

Boletín Oficial



DE LA

*AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL
DE
ASESORES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE ESPAÑA*

ADPI

ASESORES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA//AGENTES INMOBILIARIOS



AÑO 21 NÚMERO 162

Julio/Agosto 2020



SUMARIO

Actualidad págs. 3-10

Ferias Inmobiliarias 2020.

Información General págs.11-14

Real Decreto-ley 25/2020, de 3 de Julio. Medidas urgentes para apoyar la reactivación económica y el empleo..... págs.11-12

Real Decreto-ley 26/2020, de 7 de Julio. Nuevas medidas sobre prórrogas hipotecarias, de arrendamientos y suministros básicos por la Covid-19..... pags.13-14

Formación Continuada págs. 15-23

Diagnóstico: el parque de edificios residenciales y terciarios en España..... pags.15-22

Cuestionario Formativo.- Formulación de preguntas referentes al Área de Formación Continuada..... pag.23

Consultorio Formativo págs.24-27

Sección dedicada a responder desde un punto de vista formativo y práctico, cuestiones variadas de actualidad, surgidas dudas y consultas planteadas en el ejercicio de la actividad de nuestros profesionales.

Respuestas correctoras correspondientes al Área de Formación Continuada pág. 27

La Agrupación Técnica Profesional de Asesores de la Propiedad Inmobiliaria de España ha adoptado las medidas y niveles del REGLAMENTO EUROPEO (UE) 2016/679. 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 C/ Gascó Oliag, nº10-1º-1ª, C.P. 46010 de Valencia. 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 Alhori

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

Redacción y Administración
C/ Covarrubias, nº 22-1º-Derecha
28010 MADRID
Telf. Corp.: 91 457 29 29



Web: www.atp-adpi.com

Actualidad

Ferias Inmobiliarias



VITUR SUMMIT 2020. CONGRESO EUROPEO DE VIVIENDAS TURÍSTICAS

Tipo: Congreso

Localidad donde se realiza: MÁLAGA

Fecha: Del 01/10/2020 al 02/10/2020

Web: <https://vitursummit.com/vitur-2020/>

Cumbre VITUR 2020

1 y 2 de octubre, Costa del Sol, Málaga, España

VITUR SUMMIT ES EL EVENTO EUROPEO PARA ALQUILERES DE VACACIONES.

Es un foro de innovación y visión del mercado; ofreciendo información de vanguardia, precisa y especializada sobre tendencias y perspectivas del sector. VITUR Summit ofrece un espacio de red abierto para todos los profesionales, que sirve como una reunión cara a cara para promover debates sobre los desafíos y oportunidades que enfrenta el sector.

EL EVENTO EUROPEO PARA ALQUILERES DE VACACIONES, CONTINUACIÓN DEL CONGRESO NACIONAL CELEBRADO DURANTE LOS ÚLTIMOS TRES AÑOS, FUE CREADO CON EL OBJETIVO DE:

Ser un foro de innovación y visión del mercado.

Ofreciendo información de vanguardia, precisa y especializada sobre tendencias y perspectivas del sector.

Convirtiéndose en un espacio de red abierto para todos los profesionales.

Sirviendo como una reunión cara a cara para promover debates sobre los desafíos que enfrenta el sector.

Mejora de la profesionalización del sector.

Mejora de la imagen de la industria en medios externos.

temas de vitur 2020





Fecha: 23.10.2020 - 25.10.2020

Contacto de Feria: urbe.feriavalencia.com

Audiencia: únicamente para visitantes profesionales

Frecuencia: anualmente

Organizador: Feria Valencia

Av.de las Ferias s/n

46035 Valencia, España

URBE vuelve con fuerza, como una feria renovada, adaptada a las necesidades del mercado y que reunirá un escaparate inmobiliario sólido y atractivo tanto para el visitante como para el expositor.

Urbe, Feria consolidada dentro de la Comunitat Valenciana

Herramienta de marketing rentable y útil

Busca la rentabilidad del expositor y visitante

Toda la oferta inmobiliaria bajo el mismo techo

Oportunidad única para networking sectorial

26ª edición de la Feria Inmobiliaria del Mediterraneo (URBE), a realizarse en la Feria Valencia. Un certamen que pretende aprovechar el buen tono que comienza a consolidarse en el sector inmobiliario.

URBE es la mayor feria inmobiliaria del Mediterráneo. Un certamen líder donde se dan cita los principales agentes nacionales e internacionales del sector inmobiliario, atraídos por la enorme capacidad del evento para generar negocio, su atractivo como espacio ideal donde exhibir sus novedades, y su gran afluencia de visitantes en busca de vivienda. Un espacio profesional y especializado con más de 240 expositores de todo el mundo, donde cualquier inversor o empresa puede obtener gran provecho comprando, vendiendo, invirtiendo, haciendo contactos, consiguiendo inversores, o simplemente informándose.

Urbe ofrece una amplia gama de bienes inmuebles. Ya sea una casa o una propiedad de vacaciones, para interesarse en esta exposición, una visión completa de la selección y las opciones de financiación.

URBE es el lugar más grande e ideal para obtener información confiable y actualizada sobre el mercado inmobiliario en España y que ofrece la oportunidad de invertir propiedades para comprar.



Barcelona Meeting Point Barcelona
04-11-2020 al 07-11-2020 | Feria internacional del sector inmobiliario

Fecha: 04.11.2020 - 07.11.2020

Contacto de Feria: www.bmpsa.com

Audiencia: visitantes profesionales y público general

Frecuencia: anualmente

BMP Barcelona Meeting Point es una exposición internacional de bienes raíces para profesionales y para el público en general. Los visitantes se beneficiarán de una amplia gama de conocimiento experto ofrecido por los arquitectos, ingenieros, consultores, abogados, empresas constructoras, sociedades de inversión, compañías de seguros, etc. participantes. Los últimos desarrollos, proyectos y servicios actuales son presentados y discutidos en un simposio por empresas de desarrollo inmobiliario, promotores inmobiliarios e instituciones públicas. Conferencias y talleres completarán el programa.

Barcelona Meeting Point es la cita inmobiliaria del año. Su anterior edición, contó con más de 280 empresas participantes, 21 países representados, más de 16.800 visitantes y 85 speakers. Además, prácticamente el 70% de los visitantes profesionales que acudieron en la anterior edición ocupan cargos con poder de decisión en sus empresas.

BMP

**EL PUNTO DE ENCUENTRO DE LOS
LÍDERES DEL SECTOR INMOBILIARIO**

Barcelona Meeting Point, celebrará su 24ª edición del 4 al 7 de noviembre de 2020 habiéndose consolidado como el punto de

encuentro del sector Inmobiliario en España. De carácter anual, desde su fundación en 1997, presenta lo último en innovación y tendencias inmobiliarias, siendo el lugar donde se produce el necesario diálogo entre todas las partes implicadas para buscar soluciones a todos los problemas a los que tiene que dar respuesta el sector inmobiliario.

BMP, que reúne tanto al gran público como al visitante profesional, se ha convertido en la cita de obligada asistencia del inmobiliario en otoño. BMP permite al visitante profesional contactar con las personalidades más relevantes del sector, conocer las mejores oportunidades y las últimas tendencias de la industria inmobiliaria, encontrar inversores...

En definitiva, es el lugar ideal para los negocios, contactos y el conocimiento.

Por su parte, el comprador final encuentra en BMP la mayor oferta de productos y servicios inmobiliarios para uso personal o para inversión, desde viviendas de primera y segunda residencia a locales comerciales, oficinas y parking, naves industriales, solares o viviendas unifamiliares o pareadas, tanto de alquiler como de compra.

LA CITA INMOBILIARIA DEL AÑO

265

empresas participantes

172

speakers

+50

países del Congreso

26

países representados

SIMed. 16º Sal3n Inmobiliario del Mediterr3neo



Simed, Sal3n Inmobiliario del Mediterr3neo



Tipo: Feria

Localidad donde se realiza: MÁLAGA

Fecha: Del 05/11/2020 al 07/11/2020

Tipo de producto: Oficinas, Inmuebles, Vivienda, Casa, Inmobiliarias, Inmobiliaria

Periodicidad: anual

Público: internacional

Web: www.simedmalaga.com

Simed – Sal3n Inmobiliario del Mediterr3neo, es el evento inmobiliario de referencia para el sector y se ha consolidado como punto de encuentro entre la oferta y demanda inmobiliaria que reúne a la más amplia oferta de viviendas en el sur de España y en la Costa del Sol.

- En Simed participan **las principales promotoras nacionales** que acuden para vender nuevas promociones sobre plano.
- Las **inmobiliarias y los servicios de intermediación** tienen un **lugar destacado en Simed**, tanto para la compra-venta como para el alquiler de vivienda.
- A Simed acude un **público de calidad e inversores** interesados en la compra real de propiedades.
- Reúne en la zona **SIMED INNOVA las últimas novedades en tecnología aplicada** a la gestión inmobiliaria en todos sus procesos.
- La **edificación sostenible** cuenta con un espacio propio dentro de SIMED.

16ª edición de Simed, Sal3n Inmobiliario del Mediterr3neo y plataforma comercial inmobiliaria de referencia en Málaga capital y en la Costa del Sol.

Simed es una potente plataforma que engloba la oferta inmobiliaria de la región y que ayuda al visitante particular a encontrar su casa o su propiedad idónea en Málaga o en la Costa del Sol y al visitante profesional a hacer negocio y networking de primer nivel.

En Simed podrás encontrar

Vivienda nueva: en régimen de compra o promoción, en alquiler o en alquiler con opción a compra, libre o VPO, vivienda habitual, segunda residencia o como inversión con inquilino.

Viviendas de segunda mano.

Oferta no residencial: principalmente alquiler de oficinas, locales comerciales, naves, garajes, suelo rústico.

Productos y Servicios: entidades financieras, aseguradoras, empresas de tasación y valoración de propiedades, consultoras inmobiliarias, gestoras de cooperativas, certificaciones, empresas de servicios de mantenimiento de comunidades, portales inmobiliarios, estudios de arquitectura, empresas de interiorismo y reformas, y otros servicios profesionales.



El Salón Inmobiliario de Viviendas y Decoración de Euskadi SIE HOME celebrará su duodécima edición **6, 7 y 8 de noviembre** a **o s n d é a s** i d o en la ciudad de Bilbao del sector y tras haber cosechado éxitos de participación y de público en las trece citas anteriores.

El certamen, que este año celebra su 14ª Edición, abrirá sus puertas en el Palacio Euskalduna de Bilbao con más de 2.000 m² de exposición con la mayor oferta de Obra Nueva y Segunda Mano. Además de las novedades de los sectores de Hogar y Decoración, Reformas y Domótica así como de Internet y Telefonía.

Las principales promotoras e inmobiliarias ofrecerán pisos de nueva construcción en Bilbao, en diferentes localidades de Bizkaia y Cantabria así como la más amplia oferta de viviendas de segunda mano y alquiler, junto a los sectores de decoración (locales, oficinas..etc.) y equipamiento para el hogar así como reformas en general además de domótica, seguridad, telefonía e Internet.

Los expositores, un año más, van a hacer un esfuerzo importante ajustando los precios y ofreciendo un amplio abanico de posibilidades para los diferentes perfiles de comprador existentes en el mercado.

La oferta del Salón SIE HOME incluye pisos de obra nueva y de segunda mano a precios asequibles que oscilarán entre los 96.000 € y los 450.000 € en su mayoría pudiendo también encontrar inmuebles de hasta 2.000.000 €. Pisos en Bilbao en las zonas de Abando, Indautxu, Basurto, Deusto, San Ignacio, Miribilla, Amézola, Rekalde, Santutxu, Uribarri, Zorroza etc. y en poblaciones de Bizkaia como Erandio, Leioa, Astrabudua, Getxo, Berango, Urduliz, Mungia, Gorniz, Derio, Bakio, Barakaldo, Portugalete, Santurtzi, Ortuella, Muskiz, Etxebarri, Basauri, Galdakao, Durango, Amorebieta, Gernika entre otras. Esta oferta se completa con una amplia oferta de viviendas de segunda mano y alquiler de todas las poblaciones de Bilbao, Margen izquierda, Margen derecha, Alto Nervión etc. En esta edición también podremos encontrar promociones en Santander y en otras zonas de la vecina provincia de Cantabria. Y como novedad este año el SIE HOME contará con una variada oferta de Segunda Residencia en la Costa Mediterránea en las provincias de Alicante, Castellón, Valencia y Murcia con vivienda vacacional, en zonas costeras, estaciones de esquí y residenciales de golf.

Además tendrán cabida en el SIE HOME empresas especializadas en Seguridad y Domótica así como de Internet y Telefonía, presentando todas ellas las últimas innovaciones en cada uno de sus sectores para un completo y moderno equipamiento del hogar y de su negocio.

Y para resolver todas aquellas dudas y consultas que nos puedan surgir sobre inmuebles y viviendas contaremos con el Colegio de Arquitectos Vasco Navarro (Delegación de Bizkaia) junto con una exposición de maquetas que no pasara desapercibida.

SIMAPRO
The Pro Real Estate Experience
Edición: 5ª
Fecha: del 11 al 13 noviembre de 2020
Lugar: Feria de Madrid
<https://simapro.net> – #SIMAPRO2020

FORO DE INVERSIÓN EN EL MERCADO INMOBILIARIO ESPAÑOL 2020
11 – 12 NOVIEMBRE 2020

7ª edición. Un año más vuelve el punto de encuentro de la inversión inmobiliaria nacional e internacional. El programa se dividirá en 4 bloques según la temática: Inversión Residencial, Inversión Global y Economía, Inversión no residencial y Futuro y Tendencias. Además, el programa estará dinamizado con sesiones de speed networking, sesiones participativas, votación en tiempo real y finalizará con un afterwork.

SIMAPRO renueva sus contenidos, aumenta las actividades de networking y su programa, con el lema *Leading change together*, pone el foco en las nuevas maneras de relacionarse con el cliente y en los condicionantes para un desarrollo sostenible del sector inmobiliario. Ya sea desde la perspectiva del promotor, del inversor o del comprador.

SIMAPRO se ha consolidado como el mayor encuentro profesional del sector en la Península Ibérica. Además, su amplia oferta tanto de conferencias (cuatro programas diferentes este año) como de actividades sociales y de networking lo convierten en la cita de referencia para todos los profesionales nacionales e internacionales interesados en el mercado inmobiliario de España y Portugal. En 2019, SIMAPRO tuvo más de 3.000 asistentes, 164 ponentes y más de 60 sesiones.

La edición de este año de SIMAPRO tendrá **cuatro grandes bloques temáticos**. Así, se reflexionará sobre el estado actual y los retos inmediatos del sector de la promoción residencial (Conferencia Inmobiliaria), las oportunidades y los nuevos nichos de inversión en activos residenciales, logísticos, oficinas, comerciales o turísticos del mercado ibérico (Foro de Inversión), el desafío que representa un desarrollo sostenible para el mercado residencial global (International Property Summit) y el impacto disruptivo que la digitalización tiene en el diseño de las estrategias de marketing orientadas al cliente (Innovando en Marketing).

Los objetivos de la agenda climática, la tecnologización, la inversión responsable o el empoderamiento ciudadano son algunos de los temas clave que articulan transversalmente el programa de contenidos de este año.

Uno de los objetivos fundamentales de SIMAPRO es fomentar el encuentro entre sus profesionales, facilitando no solo el contacto personal, sino también el intercambio de conocimientos y experiencias. Para ello, SIMAPRO cuenta dos herramientas poderosas. Por una parte, el área de exposición, que acoge una cuidada selección de empresas que dan a conocer sus servicios y proyectos de inversión. Tanto en el mercado ibérico, sobre todo, como internacionales. Y por otra, el programa de networking, que este año tiene, además de los breaks que forman parte del desarrollo de las sesiones, un renovado y variado programa de eventos y citas sociales.

SIMA Salón Inmobiliario de Madrid noviembre 2020

Del 12 al 15 noviembre 2020



SIMA 2020

Carácter: Público y profesionales

Edición: 22ª

Fecha: 12 al 15 de noviembre de 2020

Lugar: Feria de Madrid. Pabellón 9

Horario: 12, 13 y 14 de noviembre de 11:00 a 20:00 horas; 15 de noviembre de 2020, de 11:00 a 15:00 horas

Número de expositores: 300 (estimado)

Periodicidad: anual

sima
salón inmobiliario
internacionalmadrid

SIMA Salón Inmobiliario de Madrid

SIMA, el Salón Inmobiliario de Madrid reúne una amplia oferta de promotores inmobiliarios, agencias y consultores inmobiliarios, entidades financieras, administraciones públicas, aseguradoras, tasadoras, otras empresas de servicios, asociaciones profesionales, medios de comunicación especializados.

La feria recibe en cada edición la visita de miles de compradores potenciales que encuentran en el salón la propiedad inmobiliaria buscada, tanto para primera residencia como para segunda o bien como oportunidad de inversión. La amplia oferta y los precios ajustados en el paréntesis de la feria hacen que se cierren un gran número de operaciones en muy poco tiempo.

SIMA sigue siendo el fiel reflejo del amplio proceso de innovación que esta modernizando el sector inmobiliario de nuestro país. La recuperación de su actividad y de la demanda se ha traducido no solo en una mayor diversidad de los operadores en juego, sino también de los productos y servicios orientados a los profesionales y al comprador de una vivienda. Una realidad que cada vez resulta más visible en la nómina de expositores de la feria.

Si hasta hace unas pocas ediciones, la inmensa mayoría de las marcas que acudía a SIMA se dedicaba a la promoción, comercialización e intermediación, en la de 2020 dos de cada cinco tendrán actividades en otras áreas complementarias. Una tendencia que comenzó a apuntarse en 2016 y que eclosionó definitivamente en la feria del pasado año. En cuanto a la situación de los inmuebles en venta, veremos en su gran mayoría casas en venta en España.

154 marcas que hasta el momento han confirmado su asistencia a SIMA el 49% ha señalado la promoción residencial como su actividad principal en la ficha de registro de la feria (las opciones de respuesta son múltiples). La segunda actividad más frecuente es la comercialización e intermediación, con el 20% de los expositores. Con ligeras variaciones, son cifras similares a las de 2019. Los incrementos respecto a la edición pasada se registran en el resto de las actividades, sobre todo las especializadas en gestión de activos inmobiliarios, que ya suponen el 23% de las empresas que han contratado espacio.

“SIMA es el punto de encuentro de los verdaderos protagonistas de nuestro sector. Asistir a la feria, ya sea como expositor o visitante, constituye una oportunidad única para acceder a una visión en conjunto de un mercado en expansión. El sector inmobiliario se mueve en un entorno cada vez más complejo y SIMA es la herramienta más adecuada para conocerlo”.



FECHAS DE EXPOSICIÓN: 27, 28 Y 29 DE NOVIEMBRE DE 2020

HORARIO: VIERNES: 13-20 H - SÁBADO Y DOMINGO: 11-20H

PERIODICIDAD: ANUAL

SUPERFICIE: 2000 M2

CARÁCTER: PÚBLICO GENERAL

PERFIL DEL EXPOSITOR: PROMOTORES, CONSTRUCTORES DE VIVIENDAS, EMPRESAS INMOBILIARIAS, ENTIDADES FINANCIERAS, EMPRESAS ASEGURADORAS

Vivienda Fusión es mucho más que una Feria, es un punto de encuentro de las mejores empresas del sector inmobiliario y se celebra este año los **días 27, 28 y 29 de noviembre de 2020** en el **Auditorio de Zaragoza**. Lo que en la pasada edición fueron novedades, como ponencias, talleres y actividades como showcooking, este año son ya una parte consolidada de la Feria y que hacen del evento un punto de interés diferente. Durante ese fin de semana, podrá encontrar la vivienda de sus sueños.

Una amplísima oferta inmobiliaria protagonizada por empresas líderes y en condiciones ventajosas con una tradición de 16 ediciones.

La Feria le facilita el trato directo con el vendedor para que encontrar el inmueble que busca sea una tarea más sencilla, cómoda y de confianza de la mano de las mejores empresas del sector.

En la Feria encontrará unas promociones inmobiliarias únicas en las mejores condiciones y además se presentarán nuevos proyectos que todavía no han salido a la venta para que tenga la oportunidad de conocerlos y reservar la vivienda adaptada a sus necesidades.

Si está pensando en comprar una vivienda, este es el punto de encuentro de referencia de las mejores empresas del sector inmobiliario que cuidan los detalles e incluso facilitan que cada futuro propietario pueda configurarla de forma muy personal y a su gusto.

Sectores

DE EXPOSICIÓN

OBRA NUEVA

ALQUILER

SEGUNDA MANO

SEGUROS

FINANCIACIÓN



INFORMACIÓN GENERAL



ATP AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

INFORMA

«Desde los **GABINETES PROFESIONALES**»

MEDIDAS URGENTES PARA APOYAR LA REACTIVACIÓN ECONÓMICA Y EL EMPLEO

Incluye la creación de una nueva Línea de Avaless del Instituto de Crédito Oficial (ICO) por importe de 40.000 millones y la financiación del nuevo Plan Renove.

Real Decreto-ley 25/2020, de 3 de julio



NÚM. 185 - Lunes 06-07-2020

Con fecha de 6 de julio de 2020, fue publicado en el B.O.E. Núm. 185, el **Real Decreto-ley 25/2020, de 3 de julio, de medidas urgentes para apoyar la reactivación económica y el empleo.**

Este nuevo paquete **tiene como objetivo reforzar y acelerar la recuperación que ya ha iniciado la economía tras la crisis provocada por el COVID19.** Para ello se ponen en marcha diversas medidas que impulsan la inversión y refuerzan la solvencia de las empresas, lo que a su vez dará soporte a miles de puestos de trabajo.

Este Real Decreto-ley que entró en vigor con fecha de 7 de julio contemplando iniciativas por un valor superior a los 51.000 millones de euros.

Entre las medidas se incluye la creación de una **nueva Línea de Avaless del Instituto de Crédito Oficial (ICO) por importe de 40.000 millones de euros, dirigida a impulsar la actividad inversora y fomentarla en las áreas donde se genere mayor valor añadido, en torno a la sostenibilidad medioambiental y la digitalización como ejes principales.**

Esta nueva línea de avales del ICO sucede a los 100.000 millones de euros puestos ya en marcha desde marzo con el objetivo de dar liquidez a las empresas.

El mayor volumen de operaciones y financiación se concentra en pymes y autónomos, con 648.065 préstamos aprobados, el 97,6% del total, y un importe avalado de 46.777 millones de euros. Esto ha permitido la canalización de 58.525 millones de euros de financiación para garantizar liquidez y cubrir necesidades de circulante.

Asimismo, se constituye un **Fondo de Apoyo a la Solvencia de Empresas Estratégicas, un nuevo instrumento que estará dotado con 10.000 millones de euros y cuyo objetivo es aportar apoyo público temporal para reforzar la solvencia de empresas no financieras** afectadas por la pandemia.

Este fondo estará adscrito al Ministerio de Hacienda y será gestionado a través de la Sociedad Estatal de Participaciones Industriales (SEPI), ajustándose a la normativa de ayudas al Estado de la Comisión Europea.

Además, se articulará a través de distintos instrumentos como la concesión de préstamos participativos, la adquisición de deuda subordinada o la suscripción de acciones u otros instrumentos de capital. El importe de los dividendos, intereses y plusvalías que resulten de las inversiones que se realicen se ingresarán en el Tesoro Público.

El Fondo de Apoyo a la Solvencia de Empresas Estratégicas está dirigido a sociedades que atraviesen dificultades de carácter temporal como consecuencia de la situación generada por el coronavirus y que sean consideradas estratégicas por diversos motivos, como su impacto social y económico, su relevancia para la seguridad, la salud de las personas, las infraestructuras, las comunicaciones o su contribución al buen funcionamiento de los mercados.

PLAN RENOVE

En el BOE también figura todo lo referente al programa '**Renove 2020**' para la renovación del parque de vehículos. El objetivo de este plan, dotado con 250 millones de euros, es estimular la demanda, activar la producción en España y promover la sustitución de los vehículos más antiguos y contaminantes.

Las ayudas del plan 'Renove 2020' se concederán de forma directa y pueden ir desde los 300 hasta los 4.000 euros, según el tipo de vehículo y del beneficiario. Así, se podrá contar con 500 euros adicionales en el caso de achatarramiento de un vehículo de más de veinte años, de beneficiarios con movilidad reducida o aquellos que pertenezcan a hogares con ingresos mensuales inferiores a 1.500 euros.

Podrán optar a las ayudas del plan 'Renove 2020' las adquisiciones de vehículos realizadas desde el 16 de junio de 2020. El programa finalizará el 31 de diciembre de 2020 o hasta que se agote el crédito habilitado a tal efecto.

SECTOR TURÍSTICO

Además, hay tres medidas de apoyo al sector turístico español. Por un lado, se pone en marcha un **sistema de financiación de proyectos para la digitalización y la innovación del sector turístico**, con una dotación presupuestaria de 216 millones de euros para el ejercicio 2020. Se prevé la concesión de un máximo de 1.100 préstamos para cada ejercicio presupuestario, tomando como base un préstamo medio de 200.000 euros.

Por otro lado, **se aprueba la creación del instrumento denominado 'Planes de Sostenibilidad Turística en Destinos', cuyo objetivo es impulsar el desarrollo de los destinos turísticos ubicados en áreas rurales y de interior.**

Y, por último, **se ha aprobado una moratoria hipotecaria para inmuebles afectos a actividad turística**, a través del otorgamiento de un periodo de moratoria de hasta doce meses para las operaciones financieras de carácter hipotecario suscritas con entidades de crédito. Podrán ser beneficiarios los trabajadores autónomos y las personas jurídicas con domicilio social en España, siempre que experimenten dificultades financieras a consecuencia de la emergencia sanitaria.

Dada la extensión del Real Decreto-ley, a continuación le facilitamos enlace directo a fin de que pueda tener acceso a su contenido íntegro

ENLACE DIRECTO AL TEXTO ÍNTEGRO:



Real Decreto-ley 25/2020, de 3 de julio

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/06/pdfs/BOE-A-2020-7311.pdf>

ATP AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL INFORMA

«Desde los GABINETES PROFESIONALES»

NUEVAS MEDIDAS SOBRE PRÓRROGAS HIPOTECARIAS, DE ARRENDAMIENTOS Y SUMINISTROS BÁSICOS POR LA COVID-19

Se publica en el BOE del 8 de julio el Real Decreto-ley 26/2020, de 7 de julio, de medidas de reactivación económica para hacer frente al impacto del COVID-19 en los ámbitos de transportes y vivienda..

Real Decreto-ley 26/2020, de 7 de julio



NÚM. 187 - Miércoles 08-07-2020

Con fecha de 8 de julio de 2020, fue publicado en el B.O.E. Núm. 187, un nuevo Real Decreto-ley, en concreto el **Real Decreto-ley 26/2020, de 7 de julio, de medidas de reactivación económica para hacer frente al impacto del COVID-19 en los ámbitos de transportes y vivienda**, con entrada en vigor el 9 de julio de 2020.

MEDIDAS MÁS DESTACADAS

▶ Prórroga del bono social sobre suministros básicos (agua y energía)

Se ***prorroga de forma automática hasta el 30 de septiembre de 2020 la vigencia del bono social*** para aquellos beneficiarios del mismo a los que les venza con anterioridad a dicha fecha el plazo previsto en el artículo 9.2 del Real Decreto 897/2017, de 6 de octubre.

Además, se amplía la garantía de suministros de agua y energía a consumidores domésticos, en vivienda habitual, hasta la misma fecha.

▶ Prórroga de la moratoria hipotecaria, sobre créditos no hipotecarios y créditos al consumo

La moratoria hipotecaria sobre la vivienda habitual, inmuebles afectos a actividades económicas y viviendas destinadas al alquiler ***se podrá solicitar hasta el 29 de septiembre*** y tendrá una ***duración de tres meses***.

Misma medida para los créditos sin garantía hipotecaria y créditos al consumo.

▶ Prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual

La ***prórroga de los seis meses*** de los contratos de arrendamiento sobre vivienda habitual ***se podrá solicitar hasta el 30 de septiembre de 2020***. Durante los cuales se seguirán aplicando los términos y

condiciones establecidos para el contrato en vigor. Esta solicitud de prórroga extraordinaria deberá ser aceptada por el arrendador, salvo que se fijen otros términos o condiciones por acuerdo entre las partes.

Se **amplía también a esa fecha el plazo para solicitar la moratoria, el aplazamiento del pago de la renta, o la condonación total o parcial de la misma**, de los contratos de arrendamiento de vivienda, en caso de que el arrendador sea un gran tenedor, para aquellos hogares en situación de vulnerabilidad económica.

▶ Paralización de los desahucios

La paralización de los desahucios, que **estará vigente hasta el 2 de octubre de 2020**.

▶ Otras medidas

Se establecen medidas en los **ámbitos del transporte y la vivienda**, destinadas a: proteger la salud de los trabajadores y viajeros, garantizando la disponibilidad de los bienes y los servicios esenciales; proporcionar liquidez a las empresas del sector del transporte para preservar su variabilidad, potenciar su actividad e impulsar su recuperación; y reducir las cargas administrativas.

En el **sector aéreo**, el Real Decreto-ley establece que las recomendaciones de la Agencia Europea de Seguridad Aérea (EASA) para la seguridad de pasajeros y tripulaciones de vuelo serán obligatorias.

Respecto al **sector marítimo**, se amplía temporalmente la reducción de las cuotas de las tasas portuarias y de ocupación, y se facilitan las inspecciones que deben pasar los navieros españoles.

En el sector del **transporte por carretera**, se posibilita una moratoria en el pago del principal de las cuotas de todos los préstamos para la adquisición de autobuses y camiones para autónomos o para empresas del transporte discrecional de viajeros.

En relación con las demandas de arbitraje presentadas ante las Juntas Arbitrales desde el 1 de septiembre de 2019 hasta el 31 de diciembre de 2020, y cuya cuantía no exceda de 5.000 euros, pueda prescindirse de la vista oral para resolver las controversias, estableciéndose un procedimiento escrito para estos supuestos.

Este Real Decreto-ley también incorpora medidas económicas y sociales en el ámbito de la vivienda para proteger a las familias y reactivar el sector.

Destacamos, por otro lado, la **prórroga de la validez del certificado de inspección técnica periódica de los vehículos (ITV)**, cuya fecha de próxima inspección estuviera comprendida entre el 21 de junio y el 31 de agosto de 2020 y no se hubiera realizado la correspondiente inspección técnica periódica en la fecha de entrada en vigor del presente decreto ley se prorrogará tres meses, a contar desde la fecha de vencimiento del certificado.

El real decreto-ley en sus **disposiciones finales modifica la regulación contenida en diversas normas sectoriales** y a través de las mismas se articulan un conjunto de medidas con la que se pretenden reactivar determinadas actuaciones a fin de dar respuesta inmediata en la agilización de los trámites preceptivos para el desarrollo de las actividades.

Dada la extensión del Real Decreto-ley, a continuación le facilitamos enlace directo a fin de que pueda tener acceso a su contenido íntegro

ENLACE DIRECTO AL TEXTO ÍNTEGRO:



Real Decreto-ley 26/2020, de 7 de julio

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/08/pdfs/BOE-A-2020-7432.pdf>

FORMACIÓN CONTINUADA DEL

= ADPI =

= ASESOR DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA =

= AGENTE INMOBILIARIO =

DIAGNÓSTICO: EL PARQUE DE EDIFICIOS RESIDENCIALES Y TERCIARIOS EN ESPAÑA



DIAGNÓSTICO DEL PARQUE RESIDENCIAL EN ESPAÑA

Este diagnóstico del parque residencial español consta de dos partes diferenciadas:

En la primera se realiza un **análisis panorámico** del parque residencial español, recogiendo los siguientes aspectos:

- Análisis del parque residencial español según su **ocupación**: viviendas principales y secundarias.
- Análisis tipológico, por **edad** de la edificación y del **tamaño de las viviendas** en España.
- Análisis de la distribución de las viviendas según el **tamaño del municipio**.
- Análisis del régimen de tenencia de la vivienda en España.

En una segunda parte, y, a la luz del análisis anterior, se realiza una **segmentación** de dicho parque residencial en **clústeres tipológicos**, que - teniendo en cuenta las diferentes zonas climáticas y el consumo de energía- se utilizarán a lo largo de toda la **ERESEE 2020** (Estrategia a largo plazo para la rehabilitación energética en el sector de la edificación en España) para proponer en ellos **enfoques de rehabilitación** y **evaluar económicamente** las diferentes opciones.



ERESEE 2020

Tal y como marca la Directiva (UE) 2018/844, la ERESEE tiene como **objetivo apoyar la renovación del parque edificatorio español**, de edificios residenciales y no residenciales, tanto públicos como privados, para su transformación en un parque inmobiliario con alta eficiencia energética y descarbonizado antes de 2050, facilitando la transformación económicamente rentable de los edificios existentes en edificios de consumo de energía casi nulo.

Para la actualización de esta estrategia, desde el Ministerio de Fomento se ha llevado a cabo un proceso colaborativo de participación pública con distintos representantes de los sectores afectados. Este proceso de diálogo se desarrolló mediante una primera convocatoria a la que asistieron un amplio número de agentes, y posteriormente se completó con una serie de encuentros centrados en materias concretas.

Este proceso de diálogo se plantea como un paso más del proceso iniciado con las mesas de trabajo que se convocaron por el Ministerio de Fomento para la ERESEE 2014, y como continuación de otros canales que se han ido generando, como es el caso del proyecto BUILD UPON para la actualización de la ERESEE en 2017.

Green Building Council España (GBCe) ha sido encargado por el Ministerio para la organización, dinamización y recopilación de conclusiones que se obtengan en este proceso de diálogo. Buscamos un consenso compartido por todos los actores que permita al sector de la rehabilitación avanzar hacia los ambiciosos horizontes que planteamos como sociedad.

Fuentes de datos e hipótesis empleadas

En las versiones de la ERESEE de 2014 y 2017 se trabajó fundamentalmente con los datos del Censo de Población y Viviendas (INE) del año 2011. Puesto que estos datos tienen ya una antigüedad de 9 años y el próximo Censo no se realizará hasta 2021, para la presente actualización de la **ERESEE de 2020** se ha recurrido a trabajar con **fuentes de datos alternativos**. Estas fuentes han sido las siguientes:

La fuente principal empleada ha sido la Encuesta Continua de Hogares⁵ (ECH) del INE, en su última versión disponible de 2018, que ofrece datos sobre los hogares (viviendas principales) según tipología, año de construcción, régimen de tenencia, superficie, etc.

Se han empleado también como fuentes complementarias la Encuesta de Presupuestos Familiares⁶ de 2018 (INE), la Encuesta de Condiciones de Vida⁷ de 2018 (INE), y la Proyección de Hogares⁸ 2018-2033 del INE y el Ageing Report de la Comisión Europea⁹

Partiendo del último dato disponible de hogares de 2018 según la ECH (18.535.900), se ha realizado una hipótesis propia para calcular el número de hogares en viviendas principales en 2020, que se estima en 18.771.653, de las cuales 16.827.623 serían con calefacción y 1.944.030 sin calefacción. La población estimada es de 47.051.507 habitantes.

Análisis del parque residencial español según su ocupación: viviendas principales, secundarias y vacías

El total de 25,7 millones de viviendas estimadas en 2020 en España en base a la Encuesta Continua de Hogares (ECH) se distribuye en un 74,6% en viviendas principales (18.771.653) y un 25,4% en viviendas secundarias y vacías (6.375.471).

Respecto al último Censo de Población y Viviendas disponible (del año 2011) estas cifras no han variado sustancialmente, representando las viviendas principales (17.528.518) el 71,5% frente a las 28,5% de secundarias (3.616.895, el 14,8%), vacías (3.374.291, el 13,8%) y otras, de un parque total que entonces era de 25,2 millones de viviendas.

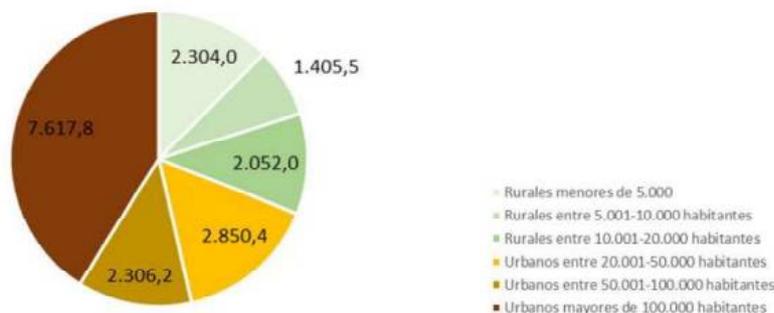
Los datos del Censo de 2011 permitían además matizar estos datos de forma diferenciada según el uso. Así, en las **principales** existía un **mayor peso de la vivienda plurifamiliar** (71,8%, frente al 28,2% de unifamiliares), mientras que lo contrario ocurre en el parque de **viviendas secundarias** (donde las **unifamiliares** alcanzaban el 46,9%, frente al 53,1% de las plurifamiliares). En el caso de la vivienda vacía, el reparto era prácticamente similar al del total (68,4% en plurifamiliares y 31,6% en unifamiliares).

Análisis de la distribución de las viviendas según el tamaño del municipio

Según los datos de la ECH de 2018, el 68,9% de las **viviendas principales** españolas se ubica en **municipios mayores de 20.000 habitantes** (en adelante, denominados **urbanos**, a efectos de la ERESEE,) frente al 31,1% situado en **municipios menores de 20.000 (rurales**, a efectos de la ERESEE). Destaca el hecho de que 7,6 millones de viviendas (el 41,1%) sobre el total se concentren en ciudades mayores de 100.000 habitantes, con 3,1 millones sólo en las 6 ciudades mayores de 500.000 habitantes (Madrid, Barcelona, Valencia, Sevilla, Zaragoza y Málaga).

La distribución por tipologías edificatorias muestra que las viviendas unifamiliares se concentran en un 60,3% en los municipios menores de 20.000 habitantes, y que –por el contrario- las plurifamiliares lo hacen aún más acusadamente en los municipios urbanos mayores de 20.000 habitantes, donde se ubica el 82,6%. De este modo, el **reparto por tipologías** es muy diferente según el **tamaño del municipio**: en los **rurales** son predominantes las **viviendas unifamiliares**, que suponen el 61,8% sobre las totales en estos municipios, frente al 38% que suponen las **plurifamiliares**; en los **urbanos**, estos porcentajes son, respectivamente, del 18,3 % de unifamiliares y del 81,4% de plurifamiliares.

Gráfico de distribución de las viviendas principales según tamaño de municipio



Fuente: MITMA a partir de la Encuesta Continua de Hogares de 2018 (INE).

Distribución de las viviendas principales según el tamaño del municipio y la tipología (Miles de Viviendas).

	Total	%	Vivienda unifamiliar independiente	Vivienda unifamiliar adosada o pareada	Total Unifamiliar	Edificio con dos viviendas	Edificio de 3 a 9 viviendas	Edificio con 10 o más viviendas	Total Colectiva y en Bloque	Edificio destinado a otros usos
TOTAL Menores de 20.000 hab.	5.761,5	31,08	1.718,0	1.843,1	3.561,1	342,0	835,8	1.012,4	2.190,2	10,1
Menos de 101 habitantes	26,5	0,14	16,4	8,9	25,3	1,1	0,0	0,0	1,1	0,0
101-500 habitantes	362,2	1,95	176,9	151,4	328,3	21,3	10,0	1,4	32,7	1,1
501-1.000 habitantes	324,3	1,75	128,2	134,3	262,5	20,8	27,8	12,9	61,5	0,3
1.001-2.000 habitantes	424,1	2,29	155,5	158,3	313,8	42,0	38,2	28,3	108,5	1,8
2.001-5.000 habitantes	1.166,9	6,30	421,3	455,9	877,2	85,6	114,5	87,8	287,9	1,9
5.001-10.000 habitantes	1.405,5	7,58	387,3	449,2	836,5	81,7	225,0	250,5	566,2	2,8
10.001-20.000 habitantes	2.052,0	11,07	432,4	485,1	917,5	89,5	420,3	622,5	1.132,3	2,2
TOTAL Mayores de 20.000 hab.	12.774,4	68,92	858,2	1.482,7	2.340,9	254,6	2.406,8	7.741,6	10.403,0	30,4
20.001-50.000 habitantes	2.850,4	15,38	397,7	602,8	1.000,5	110,7	591,7	1.141,6	1.844,0	6,0
50.001-100.000 habitantes	2.306,2	12,44	197,3	346,5	543,8	63,7	438,7	1.265,1	1.757,5	4,9
100.001-500.000 habitantes	4.450,5	24,01	218,5	430,2	648,7	72,5	858,5	2.880,9	3.791,9	9,8
500.001 o más habitantes	3.167,3	17,09	44,7	103,2	147,9	17,7	517,9	2.474,0	3.009,6	9,7
TOTAL	18.535,9	100,00	2.576,2	3.325,8	5.902,0	596,5	3.242,6	8.754,1	12.593,2	40,7

Fuente: MITMA a partir de Encuesta Continua de Hogares 2018 (INE).

Análisis tipológico y de la superficie de las viviendas en España

La explotación de los datos de la Encuesta Continua de Hogares de 2018 arroja que casi la mitad de las viviendas principales españolas (el 45,5%) están comprendidas entre los 61 y 90 m²: el 17,6% tiene entre 61 y 75 m² y el 27,9% tiene entre 61 y 75 m². Casi la otra mitad (el 41,7%) corresponden a viviendas de más de 90 m² (que se reparten en un 23,5% entre 91 y 120 m², un 8,1% entre 121 y 150 m² y otro 10,2% mayores de 150m²), mientras que las menores de 60 m², mucho menos significativas, suponen sólo el 12,7% del parque principal.

Distribución de las viviendas principales según rangos de superficie y edad de construcción (Miles de Viviendas)

	Total	Menos de 60 m ²	Entre 61 y 90m ²	Entre 61 y 75 m ²	Entre 76 y 90 m ²	Más de 90 m ²	Entre 91 y 120 m ²	Entre 121 y 150 m ²	Más de 150 m ²
Antes 1940	1.312,0	243,6	409,1	183,2	225,9	659,2	303,4	134,6	221,2
1941-1960	1.777,0	377,5	773,2	382,9	390,3	626,4	365,2	127,2	134,0
1961-1980	6.370,2	930,2	3.297,0	1.469,2	1.827,8	2.143,0	1.424,9	369,1	349,0
1981-2010	8.851,8	781,2	3.869,7	1.203,1	2.666,6	4.201,1	2.210,8	845,8	1.144,5
post 2010	224,9	28,6	87,9	31,5	56,4	108,6	44,8	23,2	40,6
Total	18.535,9	2.361,1	8.436,9	3.269,8	5.167,1	7.738,0	4.349,1	1.499,8	1.889,1

Fuente: MITMA a partir de Encuesta Continua de Hogares 2018 (INE).

Por **períodos de construcción**, se observa que las viviendas más antiguas anteriores a 1940 tienen un **tamaño mayor**, siendo más de la mitad de ellas mayores de 90 m². También son relativamente grandes las viviendas más recientes, tanto las construidas entre 1981 y 2010 como las posteriores a esta fecha, con porcentajes del 47,5% y 48,3% por encima de 90 m². Las viviendas del período 1941-1960 son las que tienen un porcentaje mayor de viviendas menores de 60 m² (un 21,2%), con otro 43,5% entre 61 y 90 m² y un 35,3% de más de 90 m². Por último, aproximadamente la mitad de las del periodo 1961-1980 (un 51,8%) tienen entre 61 y 90 m², siendo el 14,6% menores de 60 m² y el 33,6% mayores de 90 m².

Distribución de las viviendas principales según tipología y edad de construcción (Miles de Viviendas)

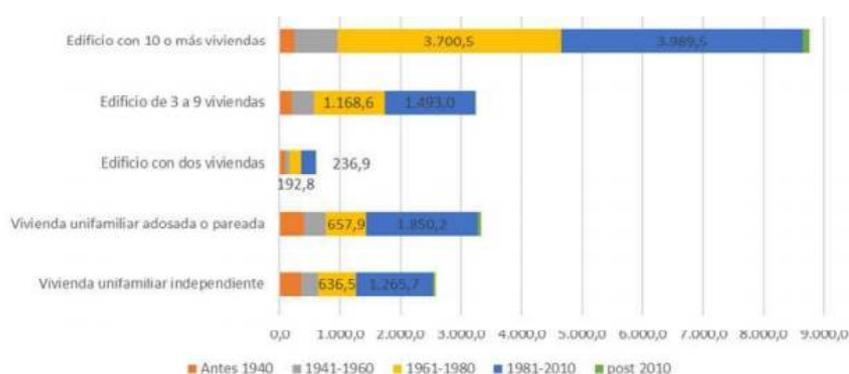
	Antes 1940	1941-1960	1961-1980	1981-2010	post 2010	Total
Vivienda unifamiliar independiente	359,4	269,9	636,5	1.265,7	44,7	2.576,2
Vivienda unifamiliar adosada o pareada	405,0	362,2	657,9	1.850,2	50,6	3.325,8
Edificio con dos viviendas	94,8	67,8	192,8	236,9	4,2	596,5
Edificio de 3 a 9 viviendas	197,7	365,0	1.168,6	1.493,0	18,4	3.242,6
Edificio con 10 o más viviendas	250,3	706,7	3.700,5	3.989,5	107,0	8.754,1
Total	1.312,0	1.777,0	6.370,2	8.851,8	224,9	18.535,9

Fuente: MITMA a partir de Encuesta Continua de Hogares 2018 (INE).

En cuanto a la **tipología**, según la Encuesta Continua de Hogares de 2018, el 67,9% de las viviendas españolas (8,7 millones) son **plurifamiliares**, frente al 31,8% de **unifamiliares** (5,9 millones), que se reparten en 2,5 millones (el 13,9%) en unifamiliares aisladas y 3,3 millones adosadas o en manzana (el 17,9%).

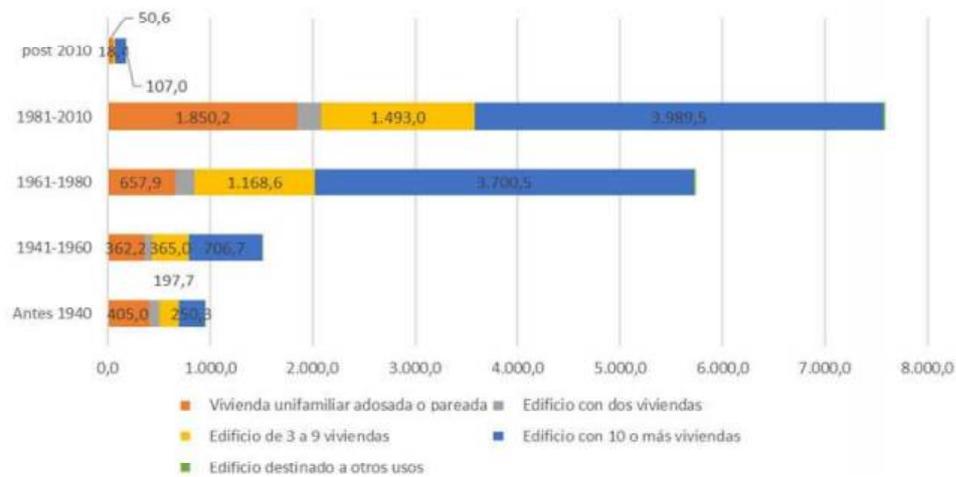
En los gráficos inferiores se representan las viviendas principales agrupadas por tipología y edad de construcción, reflejándose claramente el predominio de las viviendas plurifamiliares en edificios de más de 10 viviendas (8,7 millones que por sí mismos suponen el 47,2% del total) y los grandes períodos de construcción en España (ciclo inmobiliario del franquismo –años 60 hasta 1975-, y ciclo inmobiliario de finales del siglo XX –aproximadamente de 1997 a 2007-).

Gráfico de distribución de las viviendas principales por tipología y edad de construcción (Miles de Viviendas)



Fuente: MITMA a partir de Encuesta Continua de Hogares 2018 (INE).

Gráfico de distribución de las viviendas principales por edad de construcción y tipología (Miles de Viviendas)



Fuente: MITMA a partir de Encuesta Continua de Hogares 2018 (INE).

Análisis del régimen de tenencia de la vivienda en España

Según los datos de la Encuesta Continua de Hogares de 2018, el régimen de tenencia del 76,7 % de las viviendas principales españolas es en propiedad (14,2 millones sobre un total de 18,5), frente al 17,8% en alquiler (3,3 millones), y al 5,5% de otras formas de tenencia (1,2 millones; cedidas gratis o bajo precio por otro hogar, la empresa, etc.). Dentro de las viviendas en propiedad, 9.1 millones (el 64%) ya no tienen pagos hipotecarios pendientes, frente a 5,1 millones (el 36%) que sí los tiene.

Distribución de viviendas según régimen de tenencia



Fuente: MITMA a partir de Encuesta Continua de Hogares 2018 (INE).

Segmentación del parque residencial español en clústeres

Dado que el objeto de la presente Estrategia es la **rehabilitación**, la primera tarea es **segmentar** el parque de viviendas existentes en **grupos homogéneos** que, en adelante, se denominan **clústers**, que presenten problemáticas similares y que, por tanto, requieran **conjuntos de actuaciones** que, en adelante, se denominan **menús de intervención**, también similares.

Los tipos de **problemas** a los que se debe enfrentar la rehabilitación de modo general y que deben guiar la segmentación del parque de viviendas, son tres:

- **Deficiencias “de conservación”** en los sistemas constructivos e instalaciones del edificio. Según la legislación vigente, estas deficiencias deben ser asumidas y por tanto pagadas hasta el límite económico del deber legal por el propietario, como consecuencia del deber de conservación inherente a la propiedad.
- **Problemas de accesibilidad física** a la vivienda, que, en lo referido a los “ajustes razonables” en materia de accesibilidad, tienen también el carácter de obligatorio.
- **Mejoras de la eficiencia energética de la edificación**, que sólo tienen carácter voluntario.

Aunque estos tres tipos de problemas pueden producirse de manera independiente, si bien existe mayor prevalencia de problemas entre los edificios más antiguos respecto a los más nuevos- y, por tanto, se requiere realizar una segmentación diferenciada del parque de acuerdo con los diferentes tipos de intervención para solucionarlos, se trata de buscar las posibles sinergias entre ellos, sobre todo entre la conservación de carácter obligatorio y la eficiencia energética de carácter voluntario. En este sentido, como más adelante se verá el Informe de Evaluación de los Edificios (IEE) o la Inspección Técnica de Edificios (ITE) pueden jugar un destacado papel como catalizadores o detonadores de las obras de mejora de la eficiencia energética.

Periodización en función de la normativa técnica

Considerando que las principales **características constructivas** del parque dependen fundamentalmente de la **normativa técnica vigente** en el momento en que construyeron, se ha comenzado por realizar una periodización en función de ésta.

- El primer período considerado (anterior a 1940) recoge las edificaciones anteriores a la Guerra Civil, dentro del cual, a su vez, se distinguen como edificaciones históricas las anteriores a 1900. Todas ellas son edificaciones mayoritariamente realizadas con **sistemas constructivos tradicionales** en los que el cerramiento (muros de carga, con fábricas de piedra, ladrillo, adobe, etc.) tenía también función estructural. Este tipo de muros, aunque sin aislamiento térmico, suele tener espesores (a partir de 1 pie) que ofrecen una considerable inercia térmica y buen comportamiento bioclimático.

- Las primeras normas técnicas que en la segunda mitad del siglo XX regularon con carácter general el sector de la edificación en España se denominaron “Normas MV” y fueron aprobadas por el Ministerio de Vivienda creado en 1957. La mayoría de estas normas de la serie MV aprobadas entre 1961 y 1976 regularon la seguridad de las estructuras y ninguna contempló el aislamiento térmico. El segundo período considerado para el análisis recoge las viviendas construidas entre 1940 y 1960.

- Sin embargo, en 1969 las Ordenanzas Provisionales, aprobadas por Orden del Ministerio de la Vivienda, regularon, para las viviendas acogidas al régimen

de protección oficial, ciertas características entre las que se encontraba el aislamiento térmico, recogido en la Ordenanza 32. Se trataba de una regulación simple, que dividía España en dos zonas climáticas en función de las isoterms de invierno y verano, que servían para limitar la transmitancia térmica (entonces denominada conductibilidad) de las cubiertas y fachadas. Los límites máximos eran de 1,2 y 1,6 kcal/m²°C, lo que significaba que bastaba con poner una cámara de aire para alcanzar esa transmitancia. El cerramiento estándar de una fachada pasó a ser medio pie de ladrillo, cámara de aire y tabique o tabicón de trasdós. El tercer período considerado por la ERESEE recoge las décadas de los años 60 y 70.

- En 1977 el Gobierno aprobó un marco unificado para la normativa de la edificación compuesto por las Normas Básicas de la Edificación (NBE), de obligado cumplimiento, y las Normas Tecnológicas de la Edificación (NTE), sin carácter obligatorio, que servían como el desarrollo operativo de las NBE. La primera de estas normas básicas, dictada como consecuencia de la segunda crisis energética de esa década fue la NBE-CT 79 sobre condiciones térmicas en los edificios, primera norma moderna que exigió aislamiento térmico. Se exigía un aislamiento medio global, caracterizado por un coeficiente KG que se hacía depender de la compacidad del edificio y de la zona climática caracterizada por grados-día, y también unas transmitancias máximas de los diferentes cerramientos para garantizar un confort térmico mínimo y la ausencia de condensaciones superficiales. Con estos requisitos, vigentes desde 1980 hasta 2006, no bastaba con las soluciones del medio pie, cámara y tabique, y el aislamiento térmico en cámaras de fachadas y cubiertas pasó a ser un estándar normal.

- Posteriormente, en 1999 se aprobó la Ley 38/1999 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación con el principal objetivo de regular el sector de la edificación en España. En materia de reglamentación era preciso actualizar una normativa técnica que había quedado profundamente obsoleta por lo que la ley instaba y autorizaba al Gobierno para la aprobación de un Código Técnico de la Edificación (CTE) mediante Real Decreto que estableciera las exigencias que deben cumplir los edificios en relación con los requisitos básicos de seguridad y habitabilidad.

- El legislador afrontó la redacción de la LOE con el objetivo de responder a las demandas de la sociedad española, cada vez más preocupada por la calidad en los edificios, la seguridad, el bienestar, la energía y la protección del medio ambiente. De esta forma, el Código Técnico de la Edificación (CTE) aprobado en 2006 vino a plasmar en especificaciones los objetivos de la LOE y a traducir al lenguaje técnico estas aspiraciones, que en lo relativo a la eficiencia energética quedaron establecidas en el Documento Básico DB HE. A la vez el código sirvió para transponer ciertas obligaciones de la legislación europea. Este documento básico DB HE, en desarrollo del requisito básico de la LOE relativo a la energía, estableció unas exigencias de limitación de la demanda energética (que suponen la mejora de los aspectos pasivos del edificio), y también de mejora de la eficiencia de las instalaciones térmicas y de iluminación así como la aportación de un mínimo de energías renovables (solar) para la producción del agua caliente sanitaria y eléctrica, mediante paneles colectores solares y placas fotovoltaicas, respectivamente.

- Con relación a las exigencias de 1979, el nuevo CTE supuso un importante avance estimado de entre el 25 y 35% de mejora en la demanda, y por tanto en los aislamientos.

- Posteriormente el CTE se ha modificado en varias ocasiones, la última en 2019.



A continuación facilitamos algunas preguntas básicas en referencia al «Área de Formación Continuada». La contestación de las mismas le permitirá saber si ha fijado los conceptos básicos formativos en esta materia. Para la comprobación de las respuestas correctas puede consultar la última página de nuestro Boletín Oficial.

1.-Entre los aspectos que podemos recoger si realizamos un análisis panorámico del parque residencial español, encontramos:

- a) Análisis de la distribución de las viviendas según el tamaño del municipio y Análisis tipológico, por edad de la edificación y del tamaño de las viviendas en España.
- b) reparto por tipologías es muy diferente según el tamaño del municipio.
- c) Transformación económicamente rentable de los edificios existentes en edificios de consumo de energía casi nulo.

2.- Si realizamos un análisis del parque residencial español según su ocupación, podemos dividir las viviendas en:

- a) Rurales y urbanas.
- b) Unifamiliares y plurifamiliares.
- c) Principales, secundarias y vacías.

3.- ¿ Qué son los Clústers ?.

- a) Conjuntos de actuaciones que presentan problemáticas similares.
- b) Son los grupos homogéneos que resultan de segmentar el parque de viviendas.
- c) los sistemas constructivos e instalaciones del edificio.

4.- ¿ En que consiste la NBE-CT 79?

- a) Norma básica, dictada como consecuencia de la segunda crisis energética, sobre condiciones térmicas en los edificios, primera norma moderna que exigió aislamiento térmico.
- b) Norma Básica de la Edificación, de obligado cumplimiento.
- c) Normas Tecnológicas de la Edificación, sin carácter obligatorio.

Cosultorio Formativo



Preguntas y Respuestas

Sección dedicada a responder desde un punto de vista formativo y práctico, cuestiones variadas de actualidad, surgidas por dudas y consultas planteadas en el ejercicio de la actividad de nuestros profesionales.

Moratoria del pago de la renta de alquiler de vivienda habitual. RLD 11/20.

Se trata de la medida denominada moratoria de deuda arrendaticia prevista en el art.3 y siguientes del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, para proteger a los arrendatarios de vivienda habitual. Inicialmente el plazo vencía el 2 de mayo pero el Real Decreto-ley 16/2020 lo ha ampliado hasta el 30 de julio. Es una medida que se aplica a los arrendamientos de vivienda, no a los arrendamientos de local de negocio, para los cuales se han dispuesto otras medidas.

Pregunta

¿Qué es la moratoria de deuda arrendaticia?.

Respuesta

En el Real Decreto Ley 11/2020 el gobierno ha decidido llamar moratoria de la deuda arrendaticia a la posibilidad de solicitar del arrendador una facilidad de pago de la renta de alquiler. La norma distingue dos supuestos, según a qué tipo de arrendador le haya Vd. alquilado su vivienda habitual.

- Si el arrendador es un gran tenedor de vivienda en alquiler, o una empresa o agencia pública de vivienda.

Si el arrendador es una empresa pública de vivienda o un arrendador con más de diez viviendas o de 1500m² de superficie en alquiler se le puede pedir una reducción al 50% de la renta de alquiler desde mayo de 2020 en adelante, o bien, o no tener que pagar nada ahora, y pagar más adelante de manera fraccionada, a lo largo de hasta tres años. Ello referido a la renta que se devengue durante el estado de alarma y como máximo durante los próximos cuatro meses.

El arrendador será quien decida cuál de las dos facilidades concede. Pero la ley le obliga a conceder una de las dos.

- Si el arrendador es una persona física o jurídica con menos de diez inmuebles en alquiler.

En ese caso la ley no le obliga a conceder alguna de las dos anteriores facilidades. Lo único que el Real Decreto Ley 11/2020 establece es que el arrendatario puede solicitar la modificación extraordinaria y temporal del contrato respecto al pago de la renta en los términos que ambas partes consensuen. Es decir que lo más probable es que el arrendador se niegue a modificar nada. Pero en este caso el haber "intentado" lograr del arrendador una facilidad y no haberla obtenido es un requisito para poder acogerse a otra medida del Decreto, la posibilidad de pedir un préstamo al banco con el aval del Estado para pagar la renta..

Pregunta

¿ Qué requisitos son necesarios para acogerse a la moratoria de deuda arrendaticia?

Respuesta

- Estar en desempleo, en un ERTE, o haber reducido su jornada por motivo de cuidados, en caso de ser empresario, u otras circunstancias similares que supongan una pérdida sustancial de ingresos.

- No superar el conjunto los ingresos de la unidad familiar, en el mes de marzo de 2020, el límite de tres veces el IPREM, cuatro si algún miembro de la familia tiene una discapacidad superior al 33%, o cinco si el arrendatario tiene parálisis cerebral, enfermedad mental, o discapacidad intelectual superior al 33%, discapacidad física o sensorial superior al 65% o enfermedad grave que incapacite para realizar actividad laboral. Este límite se puede incrementar, en 0,1 veces el IPREM por cada hijo a cargo, 0,15 veces si es monoparental, 0,1 veces por cada persona mayor de 65 años miembro de la unidad familiar.

- Que la renta, más los gastos y suministros básicos de la vivienda habitual (luz, agua, gasoil calefacción, teléfono, internet, comunidad de propietarios) supere el 35% de los ingresos netos que suma la unidad familiar.

No ser propietario o usufructuario del 100% de alguna vivienda en España.

¿Qué requisitos debo cumplir para solicitar la moratoria?

1. Que se trate de un contrato de arrendamiento de vivienda habitual
2. Que te encuentres en situación de vulnerabilidad acreditada
3. Que el arrendador sea una empresa o entidad pública de vivienda o un gran tenedor de viviendas.

Se incluye también a todos los arrendamientos correspondientes al Fondo Social de la Vivienda que hubiesen llegado previamente a un acuerdo el inquilino y el arrendador para el aplazamiento o la condonación total o parcial de la renta del alquiler de forma voluntaria.

Nota: No olvides que como inquilino puedes también acceder al programa de ayudas transitorias

Pregunta

¿Cómo se acredita el cumplimiento de los requisitos para acogerse a la moratoria de deuda arrendaticia?.

Respuesta

- En caso de situación legal de desempleo, mediante certificado expedido por la entidad gestora de las prestaciones, en el que figure la cuantía mensual percibida en concepto de prestaciones o subsidios por desempleo.

- En caso de cese de actividad de los trabajadores por cuenta propia, mediante certificado expedido por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria o el órgano competente de la Comunidad Autónoma, en su caso, sobre la base de la declaración de cese de actividad declarada por el interesado.

- Número de personas que habitan en la vivienda habitual:

- . Libro de familia o documento acreditativo de pareja de hecho.
- . Certificado de empadronamiento relativo a las personas empadronadas en la vivienda, con referencia al momento de la presentación de los documentos acreditativos y a los seis meses anteriores.
- . Declaración de discapacidad, de dependencia o de incapacidad permanente para realizar una actividad laboral.

- Titularidad de los bienes: nota simple del servicio de índices del Registro de la Propiedad de todos los miembros de la unidad familiar.

- Declaración responsable del deudor o deudores relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse sin recursos económicos suficientes según este real decreto-ley.

Si el solicitante de la moratoria no pudiese aportar alguno de los documentos requeridos en las letras a) a d) podrá sustituirlo mediante una declaración responsable que incluya la justificación expresa de los motivos, relacionados con las consecuencias de la crisis del COVID-19, que le impiden la aportación. Tras la finalización del estado de alarma y sus prórrogas dispondrá del plazo de un mes para la aportación de los documentos que no hubiese facilitado.

COVID-19

Real Decreto-ley 11/2020, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente a COVID-19

PROCESAL

MEDIDAS EN MATERIA DE MORATORIA HIPOTECARIA Y OTRAS DEUDAS COVID-19

Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo (BOE 01/04/2020)

Moratoria hipotecaria

Se amplía el plazo de suspensión a 3 meses y se realizan ajustes técnicos para facilitar la aplicación de la moratoria de deuda hipotecaria para la adquisición de vivienda habitual.

Pueden acogerse a ella, además de las personas físicas respecto a su vivienda habitual:

Autónomos.
Empresarios.
Profesionales.

→ respecto de los inmuebles afectos a su actividad económica.

Y las personas físicas que tengan arrendados inmuebles por los que no perciban la renta arrendaticia en aplicación de las medidas en favor de los arrendatarios como consecuencia del estado de alarma.

Moratoria de créditos y préstamos no hipotecarios + créditos al consumo

Para compatibilizar esta nueva moratoria con la hipotecaria del Real Decreto-ley 8/2020 y la moratoria del alquiler de este real decreto-ley, se ajusta el régimen de acreditación de esta moratoria no hipotecaria con dos objetivos.

En primer lugar, se establece que no se tenga en cuenta la aplicación de una posible moratoria hipotecaria o de alquiler a efectos de calcular si se ha alcanzado o no el límite de la carga hipotecaria o la renta arrendaticia del 35% de los ingresos. Con ello se pretende garantizar el tratamiento equitativo de todos los acreedores y arrendadores.

En segundo lugar, se pretende abarcar la casuística de quienes no hagan frente a deudas hipotecarias o una renta arrendaticia deban hacer frente a uno o varios préstamos que le suponen más de un 35% de sus ingresos

REQUISITOS ACOGERSE A MORATORIAS

Cumplir con la definición de vulnerabilidad económica a los efectos de la moratoria hipotecaria y del crédito de financiación no hipotecaria del art. 16 del RD-ley 11/2020.

Y cumplir con la definición de situación de vulnerabilidad económica y acreditación derivadas de los contratos de crédito sin garantía hipotecaria.

Suspensión de las obligaciones derivadas de los contratos de crédito sin garantía hipotecaria vigentes durante estado de alarma

Contratado por persona física en situación de vulnerabilidad por COVID-19, y fiadores y avalistas del deudor principal.

Podrán solicitar del acreedor, hasta 1 mes después del fin de la vigencia del estado de alarma, la suspensión de sus obligaciones

Durante el periodo de vigencia de la suspensión:

a) El acreedor no podrá exigir el pago de la cuota, ni de ninguno de los conceptos que la integran (amortización del capital o pago de intereses), ni íntegramente, ni parcialmente.

b) No se devengarán ningún tipo de intereses, ni ordinarios, ni de demora.

Respuestas correctas al cuestionario del Área de Formación Continuada

1. - a
2. - c
3. - b
4. - a



AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

DE

ASESORES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA

DE ESPAÑA

Miembro Colectivo de la
AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

C./ Covarrubias, nº 22-1º-Derecha 28010 MADRID.- Telf. Corp.: 91 457 29 29

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

Web: www.atp-adpi.com

