

*Edición  
Especial Navidad*

# Boletín Oficial



*DE LA*

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

*ADPI*

*ASESORES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA//AGENTES INMOBILIARIOS*



**AÑO 20 NÚMERO 157**

**Noviembre/Diciembre 2019**

**Informe de Presidencia ..... págs. 3-25**

Carta/Informe Navidad 2019 emitida por el Sr. Presidente de ATP-ADPI **D. Francisco Sanfrancisco Gil**:

- Los Titulados Profesionales Diplomados -  
 «Full leaders in all activities»

**Actualidad ..... págs. 26-29**

Los inversores inician operaciones de compraventas de nuda propiedad..... pág. 26

Nueva cuestión de inconstitucionalidad frente a la normativa reguladora de la plusvalía municipal ..... pág. 27

Ferias Inmobiliarias 2019..... págs. 28-29

**Información General ..... págs. 30-33**

La compraventa de vivienda nueva se incrementa en el primer trimestre de 2019 .

**Formación Continuada ..... págs. 34-45**

La protección de la legalidad urbanística: diferentes medidas previstas por la Ley..... pags. 34-35

Silencio negativo en licencias de obra nueva ..... pág. 36

Requisitos necesarios para inscribir obras antiguas ..... pags. 37-38

Rectificación de la representación gráfica alternativa inscrita para adaptarla al catastro ..... pags. 38-44

**Cuestionario Formativo.-** Formulación de preguntas referentes al Área de Formación Continuada..... pag. 45

**Consultorio Formativo ..... págs. 46-47**

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** ..... pag. 47

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-P, 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](mailto: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](mailto: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](http://www.atp-adpi.com)



Fco. Sanfrancisco Gil  
- Presidente -

# Informe de Presidencia

*Full leaders in  
all activities*

## **LOS TITULADOS PROFESIONALES DIPLOMADOS**

**ADPI-ASESOR DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA**  
(Agentes Inmobiliarios)

**TECPEVAL**  
**TÉCNICO EN PERITACIONES Y VALORACIONES INMOBILIARIAS**  
(Peritos Tasadores Judiciales y Valoradores de Bienes Inmuebles)

**INTERFICO-INTERVENTOR DE FINCAS Y COMUNIDADES**  
(Administraciones de Fincas, Comunidades, Urbanizaciones)

**MEDFIN-MEDIADOR FINANCIERO**  
(Mediación en Finanzas, Préstamos, Valores)

**INGESA-INTERVENTOR DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA**  
(Consultores e Interventores de la Gestión Administrativa)

**MECIMER-BUSINESS MEDIATOR-MEDIADOR CIVIL Y MERCANTIL**  
(Mediadores Oficiales en Asuntos Civiles y Mercantiles)

**GESTUR-GESTOR DE ACTIVIDADES Y ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS**  
-Manager Activities and Tourist Establishments-



Un año más, en la proximidad de la Navidad, abrimos las puertas a compartir ilusiones abrazando el global deseo de disfrutar de estas entrañables Fiestas, tanto en el entorno familiar como junto con las demás personas que nos son de especial cariño y afecto.

Propio es de mi análisis en las funciones que ocupan mi responsabilidad, repasar lo que no se ha podido ultimar, fijando pestaña para retomar aquello no culminado y posicionar los objetivos que se perfilan a recorrer en la nueva etapa que anualmente se emprende.

Función capital como prólogo al seguido informe, que se me permita insertar unos renglones, como irremediablemente cada año, para trasladar nuestra solidaridad y pesar para todos los que de alguna forma, directa o indirecta, se han visto inmersos en las catástrofes habidas a lo largo del presente año 2019 que, entre otras de diferente magnitud, siempre es de primera página noticia sacudida en nuestro País, tanto por devastadoras inundaciones, como por arrasadores incendios que año tras año asolan gran parte de nuestra geografía, lo que por desgracia determina declaraciones de zona catastrófica en varias zonas del Estado, y lo que es peor, al igual que el pasado año, también se ha cobrado varias vidas humanas. Todo ello y año tras año, sin dejar de reprobar y condenar la lacra que nos asesta por los casos de violencia de género y de cualquier horrible otro tipo. Vaya en primer término nuestro respaldo y apoyo incondicional, por cuanto han podido ser afectados, en sentido determinado alguno, cualquiera de los Miembros de nuestro Colectivo Profesional.

La máxima actualidad habida en el marco político español en 2019 se encarna, por un lado los postulados fijados y llevados a cabo por el *cumlaudero* Dr. Sánchez desde que ocupó su legítimo cargo de presidente del gobierno, a raíz de salir victorioso en la moción de censura presentada el 01-06-2018 y los decretos derivados en el ejercicio de sus funciones, terminando con la celebración de Elecciones Generales llevadas a cabo el 10-11-2019. En medio, el 26-05-2019, se celebraron Elecciones Municipales y al Parlamento Europeo; coincidiendo con estos comicios se efectuaron Elecciones Autonómicas en casi todas las Comunidades Autónomas. Por otro lado el desenlace de la Sentencia del Juicio en el Tribunal Supremo, conocido coloquialmente por el «*procés*» *soberanista catalán*. Mención concreta es la referida a la exhumación y reinhumación de Franco.

Abarcando en primer lugar el relativo a la citada Sentencia del TS, que como cabía esperar, sus lecturas han sido dispares y a las que más adelante nos referiremos, toda vez que debe acatarse y cumplirse en su integridad con el exponencial de recursos que habrá lugar. Fijándonos en la Sentencia del proces dictada el 14-10-2019 por el Tribunal Supremo, condena por unanimidad por delitos de Sedición y Malversación, desoyendo las peticiones de la Fiscalía el delito de Rebelión, si bien la Sala *«da por probada la existencia de violencia, pero que la constatación de indiscutibles episodios de violencia, no basta para proclamar que los hechos integran un delito de rebelión»*, informa el alto tribunal. En concreto se condena por unanimidad a: Oriol Junqueras a 13 años de prisión y 13 de inhabilitación; Raül Romeva a 12 años de prisión y 12 de inhabilitación; Jordi Turull a 12 años de prisión y 12 de inhabilitación; Dolors Bassa a 12 años de prisión y 12 de inhabilitación. Estos cuatro condenados por Sedición y Malversación. A Carme Forcadell a 11 años y 6 meses de prisión y 11 años y 6 meses de inhabilitación; a Joaquim Forn a 10 años y 6 meses de prisión; a Josep Rull a 10 años y 6 meses de prisión, a Jordi Sánchez a 9 años de prisión y 9 años de inhabilitación, a Jordi Cuixart a 9 años de prisión y 9 años de inhabilitación. Estos cinco condenados por Sedición. Por último a Santi Vila, Meritxell Borràs y Carles Mundo, todos ellos condenados por desobediencia a 10 meses de multa a razón de 200€ diarios y 1 año y 8 meses de inhabilitación. Los pronunciamientos habidos a tenor del fallo de esta llamada *«Sentencia histórica»*, que por cierto no contenta a nadie (tsunami de recursos), son de catapulta variedad, si bien en su gran parte se preceptúa el respeto y acatamiento. Desde la indignación y decepción de la Fiscalía: *«unanimidad a cualquier precio, no»*, *«sentencia a la baja»* y los Fiscales intervinientes: *«vasallaje gubernativo»*, *«albañilería judicial»*, pasando por otros dirigentes y entidades calificando esta Sentencia de: *«vergonzosa»*, *«cobarde»*, *«misericordia de compadreo»*, *«el golpe de estado sigue vivo en Cataluña»*, *«acto de venganza»*, *«dura e injusta»*, *«lo volveremos a hacer»*, y así llenaríamos un misal. Otro de los rechazos que golpea a esta Sentencia, (por no entenderse de ninguna de las maneras), es la no aplicación del Código Penal en su art. 36.2, quedando la decisión del régimen de los presos en manos de la Generalitat de Catalunya. El menú está dispuesto, las reacciones y consecuencias van para largo. Los grandes solidarios de los condenados y del *«estamos junto a vosotros»*, lo protagonizan cobardemente los prófugos de la justicia, a saber: el caudillo del falaz freedom Carles Puigdemont, junto con las porciones de la tarta Antoni Comín, Clara Ponsatí, Lluís Puig, Meritxell Serret, Carme Rovira y Anna Gabriel; todos ellos emanando auténtica ejemplaridad de lealtad con los condenados y su llamada tierra prometida, toda vez que el Mesías Artur Más y los profetas de su camarilla, van quedando en plano inferior, que no apartados.

Primeras consecuencias son días y días de batallas campales entre los violentos adeptos de los golpistas y las ejemplares Fuerzas de orden público, a pesar de tener limitadas sus competencias y utensilios por los máximos gobernantes y responsables. Terrorismo callejero organizado con métodos ultras, sembrando el pánico en diversos puntos de Barcelona, con incendios de gran magnitud, barricadas, arrancando adoquines para utilizarlos como proyectiles, al igual que bolas de acero, material pirotécnico de gran calado explosivo, altercados violentos en aeropuerto con el horror y pánico de trabajadores y usuarios, carreteras y autovías tomadas, cercadas y cortadas, siendo ello extensivo al resto de las capitales y muchas poblaciones catalanas; mientras desde el Gobierno de España y su Ministro Marlaska, diciendo que era de índole de desórdenes públicos y propio de manifestaciones violentas como ocurre, según este Ministro, en otras democracias; nada más; por lo tanto no cabía adoptar ninguna situación especial. Debe entenderse así cuando el Ministro responsable de Interior, mientras sus subordinados de las fuerzas de orden público están a merced de las pisadas de los caballos de los violentos, Marlaska se ausenta de su puesto de gabinete de mando en el ministerio, para irse a cenar o lo que sea, al restaurante bar de copas -válgame Dios-, en Chueca, claro. Cálculos económicos derivados de esta guerra callejera, son en una semana unas costosas pérdidas de más de 2,7 millones de euros, solo en Barcelona; fuentes postreras del Gobierno de España en funciones cifran los daños en más de 8 millones de euros (y termina de empezar... el llamado desorden público), la pregunta del ciudadano de a pie es: *¿quién va a pagar todo esto?*; los turistas huyendo sobre todo de Barcelona; países originarios de turistas aconsejando a sus compatriotas que reflexionen su destino; más de 1000 cancelaciones hoteleras; la hostelería y comercios en descalabro; la facturación de los negocios del

centro de Barcelona se han reducido entre un 30% y un 50%: el sector del transporte cifra las pérdidas en 25 millones de euros diarios, con un cálculo global de 150 millones de €, estando dispuestos a demandar a la Generalitat y al Gobierno Central por dejadez de funciones y no impedir las manifestaciones, altercados y colapsos protagonizados por los independentistas; la imagen internacional de Barcelona y Cataluña perjudicialmente alarmante; la renta per cápita de Barcelona ha bajado un 1,9%, con el resultado de haber sufrido el sorpaso de la renta per cápita de Madrid, que ya le aventaja en 4.000€, etc.; *«pero sólo es desorden público»*. Por otro lado el comandante en jefe de los comandos violentos, el -apreteu- Quim Torra, esbirro de Puigdemont, campando a sus anchas y capitaneando en primera persona revueltas. *La violencia y la correcta operatividad con los medios adecuados para combatirla, deben ser magnitudes directamente proporcionales y jamás la acción no ser respondida.* Por lo demás... suma y sigue.

Brochazo de las actuaciones de terrorismo callejero protagonizados por los comandos bajo el mando liderado por «el Lisa» (Puigdemont) y «el Gandalf» (Torra), seudónimos clave utilizados por los CDR en sus planes secretos. Furia vandálica de violencia y odio esgrimida por los autodenominados Comités de Defensa de la República -CDR- sembrando terror donde operan; tipo de terrorismo con similitudes a ETA y Terra LLiure. La organización CDR creó un nuevo grupo más radical y violento que denominaron Equipos de Respuesta Técnica-ERT-. Referidos a ellos, en la llamada *«Operación Judas»*, como ha sido conocida por la llevada a cabo por la Guardia Civil a las órdenes del Juzgado Central número 6 de la Audiencia Nacional, y en la que el 23-09-2019 fueron detenidos 9 miembros de estas organizaciones e imputados por delitos de terrorismo, rebelión y tenencia de explosivos. Sus intenciones estratégicas se encaminaban a sacar a la calle a miles de independentistas, para obligar a intervenir a las Fuerzas Armadas provocando una intervención militar. Paralelamente asaltar y la posterior ocupación ilegal del Parlamento de Cataluña con el timonel Gandalf (Torra) dentro conforme, con la activa logística involucrada del denominado CNI catalán. En los interrogatorios, detenidos apuntaron directamente que actuaban bajo las órdenes pilotadas por el Lisa y el Gandalf. A toda esta villana marabunta se une la bestialidad y salvajismo empleado por la plataforma denominada Tsunami Democràtic, cuyas raíces, capitanes y fines no son difíciles de adivinar. Esta plataforma ha pretendido implicar sus vandálicas actuaciones en la frontera con Francia, por lo que la gendarmería francesa ha tenido que emplear los medios adecuados para contrarrestar a estos fragosos violentos.

El 01-10-2019, se cumplieron dos años del llamado pucherazo del referéndum ilegal en Cataluña. Para celebrarlo la plebe secesionista, después de no haber conseguido absolutamente nada durante este periodo, nuevamente tomaron las calles con violencia, pegaron a las personas, asaltaron edificios y lugares públicos, pisotearon la bandera española, y el innumerable brabucón Quim Torra, (*recordemos molt honorable president de la generalitat*), alentó a sus palafreneros los violentos, con su consigna de *«apretad»*, como tal cual cabecilla de la chusma, sus comandos y alimentando el odio y a ser más radicalmente contundentes. La respuesta del Gobierno en funciones en esos momentos ahí está, la inacción ante la violencia callejera espoleada y consentida por la Generalitat del tal Torra, cuando no la callada por respuesta, tan solo contadas alusiones de perfil hacia sus socios de moción de censura, entre ellos el felón Quim. Los desenlaces siguen copando actualidad violenta.

Tras los acontecimientos de máxima relevancia que se fueron sucediendo desde el 01-10-2017 en Cataluña, se produjeron toda clase reacciones sociales, económicas, empresariales, de ciudadanía, etc., lo que ha llegado a motivar desde entonces, entre otras, la salida de Cataluña de más de 5.000 empresas. Las principales empresas catalanas claman y temen que la violencia desatada por el tongo del «procés», arruine décadas de esfuerzo, porque el soberanismo con Carles Puigdemont desde Bruselas y Quim Torra desde la Generalitat, conduce a un camino hacia el precipicio y el suicidio de Cataluña. Las pérdidas del PIB catalán son de cuantías alarmantes, con los lastres económicos, sociales, etc., de auténtica complejidad negativa para enumerar, a los que ha llevado este intento de insurrección y la descalabrosa inseguridad jurídica producida a causa del turbio llamado *«procés»*. Su calificación bono basura. Lo peor de todo, la

fractura social de la condición personal humana que sigue resquebrajada, que ha dividido a las personas en «*bandos*» engendrando odio y azotando violencia.

El 27-10-2019, se cumplieron dos años de la ilegal proclamación por parte del Parlamento Regional de Cataluña de la «Declaración Unilateral de Independencia de Cataluña», que dicho sea de paso ningún Estado del resto del mundo reconoció, y que, como no podía ser de otra forma, el Tribunal Constitucional de España anuló precisamente por inconstitucional, con todas las consecuencias que de ello se derivaron, incluso hasta la entrada en prisión de parte de los insurrectos puesto que otros huyeron de España dejándoles abandonados. Después de las vandálicas batallas campales protagonizadas por los violentos adeptos de los golpistas e independendistas a las que antes nos hemos referido, y como réplica a estos actos de terrorismo y violencia callejera, el día 26-10-2019 en una abarrotada Plaza de Colón de Madrid, se llevó a cabo una concentración cívica contra el separatismo y en defensa de la unidad de España, que congregó a más de 20.000 o 30.000 personas, según la fuente, y en la que se desplegó la Bandera de España más grande del mundo con una superficie de 1.000 metros cuadrados. Por otro lado el 27-10-2019, se produjo una multitudinaria manifestación y concentración cívica en el Paseo de Gracia de Barcelona, que sumó una presencia de 400.000 personas, en la que de forma unánime se pronunciaba contra los separatistas, por el fin del proceso secesionista, por la democracia y por la unidad de España. Es de resaltar que el Tribunal Constitucional, el 30-10-2019, suspendió el «Plan de Acción Exterior de Cataluña y de Relaciones con la Unión Europea que aprobó la Generalitat de Catalunya», que según argumentó el Consejo de Estado, *«está enmarcado en un proceso independentista que pretende el desprestigio de la imagen internacional de España»*.

Ocupando la celebración de Elecciones Generales llevadas a cabo el 10-11-2019, quien de nuevo no ha salido muy bien parado es el cálculo pronosticado por el CIS de la bola de cristal de Tenaz@s; el Sr. Tezanos, que ya afirmó que no dimitiría, expectoró: El CIS falló por la menor participación, la exhumación de Franco y los disturbios de Cataluña; todo un cualificado analista previsor altamente remunerado. Ciñéndonos a los resultados para el Congreso de los Diputados, éstos arrojaron que la fuerza más votada fue el Partido Socialista Obrero Español-PSOE-, con 120 escaños (-3 a las celebradas el 28-04-2019). El segundo lugar lo ocupó el Partido Popular-PP, con 89 escaños (+23). El gran sorpaso lo protagonizó el Partido Vox-VOX-, con 52 escaños (+28). A continuación Unidas Podemos-UP, con 35 escaños (-7). Le sigue Esquerra Republicana de Catalunya-ERC-Sobiranistes-, con 13 escaños (-2). Aparece el hundimiento del Partido Ciudadanos-Partido de la Ciudadanía-CS-, con 10 escaños (-47). Le sigue Junts per Catalunya-JXCAT, con 8 escaños (+1). Partido Nacionalista Vasco-EAJ-PNV-, con 6 escaños (a la par). Euskal Herria Bildu, con 5 escaños (+1). La entrada en el arco parlamentario de Más País-MP-, con 3 escaños. También la entrada de la Candidatura d'Unitat Popular-CUP-, con 2 escaños. Continúa en el hemicycle Coalición Canaria-Partido Nacionalista Canario-Nueva Canarias-CC-PNC-NC-, con 2 escaños (a la par). También continúa Navarra Suma-NA+-, con 2 escaños (a la par). Entra en escena el Bloque Nacionalista Galego-BNG-, con 1 escaño. Continúa en la Cámara Baja el Partido Regionalista de Cantabria-PRC-, con 1 escaño (a la par). Y por último igualmente entra en el arco parlamentario el Partido Teruel Existe-Teruel E.-, con 1 escaño.

En cuanto al Senado, en el 10-N, se elegían 208 Miembros de los 265 con que cuenta la Cámara Alta, ya que los restantes 57 son de designación autonómica. Ateniéndonos al escrutinio de los 208 elegidos, la composición es la siguiente: PSOE 92 Senadores (-31 a las celebradas el 28-04-2019); PP 83 Sendr (+29); ERC 11 Sendr (a la par); PNV 9 Sendr (a la par); JXCAT 3 Sendr (+1); Navarra Suma 3 Sendr (a la par); VOX 2 Sendr; Teruel E. 2 Sendr; Coalición por Melilla 1 Sendr; Agrupación Socialista de la Gomera 1 Sendr y EH Bildu 1 Sendr. De estos 208 Senadores no salen elegidos ninguno de Ciudadanos ni de Unidas Podemos. El PSOE pierde la mayoría absoluta.

El 03-12-2019, pasados 23 días de los comicios, se procede a la celebración de la sesión constitutiva de la XIV Legislatura, en la que quedan formadas las Mesas de ambas Cámaras, dando notificación a

S.M. El Rey Felipe VI, el cual abre ronda de consultas con los portavoces parlamentarios, con el objetivo de proponer un candidato a la investidura. Los Grupos Parlamentarios deberán estar creados en los cinco días siguientes a la sesión constitutiva; dadas las características de esas fechas por coincidencia con festivos, el plazo podría prorrogarse hasta el 12-12-2019. Con todo ello, el debate de investidura podría celebrarse en la semana del 16 de diciembre de 2019.

Encorsetando línea totalmente distinta, nos centramos en que muchos y de variada índole son los casos de corrupción que han azotado y azotan dentro de España, algunos concluidos, otros en fase y muchos aún por resolución final. A modo de ejemplo citaremos: Casos de adjudicaciones y concesiones públicas irregulares a familiares, Cajas de Ahorro, Bárcenas, Divalterra, Gúrtel, ITV, Nóos, Palau, Púnica, Sobresueldos, Tarjetas Black, Villarejo, y así un rosario sin fin, donde han sido involucrados Partidos y Políticos en general, Sindicatos, Empresarial, Particulares y Colectivos. En el tintero hemos dejado otros tropecientos casos implicados en la corrupción.

No hay que olvidar, ni por un momento, que sigue viva la enorme corrupción autoritaria del clan de los Pujol y a los del sanedrín del 3%, a las que no cesan las nuevas detenciones y se continúa investigando trama de empresas que presuntamente se repartían contratos de la Generalitat de Catalunya.

Por si algo faltaba, por increíble que parezca, hasta el 19-11-2019 estuvo aún coleteando el posible mayor escándalo de corrupción de la democracia española, por motivos de origen, cantidad y calidad, referidos al caso de los ERE, (*de su sentencia nos ocuparemos seguidamente*), continuado por los casos de los Cursos de Formación y otros de métodos similares, (algunos medios barajan las cifras del escándalo de corrupción entorno a los 4.000 millones de euros). El CGPJ inspeccionó desde el 15-10-2019 el Juzgado de Instrucción nº 6 de Sevilla (de los ERE) e investigar a la Juez María Núñez Bolaños, por denuncia presentada por el Fiscal Jefe Anticorrupción, Alejandro Luzón, por *«paralizar o ralentizar»* casos de corrupción como las instrucciones de los ERE, Avaluos y Agencia IDEA. Los casos de corruptela que un día sí y otro también, van emergiendo en los tentáculos de la Junta de Andalucía del PSOE y sus cloacas, con imputados por consumo de drogas con inclusión de servicio de samaritanas de moral distraída, pagado a cargo de las arcas públicas. Remitiéndonos a lo publicado en medios de comunicación, la FAFFE (Fundación Andaluza Fondo de Formación y Empleo), ha sido un nido de corrupción en Andalucía por pagos en prostíbulos, enchufes y un puñado de millones de euros en *«ayudas»* y otros desaguizados sin justificar; escándalos pagados con dinero o tarjetas black de cuentas públicas y que presuntamente se trató de ocultar desde la Junta de Andalucía presidida por el PSOE. Espeluznante ha sido la información aflorada sobre la trama de la compra de votos del PSOE en los pueblos andaluces a cambio de puestos de trabajo, acción extendida, al menos, por el territorio de Andalucía. No menos, y en la misma línea, la reciente publicación relativa al caso de la desaparición en la Junta de Andalucía del PSOE de 1,8 millones de vacunas contra la gripe, no utilizadas, y habiéndose evaporado el importe de su costo.

Abarcando la Sentencia del caso de los ERE, cuyo contenido de 1700 folios se dio a conocer el 19-11-2019, un año después de que el juicio quedase visto para sentencia, se desprende que lo que se ha sentenciado es tan solo la pieza de una pequeña punta del gigantesco iceberg que conlleva en su conjunto entorno a 200 piezas, lo cual llevará amplio y largo recorrido posterior. En el caso que nos ocupa, la conocida como *«pieza política»* de la *causa judicial sobre los «Expedientes de Regulación de Empleo (ERE)»*, en la que la Fiscalía, por una trama de corrupción (*institucional*) y fraude acusaba a 21 ex altos cargos de la Junta de Andalucía del PSOE por defraudar 855 millones de €. De los 21 encausados solo 2 ex altos funcionarios de la J.A., Miguel Gómez y Francisco del Río, exInterventor General J.A. y exjefe del Gabinete Jurídico J.A. respectivamente, fueron absueltos; los otros 19 fueron condenados por delitos de malversación, prevaricación y/o ambos, con responsabilidades de 680 millones de €. En este macrojuicio, el Tribunal de la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Sevilla condenó a: El expresidente de la Junta de Andalucía del PSOE Manuel Chaves, quien también fue vicepresidente del Gobierno de España y Ministro de las carteras de Trabajo y de Política Territorial, a 9 años de inhabilitación; a José Antonio

Griñán, expresidente de la J.A. y exconsejero de Economía y Hacienda J.A., quien también fue Ministro del Gobierno de España ocupando las carteras de Trabajo y de Sanidad, y exconsejero de Salud y Bienestar Social J.A., a 6 años de prisión y 15 años de inhabilitación; a Magdalena Álvarez, exconsejera andaluza de Economía y Hacienda y que ocupó cargo de Ministra de Fomento del Gobierno de España y Vicepresidenta del Banco Europeo de Inversiones, a 9 años de inhabilitación; a Gaspar Zarrías, exconsejero de Presidencia J.A., a 9 años de inhabilitación; a Carmen Martínez Aguayo, exconsejera de Economía y Hacienda J.A., a 6 años de prisión y 15 años de inhabilitación; a Antonio Fernández, exconsejero de Empleo, a casi 8 años de cárcel y casi 20 años de inhabilitación; José Antonio Viera, el diseñador de los pagos de los ERE, a 7 años de cárcel y 18 años de inhabilitación; a Francisco Javier Guerrero, exdirector general de Trabajo J.A., a casi 8 años de prisión y casi 20 años de inhabilitación; a Francisco Vallejo, exconsejero de Obras Públicas, Transporte e Innovación J.A., a 7 años de cárcel y 18 años de inhabilitación; a Agustín Barberá, exviceconsejero de Empleo J.A., a 7 años de cárcel y 18 años de inhabilitación; a Juan Márquez, exdirector general de Trabajo J.A., a 7 años de cárcel y 18 años de inhabilitación; a Jesús María Rodríguez, exviceconsejero de Innovación, Ciencia y Empresa J.A., a 6 años de prisión y 15 años de inhabilitación; a Miguel Ángel Serrano, exdirector general de la Agencia IDEA, a 6½ años de cárcel y 17 años de inhabilitación. Otros condenados a 9 años de inhabilitación son: José Salgueiro, Antonio Vicente Lozano, Javier Aguado y Juan Francisco Sánchez; y a 8½ años de inhabilitación a Lourdes Medina y Jacinto Cañete.

Las condenas recogidas en esta sentencia son recurribles ante el Tribunal Supremo. La trama encausada consistía en la supuesta creación de un sistema de ayudas públicas, totalmente opaco, injusto y arbitrario, al margen de los ciudadanos, siendo lo más grave que los centenares de millones de Euros defraudados, debieran haber sido utilizados para aliviar a los más desfavorecidos, es decir: *«los desempleados»*. Entre otras argucias y sofismas con cargo a partidas presupuestarias públicas de la J.A. presidida por el PSOE, se creó la conocida como 31-L por la que se adjudicaban fondos con reparto destino a «empresas en crisis» adeptas a este régimen y prejubilaciones falaces en empresas donde los que cobraron jamás habían trabajado. Iremos conociendo los tentáculos de este enorme pulpo. El colmo de los calificativos de este complot se adjetiva a la Junta de Andalucía presidida por Susana Díaz, al retirarse como acusación particular y dar pie a que sea prácticamente nula la posibilidad de que los condenados paguen lo zampado, y además propiciando que los gastos de la defensa de los implicados y condenados, los tenga que pagar la Junta de Andalucía. De forma continuada la cúpula del sindicato UGT de Andalucía ha sido procesada por posible fraude de 40,7 millones € en facturas falsas. De incógnita reflexión es: Con la publicación de esta sentencia y lo que ronda, ¿habrá alguna coherencia de Pedro Sánchez, (como él mismo en su día exigió), con referencia a la Presidencia del Gobierno de España?, o, en su caso negativo, ¿se autopresentará una moción de censura?.

De noticiario fue cuando el 24-10-2019 se llevó a cabo la exhumación de Francisco Franco, trasladando sus restos desde el Valle de los Caídos al cementerio de El Pardo-Mingorrubio para su posterior reinhumación; (habrá que ampliar o modificar su obituario). Esta transmutación en espectáculo retransmitida en directo por los medios de comunicación, (y eso que la Vicepresidenta Carmen Calvo negó que se realizaría de este modo, lo que ha engrosado su cantera de falacia diaria), y que ha sido portado como pendón por el Gobierno presidido por Pedro Sánchez, puso punto y final, (*o seguido quién sabe*), al saboreado estandarte electoralista del Sanchismo, y que salvo la capital importancia que por esa parte se ha galleado y otras de arrimo, poco o nada más merece rendir líneas. La historia es historia y aunque se quisiera camuflar o tergiversar, siempre sale a flote de sus anales y nada ni nadie la va a poder cambiar. Cada cual en el derecho que le asiste de su libertad que piense lo que y como quiera, lo único que pudiera ser erróneo y temerario sería la conducción unilateral del uso de la historia y su memoria, porque éstas desde sus cimientos perduran en los tiempos. Muestra de lo que se menciona es, la información hecha pública relativa a la reciente *«Resolución del Parlamento Europeo, 2019/2819(RSP)»*, por la que el Parlamento Europeo condena el Comunismo y el Estalinismo y obliga al Estado Español, entre multitud de imperativos a: Retirar los reconocimientos, honores, símbolos y calles a todos sus agentes de España

(ejemplos serían: Carrillo, Pasionaria, Negrín, Largo Caballero, Brigadas Internacionales y un largo etc.); igualmente impone informar en los Colegios, Centros Educativos, Noticiarios y Medios de Comunicación, ...etc., de los crímenes del Comunismo (Tren de la Muerte, Paracuellos...). Es una norma europea de obligado cumplimiento, por tanto el buen fin de Pedro Sánchez, o quien sea, está sometido al mandato de cumplirla.

De relevancia es citar la Cumbre Mundial del Clima -COP25-, que inicialmente debería llevarse a cabo en Chile, finalmente ha sido acogida su celebración en Madrid entre los días 2 al 13-12-2019. Este marco de foro mundial, con la premisa de emergencia climática en el mundo, su pretensión es alcanzar acuerdos y compromisos entre naciones para combatir los efectos del cambio climático. Veremos los resultados de los buenos deseos.

Atalaya informativa excepcional continua de primera página, la recoge lo que acontece a consecuencia del llamado «*Divorcio por el Brexit*». Con la mirada puesta en el ultimátum que se cernía al Reino Unido (UK) de fecha de desconexión total fijada para el 31-10-2019, y con el fin de desbloquear la crisis en aumento sobre la retirada británica de la Unión Europea (UE), se llevó a cabo con fecha 28-10-2019 una reunión final de la UE, en la que los veintisiete embajadores tomaron la decisión de aceptar la solicitud del primer ministro británico, Boris Johnson, de retrasar hasta el 31-01-2020, la salida del Reino Unido de la Unión Europea.

En marco internacional, de primer orden es la información surgida el 27-10-2019, en la que el presidente de Estados Unidos, Donald Trump, anunció la muerte de Abu Bakr al Baghdadi, siniestro líder del autodenominado Estado Islámico (EI). Trump en una conferencia de prensa dijo sobre la muerte del líder terrorista más buscado del mundo que: «murió como un perro, como un cobarde», indicando que cuando quedó atrapado en un túnel sin salida, «gemía, lloraba y gritaba todo el tiempo, y se suicidó inmolándose junto a tres de sus hijos», provocando la explosión un derrumbe en el túnel donde se intentaba esconder. Abu Bakr al Baghdadi, este autoproclamado califa del -EI- que ideó un imperio de terror y muerte en Oriente Medio, fue en los últimos cinco años el hombre más buscado del mundo que estremeció a varias naciones. También se ha informado de la eliminación del que fuera destinado a sustituirle. Con su muerte no significa que este aterrador -EI- haya desaparecido, ya que existen centenares de células aún vivas sobre todo en Siria e Irak, si bien más agónicas que nunca. Prueba de ello, es el nombramiento de Abu Ibrahim Al Ourayshi, como nuevo jefe y líder del grupo terrorista islámico.

Es inevitable igualmente referirse a la permanente hostilidad que ofrece el escaparate de Oriente Medio, con vivo color de la tensión de EEUU y UK con Irán; los conflictos de Yemen, Palestino-Israelí; la contienda entre Turquía y los Kurdos del norte de Siria. Así mismo contemplar que las relaciones entre EEUU y Corea del Norte han sido históricamente hostiles, con altibajos y ficticias calmadas posturas, avivándose cada vez que Corea del Norte proyecta pruebas nucleares y desarrolla con disparos «en pruebas» de misiles de largo alcance, a los que EEUU junto con numerosos países responden con serias amenazas de intervención militar.

El 09-11-2019 se cumplieron 30 años de la «caída del Muro de Berlín», conocido como el Telón de Acero que dividió a Alemania en dos durante 28 años. La caída del controvertido muro propició la reunificación alemana. En este 2019 también se cumplen 30 años en que los dirigentes mundiales suscribieron un compromiso histórico con todos los niños del mundo, al aprobar la «Convención de las Naciones Unidas sobre los Derechos del Niño», la ley internacional de derechos humanos más ratificada de la historia y que cada 20 de Noviembre «Unicef» celebra como el Día Mundial de los Niños.

De turbación constante ocupa el escenario de las guerras comerciales con máxima preocupación, destacando la existente entre las dos principales economías del mundo EEUU y China. En este sentido ambos países recientemente han anunciado un acuerdo de tregua, considerado como el mayor avance en esta guerra comercial en 18 meses. Significativo es la política de aplicación de EEUU de aranceles a

multitud de países, ya sean de América, de la UE incluida España, etc., a los que la UE y países afectados han amagado con tomar represalias en forma de aranceles para castigar los productos del territorio contrario.

Se podría estar interminablemente hablando de conflictos bélicos presentes a lo largo de los cuatro continentes, pero quizás sería de tan largo contenido que se asemejaría al contexto de publicaciones de extensión prolija.

En idéntica dramática dimensión se postularía la gravísima crisis migratoria que se padece por doquier y que no parece tener ni freno ni solución acertada. En este sentido nos ocupa la referida a España, con los vaivenes continuos de las soluciones del Gobierno de Sánchez; a modo de ejemplo (y serían muchos más), los bandazos de coordinación entre países implicados y las actuaciones del buque Open Arms; una muestra que dio para multitud de columnas periodísticas fue la relativa a que, cuando el Gobierno de España ordenó zarpar desde Cádiz a un buque de la Armada hacia Lampedusa, para trasladar a España a los inmigrantes recogidos por el Open Arms, Italia ya había movido ficha en sus intereses y el buque de la Armada allí fondeado tuvo que zarpar hacia otra navegación. Las actuaciones de descoordinación entre involucrados han sido numerosas con resultados de cuantiosos costos. Los puestos fronterizos de Ceuta y Melilla, junto a diversos puntos geográficos de Cádiz, Granada, Almería, Alicante, Canarias, etc., son máximas apuestas de desembarco de inmigrantes, donde en muchas ocasiones se padecen denigrantes actuaciones de mafias, sicarios, intervenciones de drogas, prostitución, empadronamientos falsos y un sin fin más, que potencialmente engloban la problemática migratoria en general. Mención específica merecen los llamados Menas, con la diversidad de opiniones que se extiende sobre ellos. Paralelamente no cesan los asaltos a las vallas en Ceuta y Melilla, perpetrados de forma masiva y en su caso con violencia. *La realidad es un hecho y la creciente polémica crisis está servida.*

En el análisis de los «*economic drivers*», recordar que en el informe del Fondo Monetario Internacional -FMI- de 21-11-2018, ya se alertó a España que se cernían amenazas en el horizonte para la economía de nuestro País, en base a la inestabilidad política española. Si a esa advertencia se une por una parte el populismo y por otra la inacción, no cabía otra respuesta: La Comisión Europea el 07-11-2019 revisó a la baja su estimación de crecimiento de la economía española a cuatro décimas, hasta una tasa del 1,9% para 2019, y además con la previsión de que se superará el objetivo de déficit y se reducirá a la mitad la creación de empleo. Para 2020, la previsión de la Comisión Europea también la estima en una rebaja de cuatro décimas, hasta el 1,5%, y en 2021 el crecimiento sería una décima menos, es decir del 1,4%; esta revisión la explica en una mayor debilidad, a la incertidumbre política y al aumento del gasto. Por lo que se refiere al déficit público lo sitúa en el 2,3% para 2019 y para 2020 al 2,2%, apuntando que para 2021 los números rojos, si se corrige, serían menos abultados fijándolos al 2% del PIB. El pronunciamiento de la OCDE a este respecto es de índole parecido, con estimación a la baja y toque de aviso. La Fundación de las Cajas de Ahorro-Funcas, barrunta en similar línea a la CE, indicando que en 2020 el crecimiento del PIB para España será del 1,6%. En su contexto, estas previsiones son menos optimistas que las fijadas por el Gobierno de Sánchez que espera un crecimiento del 2,1% para 2019 y del 1,8% para 2020. Bruselas pronosticó que para el conjunto de la Zona Euro su crecimiento sería del 1,1% al 1,2% para el trienio 2019-2020-2021.

Con referencia a la solvencia de los bancos españoles, la publicación de fecha 23-09-2019 de la agencia de calificación crediticia Standard&Poor's, avala mantener en positivo las notas de solvencia de los bancos españoles. En sintonía continuada S&P, en esa fecha, igualmente sube la nota de la deuda pública española pese al bloqueo político padecido.

Según publicación de fecha 03-11-2019, el Banco de España en el Informe de Estabilidad Financiera, presentó los resultados de sus tests de estrés para medir la resistencia en solvencia y liquidez en función de distintos contextos, hasta 2021. En este informe se constata que Santander, BBVA y Sabadell son las entidades que están mejor preparadas para resistir el impacto de un escenario macroeconómico adverso.

El Vicepresidente del Banco Central Europeo (BCE), el español Luis de Guindos, en la inauguración de un foro en el BCE sobre el futuro de la supervisión bancaria, publicado el 06-11-2019, puntualizó: La banca debe dedicar su exceso de capital a dar más créditos que dividendos.

Tras estos apuntes de obligada mención por ser obvio de actualidad, debo referirme a lo que nos es propio. Por consiguiente, ya en su inicio, indicar que en el contexto surgido del ejercicio 2019, nuevamente el espectro de la incertidumbre económico-social nos asesta, protagonizado por los continuos desaguisados y ocurrencias del colirio político, que nublan la regularidad, propicia inseguridad jurídica y conlleva freno a la inversión. Fijemos alertas para combatir soslayando las situaciones adversas que nos puedan afectar.

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, 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. Es de reseñar que se adecuaron unos concisos cambios en el contenido de la Edición del Boletín Oficial. Para ello y conscientes de que clave del éxito es siempre una óptima formación, hemos ido aumentando de forma significativa los apartados de «Área de Formación Continuada», al que le sigue un «Cuestionario Formativo con Preguntas para Evaluación», rematando con un «Consultorio Formativo». Para una puntual información, el afianzamiento en los modos de divulgación, dado que amén de seguir en su forma habitual, queda implantado avanzarnos el contenido de los Boletines, por medios informáticos totalmente personalizado, así como por apartados y de forma gradual.

Significativo es hacer mención que se han ido concediendo entrevistas a aquellos medios que nos han solicitado la colaboración e impresiones, como expertos profesionales del sector.

Con referencia a la «compraventa de viviendas» por los datos que van aportando los registros del INE, podríamos pronosticar una cifra en compraventa de viviendas para el global de 2019 entorno a las 520.000 unidades, bastante lejos de las previsiones que marcaban las diferentes referencias optimistas del sector, que llegaron a predecir entre 625.000 y 645.000 operaciones. Las causas que rodean a la desaceleración paulatina en la compraventa de vivienda, son fruto de los efectos que han aportado, entre otros, los cambios legislativos recogidos en la nueva Ley Hipotecaria, que ya de por sí han originado atrasos entre 30 y 50 días para la obtención de financiación, en la que se fija más ojo de halcón y por ende se alarga el ritmo de venta a la exigencia de una demanda cada vez más racional y precavida; la ralentización económica y sus colaterales que nos visita; la inestabilidad política que nos ha perseguido durante todo el año; la inseguridad producida en ciertas demarcaciones geográficas que contagia al resto de los agentes sociales, económicos, inversores, etc. Todo en su conjunto contribuyendo a traducir la reducción de la trayectoria alcista continuada de los últimos años. En términos interanuales en todas las Comunidades Autónomas se han registrado prácticamente descensos continuados. Un estudio realizado por Solvia indica que, a nivel nacional en lo que llevamos de año, el volumen de operaciones es inferior en un -5% al registrado en los mismos meses de 2018, y en concreto durante el tercer trimestre-2019, su nivel disminuyó en un -7% interanual. Aún así, añade el informe de Solvia, que sus previsiones apuntan a un repunte del mercado en este cuarto trimestre-2019, por lo que vaticina que el año 2019 cerraría con aproximadamente 600.000 compraventas. Sin embargo es notorio hacer mención que «las esferas del Sector Inmobiliario, (Fondos, Socimis, Expertos del Sector), temen caída de ventas y fuga de inversión por el pacto de preacuerdo de gobierno entre el PSOE y UP».

Los datos sostienen la tónica de la vivienda de segunda mano como el impulsor del mercado, representando en 2019, en las compraventas, un 82.78% el segmento de vivienda usada, frente al 17,22% de la nueva, marcando ser motor del mercado inmobiliario. A pesar que la vivienda de segunda mano sigue copando la mayoría de las operaciones de compraventa, el camino de la obra nueva discurre en avance dentro del mercado inmobiliario. Otra fórmula que letargaba dormida y que vuelve a despertarse con fuerza, es la adquisición de casas a través de la opción de compra sobre plano.

La demanda de viviendas por parte de extranjeros continúa marcando un magnífico ritmo de mercado. Muestra de ello es que hasta Octubre-19 ya se habían formalizado entorno a las 55.000 operaciones, (solo entre agosto y septiembre se firmaron 17.000), representando porcentuales por encima del 13% de las compraventas. Desde nuestra posición aventuramos que al cierre de 2019 podrían pasar de las 65.000 transacciones. Siguen liderando las adquisiciones los Británicos, seguidos de Alemanes, Franceses, Belgas, Suecos, Rumanos e Italianos. Los inversores de países más lejanos mantienen su línea de buena pretensión, sobre todo por las viviendas de lujo. Existe una tendencia de acercamiento a las viviendas tranquilas del interior español, amén de por las de lujo; no obstante continúan siendo las de costa las ubicaciones de preferencia, a saber: El Litoral Mediterráneo con Alicante, Málaga, Baleares, Gerona, Valencia, Murcia, Tarragona, Castellón, y en línea similar Tenerife y Las Palmas, seguidas de otras del amplio litoral español.

Según datos recogidos por CBRE-España con referencia al **Suelo Urbano**, y a pesar que según los facilitados por el Ministerio de Fomento al 1er.T-2019 situaba el precio medio del suelo urbano a nivel nacional en 159,7€/m<sup>2</sup>, muchas Comunidades Autónomas están muy encima de esta media, a saber: la Comunidad de Madrid que en el primer semestre 2019 llegó a un total de 309,4€/m<sup>2</sup> y el valor en las Islas Baleares llegó a los 276,5€/m<sup>2</sup>; el resto de Comunidades que se sitúan por encima de la media nacional y de mayor a menor, son: Canarias, País Vasco, Cataluña, Andalucía y Comunidad Valenciana. Es de resaltar que a pesar que la media total del precio del suelo urbano disminuyera un 2,1% durante el primer semestre-2019, por el contrario en 6 Comunidades Autónomas: Andalucía, Baleares, Canarias, Cantabria, Comunidad de Madrid y Comunidad Valenciana, aumentaron los precios del suelo urbano. Es obvio que estos datos marcan el precio de las viviendas de nueva construcción en estas Comunidades, puesto que dependen, en un primer lugar, del coste del suelo que se precise y por tanto aumenten el valor de nueva construcción al crecimiento del precio del suelo.

De nuevo hacemos hincapié en la utilidad de ofrecer los inmuebles con herramientas de impacto, tal como lo es aportando «*Home Staging*», es decir, preparar una vivienda para su alquiler o venta. Ello refiere sin duda gran parte del marketing atractivo. De idéntica forma la digitalización y la aplicación de la tecnología que cautivan el sector, son herramientas cada vez más situadas en un mercado cuya demandade exigencia advierte formación y preparación. Incidir matizando que en 2020 y futuro, el sector de la vivienda apuesta por la tecnología, lo que obliga a las inmobiliarias a estar acorde a esta exigencia.

«Es por ello que desde la sensatez, se debe persistir que en todas las zonas geográficas exista la exigencia necesaria de regulaciones del sector inmobiliario, para evitar, en la medida de lo posible, operaciones mates que puedan conducir a amargos pasados». Regulaciones que avanzan positivamente.

Abriendo pestaña para terminar este capítulo, reincidimos la juiciosa cautela en el posible uso del *Bitcoin* u otro tipo de *criptomoneda* (monedas digitales que experimentan movimientos inesperados y a veces desorbitadas posiciones de su particular valor), en las transacciones financieras y/o inmobiliarias; muestra palpable se refleja en noticias al 25-11-2019, en la que se da a conocer que en el pasado mes de junio el *bitcoin* cotizaba al borde de los 14.000\$, y a noviembre-19 su cotización rayaba los 6.600\$ superando un desplome del 50%. Un estudio realizado por expertos (ING), marca que sólo el 22% de los europeos optaría por las *criptomonedas* si desapareciera el efectivo. Sigue este informe indicando que las *criptomonedas* podrían ofrecer ser más garantistas, si estuvieran vinculadas al marco financiero existente y no fuera de él.

Acaparando la «situación del marco hipotecario», ésta ha ocupado amplias primeras páginas desde las decisiones contradictorias tomadas por el TS, en cuanto a quién corresponde pagar el impuesto de las hipotecas; primero dictando en una dirección con fecha 18-10-2018 y resolviendo en sentido contrario con fecha 06-11-2018, con el consiguiente deterioro de la imagen del TS. Ante este galimatías y como consecuencia de lo expuesto, el Consejo de Ministros celebrado el 08-11-2018, aprobó, como no, por real decreto ley la reforma del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, para que fuese la banca y no los clientes, quienes pagaran este tributo.

Según el Informe del Colegio de Registradores en su Estadística Registral Inmobiliaria 3er Trimestre-19 publicado el 12-11-2019, los españoles destinan de media un 30,65% de sus ingresos al pago de la hipoteca. Según ese mismo informe la cuota mensual la estiman en 593,91€ de media, el tipo de interés medio al 2,44% y la duración 23 años y 9 meses. Apunta el informe que el importe medio es de 128.369€, sin embargo hace específica mención a que existen diferencias territoriales muy notables, siendo los importes liderados por la Comunidad de Madrid con 202.426€, seguida de Baleares 180.503€, Cataluña 149.185€ y País Vasco 143.246€; en el extremo opuesto figuran Extremadura 76.661€, Región de Murcia 79.865€ y La Rioja 87.549€.

Según datos facilitados por el INE el 29-11-2019 referenciados a Septiembre-2019, reflejan que el número de hipotecas sobre vivienda experimenta un descenso del 31,6% en tasa interanual, su peor septiembre desde 2014. Así mismo muestran que el 61,7% de las hipotecas en viviendas son a tipo de interés variable, mientras que el 38,3% a tipo de interés fijo. El importe medio de las hipotecas constituidas sobre viviendas, alcanza los 135.452 €, lo que representa un aumento del 5,3% anual. El tipo medio de interés se sitúa en el 2,51%, lo que representa un 3,0% menos que hace un año. El plazo medio de amortización viene estando en el orden de 24 años.

*La Nueva Ley de Crédito Inmobiliario-Ley Hipotecaria*, entre muchos aspectos de su articulado: de abono de gastos, comisiones de amortización, ejecución de desahucios, etc., y a su vez en conexión con la ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, fija que «la Tasación se realizará por una sociedad de tasación, servicio de tasación de una entidad de crédito, y/o un profesional homologado, independiente del prestamista o del intermediario de crédito inmobiliario». A este referente se añade que el Gobierno aprobará en el plazo de seis meses, desde la entrada en vigor de la norma, el régimen de homologación de aquellos profesionales que puedan realizar las tasaciones hipotecarias; «es decir el perfil a exigir a los profesionales que puedan realizar tasaciones inmobiliarias a efectos de garantía inmobiliaria». Claro que para que esto se lleve a cabo tiene que haber un Gobierno adecuado y con garantías.

En cuanto al «precio de la vivienda», como suele ser habitual se apuntan datos dispares. Los datos aportados por Tinsa que han sido publicados el 06-11-2019, reflejan que, en lo que va de año, los precios han subido el 3,8% en el conjunto del territorio nacional, hasta un valor medio de 1.367€/m<sup>2</sup>, con repuntes del 4,8% en las grandes ciudades, del 5,7% en las islas, del 3,5% en áreas metropolitanas y mediterráneo y del 1,6% en el resto. El precio de las casas nuevas y usadas se mantiene un 33,1% por debajo de los alcanzados antes del estallido de la crisis, aunque se ha recuperado un 16,6% desde mínimos. Siguen los datos de Tinsa indicando que al revisar las capitales se ve que, a pesar de que en la media ya no se registran incrementos anuales de dos dígitos en ninguna de las principales capitales de provincia, Valencia y Palma de Mallorca mantienen tasas superiores al 8%, Sevilla y Málaga del 5% y Zaragoza un 3,2%. Con respecto de las dos mayores ciudades, Madrid ha arrojado un aumento del 3% y Barcelona un descenso del -1%. Las capitales más caras de España siguen siendo Donostia-San Sebastián 3.406€/m<sup>2</sup>, Barcelona 3.349€/m<sup>2</sup> y Madrid 2.962€/m<sup>2</sup>, seguidas a distancia por Palma de Mallorca y Bilbao. Entre las más baratas se encuentran Lugo, Castellón, Ciudad Real y Lleida, por debajo todas ellas de 900€/m<sup>2</sup>. Significativo es reseñar que en Noviembre-2019 el precio de la vivienda ha aumentado un 3,7% en tasa interanual, con un fuerte encarecimiento del 11,3% en las islas.

El Ministerio de Fomento en datos referidos al 3er. Trimestre-2019 y publicados el 21-11-2019, indica que el precio medio de la vivienda subió un 3,1% en tasa interanual, hasta 1.638,3€/m<sup>2</sup>, siendo éste el precio registrado más alto desde el primer trimestre de 2012 cuando alcanzó los 1.649,3€/m<sup>2</sup>.

Según los datos facilitados por el INE el 05-12-2019, la tasa de variación anual del Índice de Precios de Vivienda en el 3er-T-2019, disminuye seis décimas y se sitúa en el 4,7%. Por tipo de vivienda esta variación anual ha sido del 6,6% en vivienda nueva y del 4,4% en vivienda de segunda mano. La mayoría de las Comunidades Autónomas disminuyen su tasa anual en el 3er-T-2019 respecto del segundo. Con todo lo especificado se aprecia la moderación que va marcando el Índice del Precio de la Vivienda.

Dos apuntes de previsiones dispares sobre el precio de la vivienda para 2020. La Fundación de las Cajas de Ahorro (Funcas) en datos publicados el 20-11-2019, calcula que el precio de la vivienda en España subirá un 2,5% en 2020 y se mantendrá en 2021. La Agencia de calificación Moody's en datos del 04-12-2019, prevé que el precio de la vivienda en España aumentará un 5,5% en 2020, muy por encima de las previsiones del resto de los países europeos.

Centrándonos en el «mercado de Alquiler de Viviendas», éste refleja que su rentabilidad se va enfriando tras dispararse un 30% en diez años; la razón se observa en la ralentización de la economía y la incertidumbre existente. Aún así multiplica, y por mucho, a los rendimientos del 0,1% de interés medio que ofrecen los depósitos bancarios, o el 1,1% anual de los bonos del Estado. Datos al 3er-T-2019 indican que la vivienda continúa siendo un activo rentable su inversión en compra para su posterior alquiler; interesante matiz es apuntar que el 10% de las viviendas compradas en España en 2019, se han destinado a la inversión con la intención de ser alquiladas. Se sitúa su rendimiento medio en un 7,7%, (en varias grandes capitales supera el 10%); el rendimiento de los locales comerciales alcanza el 8,7%; las oficinas el 9,7% y los garajes el 6,7%. Un activo al alza son los trasteros, cuya rentabilidad fija una horquilla entre el 5% y el 10% en función de su ubicación y tamaño.

El precio medio del alquiler en España creció por encima del 14% en el tercer trimestre de 2019 en tasa interanual, contabilizándose los alquileres más altos en la Comunidad de Madrid acercándose a los 1.800€ al mes, seguida de las Illes Balears en 1.450€ mensual y Catalunya en 1.250€ al mes. Datos publicados el 19-11-2019 referidos a Octubre-2019, destacan que el precio del alquiler sube en todas las Comunidades Autónomas, salvo en 2, Cataluña y Castilla y León.

Sigue en vigor «El Plan Estatal de Vivienda para el periodo comprendido entre 2018 y 2021». Recordemos que en él, además de contemplar ayudas para comprar casa, abarca a su vez ayudas generales al alquiler, sin límite de edad, de hasta el 40% del alquiler cumpliendo con las condiciones que se precisan. En sentido continuado, en cuanto a los jóvenes con edad máxima de 35 años, las ayudas pueden alcanzar hasta el 50% del alquiler, cumpliendo con los requisitos que se exigen para este concreto.

Resaltar dos apuntes de manifiesta actualidad y futura: La primera advierte que se suscita el llamado alquiler inverso, en este caso es decir, que las personas mayores ceden sus pisos para pagarse la residencia; la segunda los ancianos compartirán casa con los jóvenes para obtención de beneficio mutuo.

Según publicación del 18-10-2019 referida a fuentes del CGPJ, los desahucios practicados en España en el segundo trimestre-2019 fueron 14.756, lo que supone un descenso global del 14% en tasa interanual. El 66,4% de ellos (9.802) fue consecuencia de procedimientos derivados de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU), mientras que el 25,79% (3.806) obedecieron a ejecuciones hipotecarias, siendo los 1.148 lanzamientos restantes motivados por otras causas. El número de lanzamientos por ejecuciones hipotecarias volvió a experimentar un descenso del 32,9% interanual, y los de impago de alquiler experimentan una bajada del 6,6%. Como en trimestres anteriores, Cataluña con 3.433, que representa el 23,3% del total nacional, es la Comunidad Autónoma en la que se practicaron más lanzamientos.

La repercusión del fenómeno de los «Arrendamientos de carácter Vacacional y Turísticos», continúa a un ritmo galopante, lo que desencadena una menor oferta en el alquiler residencial, sobre todo en grandes capitales y ciudades de calado turístico. Este gigante, convertido en una de las principales fuentes de alojamiento y variedad de destino, marca elección en el turismo en cualquier temporada a lo largo de un año. Forma parte del círculo de tertulia coloquial entre las personas en el día a día y por tanto su auge obliga a tomar precauciones asegurándose de la veracidad de lo ofertado. Es por ello que el Sector del Alquiler Vacacional y Turístico, como ya se está produciendo en las diferentes zonas geográficas, posiciona regulación desde las instituciones, al objeto de brindar protección a las partes actuantes implicadas, incluso las que pudieran ser afectadas. Por tal motivo, desde su inicio, nos hemos pronunciado en «que sea gestionado por verdaderos profesionales para evitar sorpresas y oscuridad», entendiéndose para ello la imperativa necesidad de contar con una demostrada cualificada preparación, cuyo resultado optimice sensibilizar reconocimiento público.

Como es sabido su competencia reguladora es de carácter autonómico, por tanto la normativa aplicable va en función de la Comunidad donde se realiza la acción (aunque al final se perfila horizonte similar). Es por lo que nuestra propuesta a la administración competente siempre ha ido encaminada a exigencias de aplicación reguladas y acorde a su realidad, dado que hoy en día en España, «el Sector Turístico es fuente primordial para la economía, siendo su principal motor impulsor nacional».

El canal privilegiado para la búsqueda de este tipo de alojamiento es Internet, Webs especializadas, Agencias de Viajes Online (OTA-Online Travel Agency) u otros; aumenta el método a través del uso del móvil o la tablet; recomendaciones de conocidos; no obstante apostamos firmemente por los profesionales de ubicación constatada. Conviene recordar las Obligaciones Tributarias, Ecotasas, la alerta de la Hacienda Pública, etc., sin olvidar la vigia estrecha dirigida a los alquileres ilegales.

Según el VI Barómetro del Alquiler Vacacional en España, confeccionado por la plataforma Home Away en colaboración de la Universidad de Salamanca, destaca la fidelidad a esta modalidad alojativa con un 47,2%, generando 4.397 millones de euros contabilizados en 2018. Las viviendas turísticas han sido utilizadas en más 7,9 millones de viajes por los residentes en España, por lo que es indicativo mencionar que la vivienda turística es una modalidad alojativa con gran volumen de demanda.

Siguen siendo las familias los principales usuarios de las viviendas turísticas representando el 54,8%, las parejas el 24,7% y los amigos el 18,0%. En cuanto a las preferencias es el apartamento el tipo de alojamiento más solicitado con un 69,8% y el chalet ocupa la segunda opción con el 14,3%, el resto se reparte en villas y de otro tipo.

Los destinos más utilizados por los residentes en España son: Andalucía, Baleares, Comunidad Valenciana, Canarias, Madrid, Cataluña. Con referencia a los extranjeros, España, es destino preferido en alquiler vacacional. Por el momento sigue Reino Unido a la vanguardia de la demanda, a continuación Alemania y Francia. Por comunidades, Canarias, Baleares, Madrid, Cataluña, Andalucía y Comunidad Valenciana son las más solicitadas.

En nuestra opinión lo hasta aquí expresado, supone un reflejo de la situación propia al alza que se está experimentando en el sector inmobiliario, en el que bajo esa cúpula emergen atrayentes posturas de negocio para los profesionales ADPI-Asesores de la Propiedad Inmobiliaria//Agentes Inmobiliarios, que cumpliendo en todo momento con los requisitos que las normativas legales exigen, tienen a su vez la plena garantía de respaldo del Colectivo Profesional, lo que les avala en seguridad, rectitud y honorabilidad en el cometido de sus funciones, por sí y frente a terceros. De igual forma los datos aportados confieren privilegiada posición, por el estrecho nexo existente entre todos ellos y maximizado por sus beneficiosos factores colaterales, para la actuación de nuestros «Titulados Profesionales Diplomados»: TECPEVAL-Peritos Tasadores de Bienes Inmuebles, INTERFICO-Interventores de Fincas y Comunidades, MEDFIN-

**Mediadores Financieros, INGESA-Interventores de Gestión Administrativa, MECIMER-Mediadores Civil y Mercantil, GESTUR-Gestores de Actividades y Establecimientos Turísticos, etc.**

Por los nuevos avances habidos, y a pesar de ser reiterativo, es conveniente efectuar repaso de las regulaciones en el marco inmobiliario que existen en las distintas demarcaciones comunitarias de España. En el «Territori de Catalunya» desde la promulgación del Decreto 12/2010, de 2 de febrero. «País Vasco» mediante Decreto 43/2012, derogado mediante Decreto 144/2019, de 17 de Septiembre del Gobierno Vasco; «Comunidad de Madrid» por medio del Decreto 8/2018 de 13 de febrero. «Govern de las Illes Balears», mediante Ley 5/2018, de 19 de junio. En este concreto, en su sección de disposiciones generales, en las disposiciones adicionales segunda y tercera, abarca que se fijarán los requisitos de los profesionales y las obligaciones que tienen que cumplir para ejercer la actividad inmobiliaria; de igual modo la constitución reglamentaria de un Registro Público donde obligatoriamente deberán estar inscritos. A este respecto el Govern de las Illes Balears publicó el 21-11-2019 la reglamentaria consulta previa a la redacción del Proyecto de Decreto por el que se regulan los requisitos para ejercer la actividad de agente inmobiliario y su registro en las Illes Balears. A colación de ello, hemos sido convocados por el Govern Balear, al objeto de ser partícipes y colaboradores consultores a fin de perfilar el desarrollo de esta nueva normativa, por lo que se han llevado a cabo una serie de reuniones con Altos Cargos del Govern Balear. Siguiendo en esas directrices, en la «Comunidad Autónoma de Andalucía», la Resolución de fecha 06-05-2019 de la Secretaría General de Vivienda que depende de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, publicada en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía (BOJA) el 13-05-2019, en la que se hace público el Proyecto de Decreto por el que se crea el Registro de personas y agencias intermediarias de Andalucía y se regula su funcionamiento, definiendo su obligatoriedad y el régimen sancionador. «Comunidad Autónoma de Extremadura», mediante Ley 11/2019, de 11 de abril. En esta línea continuada, se dispone en información obtenida, el que el «Gobierno de Navarra» recoge la publicación del Proyecto de Decreto Foral que regulará la creación de un Registro de Profesionales Inmobiliarios y los requisitos que deberán cumplir para su inscripción los profesionales que ejerzan la actividad inmobiliaria. Paralelismo de proyección similar se atisba en próximas Comunidades Autónomas, como la Región de Murcia. Existen denominadores comunes de exigencia en todas las normativas comunitarias, tales como: **«Titulación de Capacitación Profesional»** y **«Solvencia Asegurada»**.

Cabe recordar que la Junta de Gobierno, mantuvo conversaciones de este mismo referente con altos cargos de la Generalitat Valenciana. En este sentido y dado que hasta la fecha no existe aún pronunciamiento alguno, nos seguimos preguntando «a qué espera el Govern de la Generalitat Valenciana».

Estos contextos hace años avanzábamos que, a nuestro entender, marcarían las tendencias de la regulación del sector inmobiliario, perfilándose por analogía por todo el territorio del Estado, tal como está ocurriendo, a través de normativas de competencia de las Comunidades Autónomas. Sin embargo preciso matizar que **«no hay nada más sagrado profesionalmente que ejercer una actividad con legalidad, legitimidad, honorabilidad y acatando con rigor un Código Deontológico y demás normas de obligado cumplimiento»**. **«Así actuamos los Profesionales Titulados ADPI»**, a diferencia de otros.

Irrumpen, aunque cada vez más marchitos, algún que otro comportamiento poco leal, incluso ridículo, de ciertos sujetos que dicen pertenecer al conglomerado API. No me cansaré en recordar el histórico de estos individuos que vendían falsariamente estar entoldados en manto patriarcal y casposamente **«ampararse en una toga imaginaria»**, para interponer querellas criminales contra los profesionales que no comulgábamos con ellos. Esta misma gente que amenazaba con que: *quién no estuviera en su colegio irrisorio iría a la cárcel*, (de hecho villano lo intentaron), fueron fulminados por la razón y por la ley. Un polémico Colegio de Apis que nunca tuvo ninguna razón de ser y después de arduo tratar de crucificamos por doquier durante más de 25 años, **ahora su estrella copernical les linterna en tratar de copiarnos y transformarse en parecido paralelismo de nuestro Colectivo Profesional**. A pesar de que ya parece

que van desistiendo de desestabilizar, marquemos cierta prudencia dado que, tan cierto es, que jamás han pedido perdón por sus letrineras actuaciones. Alguien que en su histórico apesta esa forma de proceder, *disto mucho de guardar principios fiables*. «**Alerta pues**».

Claro evidente fue el Informe publicado el pasado año por la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC) sobre los API, a los que recomendaba: **que se constituyan como legales asociaciones profesionales** y que *velen realmente por los intereses de sus asociados*.

Ilustre mensaje de Albert Einstein - Premio Nobel de Física en 1921-

Progenitor de la Teoría de Relatividad:

**«Hay dos cosas inmensas en la vida, una el universo,  
la otra la estupidez humana. El universo no se si existe»**

Con el global profesional expuesto, de máximo calado es tener vigia constante de que, tanto los demandantes del mercado nacional como internacional, amén del motivo al que destinen su inversión, *son inversores 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**.

Abarcando de forma directa la actividad de **Actuación Pericial Judicial**, de condición primordial es lo que ya se ha aludido en el apartado de la situación del marco hipotecario, tan solo repetir y matizar el correlativo a: el régimen de homologación de aquellos profesionales que puedan realizar las tasaciones hipotecarias; *«es decir el perfil a exigir a los profesionales que puedan realizar tasaciones inmobiliarias a efectos de garantía inmobiliaria»*. Será el Gobierno, quien en cumplimiento de la normativa, debe pronunciarse al respecto. Desde nuestro Colectivo entendemos, que al igual que por resolución de Justicia se reconoció los profesionales tasadores para la suscripción de préstamo hipotecario entre particulares, de igual modo no se entendería una posición distinta al respecto de nuestros **Titulados Tecpeval como Tasadores homologados para realizar tasaciones inmobiliarias a efectos de garantía hipotecaria**.

Relevante ha sido la confección efectuada por parte del Gabinete de Arquitectura, relativo a las **plantillas de acción operativa** para el desarrollo de una actividad pericial de forma actualizada de presentación para Vivienda, Local y Plaza de Garaje, las cuales, para un fácil manejo y siempre objeto de personalización y/o cambios, se ha desarrollado en programa Microsoft Word. Dichas plantillas fueron remitidas a los Sres. Consocios Titulados-Tecpeval por correo electrónico personalizado, *estando a disposición colgadas en la página web en la Sección de Zona Privada*.

De conformidad al informe que elaboró la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC), relativo a las Listas de Peritos Judiciales las cuales vienen reguladas en la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC), *no se 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*, por tanto rige el 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.

Una vez más reiterar el dilatado círculo de actuación profesional del Titulado Tecpeval, como Técnico Especialista en Tasaciones y Valoraciones Inmobiliarias, estando 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 al Profesional Titulado Tecpeval se le refleja **«una amplia variedad de opciones donde puede ofrecer sus servicios en el desarrollo del ejercicio pericial»**. Ojala que la próxima normativa referida de la Nueva Ley Hipotecaria, nos permita ensanchar el extenso abanico de ejercicio profesional. Estaremos muy atentos a las exigencias para los Tasadores que deberá marcar el Gobierno, al objeto de realizar las tasaciones para créditos inmobiliarios de bancos y entidades financieras.

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.

En la vil pretensión de otros vetustos iluminados como lo son los pertenecientes al Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas, desacreditados una día sí y otro también, pregonando con su altavoz torticero por doquier su falaz exclusividad, creyendo que la actividad era un huevo duro y que se lo comían ellos enterito, cáscara y todo. Pues bien, esta gente denunciados ante *«La Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC)»*, por campaña de difamación restrictiva y propagandística sobre su exclusividad, se les dejó sin alas remarcándoles que **«No tienen exclusividad en nada»**, que desistan de su retorcida y malintencionada forma de actuar, **bajo la advertencia de incoación de expediente sancionador**. Contundente ridículo conseguido como resultado de sus payasadas y quedando con ello postrados en el tapiz fecal de su propio gallinero.

Amén de que se ha dado cumplida información referida al *Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler*, debemos incidir en él. El gobierno justificó la urgencia social de este RDL, para atender un mercado de vivienda deficiente, especialmente desequilibrado en el ámbito del alquiler. Entre otros aspectos: **«Se amplía la prórroga obligatoria de tres a cinco años, si el arrendador es persona física, o a siete años si es persona jurídica, además se amplía la prórroga tácita, si ninguna de las partes dice nada transcurridos los cinco o siete primeros años, de uno a tres»**. **«Aumenta también a dos meses de preaviso previsto para no renovar el contrato para el inquilino y a cuatro meses para el arrendador»**. **«Los contratos no inscritos vuelven a tener efectos ante terceros, de forma que cuando haya una venta de un piso arrendado, el inquilino quede protegido, esté o no inscrito el contrato en el Registro de la Propiedad»**. Por parte del gabinete jurídico fueron elaborados los nuevos contratos de alquiler de vivienda ajustándose a la nueva normativa, siendo los mismos

remitidos a todos los consocios por correo electrónico personalizado, al igual que colgados en página web en área de zona privada.

Con relación a la Normativa Europea de aplicar la *«Regulación para la contribución al ahorro y la eficiencia energética en los edificios, y por ende relativo a la Instalación de Contadores de Calefacción, Repartidores de Calefacción y otros de consumo energético»*, se recordará que *«La Comisión Europea llevó el 07-03-2019 a España ante el Tribunal de Justicia de la UE por no garantizar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la Directiva relativa a la eficiencia energética (Directiva 2012/27/UE), con relación con los contadores individuales de consumo en los edificios de apartamentos y edificios polivalentes»*. Dicho esto, se publicó el 19-08-2019, que el Ministerio de Energía había redactado su propia propuesta en forma de Real Decreto, avanzando la normativa en calefacción a las energías alternativas. Dado que la calefacción central sigue proceso de cambios, dicta otra legislación europea, *«la Directiva Ecodesign 2009/125/EC, la cual ha fijado el año 2020 como fecha límite»*.

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, (nuevo reglamento general -RGPD- en vigor desde 25-05-2018). Pinceladas del citado RGPD son: *Colgar lista de vecinos morosos en el portal es ilegal; colocar cámara de videovigilancia en un garaje privado requiere un contrato obligatorio; difundir en un tablero información relativa a consumos energéticos puede implicar sanción; no es posible ceder a terceros direcciones de e.mail*. 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. Incidir en la obligación de presentación de documentos a la *«Agencia Tributaria a través del registro electrónico»*.

En la columna del **Sector Financiero**, significativo es tener que retomar la aludida Nueva Ley Hipotecaria aprobada en el Congreso de los Diputados el 21-02-2019, ya que en ella se aplica *«más regulación para los intermediarios financieros»*. En acorde a otras fuentes consultadas, esta ley dedica un capítulo entero a los intermediarios financieros, brokers inmobiliarios y a los prestamistas privados, señalando los puntos más destacados de este apartado en:

... Creación de un *«Registro de Intermediarios Financieros»* gestionado por el Banco de España y por las Comunidades Autónomas (solo para aquellos que operen únicamente a nivel regional).

... Los Intermediarios y Prestamistas Privados *«no pueden tener antecedentes delictivos ni haber sido declarados en concurso»* si quieren operar en España.

... Su *«remuneración debe incluirse en la tasa anual equivalente de la hipoteca»*, es decir no se puede ocultar la comisión por intermediación fuera del cálculo de la TAE.

La actividad de los actuantes será supervisada por el Banco de España, salvo los que trabajen en una región concreta que estarán controlados por la Comunidad Autónoma correspondiente.

Referente a los créditos y activos tóxicos de las entidades financieras y bancos de España, se continúa en la dinámica de desprenderse de estos productos, al objeto de mejorar la estabilidad y solvencia financiera de cada entidad, al igual que reforzar la agilidad de gestión que garantice un servicio eficaz. Según información publicada el 28-11-2019, los ocho bancos españoles cotizados (Santander, BBVA, CaixaBank, Bankia, Sabadell, Bankinter, Unicaja y Liberbank), se han quitado en un año de encima casi 37.000 millones en activos tóxicos; a pesar de esta limpieza todavía tienen 90.000 millones en activos problemáticos en sus balances.

En alusión a los *Fondos de Inversión*, según fuentes de Inverco-Asociación de Instituciones de Inversión Colectiva y Fondos de Pensiones, estos productos van acumulando rentabilidad; así pues la rentabilidad

acumulada en 2019 por los fondos de inversión distribuidos en España supera el 5%. Se manejan datos de fondos de renta variable con una rentabilidad entorno al 20% a tres años. Desde nuestra perspectiva entendemos que el horizonte de los Fondos es de continuo entorno volátil, por lo que es prudente ser mesurados dada la incertidumbre de los mercados y la no muy calmada situación en España por los condicionantes políticos. En este sentido añade Inverco, que los inversores priorizan preservar lo conseguido frente a la posibilidad de generar rentabilidad futura.

Con relación a las *Sociedades Cotizadas de Inversión Inmobiliaria (Socimis)*, han cumplido ya 10 años, aunque no comenzaron su actividad hasta la reforma de la ley en 2012. En este periodo ya representan el 2% del PIB español y han repartido 1.394 millones de euros en dividendos entre sus accionistas. Recordemos que en el mercado inmobiliario, una Socimi es una sociedad cotizada anónima de inversión que debe contar con una cartera de inmuebles, de los que al menos el 80% se dedique al alquiler. Su origen EEUU en los años 60, y décadas después se instaló en Europa, no parando de crecer en España, dado que en 2013 apenas alcanzaban los 105 millones de euros frente a los 22.372 millones de 2018. España ocupa el puesto número cinco del ranking de países europeos con mayor inversión en inmobiliario, por detrás de Alemania, Reino Unido, Francia y Holanda.

Tanto los Fondos como las Socimis han triplicado la inversión en vivienda en alquiler y se prevé que la cifra alcance los 2.500 millones a cierre de 2019, muy por encima de los 900 millones de 2018. Incógnita a partir de 2020.

En la población española, «*La Planificación de la Jubilación*» figura en cabeza del ranking por la inseguridad del mañana, lo que provoca que «*la Jubilación es su principal preocupación financiera*». Aunque los hogares españoles están exprimiendo cada euro de su renta y en muchos casos hartos de los desfases económico-doméstico gastan más de lo que ingresan, siguen valorando después de atender a los gastos propios de necesidad y en su caso al pago de la hipoteca o alquiler según proceda, tipos de ahorro conservadores de escaso o nulo riesgo, lo que permite ser fuente de ventana abierta de ejercicio de actividad financiera. En cuanto al *endeudamiento*, las familias españolas siguen en su aumento. En esta tesitura, importante recordar que los *Asesores Mediadores Financieros Profesionales* ocupan posición de privilegio, dado que los inversores españoles son los que más recurren al asesoramiento financiero, liderando España el uso de los profesionales Asesores Mediadores Financieros.

El 30-11-2019, por la CNMV se escenifica que, tras un periodo de aplicación desde que entró en vigor el 03-01-2018 la directiva de mercados de instrumentos financieros MiiFID II, ésta tendrá que ser revisada por estar dificultando el desarrollo a empresas medianas y pequeñas y a un buen número de brókeres. Al continuar cierta incertidumbre en las *Empresas de Asesoramiento Financiero-EAFIS*, se siguen tomando posiciones en aras de fortalecer la figura del Asesor Financiero.

Con la estimación y rigor de juiciosa cautela en el posible uso del *Bitcóin* (moneda digital) u otras criptomonedas, en las operaciones financieras, recordemos lo abarcado sobre esta materia en el desarrollo del apartado referido a la compraventa de viviendas.

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.

Ocupándonos de las funciones encaminadas a la «**Gestión Administrativa**», nos sigue copando máximo prestigio la disposición referida al *Fallo Favorable a INGESA en la Resolución de la Sentencia 318/2018, de 18 de junio, del Juzgado de lo Mercantil nº 12 de Madrid, a través del cual nuestro **Colectivo Profesional INGESA** «ganó» en los Tribunales al Consejo General de Gestores Administrativos de España, desestimando todas las peticiones que infundadamente se lanzaban a nuestro Colectivo*

*Profesional INGESA, tras la demanda interpuesta por el Consejo General de Gestores Administrativos el 02-03-2017. Los Gestores Administrativos, basándose en normativa preconstitucional y en concreto en su polvoriento Estatuto Orgánico de 1963, pretendían reprobador la actuación pública y notoria del Colectivo Profesional INGESA que, de una forma totalmente actual, moderna y libre, ampara a los Asociados/as que, día a día, realizan su labor en la intermediación de los ciudadanos con la Administración. La Sentencia, tal como ya hemos dado cumplida información y publicado en varios medios incluso en emisión de nota de prensa, «desmontó punto por punto absolutamente todo el contenido de la demanda», por tanto como Miembros de INGESA nos enaltece y nos congratula llenándonos de orgullo con la máxima expresión de «Enhorabuena», y de este modo de una manera definitiva, estos arcaicos que se entoldan en no se sabe qué Colectivo de Gestores Administrativos, (seguro que casposo), dejen el pasado preconstitucional saneando la necrosis de su hipotálamo y respeten nuestra labor de actividad ante las Administraciones Públicas.*

Es de consideración ocupar unas líneas referidas a la *Jornada Informativa Profesional* que se llevó a cabo el 23-02-2019 en Madrid organizada por la Agrupación Técnica Profesional-ATP, en la que se contó con la presencia y participación activa de ponentes de alto rango, sin embargo tuvimos la penosa incidencia de que un ponente invitado no acudió a la cita. Situándonos en la celebración del citado evento, yo como Presidente, ultimando el acto de *Presentación* pronuncié las siguientes palabras:

*«Comunicarles que también hemos cursado en reiteradas ocasiones, nuestra respetuosa solicitud de asistencia y participación en esta Jornada al **Director General de Tráfico D. Pere Navarro Olivella**, puesto que a nuestro entender, es de positivo interés que de su propia voz nos informara de las **características del Profesional Colaborador Habitual con la D.G.T.***

*A pesar de nuestra constante insistencia, **este señor ha dado la callada por respuesta y ninguna noticia tenemos sobre él.** Ojala todavía a lo largo de la jornada aparezca y al menos nos honre con su presencia.»*

Es muy importante tener presente lo que ya hemos pronunciado reiteradamente en el sentido de que, el **Titulado INGESA** puede operar ante Tráfico, *incidiendo reunir la condición de Habitualidad de Colaboración, requisito que se exige en las Jefaturas, y utilizar el sistema de carpetas con sus distintivos en vigencia y actualizados como operativa con Tráfico.* De igual modo los **Profesionales INGESA** ostentan condición reconocida como colaborador con la Agencia Estatal de Administración Tributaria, amparados en el acuerdo de colaboración firmado por la Agencia Tributaria e INGESA en Madrid el 24-05-2012; se describe objeto de este acuerdo para *«la presentación telemática en representación de terceros de declaraciones, comunicaciones, declaraciones-liquidaciones o cualesquiera otros documentos exigidos por la normativa tributaria e interponer recursos de reposición».* Para ello obviamente, *con carácter previo, deberá dar de alta el Colectivo Profesional INGESA a los Titulados debidamente habilitados para su constancia y código en la Agencia Tributaria.*

Además de estas funciones, 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.* Con ello, el *«Titulado INGESA»*, abraza funciones profesionales ante los organismos públicos y privados que en su cometido atribuido se le demande.

En la esfera de la habilitación titulada referida al campo **«Profesional de la Mediación»**, puede ser reiterativo, pero es una realidad lo 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.

Es una constante que las diferentes Comunidades Autónomas sigan en su desarrollo aprobando diversa legislación, reglamentos, acuerdos, etc. respecto a Mediación, sobre todo desde que el Estado Español dio luz verde a la antes citada Ley 5/2012 de mediación en asuntos civiles y mercantiles. Son variados los pronunciamientos habidos, incluso por el Tribunal de Justicia de la UE, en el que adquiere protagonismo este medio de solución o gestión de controversias, estableciendo la «OBLIGACIÓN» de acudir a la Mediación con carácter previo a la interposición de una demanda, o cuando se derive por los Jueces una vez presentado el procedimiento judicial; su finalidad habilitar recursos, incluso del similar marco establecido en la justicia gratuita, para potenciar esta alternativa tan beneficiosa que es la Mediación; es por eso que el Gobierno de España ya aprobó el «Anteproyecto de la Ley de Impulso de la Mediación».

Sin embargo es una obviedad que el ejercicio de la actividad del Titulado Mediador MECIMER, no sólo se circunscribe en el ámbito judicial, sino en cualquier ámbito social, civil o mercantil que tengamos en atribución y se nos demande, y es por ello que debemos de ofrecer nuestros servicios y publicitarnos, desde los órganos y servicios sociales en los distintos ayuntamientos y corporaciones públicas, como al igual en los sectores de enclave privado, colegios, seguros, notarías, empresas, juntas de vecinos, bufetes de abogados, ámbito sanitario, etc. Hay que ser conscientes que la Mediación, en su aplicación, 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.

Se hace constar que, de igual forma que para el ejercicio de 2019 se dispuso confeccionar y presentar Listados de nuestros Mediadores Civil y Mercantil-Mecimer ante las Divisiones Territoriales de los Juzgados, Órganos Jurisdiccionales y de Registros de la Administración Pública, de modo análogo a los listados de Peritos Judiciales-Tecpeval, para este próximo ejercicio 2020, se remitirán nuevos Listados de Mediadores Civil y Mercantil-Mecimer de manera simultánea con los nuevos Listados de los Peritos Judiciales-Tecpeval.

Para ser garantes profesionales de la Mediación, es indispensable que «El Mediador», prosiga una continuada formación, cuyo resultado se transformará en el éxito de sus intervenciones y por consiguiente en aval de su prestigio, lo cual conlleva a múltiples actuaciones profesionales. Desde los propios Boletines Oficiales de MECIMER, se desarrolla una Formación Continuada y correlativos, al objeto de disponer de progresiva cartera educativa.

Por todo lo desarrollado, estamos ante una «Profesión Remunerada» de éxito presente y garantía auténtica de futuro, por lo que todos aquellos colegiados adscritos a la Agrupación Técnica Profesional-ATP y que no sean ya Mediadores Titulados, «LO SIGUEN TENIENDO A SU 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 pronuncié, 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 el que podamos conseguir que nuestras agencias y negocios obtengan añadidos surtidores de ingresos de extraordinaria trascendencia.

El seguido análisis subraya la importancia capital a la que nos referimos:

El 27-09-2019 se celebró el Día Mundial del Turismo, en el que brillaron datos de máxima relevancia respecto de España. Se recordó que, tal como informó la Organización Mundial del Turismo-OMT, más 1.400 millones de personas viajaron por el mundo en 2018, poniendo de manifiesto que España es el segundo país del mundo que más turistas recibe; por encima está Francia, pero por detrás se sitúan países como EEUU, China e Italia, completando el top-10 Turquía, México, Alemania, Tailandia y Reino Unido. **Continúa siendo este sector el firme motor de nuestra economía liderando creación de empleo.**

Mención obligada este 2019 la marca la quiebra de Thomas Cook, uno de los operadores turísticos más grandes del mundo, siendo el más antiguo en su tipo. España ha sido el segundo país más afectado por esta quiebra por detrás del Reino Unido, sede de esta empresa.

Según informe publicado por la Agencia Randstad el 28-09-2019, la afiliación en el Sector Turístico en España lleva diez años ininterrumpidos de crecimiento, volviendo a marcar un nuevo récord por séptimo año consecutivo. El promedio de ocupados durante los recientes meses estivales, se sitúa en 1.868.290 trabajadores, lo que supone un aumento del 3,8% respecto al año anterior y un 29,9% más que en 2008. Al igual que en 2018 **«todas las regiones de España han incrementado los ocupados»**. Según estas fuentes, los incrementos más pronunciados en 2019 son Andalucía (5,8%), Región de Murcia (5,3%), Comunitat Valenciana y La Rioja (ambas con 4,6%) y Cantabria (4,5%). Por encima de la media nacional que es del 3,8%, también se sitúan Galicia (4,2%), Comunidad de Madrid y Castilla-La Mancha (ambas con 4%), C.F. de Navarra y Extremadura (3,9%). Por debajo de la media nacional del 3,8%, se sitúan Catalunya (3,7%), Euskadi (3,5%), Aragón (3,0%), Asturias (2,8%) y Castilla y León (2,7%). Y por debajo del 2%, las regiones con menores crecimientos son Illes Balears (1,9%) y Canarias (1,5%).

Se considera trabajadores del sector turístico a ocupados en «Servicios de Alojamiento en toda su amplitud», «Servicios de comidas y bebidas» y «Agencias de viajes y Operadores turísticos». En la línea de años precedentes, los perfiles 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. La Profesionalización y especialización** está incrementando la demanda de este tipo de perfiles con conocimientos digitales, para impulsar la transformación tecnológica de las empresas del sector. Las cualidades más buscadas son: Idiomas (prácticamente exigible), la orientación a la satisfacción del cliente (amabilidad, cercanía, empatía). La experiencia ocupa un lugar menos relevante, **«pero de exigencia imperativa es la Formación»**.

¿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». Por consiguiente en la medida que lo perciba cada uno, es una gran oportunidad por ser una fuente de posibilidades de negocio a gran escala.

Referenciar que, según datos publicados por el INE el 02-12-2019, «en los primeros 10 meses de 2019, hemos recibido en España la cifra de 74,7 millones de Turistas Extranjeros, es decir de Enero a Octubre de este año, lo que supone un incremento del 1,1%»; los Turistas Extranjeros han sido liderados por el Reino Unido, Alemania, Francia, Países Nórdicos, Países Bajos, Italia, Estados Unidos, etc., siendo los destinos favoritos en el acumulado de los 10 primeros meses de 2019: Catalunya, Illes Balears, Andalucía, Islas Canarias, Comunitat Valenciana, Comunidad de Madrid. También el INE publica el 02-12-2019 que el Gasto de los Turistas Extranjeros sumó 82.197 millones de Euros en los 10 meses de Enero a Octubre de 2019, lo que supone un incremento del 2,9% respecto al mismo periodo de 2018.

Además importante es resaltar estas designaciones de aval internacional:

1.- «Málaga» es la nueva Capital Europea de Turismo Inteligente de 2020, junto a Gotemburgo (Suecia). Ambas ciudades han recibido este reconocimiento de la Comisión Europea durante el Foro Europeo de Turismo celebrado en Helsinki (Finlandia), según lo publicado el 14-10-2019.

2.- Igualmente la ciudad de «Málaga» ha sido designada Ciudad Europea del Deporte para 2020, a propuesta de ACES Europe (Asociación de Capitales y Ciudades Europeas del Deporte).

«El Turismo, pilar capital de nuestra economía, es presente y futuro».

En el capítulo concerniente a la «Formación», «en la que \*no cabe ningún tipo de vacilación\* en este envite de exigencia que requiere el desafío diario en el ejercicio de nuestras funciones». A su vez como continuación a lo referido propio de las habilitaciones tituladas y las nuevas emergentes, insistir que se implantó un Portal Formativo «vía on-line», el cual permite ofrecer a los Asociados debidamente habilitados, y en condiciones ventajosas, una amplia variedad de cuadros formativos complementarios a su formación específica de la habilitación profesional respectiva. La dirección web es: <http://best-in-class.eu/>. De los contenidos específicos de toda la diversa gama de cursos que están a vuestra disposición (algunos de ellos totalmente gratuitos), se ha dado cumplida comunicación informativa en la publicación de nuestros respectivos Boletines Oficiales, Páginas Web, Correos Electrónicos, Redes Sociales y demás medios de divulgación; aún así se pueden continuar consultando directamente a través de la dirección web citada anteriormente. Todo ello está perfectamente dispuesto a vuestro alcance para adquirir mayor cualificación profesional y una continua puesta al día. «No olvidemos que es crucial reinventarse y para ello es de primera condición una adecuada alta preparación». Con la realización de las cuestiones que abarcamos en este capítulo de la Formación, unido al seguimiento continuado de los capítulos plasmados en el Área de Formación Continuada y sus correlativos que se facilita en el contenido de nuestros Boletines Oficiales, conseguiremos estar en unas condiciones fuertemente adecuadas que avalen con plenas garantías los retos de nuestras actuaciones profesionales, en la que estar formado es de máxima condición indispensable donde las haya. Cada profesional debe determinar, valorar y elegir lo fundamental de sus decisiones, «siendo a nuestro juicio dogma capital estar altamente preparado».

Rotunda reflexión la que heredamos de Benjamín Franklin en su frase:

«La peor decisión es la indecisión»

Nuestra alta reconocida preparación formativa profesional, avalada con nuestras Titulaciones de prestigio, nos permite mostrar y demostrar que atesoramos graduación máxima de solvencia acreditada, a la vez que un consagrado nivel de cualificada experiencia en el sector. Las buenas prácticas de actuación, veraces y transparentes, las demostramos día a día ofreciendo y dando un servicio integral en el ejercicio de nuestra actividad profesional que nos hace figurar en el primer escalafón profesional. Es por ello que nuestros Titulados son «**Líderes completos en todas las actividades**», siendo fieles a nuestra doctrina de «dar lo mejor de nosotros mismos», porque «el afán de superación es nuestro continuo motor en marcha hacia la mejoría».

Mención específica merece la vigencia de los «diferentes acuerdos» que han sido gradualmente suscritos desde nuestros órganos y Colectivo Profesional con distintas entidades, con especial referencia de las siguientes: Actualización de las concreciones en nuestro «Seguro de Responsabilidad Civil Colectivo» y de los perfiles de nuestros Profesionales Titulados; en concreto a esto, el 18-12-2018, recibimos un escrito en el cual se nos comunicaba que, a consecuencia del Brexit, la póliza sería reemplazada por Lloyd's Bruselas, con las mismas condiciones de cobertura, capitales, garantías y primas, tal y como se ha venido disfrutando hasta ahora. En cuanto para aquellos de nuestros Titulados que por razón de su ubicación o condición profesional, les és exigido como requisito obligatorio para su Inscripción en el Registro Oficial Público de su demarcación, o se autosolicite, se perfilan condiciones «de carácter individual», «concretos Seguros de R.C.», al igual que de «Garantía de Caucción». Sigue vigente la Colaboración con B. Sabadell con ofertas ampliadas en «Expansión Negocios Plus PRO», pensadas concisamente para nuestras empresas, despachos profesionales, autónomos, comercios, etc., con múltiples ventajas y financiaciones a nuestra medida si se precisan; también con una línea dispuesta de un dinero-extra para realización de proyectos, sin comisiones ni gastos de formalización. Es importante recordar que si nuestros colegiados quieren optar a la obtención de nuevas habilitaciones profesionales, Banco Sabadell, en el convenio que tiene suscrito con nosotros, se contempla y por tanto se dispone de crédito aplicado para este concepto. Seguimos con la 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.

Finalizando este escrito y llegados a estas alturas del calendario, aprovechemos las fechas tan entrañables que nos reporta la *Navidad*, en la que siempre se acusa la ausencia de personas muy queridas, para abrigar un grito por la paz, la concordia y el entendimiento, gozando compartir con el bienestar de todos, incluso hasta con los que en su momento nos hayan causado algún perjuicio, ello nos diferenciará con mucho de los demás. Alcemos nuestra copa de cava y juntos brindemos por unas *Fiestas* con alegría, sosiego y tranquilidad, y levantemos con fuerza y tesón la persiana del *Nuevo Año* para que nos premie, en todo su recorrido, con la recompensa en logros a nuestro coraje incansable en la dedicación profesional.

Es mi fuerte deseo de buenaventura en la trayectoria del año que nos entra, haciéndolo extensivo a todos los Profesionales adscritos en la Agrupación Técnica Profesional.

*A Todos Feliz Navidad y Próspero Año Nuevo 2020*

# ACTUALIDAD



## LOS INVERSORES INICIAN OPERACIONES DE COMPRAVENTAS DE NUDA PROPIEDAD



Es la que se encuentra despojada, desnuda de sus naturales atribuciones de usar y disfrutar. En la nuda propiedad se conserva las atribuciones que guardan relación con el dominio, pero no con el goce y disfrute de la cosa.

Vender una casa y seguir viviendo en ella es una práctica muy poco conocida en España, pero asentada en países como Francia, Italia o Estados Unidos. A ella suelen recurrir **propietarios de avanzada edad, sin descendencia directa que no disponen de la suficiente liquidez o que quieren pasar sus últimos años sin apuros económicos y poder sufragarse cuidados para los que no alcanza su pensión.**

Desde el sector auguran que, ante envejecimiento de la población y la difícil sostenibilidad de las pensiones, irá al alza. La tercera edad en España dispone de muy poco ahorro líquido y de mucho patrimonio inmobiliario (cerca del 80% de su riqueza) que podría ser utilizado para generar rentas. Nueve de cada diez mayores de 65 años son propietarios de una vivienda y más de la mitad (52%) recibe una pensión inferior a los 900 euros al mes y uno de cada diez menor a los 500 euros. Una situación que se agrava en el caso de las pensiones de viudedad, percibidas en su mayoría por mujeres, ya que el 80% ingresa menos del salario mínimo, y un tercio vive con menos de 500 euros mensuales. **La compraventa en nuda propiedad, como se conoce esta práctica en términos jurídicos, permite al vendedor mantener el usufructo de su casa hasta fallecer, a cambio ya sea de un pago único, de una renta vitalicia o de una fórmula mixta entre ambas, al tiempo que se libra de pagar parte de los gastos de la casa, como el IBI o las derramas extraordinarias, que pasan a cargo del comprador.**

La **vivienda se venderá por un precio entre un 25% y un 50% por debajo al de mercado, ya que quien la adquiere no podrá hacer uso de ella hasta pasados entre 10 y 15 años.** De esa forma, el precio dependerá no solo del **valor de la casa**, sino especialmente de la **edad y género del vendedor.** «A misma edad, el hombre percibirá más que la mujer porque su esperanza de vida es menor. Y cuanto mayor sea su edad, mayor será el precio que se pague por ella», detallan expertos en el sector.

El perfil de vendedor es el de una mujer viuda, mayor de 75 años, y con una vivienda en una gran capital cuyo valor ronda los 300.000 euros. Hay vendedores que toman esa decisión porque no tienen herederos directos y quieren rentabilizar al máximo su casa para seguir manteniendo su nivel de vida, pero también hay otros que lo hacen para cubrir necesidades asistenciales básicas por tener pensiones muy bajas».

Los datos facilitados por el Instituto Nacional de Estadística (INE) muestran que en 2018 (cifras provisionales) apenas se cerraron 1.457 operaciones –un 0,3% del total de compraventas de ese año–, la mayoría en la Comunidad Valenciana (20%), Madrid (17%), Cataluña (15%), Andalucía (13%) y Canarias (9%). Las otras 14 autonomías apenas acumularon el otro 25% de los casos.

# NUEVA CUESTIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD FRENTE A LA NORMATIVA REGULADORA DE LA PLUSVALÍA MUNICIPAL

La Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo ha acordado plantear una nueva **cuestión de inconstitucionalidad** en relación con la **normativa del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU)** en un caso en que la **cuota exigida por el impuesto era superior al beneficio obtenido por el contribuyente en la transmisión del inmueble.**

El Tribunal Constitucional (TC) ya declaró, en su sentencia de 11 de mayo de 2017, la inconstitucionalidad de los artículos reguladores de la base imponible del IIVTNU en supuestos en los que no se produce un incremento de valor de los terrenos transmitidos. Este criterio ha sido acogido por el Tribunal Supremo desde entonces, entre otras, en su sentencia de 9 de julio de 2018.

Más adelante, el TC admitió a trámite una nueva cuestión de inconstitucionalidad (planteada por un juzgado de lo contencioso-administrativo de Madrid), al considerar que esos mismos artículos pueden **vulnerar los principios de capacidad económica e interdicción de la confiscatoriedad** en determinados supuestos en los que sí se produce un incremento de valor de los terrenos.



Ahora es el propio Tribunal Supremo el que plantea otra cuestión de inconstitucionalidad, muy en línea con la anterior,

en un caso en el que la **cuota exigida de la plusvalía municipal era superior al beneficio obtenido por el contribuyente en la transmisión del inmueble.** En concreto, plantea si los artículos 107.1, 107.2 a) y 107.4 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales se oponen a los principios de capacidad económica y de prohibición de confiscatoriedad. Subraya el tribunal que, en caso de que el TC concluya que la norma resulta contraria a la Constitución por estos motivos, no sería

## QUÉ ES PLUSVALÍA?

- ✦ La plusvalía se define como el acrecentamiento del valor de una cosa por causas extrínsecas a ella ó como la obtención de una revalorización en una propiedad sin tener que realizar inversiones en ella.
- ✦ También puede ser definida como el aumento del valor de un bien mueble o inmueble, por razones distintas al trabajo o a la actividad productiva de su propietario o poseedor.

**posible cuantificar la cuota tributaria del impuesto** como consecuencia de la **ausencia de previsión legal para establecer la regla de cálculo.**

# Ferias Inmobiliarias 2019



La Feria Inmobiliaria del Mediterráneo, URBE, ha celebrado recientemente su 24ª edición, concretamente del 18 al 20 del pasado mes de octubre, en Feria Valencia. Una cita en la que la industria inmobiliaria vuelve a escena en un momento económico en el que la recuperación económica es ya una realidad.

El certamen es sin duda la mejor plataforma comercial de la Comunitat Valenciana, el canal idóneo que permite hoy en día establecer contactos con el cliente en busca de vivienda y que tan difícil resulta identificar de manera individual.

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

La mayoría de los expositores han resaltado que, además de realizar un gran número de contactos, la "calidad del público que ha acudido a la cita ha sido muy interesante". Todos coinciden en resaltar que "vienen con los deberes hechos y con las ideas muy claras de la vivienda que necesitan" por lo que, además de contactos, han realizado muchos "cierres de operaciones". Algunos incluso afirmaban que han cerrado en Urbe las ventas de un mes.

La cita inmobiliaria referente de la Comunitat Valenciana a la que han acudido las principales promotoras e inmobiliarias, cerró sus puertas satisfecha por el funcionamiento de esta nueva edición marcada por la amplia oferta de viviendas de obra nueva, sostenibles y eficientes.

La oferta comercial de viviendas en Urbe ha sido amplia y variada. Durante todo el fin de semana, el público pudo encontrar más de 5.000 hogares que se adaptan a sus necesidades. Las principales promotoras e inmobiliarias asistieron para mostrar sus últimas promociones a la cita de referente del sector en la Comunitat Valenciana que esta edición ofrece viviendas sostenibles y eficientes energéticamente.



La secretaria general de Vivienda del Ministerio de Fomento, la valenciana Helena Beunza, destacaba la consolidación y fuerza de un certamen que se convierte en un "reflejo del buen momento del mercado inmobiliario con aumento de las transacciones y número de trabajadores".

**SIMed 2019 Málaga, el Salón Inmobiliario del Mediterráneo evento dedicado al 100% a las ventas y oportunidades de este sector en Málaga. Sus objetivos principales son la reducción del stock de viviendas en Málaga... ha concluido su decimoquinta edición tras haber reunido a más de 8.000 asistentes, con un perfil que se ha caracterizado por acudir con un mayor presupuesto y garantías de financiación. Asciende también el número de profesionales e inversores, lo que posiciona al salón como punto de encuentro para el tejido productivo especializado gracias a un programa técnico que en 2019 ha crecido en espacios y contenidos.**



**SIMed 2019 Málaga, Salón inmobiliario del Mediterráneo, ha reunido una amplia y variada oferta de toda la provincia, con especial representación en la franja litoral, además de retomar su dimensión profesional con unas jornadas técnicas especializadas.**

**SIMed 2019 Málaga, el Salón Inmobiliario del Mediterráneo, ha celebrado este año una nueva edición en la ciudad de Málaga, ha tenido lugar entre los días 08 al 10 de noviembre de 2019 en las instalaciones del recinto ferial del Palacio de Ferias y Congresos de Málaga (Fycma).**

**Han estado representados los siguientes sectores: constructoras y promotoras; turismo residencial; inmobiliarias; instituciones y proveedores de servicios del sector promotor, tales como consultoría o tasación, y entidades financieras.**

**El salón, ha estado abierto tanto a público general como especializado, se ha presentado como una ocasión para potenciar las ventas tanto de las promotoras como de las agencias inmobiliarias, además de ser una oportunidad para los asistentes al salón que encontraron diversas promociones y ofertas que les supuso un ahorro en la compra de su vivienda. Esta feria ha sido un evento de referencia dentro del sector y un evento que debido a su importancia, se ha convertido en una cita de casi inexcusable asistencia para las mejores empresas y profesionales relacionados con el sector.**



**Como principales novedades, la organización ha trabajado en ampliar los contenidos relacionados con la sostenibilidad en el sector y las oportunidades de la transformación digital en el ámbito de la arquitectura, la construcción o el diseño, expresado bajo el concepto PropTech. Así, SIMed se hace eco de las principales tendencias del sector, que trabaja en fórmulas de venta y gestión dirigidas a un proceso de elección y compra para un consumidor mejor informado, más exigente y que dispone de una oferta más amplia y competitiva.**

**Junto a ello, el salón ha intentado reforzar la dimensión internacional del encuentro, ampliando el programa de misiones comerciales.**



# Información

## LA COMPRA DE VIVIENDA NUEVA SE INCREMENTA EN EL PRIMER TRIMESTRE DE 2019

Concretamente, la vivienda nueva ha supuesto el 19,03% del total de compras de vivienda del primer trimestre, incrementándose en 0,93 pp

Asturias, Aragón, Madrid y Cataluña las comunidades que presentan mayor incremento en compraventa de vivienda nueva

La vivienda nueva ha seguido ganando protagonismo en el primer trimestre del año, dando continuidad al ascenso del trimestre precedente. Los **resultados de iniciaciones y visados de vivienda nueva** mostraban **crecimientos** que tarde o temprano se debían reflejar en los pesos de compraventa de vivienda. La intensidad en el crecimiento de las compraventas de vivienda usada ha llevado a retardar este buen comportamiento en vivienda nueva, que ya viene siendo constatado.

Concretamente, la **vivienda nueva** ha supuesto el 19,03% del total de compras de vivienda del primer trimestre, incrementándose en 0,93 pp con respecto al trimestre precedente.

Por su parte, la **vivienda usada** ha supuesto el 80,97% del total de compraventas, descendiendo en la cuantía que ha crecido las compraventas de vivienda nueva.

La vivienda nueva se ha desagregado en un 17,22% de vivienda nueva libre y un 1,81% de vivienda nueva protegida. En ambos casos se ha producido un incremento intertrimestral, concretamente de 0,86 pp en vivienda nueva libre y de 0,07 pp en vivienda nueva protegida.

La vivienda usada sigue presentando el mayor peso de compraventas en todas las comunidades autónomas, con pesos por encima del 70% en todos los casos. Las cuantías más destacadas en vivienda nueva se han registrado en Comunidad de Madrid (26,06%), Asturias (24,77%), Navarra (23,72%), Galicia (21,95%) y Canarias (21,49%).

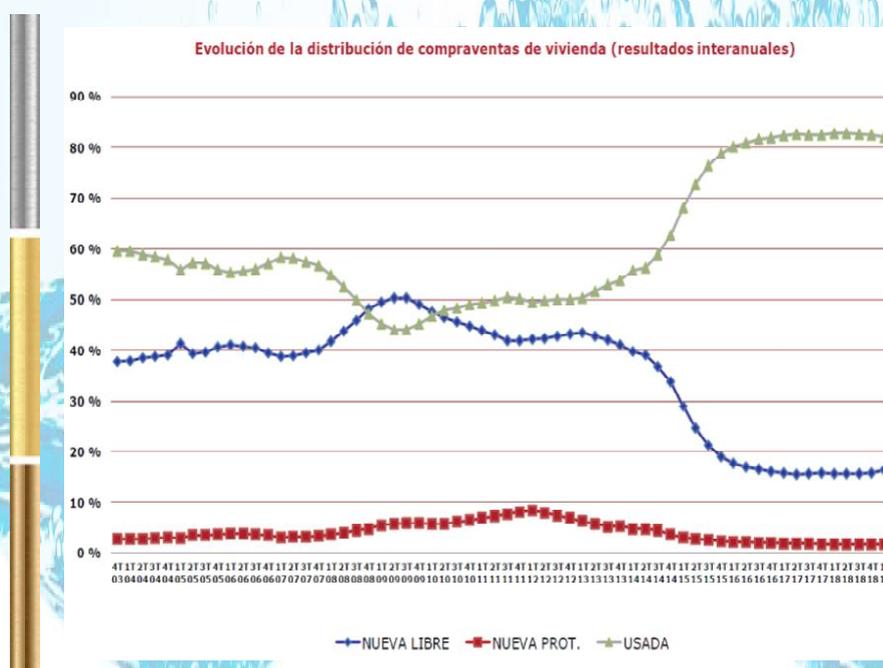
En vivienda nueva protegida los mayores pesos relativos se han registrado en Asturias (4,99%), Navarra (4,85%), Comunidad de Madrid (4,27%), País Vasco (3,37%) y Aragón (3,07%). En seis comunidades autónomas se han registrado niveles por debajo del 1%.

En diez comunidades se ha incrementado el peso de compraventas de vivienda nueva, dando lugar a los incrementos más destacados en Asturias (4,19 pp), Aragón (2,87 pp), Comunidad de Madrid (1,74 pp) y Cataluña (1,70 pp). Por el contrario, en siete comunidades autónomas se ha incrementado el peso en vivienda usada, dando lugar a los mayores crecimientos en La Rioja (9,20 pp), Murcia (2,81 pp) y Canarias (1,59 pp).

Los resultados interanuales han registrado un peso del 82,11% en vivienda usada y un 17,89% en vivienda nueva, con una desagregación del 16,26% en vivienda nueva libre y del 1,63% en vivienda nueva protegida.

Con respecto a los resultados de los doce meses precedentes, la evolución interanual muestra una mejora de 0,67 pp en el peso de vivienda nueva, derivado de la mejora interanual en vivienda nueva libre (0,71 pp), dando lugar a descensos en vivienda usada (-0,67 pp) y en vivienda nueva protegida (-0,04 pp).

El siguiente gráfico muestra la evolución de los resultados interanuales, constatándose la consolidación de resultados en las distintas modalidades de compraventas de vivienda analizadas, de modo que la vivienda usada durante los tres últimos años se ha situado próxima al 82% y la vivienda nueva se ha situado en cifras próximas al 18%. Las variaciones han sido mínimas durante los tres últimos años, aunque en la medida que se sigan registrando mejoras en los pesos de compraventas de vivienda nueva, esta estabilidad de resultados interanuales podrá dar lugar a un progresivo incremento del peso de vivienda nueva, especialmente vivienda nueva libre.



## Incremento en los últimos 12 meses

En los últimos doce meses las **comunidades autónomas** que han registrado un **mayor peso en compraventas de vivienda nueva** han sido Navarra (24,80%), Comunidad de Madrid (23,51%) y Asturias (22,20%), mientras que los mayores pesos en vivienda usada se han registrado en Extremadura (88,13%),

Comunidad Valenciana (86,78%) y Cataluña (85,15%). En vivienda nueva protegida los mayores pesos se han registrado en Navarra (7,03%), Asturias (4,16%), País Vasco (2,74%) y Comunidad de Madrid (2,71%).

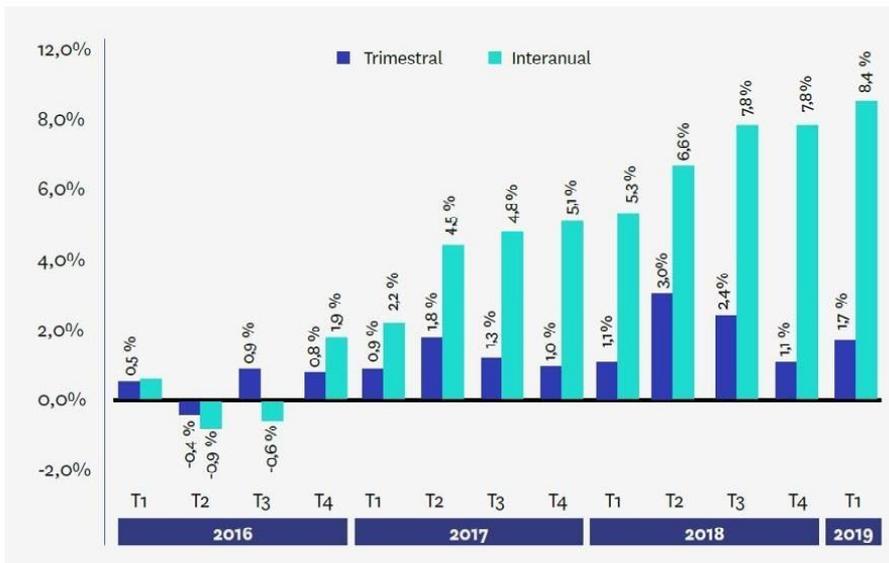
Las **comunidades autónomas con mayores incrementos en compraventas de vivienda nueva** durante los últimos doce meses con respecto a los doce meses precedentes

han sido Navarra (4,76 pp), Castilla-La Mancha (2,64 pp), La Rioja (2,61 pp) y Extremadura (2,57 pp). En vivienda usada los mayores incrementos interanuales se han registrado en País Vasco (2,18 pp), Castilla y León (1,95 pp) y Galicia (1,41 pp). En vivienda nueva protegida los incrementos interanuales más destacado se han registrado en Navarra (3,25 pp) y Comunidad de Madrid (0,50 pp).

La **evolución interanual** a través de la comparación de resultados del primer trimestre de 2019 y el mismo trimestre de 2018 proporciona un aumento de 1,75 pp en el peso de compraventas de vivienda nueva, dando lugar al correspondiente descenso en el peso de compraventas de vivienda usada.

A lo largo de los próximos trimestres se estima que la **vivienda nueva** seguirá **mejorando** sus pesos relativos, aunque en cuantías muy reducidas, dando lugar a una **estabilidad de resultados interanuales**, pero con una progresiva ganancia en los pesos relativos de vivienda nueva, especialmente de vivienda nueva libre.

### Variación interanual y trimestral del precio medio de la vivienda



### Compraventa de viviendas en España

Datos mensuales 2007- 2019



Distribución de compraventas de vivienda registradas. 1er trimestre 2019	Resultados absolutos (%)					
	Trimestrales			Interanuales		
	Nueva libre	Nueva protegida	Usada	Nueva libre	Nueva protegida	Usada
ANDALUCÍA	18,11 %	1,49 %	80,40 %	16,36 %	1,57 %	82,07 %
ARAGÓN	17,40 %	3,07 %	79,53 %	15,95 %	1,75 %	82,30 %
ASTURIAS	19,78 %	4,99 %	75,23 %	18,04 %	4,16 %	77,80 %
BALEARES	17,26 %	0,43 %	82,31 %	15,83 %	0,23 %	83,94 %
CANARIAS	20,83 %	0,66 %	78,51 %	20,89 %	0,71 %	78,40 %
CANTABRIA	17,57 %	0,85 %	81,58 %	17,55 %	0,72 %	81,73 %
CASTILLA Y LEÓN	15,52 %	1,51 %	82,97 %	16,20 %	2,02 %	81,78 %
CASTILLA-LA MANCHA	18,81 %	1,62 %	79,57 %	18,36 %	1,69 %	79,95 %
CATALUÑA	15,65 %	0,61 %	83,74 %	13,94 %	0,91 %	85,15 %
COM. MADRID	21,79 %	4,27 %	73,94 %	20,80 %	2,71 %	76,49 %
COM. VALENCIANA	12,79 %	1,08 %	86,13 %	12,11 %	1,11 %	86,78 %
EXTREMADURA	10,93 %	1,79 %	87,28 %	9,29 %	2,58 %	88,13 %
GALICIA	21,19 %	0,76 %	78,05 %	20,40 %	0,89 %	78,71 %
LA RIOJA	18,07 %	0,76 %	81,17 %	21,16 %	0,71 %	78,13 %
MURCIA	14,82 %	1,10 %	84,08 %	15,23 %	1,24 %	83,53 %
NAVARRA	18,87 %	4,85 %	76,28 %	17,77 %	7,03 %	75,20 %
PAÍS VASCO	14,35 %	3,37 %	82,28 %	14,44 %	2,74 %	82,82 %
<b>NACIONAL</b>	<b>17,22 %</b>	<b>1,81 %</b>	<b>80,97 %</b>	<b>16,26 %</b>	<b>1,63 %</b>	<b>82,11 %</b>

Distribución de compraventas de vivienda registradas. 1er trimestre 2019	Tasas de variación (%)					
	Intertrimestrales			Interanuales		
	Nueva libre	Nueva protegida	Usada	Nueva libre	Nueva protegida	Usada
ANDALUCÍA	1,42 %	-0,01 %	-1,41 %	0,10 %	0,17 %	-0,27 %
ARAGÓN	0,98 %	1,89 %	-2,87 %	1,15 %	-0,35 %	-0,80 %
ASTURIAS	2,93 %	1,26 %	-4,19 %	-0,13 %	-0,91 %	1,04 %
BALEARES	0,69 %	0,25 %	-0,94 %	-1,08 %	0,09 %	0,99 %
CANARIAS	-1,43 %	-0,16 %	1,59 %	2,21 %	-0,15 %	-2,06 %
CANTABRIA	0,44 %	-0,11 %	-0,33 %	0,04 %	-0,03 %	-0,01 %
CASTILLA Y LEÓN	-1,07 %	-0,45 %	1,52 %	-0,44 %	-1,51 %	1,95 %
CASTILLA-LA MANCHA	0,29 %	0,17 %	-0,46 %	2,76 %	-0,12 %	-2,64 %
CATALUÑA	1,80 %	-0,10 %	-1,70 %	1,45 %	-0,46 %	-0,99 %
COM. MADRID	0,91 %	0,83 %	-1,74 %	1,87 %	0,50 %	-2,37 %
COM. VALENCIANA	1,88 %	-0,29 %	-1,59 %	-0,06 %	0,01 %	0,05 %
EXTREMADURA	-0,17 %	0,06 %	0,11 %	2,59 %	-0,02 %	-2,57 %
GALICIA	1,96 %	-0,27 %	-1,69 %	-1,27 %	-0,14 %	1,41 %
LA RIOJA	-9,32 %	0,12 %	9,20 %	3,41 %	-0,80 %	-2,61 %
MURCIA	-2,56 %	-0,25 %	2,81 %	0,89 %	0,19 %	-1,08 %
NAVARRA	3,40 %	-4,80 %	1,40 %	1,51 %	3,25 %	-4,76 %
PAÍS VASCO	-1,43 %	0,23 %	1,20 %	-1,50 %	-0,68 %	2,18 %
<b>NACIONAL</b>	<b>0,86 %</b>	<b>0,07 %</b>	<b>-0,93 %</b>	<b>0,71 %</b>	<b>-0,04 %</b>	<b>-0,67 %</b>



# **FORMACIÓN CONTINUADA**

## **LA PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA: DIFERENTES MEDIDAS PREVISTAS POR LA LEY**

Las leyes autonómicas establecen cuadros completos de medidas para depurar actuaciones irregulares. Se pueden resumir a grandes rasgos sin perjuicio de las especialidades en cada CA, de la siguiente manera:

### **PROTECCIÓN Y RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD**

#### **- Obras sin o contra licencia.**

Cuando están en curso, el Ayuntamiento (órgano correspondiente) puede disponer la suspensión inmediata del acto, y comunicarlo al órgano competente en materia de ordenación urbanística y al interesado. Si son conformes al planeamiento, se requerirá al interesado para que obtenga la licencia. Si no lo son, o no se solicita la licencia en el caso anterior, el Ayuntamiento puede ordenar la demolición de las obras a costa del interesado y la extinción definitiva de los usos a que diese lugar.

Si la obra está terminada, el Ayuntamiento procederá en igual forma, salvo que haya prescrito la acción urbanística correspondiente.

#### **- Obras realizadas al amparo de licencias ilegales**

Si están en curso puede ordenarse la suspensión de efectos de la licencia y la paralización de las obras, hasta la resolución correspondiente por los tribunales de lo contencioso-administrativo.

Si están terminadas, habrá que estar a lo dispuesto en la ley de procedimiento administrativo en cuanto a procedimientos de revisión de oficio de actos administrativos.

#### **- Obras y licencias en zonas verdes y espacios libres**

Se aplica lo expuesto, pero la revisión administrativa no está sujeta a plazo, los actos contrarios al régimen de este suelo son nulos de pleno derecho.



Legalidad urbanística

## POTESTAD SANCIONADORA

Todas las leyes urbanísticas regulan infracciones y sanciones en materia de suelo, infracciones administrativas. Suelen clasificarse en leves, graves y muy graves, pueden ser infractores por acción u omisión no solo autores materiales de la infracción, sino también personas que por su conducta puedan agravarla o facilitarla: promotores, técnicos que informen favorablemente, miembros de la Corporación que votaran a favor... Las sanciones pueden ser multas, privaciones de derechos... Se persigue la confiscación total del beneficio ilegal obtenido por la infracción.

Como novedad introducida en la ley 8/2013 de rehabilitación, regeneración y renovación urbana de 26 de junio, y como ejemplo de infracción urbanística, se establece el no cumplimentar el Informe de Evaluación de Edificios al que se refiere el título I de dicha ley, que complementa lo establecido en RDL 8/2011 de 1 de julio superando algunas dificultades planteadas por esa regulación que parecía identificarlo plenamente con la Inspección Técnica de Edificios.

A mayor abundamiento, decir que los propietarios de inmuebles ubicados en edificaciones con tipología residencial de vivienda colectiva podrán ser requeridos por la Administración competente para que acrediten la situación en la que se encuentran aquéllas en relación a la conservación, accesibilidad universal y eficiencia energética.

## ACCIÓN PÚBLICA

Regulada en el art. 48 TRLS tiene por objeto exigir ante los órganos administrativos y los Tribunales la observancia de la legislación y demás instrumentos de ordenación territorial y urbanística. Esta acción popular tiene como límites:

–Sólo puede ejercitarse a los efectos de restablecer la legalidad urbanística, el que la interponga no puede solicitar en la misma el reconocimiento a su favor de situaciones jurídicas individualizadas.

–Se limita al ámbito urbanístico

## CONTROL JURISDICCIONAL

Ante los Tribunales penales en caso de delito urbanístico procediéndose conforme al art. 42 TRLS, también ante los civiles, para exigir la demolición de las obras e instalaciones que vulneren lo dispuesto respecto a la distancia entre construcciones, pozos, cisternas, o fosas o las disposiciones relativas a usos incómodos, insalubres o peligrosos que estuvieren directamente encaminadas a tutelar el uso de las demás fincas.

Y también el recurso contencioso-administrativo de actos administrativos que agoten la vía administrativa, y los actos de aprobación definitiva de los instrumentos de ordenación territorial y de los de ordenación y ejecución urbanísticas en los términos prevenidos en la ley.



# SILENCIO NEGATIVO EN LICENCIAS DE OBRA NUEVA



*Partiendo del hecho por el que para inscribir en el Registro de la Propiedad una obra nueva terminada debe aportarse la preceptiva licencia sin que pueda entenderse adquirida por silencio administrativo hay que tener en cuenta la siguiente cuestión:*

## DISTRIBUCIÓN DE COMPETENCIAS ESTADO Y CCAA

Es competencia de las normas estatales determinar cuáles son los requisitos necesarios para la documentación pública e inscripción registral de las declaraciones de obras nuevas y de obras antiguas, sin perjuicio de la remisión a autorizaciones o licencias que establezca la normativa autonómica o a la prescripción, o no, de la infracción urbanística según dicha normativa.

Sentada esta afirmación, el artículo 9.7 del TRLS de 2008 (art. 11.3 TR de 2015) es taxativo excluyendo la posibilidad de entender adquirida por silencio administrativo positivo la licencia solicitada («en ningún caso podrán entenderse adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística»), «serán expresos, con silencio administrativo negativo, los actos que autoricen: b) Las obras de edificación, (...) de nueva planta»).

Aunque se de la existencia de informes técnicos y jurídicos de un Ayuntamiento favorables a la concesión de la licencia, la DGRN señala que «no cabe atribuir a los referidos informes jurídico y técnico la virtualidad jurídica propia del acto administrativo de resolución del procedimiento de concesión de licencia en sentido estimatorio».

### REQUISITOS PARA LICENCIA CONSTRUCCIÓN DE OBRA NUEVA

2. Copia Certificado de Libertad y Tradición del inmueble objeto de la solicitud, con fecha de expedición no superior a un (1) mes.
  - Es un documento mediante el cual se demuestra el historial en orden cronológico de todos los pormenores que ha tenido el predio tales como actos jurídicos y propietarios etc.
3. Copia documento de identidad del solicitante (Persona Natural). Certificado de Existencia y Representación legal con fecha de expedición no superior a un (1) mes (Personas Jurídicas),
  - Es el documento que expide la Cámara de Comercio, donde hace constar la existencia y representación legal de la empresa o persona la cual será la responsable de ejecutar el proyecto por lo tanto deben estar inscritas en los registros públicos.
4. Poder o autorización debidamente otorgados (presentación personal de quien lo otorgue), cuando se actúe mediante apoderado o mandatario.
  - Se debe mostrar mediante documento autenticado la autorización que se da al profesional para que tome las decisiones pertinentes durante la ejecución de la obra
5. Copia del documento o de la factura de Impuesto predial del último año, donde figure la nomenclatura alfanumérica o identificación del predio objeto de solicitud,
  - Para solicitar la licencia de construcción se debe demostrar que el predio esta a paz y salvo con el tributo que se aplica al valor de los predios urbanos y rústicos.

## REQUISITOS NECESARIOS PARA INSCRIBIR OBRAS ANTIGUAS

Para la **inscripción** en el **Registro de la Propiedad** de **escrituras de declaración de obra nueva**, nos encontramos en nuestra legislación con **dos vías** para su **registración** (**artículo 28 de la actual Ley de Suelo**):

La vía ordinaria y otra vía de carácter excepcional que, trata de adecuarse a la realidad de edificaciones consolidadas de hecho por el transcurso de los plazos legales para reaccionar, por parte de la Administración, en restauración de la legalidad urbanística infringida, las cuales están sometidas al cumplimiento de los requisitos establecidos por la ley, entre los **que no** se encuentra la **prueba exhaustiva** de la efectiva **extinción**, por prescripción, de la **acción** de disciplina urbanística, cuya definitiva apreciación debe quedar al ámbito procedimental administrativo o contencioso administrativo.



**Requisitos necesarios para inscribir las obras antiguas que serán en exclusiva los señalados por la Ley:**

- 1-La terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título,
- 2-Que dicha fecha sea anterior al plazo previsto por la legislación aplicable para la prescripción de la infracción en que hubiera podido incurrir el edificante.
- 3-La inexistencia de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca (así como «que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general»).

Por tanto, en función de cuál sea la **fecha de terminación de la obra** se podrá determinar si han prescrito las posibles infracciones urbanísticas, sin que se tenga que acreditar la fecha exacta de la terminación de la obra.

El artículo 52.a) del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio y el artículo 28.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, nos ofrecen **medios probatorios** sin establecer ninguna preferencia ni jerarquía entre los mismos:

- certificación expedida por el Ayuntamiento o por técnico competente,
- acta notarial descriptiva de la finca o
- certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca

Tomando como ejemplo un caso concreto por el que , «habiéndose acreditado a efectos registrales, por los medios previstos legalmente, el transcurso del plazo de prescripción definido en la legislación autonómica aplicable por razón de la fecha de terminación de la obra, no alegando la calificación impugnada la concurrencia de supuesto alguno de imprescriptibilidad, y no figurando en el Registro anotación preventiva relativo a expediente alguno de infracción urbanística, no cabe confirmar la calificación recurrida, y sin prejuzgar ahora si, a la vista de las sentencias que cita el registrador en su informe, procedería o no una nueva calificación del título».

De lo anteriormente expuesto se pueden extraer las siguientes conclusiones :

-Para la inscripción de obras nuevas «antiguas» es más que suficiente con acreditar a efectos registrales y sin necesidad de prueba documental, que los plazos de prescripción han transcurrido y finalmente que los requisitos de inscripción son los vigentes en el momento de su práctica y no los vigentes en el momento de la escritura pública

## RECTIFICACIÓN DE LA REPRESENTACIÓN GRÁFICA ALTERNATIVA INSCRITA PARA ADAPTARLA AL CATASTRO

La Representación Gráfica Alternativa (RGA) de una finca es un plano georreferenciado, que delimita de manera precisa la parcela en que se ubica, mediante la expresión de las coordenadas geográficas correspondientes a cada uno de sus vértices, referidas al sistema geodésico oficial, elaborada en formato informático.

La RGA se refiere a una parcela, que se define como la porción de suelo que delimita la geometría del derecho de propiedad de un propietario o varios pro indiviso. En una misma parcela pueden existir varios bienes inmuebles construidos (p.ej. un edificio en régimen de propiedad horizontal). En estos casos, la RGA de dichos inmuebles se referirá a la parcela en que estén ubicados.



Medios para lograr las rectificaciones de superficie desde la entrada en vigor de la Ley 13/2015 de 24 de junio:

1) Los que solo persiguen y solo permiten inscribir una rectificación de la superficie contenida en la descripción literaria, pero sin simultánea inscripción de la representación gráfica de la finca, como ocurre con los supuestos regulados en el artículo 201.3, letras a) y b) de la Ley Hipotecaria, que están limitados, cuantitativamente, a rectificaciones de superficie que no excedan del 10% o del 5%, respectivamente, de la cabida inscrita, y que no están dotados de ninguna tramitación previa con posible intervención de colindantes y terceros, sino solo de notificación registral tras la inscripción «a los titulares registrales de las fincas colindantes».

2) El supuesto que persigue y permite inscribir rectificaciones superficiales no superiores al 10% de la cabida inscrita, pero con simultánea inscripción de la representación geográfica de la finca. Este concreto supuesto está regulado, con carácter general, en el artículo 9, letra b), de la Ley Hipotecaria, cuando tras aludir al límite máximo del 10%, prevé que «una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria». Este concreto supuesto tampoco está dotado de ninguna tramitación previa con posible intervención de colindantes y terceros, si bien, como señala el artículo citado, «el Registrador notificará el hecho de haberse practicado tal rectificación a los titulares de derechos inscritos, salvo que del título presentado o de los trámites del artículo 199 ya constare su notificación». Adviértase que el caso de rectificaciones superficiales no superiores al 10% y basadas en certificación catastral descriptiva y gráfica puede acogerse tanto a la regulación y efectos del artículo 201.3, letra a), como a la del artículo 9, letra b).

3) Y, finalmente, los que persiguen y potencialmente permiten inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza (tanto de superficie como linderos, incluso linderos fijos), de cualquier magnitud (tanto diferencias inferiores como superiores al 10% de la superficie previamente inscrita) y además obtener la inscripción de la representación geográfica

de la finca y la lista de coordenadas de sus vértices -pues no en vano, como señala el artículo 199, es la delimitación georreferenciada

de la finca la que determina y acredita su superficie y linderos, y no a la inversa-. Así ocurre con el procedimiento regulado en el artículo 199 y con el regulado en el artículo 201.1, que a su vez remite al artículo 203, de la Ley Hipotecaria.



GOBIERNO  
DE ESPAÑAMINISTERIO  
DE TRABAJO, MIGRACIONES  
Y SEGURIDAD SOCIALSECRETARÍA  
DE ESTADO  
DE MIGRACIONES

PORTAL DE INMIGRACIÓN

## Informe sobre vivienda adecuada

Este informe deben presentarlo los **extranjeros** que quieran solicitar una **autorización inicial de residencia temporal por reagrupación familiar** o al renovarla, únicamente si han modificado su domicilio.

En estos procedimientos se exige al solicitante que acredite, entre otras cosas, que cuenta con una **vivienda adecuada para atender sus necesidades y las de su familia**. Para ello deberá solicitar un informe a la Comunidad Autónoma del lugar en que resida o al Ayuntamiento de su domicilio habitual, si así lo establece la Comunidad Autónoma.

Para encontrar información sobre dónde solicitar un informe sobre vivienda adecuada según su lugar de residencia debe tener en cuenta el siguiente cuadro:

COMUNIDAD AUTÓNOMA	Administración competente para la emisión del informe	Órgano competente para la emisión del informe
Andalucía	Ayuntamiento	-
Aragón	Ayuntamiento	-
Asturias	Ayuntamiento	-
Cantabria	Ayuntamiento	-
Castilla y León	Ayuntamiento	-
Castilla-La Mancha	Ayuntamiento	-
Cataluña	Generalitat	Departamento de Bienestar Social y Familia
Ceuta	Ciudad Autónoma	Consejería de Asuntos Sociales
Comunidad Valenciana	Ayuntamiento	-
Extremadura	Ayuntamiento	-
Galicia	Ayuntamiento	-
Islas Baleares	Ayuntamiento	-
Islas Canarias	Comunidad Autónoma	Consejería de Bienestar Social, Juventud y Vivienda
La Rioja	Ayuntamiento	-
Madrid	Comunidad Autónoma	Dirección General de Inmigración (Consejería de Asuntos Sociales)
Melilla	Ciudad Autónoma	Consejería de Asuntos Sociales
Murcia	Ayuntamiento	-
Navarra	Ayuntamiento	-
País Vasco	Gobierno Vasco	Dirección de Inmigración y Gestión de la Diversidad (Departamento de Empleo y Asuntos Sociales)

La Comunidad Autónoma o el Ayuntamiento deberán emitir el informe y notificárselo al interesado en el **plazo máximo de treinta días** desde que le sea solicitado.

En caso de que el informe no haya sido emitido en ese plazo, la disposición de vivienda adecuada podrá acreditarse por cualquier otro medio de prueba admitido en Derecho, acompañado de la copia de solicitud del informe.

El informe o la documentación que se presente en su sustitución debe hacer referencia, al menos, a los siguientes extremos:

- ➡ Título que habilite para la ocupación de la vivienda (vivienda en propiedad, contrato de alquiler, etc.)
- ➡ Número de habitaciones, uso al que se destina cada una de las dependencias de la vivienda, número de personas que la habitan y condiciones de habitabilidad y equipamiento.

Se adjunta a continuación un modelo orientativo de informe sobre vivienda adecuada, en el que figura el contenido mínimo que deberá incluir en este tipo de informes, por si puede ser de utilidad a las administraciones competentes.



## INFORME DE ADECUACIÓN DE VIVIENDA para tramitación de autorizaciones de residencia por reagrupación familiar

Artículo 18.2 de la LO 4/2000, de 11 de enero  
Artículos 55 y 61 del Reglamento aprobado por el RD 557/2011, de 20 de abril

Órgano emisor del informe: \_\_\_\_\_  
Provincia: \_\_\_\_\_ C.A. \_\_\_\_\_  
Referencia: \_\_\_\_\_  
Fecha del informe: \_\_\_\_\_  
Destinatario: Oficina de extranjería de \_\_\_\_\_

### 1-DATOS IDENTIFICATIVOS DE LA PERSONA INTERESADA

Nombre: \_\_\_\_\_ Hombre  Mujer   
Apellidos: \_\_\_\_\_  
NIE: \_\_\_\_\_  
Fecha de nacimiento: \_\_\_\_\_ Teléfono: \_\_\_\_\_  
Lugar de nacimiento: \_\_\_\_\_  
País de nacionalidad: \_\_\_\_\_  
Domicilio actual: \_\_\_\_\_  
Nº de personas a reagrupar: \_\_\_\_\_

### 2-DATOS IDENTIFICATIVOS DE LA VIVIENDA

Municipio: \_\_\_\_\_ Cód.postal \_\_\_\_\_  
Provincia: \_\_\_\_\_  
Calle/plaza/avenida: \_\_\_\_\_  
Número: \_\_\_\_\_ Bloque/escalera: \_\_\_\_\_  
Piso: \_\_\_\_\_ Puerta: \_\_\_\_\_

### 3- TÍTULO QUE HABILITA PARA LA OCUPACIÓN DE LA VIVIENDA

Propiedad  Alquiler  Otros <sup>(1)</sup>

(1) Indique el título por el que está habilitado a ocupar la vivienda: \_\_\_\_\_



Lo anteriormente indicado se acredita mediante los siguientes documentos, cuya copia toma parte del expediente administrativo:

1. \_\_\_\_\_
2. \_\_\_\_\_
3. \_\_\_\_\_
4. \_\_\_\_\_

#### 4- NÚMERO DE HABITACIONES Y USO AL QUE SE DESTINA CADA UNA DE ELLAS

Cocina	<input type="checkbox"/>	Comedor	<input type="checkbox"/>	Salón	<input type="checkbox"/>
Sala de estar	<input type="checkbox"/>	Salón-comedor	<input type="checkbox"/>	Trastero	<input type="checkbox"/>
Baño	<input type="checkbox"/>	Aseo	<input type="checkbox"/>	Despacho	<input type="checkbox"/>
Dormitorio 1	<input type="checkbox"/>	Dormitorio 2	<input type="checkbox"/>	Dormitorio 3	<input type="checkbox"/>
Dormitorio 4	<input type="checkbox"/>	Dormitorio 5	<input type="checkbox"/>	Otros	<input type="checkbox"/>
Nº de camas	<input type="checkbox"/>	Dobles	<input type="checkbox"/>	Individuales	

(2) marcar con X, excepto nº de camas

Las características de la vivienda han sido acreditadas mediante:

- Acta mixta de comparecencia \_\_\_\_\_
- Declaración realizada por un fedatario público \_\_\_\_\_
- Comprobación realizada por funcionarios públicos \_\_\_\_\_

Fecha del documento acreditativo: .../.../.....

#### 5- NÚMERO DE PERSONAS QUE HABITAN EN LA VIVIENDA

a) Según Certificado del padrón municipal de habitantes de fecha .../.../.....

1. Personas que habitan la vivienda:
2. Unidades familiares que habitan la vivienda:



b) Según la acreditación señalada en el apartado 4:

1. Personas que habitan en la vivienda:  Adultos  Menores
2. Unidades familiares que habitan en la vivienda:

### 6- CONDICIONES DE HABITABILIDAD Y EQUIPAMIENTO

- Agua  Caliente  Fría
- Gas  Butano-propano  Natural  Otro \_\_\_\_\_
- Electricidad  Suministro  Generador  Otro \_\_\_\_\_

Condiciones higiénicas:

- Adecuadas  Sí  No

Observaciones \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

Ventilación e iluminación:

- Adecuadas  Sí  No

Observaciones: \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

### 7- OTRAS CONSIDERACIONES

\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_



### 8- VALORACIÓN DEL INFORME

<b>FAVORABLE</b>	<input type="checkbox"/>
<b>DESFAVORABLE</b>	<input type="checkbox"/>

Motivación: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Firmado en \_\_\_\_\_ el \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 201\_\_\_\_\_

Por D/Dª \_\_\_\_\_  
En calidad de \_\_\_\_\_

*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.- Las leyes urbanísticas regulan infracciones y sanciones en materia de suelo. Estas infracciones administrativas se clasifican en:**

- a) Infracciones por acción o por omisión.
- b) Multas o privación de derecho.
- c) Infracciones leves, graves y muy graves.

**2.- ¿Quién tiene competencia para determinar cuáles son los requisitos necesarios para la documentación pública e inscripción registral de las declaraciones de obras nuevas y antiguas?.**

- a) La competencia corresponde a los ayuntamientos.
- b) La competencia corresponde a las normas estatales.
- c) La competencia corresponde a las normas autonómicas.

**3.- ¿Qué es la RGA?.**

- a) La porción de suelo que delimita la geometría del derecho de propiedad de un propietario o varios pro indiviso.
- b) La representación gráfica alternativa de una finca en un plano georreferenciado que delimita de manera precisa la parcela en que se ubica.
- c) La cabida inscrita con inscripción simultánea de la representación gráfica de la finca.

**4.-El informe sobre vivienda adecuada debe notificarse al interesado en un plazo máximo de treinta días y debe hacer referencia a:**

- a) La autorización inicial de residencia temporal, a la reagrupación familiar temporal y a la adecuación de la vivienda para atender las necesidades básicas del interesado y su familia.
- b) Número de habitaciones y uso al que se destina cada una y número de personas que habitan la vivienda.
- c) Título que habilite para la ocupación de la vivienda y número de habitaciones, uso a que se destina cada dependencia, número de personas que habitan la vivienda y condiciones de habitabilidad y equipamiento.

# CONSULTORIO 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.

### PREGUNTA

*Vendi mi anterior casa hace más de tres años (verano de 2016), ahora (noviembre 2019) me ha llegado una carta municipal solicitando el pago de la plusvalía. ¿Existe un plazo límite, desde un punto de vista legal, para que el ayuntamiento pueda reclamar dicho pago?.*

### RESPUESTA

*El impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana (IIVTNU), también conocido como plusvalía municipal, es un tributo directo que grava el incremento del valor de los terrenos de carácter urbano y que se pone de manifiesto como consecuencia de la transmisión de la vivienda.*



*Se encuentra regulado en el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales. La plusvalía prescribe a los cuatro años conforme a lo dispuesto en el artículo 66 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, según el cual prescribirán a los cuatro años, entre otros, tanto el derecho de la administración para determinar la deuda tributaria mediante la oportuna liquidación como el derecho de la administración para exigir el pago de las deudas tributarias líquidas y autoliquidadas.*

*Además, dicho plazo de prescripción comenzará a contar desde el día siguiente a aquel en que finalice el plazo reglamentario para presentar la correspondiente declaración o autoliquidación, o desde el día siguiente a que finalice el plazo de pago en periodo voluntario, según sea el caso.*

*Debemos tener en cuenta que, en caso de que se reclame, si no se paga, pueden imponerle una sanción que podrá ser de hasta un 150% más de lo que se deba pagar en concepto de plusvalía.*

## PREGUNTA

*El consultante es un empresario que ha adquirido un inmueble a un promotor inmobiliario en la que supone, según él mismo declara en el escrito de la consulta, una primera entrega de la edificación.*

*La cuestión planteada :Si resultaría aplicable a dicha transmisión, la exención del Impuesto sobre el Valor Añadido prevista en el artículo 20.Uno.22<sup>º</sup> de la Ley 37/1992 y la renuncia prevista en el artículo 20.Dos de dicha Ley.*



## RESPUESTA

*La Dirección General de Tributos , después de reseñar los arts. 4, 5, 20.1.22.A) de la LIVA, concluye:*

*«De acuerdo con lo establecido en el artículo trascrito, para que estemos ante una primera entrega de edificación sujeta y no exenta es necesario que concurren los siguientes requisitos:*

- 1º) Que la edificación se entregue por el promotor.*
- 2º) Que se trate de una edificación cuya construcción o rehabilitación esté terminada.*
- 3º) Que la edificación no haya sido utilizada ininterrumpidamente por un plazo igual o superior a dos años por su propietario o por titulares de derechos reales de goce o disfrute o en virtud de contratos de arrendamiento sin opción de compra.*
- 4º) Que si se ha producido la utilización expuesta en el punto anterior, sea el adquirente quien utilizó la edificación durante el referido plazo.*

*Según la información contenida en el escrito de consulta, el inmueble que ha adquirido el consultante directamente al promotor supone una primera entrega del mismo.*



### **Respuestas correctas al cuestionario del Área de Formación Continuada:**

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

*En estas circunstancias, conforme a lo señalado anteriormente, la operación está sujeta y no exenta del Impuesto y, por tanto, no resultaría de aplicación lo dispuesto en el artículo 20, apartado dos, de la Ley del Impuesto».*



***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](mailto:atp-adpi@atp-guiainmobiliaria.com)

Web: [www.atp-adpi.com](http://www.atp-adpi.com)

