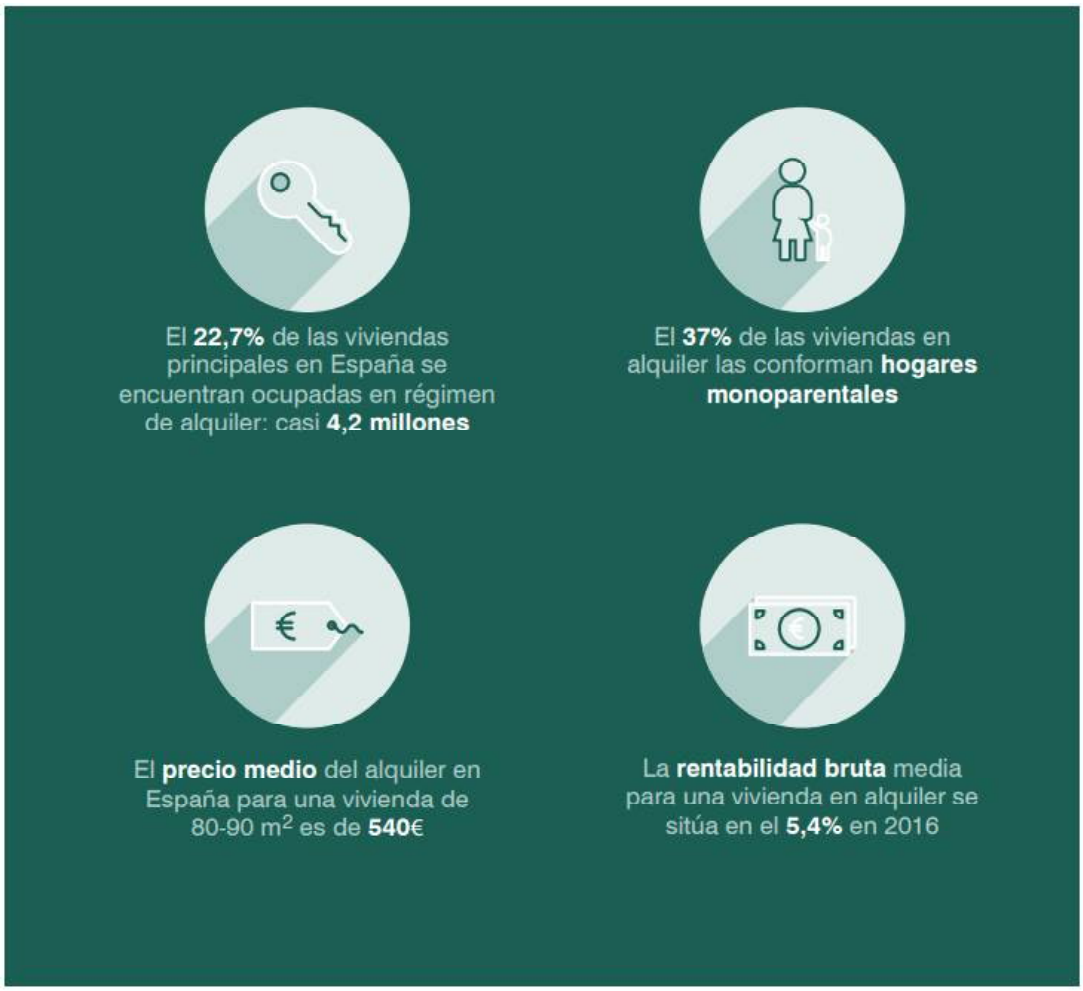
La situación actual del mercado está propiciando que sean muchos los inversores que, tanto a nivel particular como family offices y algunos fondos de inversión, se interesen cada vez más por la adquisición de viviendas para destinarlas al alquiler.

Los retornos que presenta en la actualidad comienzan a ser elevados y superiores a otras inversiones alternativas, ofreciendo además un horizonte de estabilidad necesario para el inversor.

Las preferencias de inversión varían en función del riesgo y el retorno deseados, ambos más elevados en localizaciones de costa o de la periferia de las ciudades que en el centro, con viviendas de valor absoluto más elevado.

En los próximos meses, se espera que esta apetencia por la inversión continúe, tanto en operaciones individuales o de pequeños grupos de inmuebles como en grandes paquetes de activos

Resumen mercado de alquiler



Estimado/a Lector/a:

En esta sección de nuestro Boletín Oficial, denominada «Coleccionable» iremos exponiendo aquellos temas que consideremos de interés profesional para la actualización y formación continuada de nuestros Colegiados. El desarrollo de los temas expuestos en esta sección variará según su extensión y contenido, por lo cual algunos de ellos serán expuestos durante varias ediciones del Boletín, mientras que otros comenzarán y finalizarán en una misma edición.

En este número de nuestra publicación, comenzamos con el desarrollo del tema **« El Mercado del Alquiler en España »,** finalizando el citado tema en esta misma edición. Esperamos que el tema desarrollado haya sido de su interés y agrado.

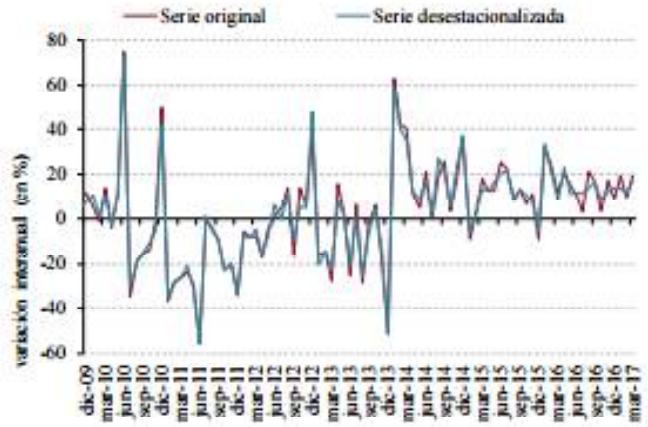
Actualidad

La compraventa de vivienda se incrementó en marzo de 2017 un 19,5%, aunque su precio se redujo un 1,3%

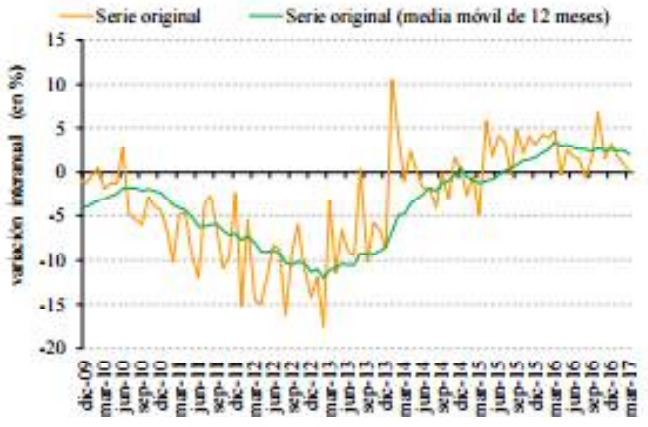
Compraventa de vivienda	• *La compraventa de vivienda se situó en marzo en 48.695 transacciones, lo que supone un aumento interanual del 19,5%.* • *El precio promedio por m^2 de las viviendas vendidas en marzo fue de 1.277 €, lo que supone una reducción del 1,3%.*
Préstamos hipotecarios	• *Los préstamos hipotecarios para la adquisición de una vivienda aumentaron un 18,0% interanual en marzo, hasta los 21.818 nuevos préstamos.* • *Su cuantía media experimentó una caída del 5,9% en términos interanuales hasta los 122.907 €.*
Constitución de sociedades	• *El número de sociedades constituidas en marzo fue de 10.686, lo que representa un aumento interanual del 4,2%.* • *El capital promedio de las mismas se redujo un 6,4% hasta los 15.884 €.*

Nota: Los datos ofrecidos en esta nota de prensa corresponden a las operaciones realizadas en el mes de marzo de 2017, siendo reflejo del trabajo diario del conjunto de notarios.

Número de compraventas de viviendas



Compraventa de viviendas, precio por m^2



Fuente: Centro de Información Estadística del Notariado.

Compraventa de fincas urbanas

La compraventa de vivienda se situó en marzo en 48.695 transacciones, lo que supone un incremento interanual del 19,5%, que se reduce hasta el 17,1% en la serie corregida de estacionalidad.

Por tipo de vivienda, la venta de pisos mostró un incremento interanual del 20,5% (17,8% en la serie corregida por estacionalidad) y la de pisos de precio libre del 21,9%. Este aumento de las transacciones de pisos libres se debió, exclusivamente, a la expansión de las ventas de pisos de segunda mano (26,0%), ya que la venta de pisos nuevos se redujo un 11,5% interanual. Por su parte, la venta de viviendas unifamiliares mostró un incremento del 15,6% interanual.

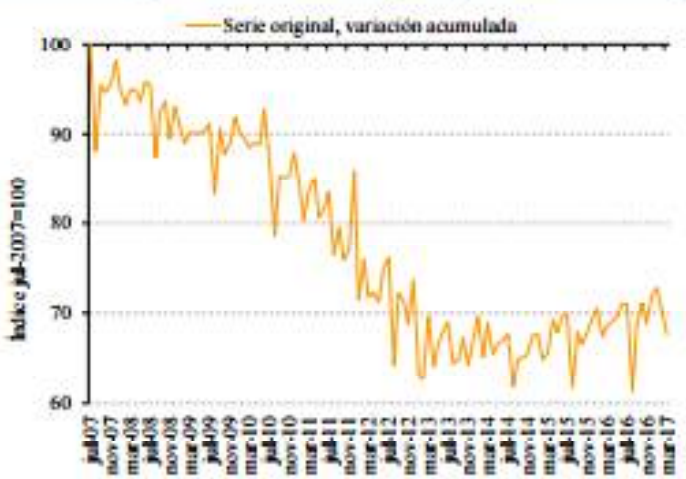
En términos de precio promedio, el metro cuadrado de las viviendas compradas en marzo costó 1.277 €, reflejando así un abaratamiento del 1,3% interanual. Esta reducción del metro cuadrado de las viviendas se debe a la caída del precio de las viviendas unifamiliares (-6,2%), ya que el metro cuadrado de los pisos no se vio alterado en este periodo (0,0%).

Por su parte, el metro cuadrado de los pisos de precio libre aumentó ligeramente un 0,3%. Dentro de éstos, el precio del m^2 de los de segunda mano se situó en los 1.419 € (0,8% interanual) y el de los pisos nuevos en 1.711 € (-0,6% interanual).

Por último, en marzo la compraventa de otros inmuebles se situó en 11.753 operaciones (15,2% interanual), de las cuales un 39,7% correspondieron a terrenos o solares. El precio medio por metro cuadrado de estas transacciones se situó en 155 € (-10,4% interanual).

Número de compraventa de vivienda. Índice

Compraventa de viviendas. precio por m². Índice



Fuente: Centro de Información Estadística del Notariado.

Préstamos hipotecarios

El número de nuevos préstamos hipotecarios realizados en el mes de marzo fue de 32.070, lo que supone un incremento interanual del 5,1% (-5,5% en la serie corregida de estacionalidad). La cuantía promedio de tales préstamos fue de 156.229 €, reflejando así un decremento del 3,4% interanual.

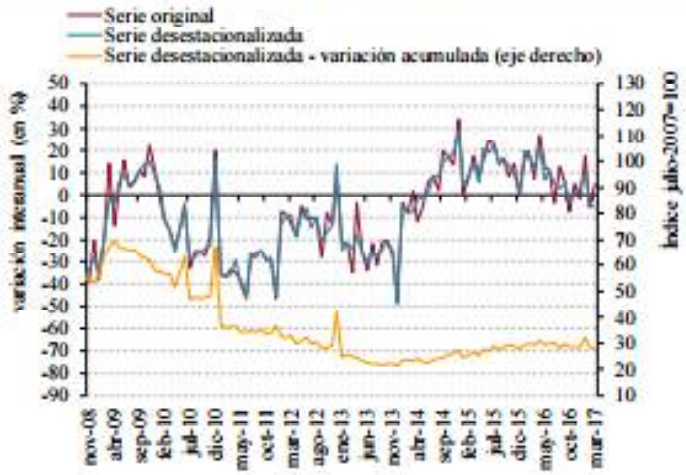
Por su parte, los préstamos hipotecarios destinados a la adquisición de un inmueble se incrementaron en marzo un 16,8% interanual (23.542 préstamos), debido tanto al incremento en la concesión de préstamos para la adquisición de una vivienda (18,0% interanual) como al aumento de los préstamos hipotecarios para la adquisición de otros inmuebles (3,9% interanual). La cuantía promedio de los préstamos para la adquisición alcanzó los 132.192 € (-8,1% interanual). En el caso de las viviendas, el capital medio fue de 122.907 €, suponiendo una caída incremento del 5,9% interanual y para el resto de inmuebles el préstamo promedio alcanzó los 243.397 € (-16,4% interanual).

Los préstamos destinados a la construcción mostraron en marzo un aumento interanual del 19,5%, hasta los 589 préstamos. La cuantía promedio de los mismos fue de 376.929 €, recogiendo así una expansión interanual del 14,4%. Por su parte, la cuantía media de los préstamos para la construcción de una vivienda se redujo un 2,5% hasta los 224.209 € (458 operaciones).

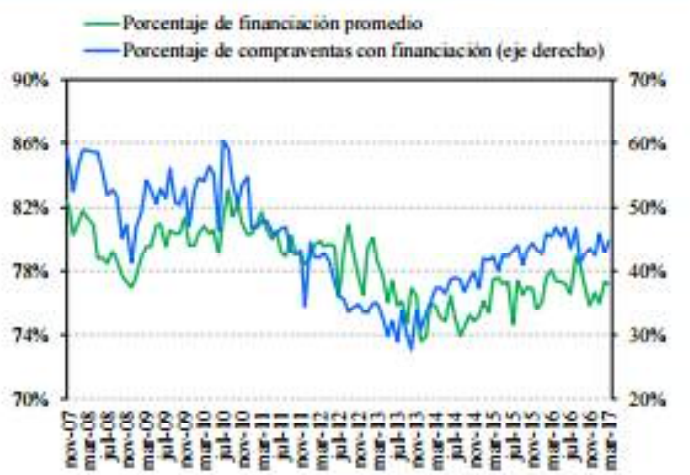
Los préstamos hipotecarios destinados a financiar actividades empresariales experimentaron un incremento interanual del 24,2% hasta las 398 operaciones y su cuantía se redujo un 20,9% interanual hasta los 619.983 €.

Por último, el porcentaje de compras de viviendas financiadas mediante un préstamo hipotecario se situó en el 44,8%. Además, en este tipo de compras con financiación, la cuantía del préstamo supuso en media el 77,2%.

Número total de hipotecas



Porcentajes de financiación



Constitución de sociedades

El número de nuevas sociedades constituidas en el mes de marzo fue de 10.686, lo que representa un aumento interanual del 4,2% (-4,3% interanual en la serie corregida de estacionalidad).

El capital social promedio de las sociedades constituidas en marzo se redujo un 6,4% interanual hasta los 15.884 €.

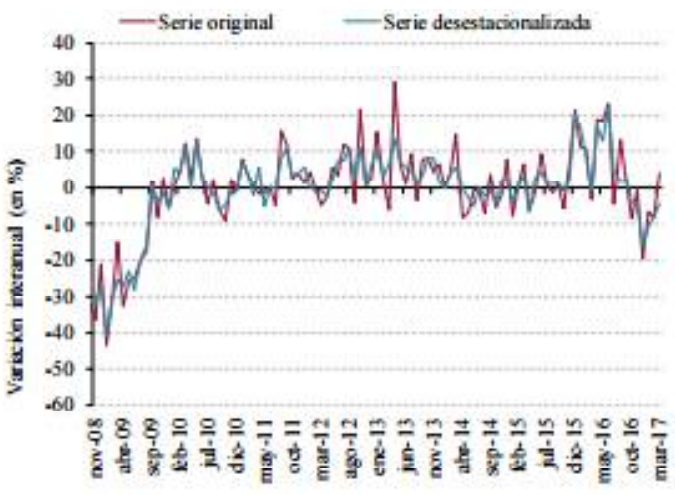
Entre las distintas formas jurídicas, las sociedades limitadas, que representan el grueso de las sociedades constituidas en marzo, ascendieron a 10.244, registrando una expansión interanual del 4,1% (-4,8% en la serie corregida de estacionalidad). Asimismo, el capital fundacional de las mismas fue de 15.543 €, lo cual representa una contracción del 5,2%.

Segmentando en función del capital social fundacional, se observa cómo en marzo se constituyeron 8.475 sociedades limitadas con un capital menor a 6.000 euros, lo que supone un aumento interanual del 5,7%. En este caso, el capital promedio fue de 3.176 € (0,2% interanual).

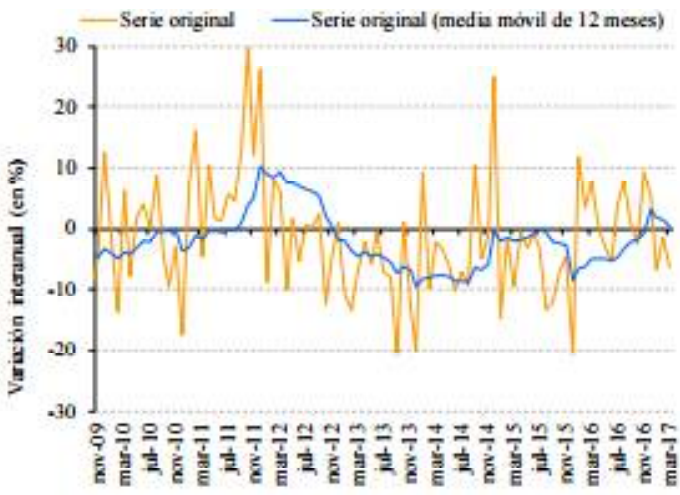
Por su parte, el número de nuevas sociedades limitadas constituidas en marzo con un capital social entre 6.000 y 30.000 euros fue de 969. Este dato supone una fuerte contracción interanual del 2,1%. A su vez, el capital promedio de tales sociedades fue de 15.852 €, lo que supone una reducción del 1,3% interanual.

Por último, en marzo de 2017 se constituyeron 800 sociedades limitadas con un capital social superior a 30.000 euros. Este nivel representa un decremento del 4,1% respecto a la misma fecha del año anterior. Por su parte, el capital promedio de las mismas fue 156.009 € (0,0% interanual).

Constitución de sociedades



Constitución de sociedades, capital promedio



Anexo 1. Tablas correspondientes a compraventa de inmuebles

Compraventa de Inmuebles. Fincas Urbanas

	Mes	Vivienda									Otros inmuebles	
		Total vivienda	Vivienda ajustada**	Piso	Piso Ajustada**	Piso libre	*Piso libre segunda mano*	*Piso libre nuevo*	Vivienda unifamiliar	*Unifamiliar libre*	Otros inmuebles	*Terreno o solar*
NÚMERO DE TRANSACCIONES		*nivel*										
	ago-16	*23.432*	38.458	17.816	30.459	16.856	15.392	1.464	5.616	5.495	5.843	2.348
	sep-16	*36.909*	41.017	29.015	32.647	27.555	24.918	2.637	7.894	7.736	8.794	3.431
	oct-16	*37.646*	38.050	29.578	30.056	28.200	25.409	2.791	8.068	7.894	9.372	3.576
	nov-16	*42.412*	39.152	33.503	31.050	31.851	28.973	2.878	8.909	8.662	10.420	4.028
	dic-16	*46.818*	37.136	37.285	28.949	35.213	31.412	3.801	9.533	9.317	13.953	5.423
	ene-17*	*34.362*	44.757	27.578	35.791	26.170	23.999	2.172	6.784	6.620	8.253	3.012
	feb-17*	*38.197*	42.603	30.631	34.018	29.207	26.846	2.362	7.566	7.356	9.126	3.338
	mar-17*	*48.695*	43.045	38.813	34.388	37.086	34.155	2.931	9.882	9.633	11.753	4.669
		variación interanual (%)										
	ago-16	21,4%	14,0%	21,8%	15,2%	20,5%	23,2%	-2,0%	20,0%	19,4%	20,1%	8,0%
	sep-16	16,6%	16,7%	16,8%	16,5%	16,2%	19,1%	-5,6%	15,5%	14,9%	9,1%	-3,9%
	oct-16	3,5%	8,5%	4,4%	8,7%	4,8%	6,2%	-6,2%	0,5%	0,0%	4,6%	2,6%
	nov-16	17,1%	12,5%	17,3%	12,9%	17,9%	18,9%	8,6%	16,5%	15,7%	19,1%	24,6%
	dic-16	9,0%	13,8%	8,3%	13,6%	9,0%	12,1%	-10,9%	11,5%	11,3%	17,2%	25,1%
	ene-17*	19,2%	13,7%	19,3%	14,0%	19,1%	20,1%	9,2%	18,7%	18,1%	20,7%	13,8%
	feb-17*	10,0%	11,4%	11,2%	12,1%	13,2%	14,8%	-2,3%	5,2%	5,1%	8,3%	12,4%
	mar-17*	19,5%	17,1%	20,5%	17,8%	21,9%	26,0%	-11,5%	13,6%	13,2%	15,2%	14,8%
PRECIO PROMEDIO POR m^2		*nivel (euros por m2)*										
	ago-16	1.156 €	-	1.302 €	-	1.318 €	1.287 €	1.659 €	905 €	907 €	173 €	103 €
	sep-16	1.300 €	-	1.452 €	-	1.471 €	1.445 €	1.743 €	1.005 €	1.010 €	201 €	94 €
	oct-16	1.341 €	-	1.463 €	-	1.482 €	1.426 €	2.047 €	1.108 €	1.112 €	205 €	97 €
	nov-16	1.299 €	-	1.446 €	-	1.466 €	1.435 €	1.818 €	1.013 €	1.020 €	88 €	37 €
	dic-16	1.357 €	-	1.516 €	-	1.537 €	1.478 €	2.093 €	1.041 €	1.045 €	295 €	151 €
	ene-17*	1.373 €	-	1.507 €	-	1.532 €	1.506 €	1.832 €	1.086 €	1.091 €	247 €	82 €
	feb-17*	1.330 €	-	1.459 €	-	1.482 €	1.454 €	1.816 €	1.062 €	1.066 €	218 €	106 €
	mar-17*	1.277 €	-	1.420 €	-	1.443 €	1.419 €	1.711 €	986 €	989 €	155 €	71 €
		variación interanual (%)										
	ago-16	-0,6%	-	0,8%	-	1,1%	1,4%	3,6%	-4,3%	-4,3%	-29,3%	-5,3%
	sep-16	1,5%	-	2,4%	-	2,3%	2,5%	3,4%	-3,0%	-2,7%	-13,9%	-15,1%
	oct-16	6,8%	-	6,2%	-	6,2%	4,5%	22,9%	6,9%	7,0%	17,7%	25,7%
	nov-16	1,3%	-	3,4%	-	3,4%	3,4%	6,3%	-4,1%	-3,9%	-63,8%	-62,7%
	dic-16	3,4%	-	3,6%	-	4,7%	3,7%	19,0%	2,2%	2,2%	32,2%	17,4%
	ene-17*	3,2%	-	3,6%	-	4,0%	4,3%	4,3%	0,3%	0,5%	-5,9%	-23,9%
	feb-17*	4,4%	-	4,5%	-	4,1%	4,0%	9,2%	3,7%	3,5%	11,3%	8,1%
	mar-17*	-1,3%	-	0,0%	-	0,3%	0,8%	-0,6%	-6,2%	-6,4%	-10,4%	5,7%

Fuente: elaboración propia a partir de datos del Centro de Información Estadística del Notariado.

(*) Datos provisionales.

(**) Datos desestacionalizados corregidos de variación estacional y calendario con el programa Tramo-Seats.

Anexo 2. Tablas correspondientes a préstamos hipotecarios

Préstamos Hipotecarios

	Mes	Préstamos hipotecarios		Adquisición			Construcción			Financiación empresarial	% de financiación***
		Total	Ajustada**	Total	Vivienda	Otros inmuebles	Total	Vivienda	Otra edificación		
NÚMERO DE ACTOS	*nivel*										
	ago-16	17.191	26.081	11.892	10.971	921	344	276	68	177	46,8%
	sep-16	23.614	27.570	16.518	15.212	1.306	425	326	99	270	41,2%
	oct-16	24.837	26.350	17.537	16.091	1.446	445	363	82	321	42,7%
	nov-16	28.572	26.553	20.228	18.519	1.709	512	408	104	334	43,7%
	dic-16*	30.424	26.528	21.651	19.874	1.777	580	461	119	358	42,4%
	ene-17*	23.691	29.794	17.035	15.758	1.277	422	337	85	271	45,9%
	feb-17*	24.745	26.381	17.723	16.372	1.350	454	366	88	299	42,9%
	mar-17*	32.070	25.837	23.542	21.818	1.723	589	458	131	398	44,8%
	variación interanual (%)										
	ago-16	12,6%	3,0%	29,1%	29,0%	30,5%	15,1%	20,5%	-2,9%	-1,1%	2,8
	sep-16	5,3%	4,7%	17,3%	17,3%	16,8%	4,7%	-3,6%	45,6%	4,7%	0,3
	oct-16	-7,3%	-2,8%	3,1%	2,4%	11,0%	-7,9%	-7,4%	-9,9%	8,1%	-0,5
	nov-16	4,7%	-0,2%	15,7%	15,3%	20,8%	15,8%	19,0%	5,1%	21,9%	-0,7
	dic-16*	-2,0%	3,3%	7,0%	6,6%	10,6%	17,2%	18,5%	12,3%	-6,0%	-0,9
	ene-17*	17,1%	9,8%	27,7%	28,1%	23,1%	33,9%	38,5%	18,6%	16,0%	3,2
	feb-17*	-5,4%	-4,2%	2,8%	2,7%	3,5%	7,0%	6,4%	9,4%	16,5%	-3,0
	mar-17*	5,1%	-5,3%	16,8%	18,0%	3,9%	19,5%	11,0%	63,3%	24,2%	-0,6
CUANTÍA PROMEDIO	*nivel (euros)*										
	ago-16	140.073	-	123.013	116.950	195.063	340.644	280.032	586.658	664.470	78,9%
	sep-16	156.209	-	136.633	127.979	237.209	392.870	282.077	761.423	879.117	78,3%
	oct-16	162.411	-	138.284	130.935	220.066	513.021	240.727	1.718.420	656.706	76,9%
	nov-16	168.124	-	140.884	131.067	247.364	419.253	322.697	798.048	798.471	75,8%
	dic-16*	183.605	-	148.518	138.779	257.431	469.247	346.053	946.492	1.029.612	76,7%
	ene-17*	160.521	-	138.732	135.322	180.600	311.155	229.896	631.411	651.363	76,0%
	feb-17*	162.195	-	135.275	127.931	222.950	517.899	360.367	1.176.158	816.894	77,3%
	mar-17*	156.229	-	132.192	122.907	243.397	376.929	224.209	926.420	619.983	77,2%
	variación interanual (%)										
	ago-16	4,7%	-	4,9%	5,0%	4,0%	-14,3%	13,1%	-33,9%	23,9%	1,5
	sep-16	-0,2%	-	-2,0%	-0,7%	-9,2%	6,7%	7,3%	-14,2%	65,4%	1,8
	oct-16	5,3%	-	2,8%	5,6%	-15,4%	91,5%	8,2%	270,4%	-12,6%	-0,1
	nov-16	7,7%	-	3,8%	5,9%	-8,9%	0,4%	33,5%	-22,2%	1,7%	-1,1
	dic-16*	-4,8%	-	-6,5%	-3,7%	-21,7%	-12,0%	18,8%	-33,3%	-1,6%	1,1
	ene-17*	1,2%	-	0,2%	4,6%	-26,3%	-11,8%	-3,7%	-14,4%	-17,8%	0,0
	feb-17*	6,5%	-	2,7%	2,6%	2,3%	21,3%	27,3%	12,5%	0,3%	-0,3
	mar-17*	-3,4%	-	-8,1%	-5,9%	-16,4%	14,4%	-2,5%	9,8%	-20,9%	-0,9

Fuente: elaboración propia a partir de datos del Centro de Información Estadística del Notariado.

(*) Datos provisionales.

(**) Datos desestacionalizados corregidos de variación estacional y calendario con el programa Tramo-Seats.

(***) El % de financiación se refiere, en el primer caso (número de actos), al % de compraventas financiadas mediante un nuevo préstamo hipotecario, y en el segundo caso (cuantía promedio), al % de financiación promedio (ratio préstamo-valor o RPV). La variación interanual, en ambos casos, se calcula como la diferencia entre periodos, en puntos porcentuales.

Anexo 3. Tablas correspondientes a constitución de sociedades

Constitución de Sociedades

	Mes	Sociedades		Sociedades limitadas (SL)				
		Total	Ajustada (**)	Total	Ajustada (**)	SL con capital < 6.000€	SL con capital entre 6.000 y 30.000€	SL con capital > 30.000€
NÚMERO DE ACTOS					*nivel*			
	ago-16	4.658	8.411	4.457	8.009	3.665	435	357
	sep-16	7.638	8.558	7.262	8.142	5.990	731	541
	oct-16	7.702	8.013	7.338	7.616	6.054	706	578
	nov-16	8.902	8.311	8.512	7.915	6.971	798	743
	dic-16	9.248	8.495	8.683	8.099	6.662	925	1.096
	ene-17*	8.719	8.387	8.391	8.018	6.873	856	663
	feb-17*	9.356	8.399	8.973	8.079	7.386	919	668
	mar-17*	10.686	8.318	10.244	7.933	8.475	969	800
					variación interanual (%)			
	ago-16	13,1%	1,6%	13,3%	1,3%	9,4%	27,9%	46,3%
	sep-16	2,3%	2,2%	2,0%	1,5%	0,1%	14,6%	9,3%
	oct-16	-8,5%	-3,7%	-9,2%	-4,3%	-9,8%	-3,2%	-9,7%
	nov-16	-0,7%	-4,4%	-1,3%	-5,6%	-2,9%	2,3%	11,4%
	dic-16	-19,4%	-15,7%	-20,5%	-16,7%	-19,3%	-29,8%	-19,1%
	ene-17*	-6,7%	-10,5%	-7,2%	-10,7%	-6,1%	-14,5%	-8,6%
	feb-17*	-8,3%	-7,7%	-8,6%	-6,9%	-7,7%	-9,8%	-15,8%
	mar-17*	4,2%	-4,3%	4,1%	-4,8%	5,7%	-2,1%	-4,1%
CAPITAL PROMEDIO					*nivel (euros por socio)*			
	ago-16	15.423 €	-	14.784 €	-	3.170 €	15.659 €	143.787 €
	sep-16	15.746 €	-	14.583 €	-	3.160 €	16.151 €	148.869 €
	oct-16	16.325 €	-	15.447 €	-	3.149 €	15.978 €	157.628 €
	nov-16	18.429 €	-	17.119 €	-	3.154 €	15.937 €	164.480 €
	dic-16	26.127 €	-	24.446 €	-	3.168 €	16.111 €	186.029 €
	ene-17*	14.527 €	-	13.474 €	-	3.160 €	16.456 €	127.067 €
	feb-17*	15.367 €	-	15.049 €	-	3.172 €	15.804 €	157.154 €
	mar-17*	15.884 €	-	15.543 €	-	3.176 €	15.852 €	156.009 €
					variación interanual (%)			
	ago-16	7,8%	-	11,8%	-	-3,3%	3,6%	-9,2%
	sep-16	0,7%	-	1,3%	-	-0,2%	6,1%	-9,0%
	oct-16	-2,5%	-	-2,5%	-	-0,1%	6,3%	-5,6%
	nov-16	9,4%	-	7,7%	-	-0,1%	-2,9%	-0,3%
	dic-16	5,4%	-	6,5%	-	-0,2%	-3,8%	10,1%
	ene-17*	-6,8%	-	-7,2%	-	-0,2%	2,9%	-7,0%
	feb-17*	-1,4%	-	1,2%	-	0,1%	-1,7%	11,7%
	mar-17*	-6,4%	-	-5,2%	-	0,2%	-1,3%	0,0%

Fuente: elaboración propia a partir de datos del Centro de Información Estadística del Notariado.
(*) Datos provisionales
(**) Datos desestacionalizados corregidos de variación estacional y calendario con el programa Tramo-Seats.

LA AGENCIA TRIBUTARIA AVISARÁ A LOS CONTRIBUYENTES AFECTADOS POR LA CLÁUSULA SUELO Y POR LOS ALQUILERES NO DECLARADOS

Desde la Agencia Tributaria se han solicitado declaración informativa específica a las entidades financieras para que les aporten información sobre los importes devueltos por las cláusulas suelo a raíz de la sentencia del Tribunal Supremo que obliga a su devolución.

No pueden darse casos de contribuyentes que estén obligados a regularizar por las cláusulas suelo que no estén incluidos en esa información, ya que no cree que haya habido alguna entidad que no haya sido "cuidadosa".

Así, los contribuyentes afectados por las cláusulas suelo podrán ver en la parte de datos fiscales de sus correspondientes declaraciones de la renta un aviso en el que se les recuerda que tienen una "incidencia" relacionada con las cláusulas suelo, para que procedan a su regularización antes de la presentación de la declaración.

Con la información facilitada por las entidades a la Agencia Tributaria, el organismo podrá avisar a los contribuyentes afectados de la necesidad de regularizar por los últimos cuatro ejercicios no prescritos las cantidades aplicadas en la deducción por adquisición de vivienda si recibieron una devolución de las cláusulas suelo hipotecarias por parte de su banco.

Desde la AEAT se busca "asistir" y "dar ayuda" a los contribuyentes ante un tema "complejo", si bien ha apuntado que, dado que en la Agencia Tributaria no disponen de toda la información, sería aconsejable que los contribuyentes se dirijan también a sus entidades financieras para que les aporten la información específica, y analicen la "incidencia" antes de cumplimentar las declaraciones.

Avisos por alquileres no declarados

Igualmente, para esta Campaña de la Renta se mantiene el aviso a posibles dueños de alquiler no declarados como ya se hizo en la campaña pasada, en la que la AEAT emitió más de 21.000 avisos, y continuará realizando avisos a los contribuyentes que cuenten con rentas en el exterior o que perciban pensiones en otros países.

La Agencia Tributaria ha explicado que los contribuyentes afectados por cláusulas suelo no tendrán que integrar en la base imponible de la declaración la devolución (en efectivo o a través de otras medidas de compensación) de las cantidades previamente satisfechas a las entidades financieras en concepto de intereses por aplicación de las cláusulas suelo, ni tampoco los intereses indemnizatorios. De esta forma, no tributan estas cuantías derivadas de acuerdos celebrados con entidades financieras ni de la ejecución o cumplimiento de sentencias judiciales o laudos arbitrales.

Si las cantidades percibidas hubieran formado parte en ejercicios anteriores de la base de deducción por inversión en vivienda habitual, se puede dar la situación de que la devolución se produzca en efectivo o se destine a amortización del préstamo.

En el primer caso, si la devolución se produce en efectivo se pierde el derecho a las deducciones practicadas, por lo que se debe regularizar en el ejercicio en el que se celebre el acuerdo con la entidad financiera o en el que sea firme la sentencia judicial o un laudo arbitral. No se exigirán intereses de demora (se marcarán las casillas 453 y 454) y solo se deben regularizar los ejercicios no prescritos (2012, 2013, 2014 y 2015).

En el segundo caso referido a la devolución destinada a amortización del préstamos, no se debe regularizar y no formarán parte de la base de deducción por inversión en vivienda habitual. Cuando las cantidades percibidas por la devolución de las cláusulas suelo se hubieran incluido en declaraciones de años anteriores como gasto deducible, sí que se debe regularizar.

El contribuyente tendrá que proceder en este supuesto a la realización de la autoliquidación complementaria correspondiente a los ejercicios 2012, 2013, 2014 y 2015, sin sanción, ni intereses de demora, ni recargo alguno.

Información de Actualidad

Qué debe tener una buena vivienda en alquiler

El mercado del alquiler sigue creciendo en nuestro país a un ritmo constante durante los últimos años. Cada vez más gente prefiere alquilar una vivienda por razones que van desde con la mayor movilidad geográfica y las menores ataduras financieras que aporta hasta el todavía restringido acceso a la financiación para comprar, pasando por la comodidad de disfrutar de una vivienda sin tener las obligaciones fiscales, tributarias y costes de mantenimiento del propietario.

Por otro lado, en España cada vez hay más arrendadores. Los propietarios están perdiendo el miedo a alquilar, debido, por una parte, a la necesidad de no tener sus viviendas cerradas desde el comienzo de la crisis y por otra, a la mayor profesionalización del mercado de alquiler, lo que supone menos riesgos y dedicación para los dueños de las viviendas.

¿Qué debe tener una buena vivienda en alquiler desde ambos puntos de vista, para que tanto arrendador como arrendatario disfruten de la experiencia de alquilar sin sobresaltos?.

Buen estado de la vivienda, buen inquilino

Si se va a poner una vivienda en alquiler se debe pensar antes a qué tipo de inquilino se desea atraer y hacer una puesta a punto para que resulte atractiva y acogedora. Pintar y limpiar la casa hasta que esté impecable –la primera impresión es importantísima– y arreglar los posibles desperfectos. De lo contario, los potenciales inquilinos pensarán que el propietario no se preocupará de las reparaciones una vez que la vivienda ya esté alquilada.

Retirar todos los muebles que no sirvan e intentar dar un aire neutro y actual a la vivienda: así se consigue más posibilidad de alquilarla que si la casa tiene una decoración demasiado "personal". Si la casa está en perfecto estado de conservación se atraerá a personas cuidadosas y respetuosas con su entorno.

Como inquilino, al visitar una vivienda debe revisarse su estado general antes de fijarse sólo por su ubicación o precio. Comprobar que los grifos, cisternas e instalación eléctrica funcionan bien para valorar si compensará estar siempre contactando con el casero para que cambie o arregle determinadas cosas.

En el supuesto de que la vivienda esté amueblada, es interesante para ambas partes realizar un inventario que se anexe al contrato. En él aparecerán enumerados todos los enseres que hay en la vivienda y su estado, de manera que al finalizar el arrendamiento no haya dudas sobre la pertenencia o estado de dichos enseres.

Alquilar legalmente

Es fundamental que el contrato de arrendamiento conste por escrito y se realice conforme a la ley, para tener una constancia del mismo en caso de posibles reclamaciones o litigios por cualquiera de las dos partes.

En el contrato debe constar siempre:

* Los datos de identificación de la vivienda (domicilio, referencia catastral, cédula de habitabilidad, certificado energético y metros cuadrados).
* Nombres completos y DNI del propietario y el inquilino.
* La cantidad anual de la renta.
* Cómo se realizará el pago del alquiler (qué día del mes y si se realizará por transferencia bancaria o en metálico, y, en ese caso, dónde)
* La fecha de inicio y la duración del contrato.
* La cláusula de actualización de la renta.
* La fianza.
* Quién asume los gastos.

Además, en muchas comunidades autónomas existen servicios públicos que intermedian en el alquiler y aportan garantías al arrendador y arrendatario. Alquilando mediante organismos oficiales ambas partes están más tranquilas y cubiertas legalmente si hay algún conflicto.

Alquilar con seguridad

La contratación de un seguro de impagos y desperfectos, aunque no es obligatoria, es una opción interesante tanto para el inquilino como para el propietario.

En el mercado hay multitud de pólizas de seguro que cubren toda clase de supuestos: daños en la vivienda, accidentes, impago por parte del inquilino, gastos judiciales en caso de contenciosos, etc.

El inquilino, puede proponer hacerse cargo de este seguro como alternativa al aval o la garantía adicional que le planteen, ya que estará seguro de que tiene cubierta cualquier eventualidad que se produzca en la vivienda.

Al propietario, le interesa también que el buen estado de su vivienda y el pago del alquiler estén garantizados, por lo que incluir un seguro puede ser una buena baza en la negociación del precio con el inquilino.

La venta de viviendas aumenta un 18,1% en enero 2017 según el INE

En enero del presente ejercicio 2017 se inscriben en los Registros de la Propiedad 157.456 fincas, un 14,8% más que en el mismo mes del año anterior.

Las compraventas de viviendas inscritas aumentan un 18,1% respecto a enero de 2016.

El número de fincas transmitidas inscritas en los registros de la propiedad (procedentes de escrituras públicas realizadas anteriormente) en el mes de enero es de 157.456, lo que supone un 14,8% más que en el mismo mes de 2016.

En el caso de las compraventas de fincas registradas, el número de transmisiones es de 80.474, con un aumento anual del 19,7%.

Compraventas inscritas en los registros de la propiedad

El 85,5% de las compraventas registradas en enero corresponde a fincas urbanas y el 14,5% a rústicas. En el caso de las urbanas, el 55,9% son compraventas de viviendas.

El número de compraventas de fincas rústicas aumenta un 11,0% en enero en tasa anual y el de fincas urbanas un 21,3%. Dentro de estas últimas, las compraventas de viviendas registran un incremento anual del 18,1%.

Compraventas de viviendas registradas según régimen de protección y estado

El 89,8% de las viviendas transmitidas por compraventa en enero son libres y el 10,2% protegidas.

En términos anuales, el número de viviendas libres transmitidas por compraventa aumenta un 17,9% y el de protegidas un 19,5%.

El 17,8% de las viviendas transmitidas por compraventa en enero son nuevas y el 82,2% usadas.

El número de operaciones sobre viviendas nuevas sube un 7,2% y el de usadas se incrementa un 20,7% respecto a enero de 2016.

Algunos datos a conocer sobre el IBI

Cualquier propietario de una vivienda, local, garaje u otro tipo de inmueble se enfrenta una vez al año a la tarea de abonar el ***Impuesto sobre Bienes Inmuebles.*** Este impuesto, uno de los principales junto con el IVA y el IRPF, constituye un pilar básico en la financiación de los ayuntamientos.

Su ***aplicación es obligatoria*** para todos los municipios de nuestro país, teniendo libertad los ayuntamientos para gestionar y recaudar el IBI como consideren necesario, además de poder aplicar las exenciones y/o bonificaciones que estimen oportunas.

El IBI debe ser ***abonado anualmente*** por la persona que ejerza la propiedad del inmueble a 1 de enero, independientemente de en qué momento establezca cada ayuntamiento el periodo voluntario de pago. Es decir, si se adquiere una propiedad en cualquier momento del año, el IBI de ese año en curso deberá pagarlo el antiguo propietario; el nuevo propietario pagará a partir de enero del año siguiente. Si se vive de alquiler debe saberse que el ayuntamiento exigirá el pago al dueño de la vivienda, si bien este puede repercutírtelo si así lo ha firmado en el contrato de arrendamiento.

¿Cómo se calcula?

A pesar de abonarlo anualmente, casi nadie está muy familiarizado con el cálculo del IBI ni se tiene muy claro en qué se basa este impuesto. Pues bien, para comprender su aplicación nos basamos en **dos conceptos fundamentales: *el valor catastral*** (que será la base imponible) ***y el coeficiente.***

El valor catastral es aquel que refleja el valor del suelo en el que se ubica. Lo calcula el catastro mediante diversos criterios, como la localización del inmueble, la antigüedad del edificio, el valor de mercado o el coste de la ejecución material de la construcción, entre otros. Todos los municipios deben revisar los valores catastrales de todos sus inmuebles cada 10 años.

Una vez establecida la base imponible del valor catastral se le aplican unos coeficientes o tipos de gravámenes para cada inmueble, que determinarán la cuota final del impuesto.

Estos tipos son los siguientes:

- Para inmuebles urbanos un tipo mínimo del 0,4% y un máximo del 1,10%
- Para inmuebles rústicos un tipo mínimo del 0,3% y un máximo del 0,90%

Bonificaciones y exenciones

Existen dos bonificaciones generales que se aplican al IBI.

La primera es para las viviendas de protección oficial y la segunda, para los bienes rústicos de cooperativas agrarias. En el primer caso, el propietario de una VPO tiene derecho a una reducción del 50% en el recibo del IBI durante los tres primeros años. En el segundo, las cooperativas agrarias disfrutan de una bonificación del 95%.

Aparte de estas dos normas generales, cada ayuntamiento establece bonificaciones añadidas conforme a su normativa municipal.

En cuanto a las exenciones, hay muy pocos propietarios privados que no tengan que pagar el IBI. Las principales exenciones se producen para los edificios catalogados como patrimonio histórico en las ciudades y, en los terrenos rústicos, para la superficie de los terrenos poblados con especies reglamentariamente destinadas a la obtención de la madera o el corcho. También están exentos los afectados por un derecho real de usufructo o una renta vitalicia temporal o indefinida.

El resto de exenciones se determinan para edificios públicos, los inmuebles pertenecientes a la Iglesia Católica, a Cruz Roja, los destinados a sedes diplomáticas de otros países y los terrenos de Renfe. En general, para todo aquel terreno o edificio que esté destinado a un uso público o estatal.

El Gobierno ayudará a pagar parte del alquiler a jóvenes y personas mayores

Cumpliendo unos requisitos, les cubrirá hasta el 50% del precio de la renta de las casas con un arrendamiento mensual que no supere los 900 euros

El Ejecutivo también impulsará subvenciones tanto a órganos públicos como empresas privadas que promuevan pisos en alquiler asequibles

Además de la ayuda para la compra de una vivienda de hasta 10.800 euros para los jóvenes, el borrador del Plan de Vivienda 2018-2021 alberga una amplia batería de novedades, con el alquiler, de nuevo, como uno de los ejes centrales.
El Ejecutivo vuelve a impulsar subvenciones para que este régimen se consolide, tanto a los arrendatarios como a quienes promuevan este tipo de vivienda.
La rehabilitación y la eficiencia energética, las personas mayores y los afectados por los desahucios ocupan otros de los apartados relevantes en el documento presentado por el ministro de Fomento.

Ayudas al alquiler para jóvenes y mayores

El nuevo plan se centra en el alquiler, dado el creciente protagonismo que está cobrando en España y el "desequilibrio" que presenta, dado que la escasa oferta de pisos en renta está llevando a encarecer su precio, según indicó el titular de Fomento, Íñigo de la Serna en la presentación del documento.

En este ámbito, **el plan articulará líneas de ayudas específicas al alquiler también para los jóvenes, y además para los mayores de 65 años y, tal como ya se había anunciado, para afectados por desahucios.** De este modo, los jóvenes que en vez de comprar un piso opten por alquilarlo tendrán **ayudas** que les cubrirán hasta el **50% del precio de la renta mensual** -al resto hasta el 40%-. Además, la renta de la vivienda podrá ser de hasta 900 euros al mes, dado que se elevará el tope de 600 euros al mes que el anterior plan fijaba para poder optar a ayudas.

Con este aumento, Fomento pretende **adaptar las condiciones del plan** a las circunstancias de determinados mercados de alquiler, como los de Madrid y Barcelona, en los que la alta demanda está disparando las rentas de los pisos.

Para **acceder a estas ayudas**, de las que se elimina el límite de 2.400 euros al año del plan 2013-2016, es preciso cumplir las mismas **condiciones** que para la ayuda a la compra, esto es, tener menos de 35 años, cobrar menos de 22.365,42 euros al año y no tener piso en propiedad.

Construcción de un parque de pisos en renta

El Plan Vivienda 2018-2021complementará **otras ayudas** dirigidas a la **construcción de viviendas para uso en alquiler**, una medida con la que se busca incrementar la oferta de este tipo de residencias y conformar un parque de pisos en renta en España para poder atender a la creciente demanda que registran.

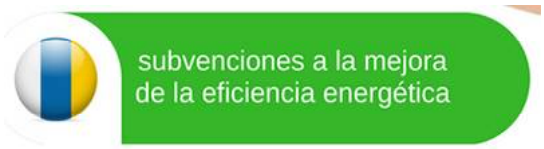
De este modo, se **impulsarán subvenciones** tanto a órganos públicos (ayuntamientos, comunidades o instituciones) como a empresas privadas que promuevan este tipo de viviendas que serán protegidas. En concreto, deberán alquilarse a familias con rentas inferiores a 33.548 euros anuales (4,5 veces el IPREM) y a un precio

Hasta 10.800 euros para jóvenes que compren una casa
El Plan de Vivienda 2018-2020 incluye ayudas para menores de 35 años y fomenta el alquiler

máximo de siete euros por metro cuadrado y mes (unos 630 euros para un piso de 90 metros).

Este programa tendrá un apartado referido a la **construcción de viviendas en renta destinada específicamente para personas mayores** y que por ello cuenten "con instalaciones y servicios adecuados".

Incentivos a la rehabilitación y eficiencia energética



La rehabilitación, con especial atención a la eficiencia energética, será el otro gran pilar del nuevo plan, con el fin de reactivar este subsector para el que Hacienda y Fomento diseñan además incentivos fiscales.

Por el momento, **el plan ampliará el número de ayudas a la rehabilitación,** dado que se rebaja de 1981 a 1996 la antigüedad máxima de un piso para solicitarlas y además incluye las viviendas unifamiliares. En cuanto a su cuantía, serán de entre 2.000 y 6.000 euros por piso en función de que incluyan actuaciones de accesibilidad. Las correspondientes a eficiencia pueden ascender a hasta 12.000 euros por vivienda. 200 euros al mes para pagar los suministros de la casa.

Otra de las novedades del plan es **la línea de ayudas a los mayores de 65 años,** siempre que cumplan estos mismos requisitos de renta anual. En ese caso, los más mayores pondrán recibir una **ayuda para pagar hasta el 50% de la renta del piso** en caso de que vivan de alquiler, o bien otra, de **hasta 200 euros al mes, para pagar los suministros de su vivienda,** esto es, las facturas de agua, luz, gas o de la comunidad de vecinos.

Para los **afectados por desahucios,** tal como ya había avanzado el ministro, el plan contempla que **las ayudas puedan cubrir todo el importe del alquiler de una vivienda,** esto es, un **máximo de hasta 400 euros al mes.** No obstante, en el caso de este colectivo está previsto que acceda a un parque de viviendas que se conformará con pisos vacíos que cedan la Sareb y las entidades financieras, de ahí su inferior renta.

Las ayudas a los jóvenes y los mayores se podrán recibir durante un periodo de tres años, que se limita a dos anualidades para el caso de los desahuciados.

Éstas son las líneas básicas del borrador del Plan Vivienda 2018-2021 que el Ministerio Fomento ha diseñado con las comunidades, que son las que tienen la competencia en la materia y han realizado casi 250 aportaciones.

El Ministerio volverá ahora a someter a consulta este borrador entre las regiones, la Femp y el sector hasta el mes julio de este año 2017, con el fin de tramitar después su aprobación y que entre en vigor en 2018.

Por el momento, se desconoce el presupuesto que se destinará a estas iniciativas y cómo se deberán solicititar y se abonarán las ayudas.

Enlace a Borrador Real Decreto Plan Estatal de Vivienda 2018-2021

https://www.fomento.gob.es/NR/rdonlyres/B076515B-257A-439E-9163-7694C15B9F5D/142888/BorradorRealDecreto1.pdf

Prevención de Riesgos Laborales en las Comunidades de Vecinos

En materia de **Prevención de Riesgos Laborales,** las Comunidades de Vecinos tienen una serie de **obligaciones y responsabilidades**, muchas veces completamente desconocidas, lo que no excusa su obligado cumplimiento. En este sentido, es importante recalcar que tanto los presidentes de las fincas, como los Secretarios-Administradores que gestionan las Comunidades de Vecinos, se deben encontrar bien informados para cumplir con todo lo relacionado sobre la legislación vigente.

En términos generales, en las Comunidades de Vecinos se realizan y acometen obras, reformas e instalaciones con mucha frecuencia, para la reparación, mantenimiento o mejora del inmueble. La ejecución de estos proyectos debe ser realizada en todos los casos por empresas constructoras especializadas para garantizar buenos resultados y el cumplimiento de la legislación.

El **contrato** con estas empresas, convierte automáticamente a la Comunidad de Vecinos en Promotora de dichas obras, recayendo en la figura del Presidente de la Comunidad, la representación de éste. Así, se aplicará las obligaciones y responsabilidades descritas en el RD 1627/1997 de 24 de octubre, donde se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción.

La Comunidad de Propietarios en su condición de Promotora de las obras de rehabilitación, no sólo tiene las mismas obligaciones que cualquier otra empresa que contrate los servicios, sino que también estará sujeta a las responsabilidades que la normativa de Prevención de Riesgos Laborales establece. En la mayoría de las Comunidades de Propietarios en las que se realizan obras de rehabilitación, la Prevención de los Riesgos Laborales es una cuestión que no se tiene en cuenta y a la que no se le presta la atención que requiere.

Es imprescindible diferenciar entre obras de construcción con proyecto y sin proyecto.

Las **obras con proyecto** son obras de construcción en las que se hace imprescindible un proyecto previo para su tramitación administrativa, en estos casos, las obligaciones de la Comunidad de Vecinos en calidad de promotor son:

-Nombrar un proyectista.

-Designar a un coordinador de obra en fase de proyecto.

-Si en la obra interviene más de una compañía u operarios autónomos en su ejecución, deberá contar con un técnico como coordinador de seguridad y salud en fase de ejecución.

-Nombrar la dirección facultativa.

-Designar a un técnico competente para que elabore el estudio de seguridad y salud (presupuesto mayor de 450.759,08€, que la duración estimada sea superior a 30 días laborables y en algún momento haya más de 20 trabajadores simultáneamente, que el volumen de mano de obra estimada sea superior a 500, obras de túneles, galerías, conducciones subterráneas y presas).

-Designar a un técnico competente para que elabore el Estudio Básico de Seguridad y Salud.

-Solicitar al Ayuntamiento competente la Licencia Municipal de Obra.

-Informar a los contratistas de los riesgos (mediante la entrega del proyecto con el Estudio de Seguridad y Salud o Estudio Básico de Seguridad y Salud).

-Facilitar al contratista copia del acta de nombramiento del coordinador e informarle de la dirección facultativa seleccionada.

-Facilitar al contratista la información necesaria para poder redactar la comunicación de apertura del centro de trabajo.

En **obras de construcción sin proyecto**, se dará aviso previo a la autoridad laboral de la ejecución de la obra, indicando que se trata de una obra sin proyecto.

En estos casos, no hay Estudio de Seguridad y Salud y por lo tanto no es necesario que exista plan de Seguridad y Salud en el trabajo.

En obras de construcción sin proyecto, las obligaciones y responsabilidades de la Comunidad de Vecinos en el papel de promotores son:

- Designar a un coordinador en materia de seguridad y salud durante la ejecución de la obra.

- Informar a los contratistas de los riesgos.

-Solicitar al Ayuntamiento competente la Licencia Municipal de Obra.

-Entregar al contratista una copia del acta de nombramiento del coordinador e informarle en caso de haber nombrado a un técnico director de obra.

-Entregar al contratista la información necesaria para poder redactar la comunicación de apertura del centro de trabajo.

En el supuesto de que se encontraran presentes al mismo tiempo en la finca diferentes empresas y trabajadores autónomos realizando la obra:

-La información del empresario titular del centro de trabajo la debe efectuar la Comunidad de Vecinos en calidad de promotora, mediante el Estudio de Seguridad y Salud o el Estudio Básico de seguridad y salud.

- Las instrucciones se entenderán cumplidas por la Comunidad de Vecinos en calidad de promotora, mediante las impartidas por el coordinador de seguridad y salud durante la ejecución de obra, si existiera tal figura, si no por la dirección facultativa.

Si la Comunidad de Propietarios contrata directamente a operarios autónomos para la realización de la obra o reforma, tendrá la consideración de Contratista, respecto a estos trabajadores autónomos con lo que tendría la figura de Promotor-Contratista. En este caso la Comunidad de Propietarios estaría obligada en obras con proyecto a:

- Desarrollar el Plan de Seguridad y Salud.

- Cumplimentar y entregar el formulario de Apertura de Centro de Trabajo ante la Autoridad Laboral competente

- Informar y proporcionar las instrucciones adecuadas a los trabajadores autónomos sobre todas las medidas que haya que adoptarse en lo que se refiere a su seguridad y salud en la instalación.

- Cumplir con la normativa de Prevención de Riesgos Laborales vigente

- El contratista, será responsable de la correcta ejecución de las medidas preventivas fijadas en el Plan de Seguridad y Salud.

Y en obras sin proyecto a:

En estos supuestos, como no hay proyecto, no hay estudio de seguridad y salud o estudio básico de seguridad y salud, y por tanto tampoco existirá Plan de Seguridad y Salud.

No obstante, la Comunidad de Vecinos, en su condición de Contratista, deberá efectuar la evaluación de riesgos de la obra, que deberá ser presentada junto con el formulario de comunicación de apertura ante la autoridad laboral competente.

Pero si el trabajador autónomo emplea en la obra a terceros trabajadores por cuenta ajena, tendrá la consideración de Contratista, con lo que la Comunidad de Vecinos asumiría sólo las obligaciones de la promotora.

Las responsabilidades, de las Comunidades de Propietarios como Promotores, que se pueden derivar por el incumplimiento de las obligaciones en materia de Prevención de Riesgos Laborales son:

˜ ADMINISTRATIVA: independientemente de que se produzca enfermedad o accidente laboral. Se traduce en una multa.

˜ CIVIL: en caso de accidente o enfermedad profesional. Consiste en la reparación del daño causado mediante indemnización a la víctima. Puede ser objeto de seguro.

˜ PENAL: en caso de que los trabajadores sean expuestos a un peligro grave para su vida, salud o integridad física, como consecuencia de una infracción a una norma de prevención de riesgos laborales. La responsabilidad penal en la Comunidad de Vecinos recae sobre sus representantes (Presidente, Secretario-Administrador, Secretario) como personas físicas, en función de cada caso y sus circunstancias.

˜ RECARGO DE LAS PRESTACIONES ECONÓMICAS DE LA SEGURIDAD SOCIAL: todas las prestaciones económicas obligatorias de la Seguridad Social a las que tenga derecho el trabajador como consecuencia de un accidente de trabajo o enfermedad profesional como consecuencia del incumplimiento de las normas de prevención de riesgos laborales, se aumentarán según la gravedad de la falta, de un 30 a un 50%. La responsabilidad del pago del recargo no puede ser objeto de seguro.

Las Comunidades de Propietarios son un caso más complicado de lo que aparenta a priori, y considero muy necesario el asesoramiento técnico en cuestión de la prevención de riesgos laborales para no incurrir en incumplimientos que van a derivar en sanciones económicas importantes.

SANCIONES

Las infracciones en materia de prevención de riesgos laborales se sancionarán con las siguientes multas:

a) Las leves:

a. En su grado mínimo: de 40 a 405 euros.
b. En su grado medio: de 406 a 815 euros.
c. En su grado máximo: de 816 a 2.045 euros.

b) Las graves:

a. En su grado mínimo: de 2.046 a 8.195 euros.
b. En su grado medio: de 8.196 a 20.490 euros.
c. En su grado máximo: de 20.491 a 40.985 euros.

c) Las muy graves:

a. En su grado mínimo: de 40.986 a 163.955 euros.
b. En su grado medio: de 163.956 a 409.890 euros.
c. En su grado máximo: de 409.891 a 819.780 euros.

Son sujetos responsables, según su artículo 2 las personas físicas o jurídicas y las comunidades de bienes que incurran en las acciones u omisiones tipificadas como infracción en la presente Ley, y en particular, las siguientes (aplicadas al tema de las comunidades de propietarios):

• El empresario en la relación laboral.
• Los empresarios titulares de centro de trabajo y promotores (...) que incumplan las obligaciones que se deriven de la normativa en prevención de riesgos laborales.

Así tras todo lo desarrollado, como conclusión, cabe destacar la importancia de concienciar a las Comunidades de Propietarios de necesidad de acudir a empresas y profesionales que les ofrezcan garantías a la hora de realizar las obras y reformas.

La legislación sobre prevención de riesgos laborales es muy compleja y ponerse en manos de técnicos profesionales adecuados y empresas constructoras que cumplan la normativa, es un forma de ahorrarse problemas y evitar los posibles riesgos de sanción a la Comunidad. La prevención en riesgos laborales no supone un gasto, sino una inversión.

Opinión

Un buen mercado hipotecario

El 80% de las familias ha comprado su vivienda gracias a préstamos privados

Recientemente se ha abierto un intenso y apasionado debate sobre nuestro mercado hipotecario. Lo pasional de este debate puede justificarse porque muchos ciudadanos han sufrido la grave crisis de la vivienda desatada por una crisis económica que dejó a cinco millones de personas sin trabajo. También porque el mercado hipotecario responde a una necesidad básica de los ciudadanos.

En nuestro país, esa necesidad se ha resuelto de una forma bastante satisfactoria y se ha hecho desde el sector privado. Nuestro sistema hipotecario ha proporcionado la financiación necesaria para que aproximadamente un 80% de las familias pudieran comprar su vivienda. Este dato pone en evidencia que nuestra política pública de acceso a la vivienda —en propiedad o alquiler— ha sido, a diferencia de lo ocurrido en otros países, escasa en términos relativos; la mayor parte del esfuerzo ha recaído en el sector privado.

Se podrá discutir si es mejor o peor el régimen de alquiler o el de propiedad, incluso criticar la falta de un sistema de vivienda social más amplio y generoso, pero nadie puede culpar de esas supuestas debilidades a quien precisamente las ha subsanado y paliado con gran eficacia: dando soluciones a muchas familias que, de otra forma, no habrían tenido, alternativa para acceder a la vivienda.

Todo esto ha sido posible gracias a un sistema hipotecario de gran eficacia en precio, plazos e importes. El crédito hipotecario en España es uno de los más baratos de Europa. La cartera residencial hipotecaria tiene un tipo del 1,26% frente al 2,49% de la media europea. En países que a menudo se citan como ejemplo, tales como Holanda y Alemania, los titulares de una hipoteca pagan de media por los intereses de su préstamo casi tres veces más que si lo hubieran contratado en España.

Estas condiciones crediticias tan ventajosas son posibles gracias a las garantías jurídicas que ofrece el sistema hipotecario español. La doble garantía —hipotecaria y personal— ha permitido a los bancos financiarse de forma muy barata en los mercados mayoristas y trasladar esos precios a sus clientes. También gracias a que nuestras hipotecas son productos muy regulados. No se han generalizado los préstamos de solo interés (verdaderas cadenas perpetuas para los clientes, que nunca llegan a poseer la vivienda), ni los sistemas de amortización peligrosamente flexibles, ni por supuesto las hipotecas subprime, tan habituales en Estados Unidos, que estuvieron en el origen de la crisis.

Si cuestionamos la efectividad de la hipoteca o de su ejecución o la garantía personal del deudor, estaremos poniendo en riesgo el funcionamiento futuro del mercado. Debilitar las garantías hipotecarias puede tener indudables efectos sobre la provisión de crédito, tanto en volumen como en coste financiero. Basta comparar la diferencia de plazos o el coste de una hipoteca con el de un crédito al consumo (1,26% frente a 8,45%) para darse cuenta de ello.

No se debe tener la impresión de que vivimos una situación idílica en el mercado de la vivienda: nada más lejos de la realidad. La dureza de la recesión y su impacto en el mercado laboral conllevaron un aumento de los desalojos por impagos hipotecarios y también de las rentas de alquiler. No obstante, en el momento más crudo de la crisis económica, un 94% de los préstamos para adquisición de vivienda se pagaban sin retrasos.

Desde el primer momento, los bancos trataron de paliar las consecuencias negativas del deterioro de la situación de sus clientes. Más de un millón de hipotecas han sido renegociadas; se han puesto 60.000 viviendas en régimen de alquiler social y se han suspendido las ejecuciones que afectan a familias en riesgo de exclusión social. Asimismo se ha extendido la dación en pago y creado una ley de segunda oportunidad. Es verdad que nunca es suficiente, pero también que los bancos han acometido la labor de protección de los deudores más vulnerables casi en solitario y más allá del papel que les corresponde como colaboradores necesarios de los poderes públicos en políticas asistenciales.

CONSULTORIO

VIVIENDA

Preguntas y Respuestas

En esta sección intentaremos contestar a todas las preguntas (jurídicas, fiscales, laborales, etc.) que Vds. nos formulen por riguroso orden de llegada y siempre que sean de interés para todo nuestro Colectivo.

Pregunta

¿Puede una empresa arreglar los defectos de una vivienda después de la firma de la escritura?

Respuesta

Puede y debe. Una vez firmadas las escrituras y entregadas las llaves, el propietario deberá comprobar si existe algún defecto. Si los hubiera se enviará a la empresa un escrito certificado o burofax para hacerle constar los defectos existentes, dando un plazo para la contestación, y de subsanación de dichos defectos. Si no se hace cargo, se deberán solicitar las hojas de reclamaciones, se rellenarán en los locales de la promotora o constructora y una vez cumplimentadas, firmadas y selladas por el consumidor y por la promotora /constructora, se quedará la empresa con la copia rosa y el consumidor con la verde y la blanca. La verde es para el usuario y la blanca la debe remitir a la oficina municipal del consumidor o a la Dirección General de Consumo junto con la copia del contrato de compra-venta del piso, memoria de calidades y fotocopia del escrito o burofax enviado, comenzando así el trámite de la reclamación.

Pregunta

¿Tiene obligación una constructora de otorgarme algún tipo de garantía sobre la vivienda nueva al respecto de posibles defectos?

Respuesta

Sí, la Ley de Ordenación de la Edificación fija unos plazos temporales para cada tipo de vicio o defecto de construcción, siendo:

• Licencia Anual, sobre vicios o defectos de ejecución que afecten a elementos de terminación o acabado de obra (visibles).

• De tres años, por vicios o defectos de instalaciones (luz, agua, gas...) que ocasionen el incumplimiento de los requisitos de habitabilidad.

• De diez años (o quince, según el caso, y contrastando con el Art. 1.591 del Código Civil) sobre los vicios o defectos que afecten a la cimentación, soportes, vigas, forjados, muros de carga u otros elementos estructurales que comprometan la resistencia mecánica y estabilidad del edificio.

Pregunta

¿Qué normativa hay vigente en cuanto a mejoras de vivienda de nueva construcción, tales como, si es legal pagar por eliminar puertas o algún sanitario, y además no poder quedarse con ello?. Quiero saber si hay tarifas estipuladas y, en general, toda la normativa que exista en este aspecto.

Respuesta

No hay normativa específica que regule las posibles reformas que solicite el comprador u ofrezca el promotor en viviendas de nueva construcción, salvo lo dispuesto en el Real Decreto 515/1989, de 21 de abril, de protección de los consumidores y usuarios en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de viviendas, en su artículo 10 b.2, que establece que las reformas que propongan los adquirientes serán objeto de formalización documental que contendrá sucinta descripción de su contenido y concretas repercusiones que se deriven en el precio y plazo de entrega que hubiesen sido pactados. Igualmente el Real Decreto 515/89 establece que estos documentos contractuales deberán responder a los principios de buena fe y justo equilibrio de las contraprestaciones. En cualquier caso, cabe pensar que, si el precio de la vivienda se calcula en función de unos parámetros determinados como, por ejemplo, la compra de una cantidad específica de material para una vivienda, que ha sido descrita adecuadamente en la documentación precontractual y contractual sobre la que se presta el consentimiento, es razonable pensar que esos materiales sean pagados por el contratante que decide, con posterioridad, acometer reformas. Las diferencias de precio o la posibilidad de quedarse con el material no puesto es algo a negociar con la empresa.

Por otro lado, al existir libertad de precios es necesario que todos los acuerdos a los que se llegue estén debidamente documentados contractualmente con presupuestos por escrito aceptados o rechazados previamente.

Pregunta

He firmado un contrato de compra de vivienda en construcción. El promotor, al firmar este contrato, no me ha aportado el documento que garantiza la devolución de las cantidades entregadas a cuenta. ¿Qué puedo hacer?

Respuesta

En primer lugar se recomienda enviar un burofax o telegrama, solicitando que se lo remita en un plazo determinado. Si en este plazo usted no lo recibe lo siguiente que debe hacer es presentar una reclamación aportando fotocopia de la siguiente documentación:

- Publicidad de la vivienda; dado que el promotor está obligado a indicar en ella, si se da la circunstancia de requerir cantidades anticipadas antes del inicio de las obras o durante el período de construcción tal circunstancia e incluso debe hacer mención de la entidad garante, así como la entidad bancaria o caja de ahorro en la cual el comprador debe ingresar las cantidades anticipadas.
- Contrato de compra de la vivienda.
- Burofax o telegrama que haya enviado al promotor y respuesta, si la ha obtenido.

RELLENA ESTE CUPÓN CON LETRAS MAYUSCULAS, Y ENVÍANOS POR CORREO ELECTRÓNICO TU CONSULTA A:
ATP.- Sección Consultorio. C/ Gascó Oliag nº 10 -1º -1ª.- 46010 VALENCIA
E-mail: atp-adpi@atp-guiainmobiliaria.com atp-cpes@atp-guiainmobiliaria.com

NOMBRE.....**APELLIDOS**.....
D.N.I.:.....**DIRECCIÓN**.....**Nº**.....
POBLACIÓN.....**PROVINCIA**.....**C.P.**.....
PROFESIÓN.....

AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

DE

ASESORES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA

DE ESPAÑA

Miembro Colectivo de la
AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

C./ Atocha nº 20-4º-Derecha 28012 MADRID.- Telf.- 91 457 29 29 - Fax.- 91 458 26 93

E-mail: atp-adpi@atp-guiainmobiliaria.com Web: www.atp-adpi.com

@atpcpes @atpgroup_es /in/atpcpes