

«Edición Especial Asamblea General 2023»



Boletín Oficial

DE LA

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

ADPI

ASESORES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA//AGENTES INMOBILIARIOS



AÑO 24 NÚMERO 181

29 de Mayo de 2023



**Boletín Oficial
ATP-ADPI**

**Edición Especial
ASAMBLEA GENERAL 2023**

AÑO 24 NÚMERO 181

«ASAMBLEA GENERAL ATP-ADPI 2023»

Sumario

EDICIÓN ESPECIAL

- **Carta de fecha 25-04-2023: Convocatoria Asamblea General ATP-ADPI 2023.**
- **Desarrollo de la Celebración con fecha 25-05-2023, y contenido del Acta de la:**

Asamblea General de la
Agrupación Técnica Profesional
de
Asesores de la Propiedad Inmobiliaria de España
- ATP-ADPI -

La Agrupación Técnica Profesional de Asesores de la Propiedad Inmobiliaria de España ha adoptado las medidas y niveles del REGLAMENTO EUROPEO (UE) 2016/679. Los datos personales proporcionados por usted son objeto de tratamiento automatizado y se incorporan a un fichero titularidad de la Agrupación Técnica Profesional de Asesores de la Propiedad Inmobiliaria de España, que es asimismo la entidad responsable del mismo, inscrito en el Registro General de la Agencia Española de Protección de Datos. Usted podrá ejercitar los derechos de acceso, rectificación, cancelación y en su caso, oposición, enviando una solicitud por escrito, acompañada de la fotocopia de su D.N.I., dirigida a la C/ Gascó Oliag, nº10-1º-1ª, C.P. 46010 de Valencia. Para el caso de que quiera realizarnos alguna consulta o sugerencia lo puede realizar en la siguiente dirección de correo electrónico: atp-adpi@atp-guiainmobiliaria.com

Ejemplar: Gratuito

Recepción: Periódico

Edición: ATP-ADPI

Imprime: Gráficas Alhorí

Ángeles Carrillo Baeza

D.L.: V-5204-2000

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



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

Redacción y Administración

C/ Covarrubias, nº 22-1º-Derecha

28010 MADRID

Telf. Corp.: 91 457 29 29

Web: www.atp-adpi.com





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



Miembro Colectivo de

AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

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

E-mail: teceval-peritojudicial@atp-guiainmobiliaria.com - Web: www.atp-teceval.com - Web Corporativa: www.atp-group.es



CONVOCATORIA ASAMBLEA GENERAL

En cumplimiento del Título II, Capítulos I, II y III de los Estatutos Sociales que guían nuestra

**AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL DE
ASESORES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE ESPAÑA (ATP-ADPI)**
se le convoca a la

ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA

La citada Asamblea se llevará a cabo el próximo día **25 de Mayo de 2.023 -Jueves-** a las **18:30 Horas en Primera Convocatoria y a las 19:00 Horas del mismo día y en el mismo lugar en Segunda Convocatoria.** Todo ello de conformidad a lo dispuesto con los Artículos 12º y 13º de los citados Estatutos Sociales.

Dicho acto tendrá lugar en el **Salón Saboya** del prestigioso **Hotel NH Zurbano de la ciudad de Madrid.- C./ Calle Zurbano, 79-81** y con arreglo al siguiente:

ORDEN DEL DÍA

- 1.- Salutación//Aprobación Acta Anterior
- 2.- Informe General del Órgano de Presidencia.
- 3.- Dación-Aprobación Cuentas 2022 y Presupuesto 2023.
- 4.- Renovación de las funciones de servicios y su actualización.
- 5.- Entrega de Documentación e Informes.

Notas:

- 1.-Haciendo uso de los derechos que le asisten, en caso de no poder asistir a esta Asamblea General, puede ser Vd. representado, mediante poder otorgado, delegando en otra persona que desee le represente y que deberá reunir la condición de Asociado debidamente habilitado y que afirmativamente asista al acto convocado. Para ello puede utilizar el documento que adjunto se remite.

Nota Importante: Se comunica a los Sres/as Consocios/as que para poder acceder al Salón de Actos de esta Asamblea General, será imprescindible la presentación del Carnet Profesional vigente o figurar habilitado en las listas correspondientes.

En la espera le dispense una buena acogida y en la confianza de contar con su asistencia a dicho Acto, agradezco de antemano su presencia con mi más cordial saludo.

Madrid, a 25 de Abril de 2023



-Órgano de Presidencia de Junta Directiva-

- Notas: 1.- Al término del Orden del Día, se ofrecerá un cocktail de honor a los/as Sres./as. Consocios/as.
2.- Rogamos confirmen, a la mayor brevedad posible, su asistencia (y número de asistentes en cada caso) a fin de poder realizar las oportunas reservas con la adecuada antelación.

**Confirmación: Teléfono.- 91 457 29 29.- De 10 a 16 horas de LUNES a VIERNES.
E-mail: atp-adpi@atp-guiainmobiliaria.com**

Actualidad Corporativa

LA AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL DE ASESORES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE ESPAÑA «ATP-ADPI» CELEBRA SU ASAMBLEA GENERAL

El pasado día 25 de Mayo de 2023, la *Agrupación Técnica Profesional de Asesores de la Propiedad Inmobiliaria de España-ATP-ADPI*, celebró su Asamblea General.

La reunión de los Sres. Consocios se efectuó en el Salón Saboya del prestigioso Hotel NH Zurbano de la ciudad de Madrid, según convocatoria efectuada para tal fecha por el Órgano de Presidencia de la Junta Directiva de ATP-ADPI, y según queda regulado en los Estatutos Sociales de la Agrupación Técnica Profesional de Asesores de la Propiedad Inmobiliaria de España-ATP-ADPI, en sus artículos 12º, 13º, 17º y 22º.

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

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

ORDEN DEL DÍA

- 1.- **Salutación//Aprobación Acta Anterior.**
- 2.- **Informe General del Órgano de Presidencia.**
- 3.- **Dación-Aprobación Cuentas 2022 y Presupuesto 2023.**
- 4.- **Renovación de las funciones de servicios y su actualización.**
- 5.- **Entrega de Documentación e Informes.**

Salón SABOYA

Hotel NH Zurbano



*Agrupación Técnica Profesional
de Asesores de la Propiedad
Inmobiliaria de España*

- Asamblea General 2023 -

Se inició el Acto de la Asamblea en el lugar, fecha y hora concertado en la pertinente convocatoria, en cumplimiento de los artículos 12º y 13º de los Estatutos Sociales de ATP-ADPI, a la que fueron debidamente convocados los Sres. Asociados por la Junta Directiva en su Órgano de Presidencia, por el medio de comunicación mediante carta remitida a cada Consocio a través de correo electrónico a los e-mail de los Sres. Asociados obrantes en los Registros de nuestro Colectivo Profesional.

Los **Miembros de la Junta Directiva y Mesa Rectora de esta Asamblea General de ATP-ADPI**, están formados por D. Francisco Sanfrancisco Gil -Presidente de ATP-ADPI y Presidente del Consejo Rector de la Agrupación Técnica Profesional «ATP»; al que acompañaron D. Ferran González i Martínez.- Letrado Jefe del Área Jurídica de ATP, del Departamento Perito Judicial y demás competencias consultoras. No asiste a la celebración de esta Asamblea la Vicepresidente-Tesorero, Dña. Mercedes Navarro Tárrega, por aún encontrarse convaleciente por motivos de salud, que puede ser de larga duración.

Actuó como **Presidente de la Asamblea D. Francisco Sanfrancisco Gil**. A designación del Sr. Presidente de la Asamblea General, y dada la ya comentada ausencia de Dña. Mercedes Navarro Tárrega, le fue cedido el testigo de **Secretario al Sr. Letrado D. Ferran González i Martínez**. Todo ello de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 22º y 24º de los Estatutos Sociales de la Agrupación Técnica Profesional de Asesores de la Propiedad Inmobiliaria de España-ATP-ADPI.

Finalizada la presentación de los componentes de la Junta Directiva y Rectora, tomó la palabra el Sr. Sanfrancisco para iniciar el Acto, dando la bienvenida a todos los presentes a la Asamblea General de ATP-ADPI.

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

En primer lugar se procedió a llevar a cabo el Punto N° 1 del Orden del Día, fue aprobado por unanimidad.

Seguidamente se determinó a cumplimentar el Punto N° 2 del Orden del Día. Con este objeto a continuación se procede a plasmar el **«Informe General del Órgano de Presidencia»**, emitido para este Acto, que ha sido realizado y presentado por **D. Francisco Sanfrancisco Gil**.

Dicho Informe se remitió con fecha 22-05-2023 de forma personal a cada uno de los Sres. Asociados, a sus correos electrónicos obrantes en el seno de la Asociación. Igualmente y para una total notificación, se colgó en la página web de nuestro Colectivo Profesional.



Foto Archivo

Miembros Directivos, Consultores y Responsables de Áreas de «ATP-ADPI»-«ATP»

DESARROLLO DEL INFORME

UNITED FOR PEACE



Un año más, he de expresar mi satisfacción por el hecho de poder celebrar presencialmente esta asamblea anual, dejando atrás el gran obstáculo que representó, la «pandemia del Coronavirus - Covid-19» que nos ha marcado estos pasados años.

La celebración del *Salón Inmobiliario de Madrid en su 24ª Edición SIMA-23, tiene su exposición entre el 24 y el 27 de Mayo de 2023, (ambos inclusive)*, en el Pabellón 3 de la Feria de Madrid. Como es habitual nos ponemos a disposición de cualquier Consocio cuya intención y deseo sea asistir a este certamen, para aquello en que nos pueda precisar y/o poderle orientar.

Centrándonos en nuestra actividad inmobiliaria, estamos en una época que podríamos denominar cambio de ciclo, que en nuestra actividad se produce regularmente cada cierto tiempo de forma reiterativa.

Es conveniente efectuar un repaso a las actuales regulaciones en las Comunidades españolas, en lo relativo al Marco Inmobiliario. Poco avance más hay respecto de los Registros Profesionales Inmobiliarios de los que ya están establecidos en las distintas demarcaciones comunitarias de España, a excepción de *«la incorporación de la Comunidad Valenciana»*. Se regula por el Decreto 98/2022, de 29 de Julio, del Consell DOGV Núm. 9405, de 16 de Agosto.

Analizamos un poco el caso de la Comunidad Valenciana, por ser el último que se ha aprobado:

En un entorno de máxima relevancia y actualidad trascendental como es el de la transparencia en el sector de la vivienda, garantía de protección de las personas consumidoras, buena fe en la transacciones comerciales y en los objetivos de política social, surge el citado Decreto 98/2022, de 29 de julio, que contempla y regula la intermediación en el ámbito normativo sobre el derecho a la vivienda. Para el cumplimiento de las exigencias normativas, así como del control administrativo a favor de la calidad del servicio de la Actividad Inmobiliaria, se exige con carácter **«OBLIGATORIO»**, la **Inscripción** en el **«Registro Público de Agentes de Intermediación Inmobiliaria de la Comunitat Valenciana»**.

El Decreto establece como principal objeto, la creación del «Registro de Agentes de Intermediación Inmobiliaria de la Comunitat Valenciana», así como la regulación de requisitos para la inscripción en el citado Registro de todas aquellas personas que desarrollen de manera profesional o empresarial el ejercicio de la actividad de mediación, asesoramiento y gestión de la profesión inmobiliaria.

El Decreto establece como principal finalidad, favorecer la transparencia en el sector de la vivienda y garantizar la protección de las personas consumidoras en materia de vivienda.

El Decreto será de aplicación a todas aquellas personas físicas o jurídicas que desarrollen y ejerzan la actividad de intermediación inmobiliaria de manera habitual, dentro del territorio de la Comunitat Valenciana.

El Decreto define a estos profesionales como «Agentes de Intermediación Inmobiliaria», regulando como tales a quienes se dediquen de manera regular y remunerada a prestar sus servicios de mediación, asesoramiento y gestión en operaciones inmobiliarias, tales como compraventa, alquiler, permuta etc... dentro del territorio de la Comunitat Valenciana.

Al igual que en todas las Normativas ya establecidas en diversas Comunidades Autónomas, también en esta de la Comunidad Valenciana se advierte como exigencia de denominador común, entre las principales:

- a) **Capacitación Profesional Titulada.**
- b) **Seguro de Caución o similar.**
- c) **Seguro concreto de Responsabilidad Civil.**

Por lo anteriormente descrito, en cuanto para aquellos de nuestros Titulados que, por razón de su ubicación o condición profesional, les es 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 Caución».

Recordemos las ya establecidas y/o en fase como las siguientes:

«Territori de Catalunya» desde la promulgación del *Decreto 12/2010, de 2 de febrero*.

«País Vasco» mediante *Decreto 43/2012*. «...Quienes deseen ser reconocidas como agentes colaboradoras del programa ASAP tienen que solicitar la homologación como tales al Gobierno Vasco.»

<https://www.etxebide.euskadi.eus/informacion/agentes/x39-contgasa/es/>

«Comunidad de Madrid» por medio del *Decreto 8/2018 de 13 de febrero*. https://www.comunidad.madrid/transparencia/sites/default/files/regulation/documents/proyecto_de_orden_fichero_agentes_inmobiliarios.pdf

«Govern de las Illes Balears», mediante *Ley 5/2018, de 19 de junio*; referido a este concreto, se está a la espera de que ya finalmente por parte del Govern, se fije el desarrollo de la normativa aplicable que pilotará el ejercicio de la actividad de la intermediación inmobiliaria en el archipiélago balear; con el objetivo primordial de defender al consumidor y «proteger el desarrollo del ejercicio de la actividad».

«Canarias» con fecha 8 de febrero de 2021, la *Consejería de Obras Públicas, Transporte y Vivienda del Gobierno Canario, comunica la tramitación de una Orden de creación del Primer Registro Público de Agentes Inmobiliarios de Canarias*. Los requisitos exigidos pasan por disponer de domicilio fiscal en la Comunidad Canaria, con establecimiento abierto al público o prestar servicios telemáticos en las islas y acreditar la condición de ejercicio por medio de *Titulación de Capacitación Profesional* con reconocida pertenencia a Colectivo Profesional Oficial, y a su vez mostrar la indispensable *Solvencia* económica suficiente mediante las garantías y seguros de responsabilidad necesarios. Se cumple así, uno de los ejes principales del Plan de Vivienda de Canarias 2020-2025. El Gobierno Canario lo reguló por medio de *Decreto 11/2022, de 20 de enero*, figurando en su sede electrónica el 17-10-2022.

«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*.

«Gobierno de Navarra» recoge la publicación del *Decreto Foral 33/2019 de 27 de marzo*, por el que se crea el Registro de Agentes Inmobiliarios de Navarra y se regula su funcionamiento.

Paralelismo de proyección similar se atisba en próximas Comunidades Autónomas, como la Región de Murcia. La *Ley 6/2015, de 24 de marzo, de la Vivienda y Lucha contra la Ocupación de la Región de Murcia*, dice en su artículo 54-2: La Administración Regional impulsará así mismo las medidas necesarias para el fomento de la formación especializada y permanente de los profesionales y demás agentes que intervienen en el sector específico de la vivienda, con el objetivo de alcanzar la máxima profesionalización de este. Así se creará un registro de homologación de agentes vinculados con el sector de la vivienda, cuyas características se desarrollarán reglamentariamente.

«Gobierno de Galicia». La Xunta regulará un registro de agentes intermediarios en el ámbito de la vivienda para dotar de seguridad jurídica al sector. Proporcionará transparencia al sector con el conocimiento público de todas las personas y empresas que intervienen en la intermediación en materia de vivienda y fomentar la calidad de los servicios que ofrecen.

https://www.xunta.gal/notas-de-prensa/-/nova/74390/xunta-regulara-registro-agentes-intermediarios-ambito-vivienda-para-dotar-seguridad?langId=es_ES

Con fecha 14-04-2023 a través de ATP-Agrupación Técnica Profesional, se confeccionó un concreto artículo referente al acuerdo al que habían alcanzado los partidos políticos que conforman la mayoría parlamentaria, relativo a la

«Nueva Ley de Vivienda en España»

A continuación plasmamos de forma íntegra el artículo aludido que hemos publicado.

**ATP
AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL
INFORMA**

Importante y Relevante Noticia surgida de Última Hora

ATP, 14-04-2023

Tras la propuesta realizada con fecha de 1 de febrero de 2022 por parte del Consejo de Ministros sobre **«Nueva Ley de Vivienda en España»**, tras alcanzarse un Acuerdo hace escasos días sobre su tramitación, entre el grupo de partidos que conforman la mayoría parlamentaria y, con la insólita presentación del mismo por parte de los representantes de EH Bildu y ERC en el Congreso de los Diputados, en breve quedará definitivamente aprobada dicha normativa por parte de las Cortes Generales, tras su tramitación con carácter de urgencia.

A la espera de su aprobación definitiva y, de las consecuencias del desarrollo de la misma, el Proyecto, redefine el concepto de gran tenedor, como aquellas personas físicas o jurídicas que tengan en propiedad cinco o más viviendas, así como amplía la calificación de zonas tensionadas a efectos del mercado del alquiler a los supuestos en que el coste medio de la hipoteca o del alquiler más los gastos y suministros básicos supere el 30% de la renta media de los hogares y, el precio de compra o alquiler de la vivienda haya aumentado al menos 3 puntos por encima del IPC en los cinco años anteriores a la declaración de área tensionada, señalando dicha Propuesta que serán las Comunidades Autónomas y, a su vez, los Gobiernos Municipales los que finalmente tengan la competencia para, decretando esa consideración de *«zona tensionada»*, limitar el precio de los arrendamientos mediante la aplicación del índice de contención de precios en el supuesto de grandes tenedores o, mediante la indexación al precio del alquiler anterior en vigor, es decir, según el precio del alquiler del contrato anterior al nuevo contrato de alquiler, en el caso de pequeños propietarios.

Asimismo, la Propuesta contempla que, a partir de enero de 2024, las actualizaciones de los alquileres se verán limitadas a un máximo de un 3% y quedarán desvinculadas del IPC, creándose a partir de enero de 2025, un nuevo índice de referencia por el cual se actualizarán todos los alquileres y que será inferior al IPC.

Establece también que, *los gastos y honorarios inmobiliarios producidos por el alquiler de un inmueble correrán siempre a cargo de los propietarios*, no pudiendo éstos, aumentar el precio del alquiler añadiendo nuevos gastos como los referidos a la Comunidad de Propietarios o, a las tasas de recogida de residuos sólidos ni tampoco incluir, en los Contratos de Arrendamiento, cualquier tipo de cláusulas que permitieran la no aplicación de las medidas que contiene la Ley, aún existiendo un acuerdo entre las partes.

En lo concerniente a los desahucios a articular ante los Tribunales, se pone fin a aquellos sin fecha predeterminada, incluyéndose incluso, nuevas prórrogas en los procedimientos de lanzamiento, que aplazarán los procesos más de dos años, así como la competencia de las CCAA para articular mecanismos propios de mediación y alternativa habitacional que consideren oportunos en dichos supuestos.

Finalmente señalar que, a la espera de su definitiva aprobación, a los pequeños propietarios que tengan una vivienda en una zona declarada tensionada, se les aplicarán incentivos fiscales en el IRPF para poner su vivienda en alquiler y compensar que el incremento del precio de los nuevos contratos del alquiler, estén limitados en relación con el contrato de alquiler anterior.

Seguidamente relacionamos brevemente en titulares las noticias más destacadas que han surgido en los últimos meses en ámbito Nacional:

La compraventa de viviendas creció un 14,7% en 2022, arrojando un total de compraventas de 649.494 operaciones, su mayor cifra en 15 años.

Según los datos facilitados por el Instituto Nacional de Estadística (INE), plasmamos el fiel reflejo del cuadro que este organismo ha publicado con fecha 17-02-2023:

ETDP.5 Compraventa de viviendas, según régimen y estado. Año 2022.					
	Viviendas	Vivienda libre	Vivienda protegida	Vivienda nueva	Vivienda usada
TOTAL	649.494	599.040	50.454	117.035	532.459
Andalucía	135.976	124.687	11.289	26.805	109.171
Aragón	16.948	15.208	1.740	3.013	13.935
Asturias, Principado de	11.339	9.847	1.492	2.092	9.247
Baleares, Illes	17.796	17.491	305	3.148	14.648
Canarias	27.384	26.350	1.034	5.236	22.148
Cantabria	8.615	7.738	877	1.183	7.432
Castilla y León	28.104	25.626	2.478	5.519	22.585
Castilla - La Mancha	27.632	26.018	1.614	4.966	22.666
Cataluña	102.108	94.496	7.612	16.964	85.144
Comunitat Valenciana	99.448	91.329	8.119	12.871	86.577
Extremadura	10.595	8.519	2.076	1.305	9.290
Galicia	21.527	20.785	742	4.647	16.880
Madrid, Comunidad de	83.103	77.548	5.555	18.671	64.432
Murcia, Región de	22.377	20.315	2.062	3.599	18.778
Navarra, Comunidad Foral de	6.516	5.715	801	2.132	4.384
País Vasco	23.814	21.663	2.151	3.880	19.934
Rioja, La	5.033	4.662	371	799	4.234
Ceuta	511	424	87	91	420
Melilla	668	619	49	114	554

Como continuación a los datos reflejados en el cuadro anterior, indicamos que la compraventa de viviendas en general sigue su retroceso en los meses que llevamos de 2023; lo mismo ocurre en la concesión de los préstamos hipotecarios.

En España se ocupan 46 viviendas cada día y un tercio de ellas están en Barcelona.

La compraventa de viviendas por parte de millonarios dispara los ingresos en las distintas Administraciones.

La compra de viviendas por extranjeros sigue aumentando, existiendo acusadas diferencias en el plano territorial. En Baleares, el 34,38% de todas las compraventas están firmadas por extranjeros, un grupo que también tiene peso en zonas vacacionales como Canarias (28,6%), Comunidad Valenciana (26,8%), Murcia (19%), Andalucía (15%) y Cataluña (13,5%). En ciertas provincias, el volumen de población foránea es incluso mayor. Es el caso de Alicante o Santa Cruz de Tenerife, donde el peso oscila entre el 41,7% y el 35%.

Los mandatarios en general, indican sobre el precio de la vivienda: «*El mercado es libre*».

Los promotores ven «muchas dificultades» para edificar viviendas a precio asequible.

En España se precisa para la compra de una vivienda de 80 metros cuadrados, 6,7 años de sueldo íntegro. Es el dato más alto en una década.

El BCE estima que los precios de la vivienda caerán hasta un 9% por la subida de tipos de las hipotecas.

Los bancos puede que lleguen a conceder el 100% de la hipoteca para la compra de primera vivienda.

En marco nacional, la rentabilidad bruta de la inversión inmobiliaria en el primer trimestre de 2023, es como sigue: Vivienda, se mantiene al 7,1%, y suben los Locales al 9,7%, las Oficinas al 13,1% y los Garajes al 7,1%.

En otra línea de dimensión nos hacemos eco de que los inversores apuntan a nuevos productos de 'living', (Revista el Economista Inmobiliaria (05/04/2023)).

Las oportunidades están en la rehabilitación de edificios en el centro de las ciudades para hacer ‘coliving’, hoteles, residencias de estudiantes o ‘senior living’.

Debido a los nuevos estilos de vida, cambios sociales, culturales y demográficos, el residencial avanza hacia nuevos modelos living que dan servicios a las formas de vida y de vivienda que hay hoy en día con tendencia hacia la hotelización. La demanda busca mayor calidad en el espacio habitacional que ocupa y un mayor abanico de servicios, adaptados a su momento vital. Se trata de mejorar la experiencia y de sentirse parte de una comunidad. El sector inmobiliario busca acoplarse a los nuevos modelos de vida de los ciudadanos. Tanto en estancias medias en alquiler como en los conocidos alojamientos alternativos.

Hemos de mencionar que una de las soluciones a la necesidad de vivienda que se ha propuesto recientemente es el **cohousing y coliving** (el primero referido normalmente a personas mayores y el segundo, a jóvenes con deseos de emanciparse) es un modelo de convivencia autogestionada en el que un grupo de personas residen en un edificio que dispone de varias zonas habitacionales y un espacio común, que puede ofrecer servicios complementarios al residencial.

Los datos actualizados de que se dispone en el entorno nacional, se hacen eco de la siguiente información:

Evolución de la población en España

<https://www.epdata.es/datos/poblacion-espana-hoy-inmigrantes-emigrantes-otros-datos-habitantes-espana/1/espana/106>

Un total de 47.615.032 personas viven en España en el segundo semestre de 2022, lo que supone un aumento de 182.228 personas respecto al periodo anterior y una variación de 0,6% en comparación con el mismo periodo del año pasado, según las últimas cifras publicadas por el Instituto Nacional de Estadística (INE).

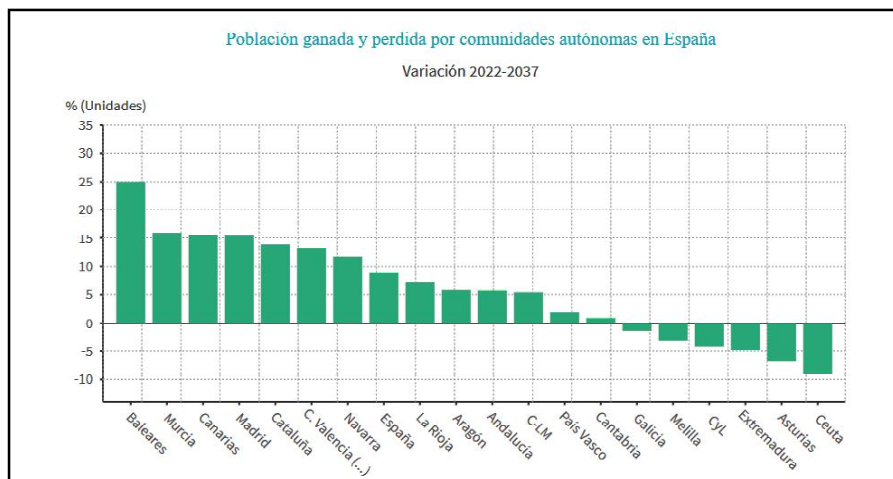
La evolución de la población por Comunidades Autónomas desde 1971 hasta 2019

En estos años las comunidades que más población han ganado han sido Baleares (122,87%), Canarias (96,12%), Murcia (78,8%), Madrid (76,5%) y Comunidad Valenciana (61,6%). Mientras, han perdido población Castilla y León (un 9,75% menos), Extremadura (un 8,9% menos) o Asturias (un 2,82% menos).

Previsiones de población en España

Está previsto que la población de España, igual que en otros países desarrollados, experimente un proceso de envejecimiento en los próximos años debido a la mejora de las condiciones de vida en la tercera edad y la reducción de la natalidad, entre otros motivos.

Para nuestro negocio inmobiliario, es muy interesante la previsión de población en cada una de las Comunidades Autónomas:



Para dinamizar la economía en la zona europea, contamos con el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (en adelante, Plan de Recuperación) financiado con los fondos europeos Next Generation EU, se ha registrado una rápida recuperación de la actividad y el empleo, si bien, parece que tenemos ciertas dificultades administrativas para poder gestionarlos y usarlos eficientemente, lo que puede provocar no agotarlos o tener que devolver en parte, si no se usan para la finalidad a la que van destinados.

Los avales ICO, los expedientes de reducción temporal de empleo (ERTE), la prestación extraordinaria por cese de actividad a los trabajadores autónomos y las ayudas directas a empresas movilizaron hasta 190.000 millones de euros de recursos públicos y absorbieron el impacto del shock sobre el sector privado. Junto a estas medidas, el despliegue del Plan de Recuperación mejoró las expectativas de los agentes económicos, evitando la caída de la inversión pública y privada característica de crisis anteriores, pero ha endeudado al Estado, cifrándose su deudo en 1,5 billones de euros, lo que en un contexto de aumento de los tipos de interés, abocará al Estado a destinar partidas crecientes en el presupuesto para poder abonar los intereses crecientes de esta deuda, con una perspectiva de dificultad a medida que los plazos de la deuda vayan venciendo y se tenga necesidad de renovar el importe, necesitando encontrar nuevos financiadores, al advertir que la barra libre del Banco Central Europeo, derivada de la crisis del Covid-19 tocaba a su fin.

Es posible que volvamos a escuchar que el estado tiene dificultades para financiarse, evocándose el concepto de «prima de riesgo».

«Presupuestos Generales del Estado para 2023»

El presupuesto consolidado de gastos ascenderá en 2023 a 583.543 millones de euros, mientras, el presupuesto consolidado de ingresos alcanzará los 389.927 millones de euros.

La recaudación por impuestos directos (IRPF y Sociedades fundamentalmente) y cotizaciones sociales se prevé recaudar hasta los 269.000 millones de euros. De este total, 142.288 millones de euros, se corresponderá con los impuestos; mientras que por cotizaciones sociales se recaudarán 184.522 millones de euros.

Por su parte, los impuestos indirectos, entre los que se encuentra el IVA y los impuestos especiales, se presupuestan en 57.809 millones de euros; mientras que las tasas y otros ingresos tributarios hasta los 14.471 millones.

Asimismo, las transferencias corrientes supondrán unos ingresos de 19.014 millones de euros, al tiempo que el Gobierno espera recaudar por ingresos patrimoniales 6.338 millones de euros.

Por último, los ingresos no financieros se cifran en 383.171 millones de euros, mientras los activos financieros se cifran en 6.756 millones.

El Ministro José Luis Escrivá para subir las cotizaciones a la seguridad social, se ha ideado un nuevo impuesto: el MEI.

El Mecanismo de Equidad Intergeneracional (MEI) es un nuevo impuesto en las nóminas que ha entrado en escena este 2023. Nace como una medida para garantizar el sistema de las pensiones, aunque su aplicación prevista ya ha sufrido modificaciones en apenas unos meses ante las reticencias de Bruselas.

Aprobado en la primera parte de la reforma de las pensiones y publicado en el BOE el 28 de diciembre de 2021, el MEI supone un aumento de cotizaciones del 0,6% por contingencias comunes, repartido entre la empresa y el trabajador con la misma distribución que en las cotizaciones sociales. En concreto, el 0,5% de la aportación corre a cargo de la empresa y el 0,1% del trabajador.

La cotización de los autónomos es variable. Para una base de cotización mediana, de unos 2.000 euros de sueldo, esta subida del 0,6% que establece el MEI, supondría una cotización mensual de 12 euros, de los que dos euros los pagaría el trabajador y 10, la empresa. Para los autónomos, la media ronda los cinco euros.

El fenómeno de la okupación genera una enorme preocupación ciudadana, tanto por las consecuencias que acarrea para los propietarios afectados como por su impacto en la convivencia vecinal.

En España se ‘okupan’ 46 viviendas cada día y un tercio de ellas están en Barcelona.

Las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado tuvieron conocimiento de 15.636 okupaciones de inmuebles solo durante los 11 primeros meses de 2022, algo más de 46 por día. Las okupaciones de viviendas, locales y naves conocidas por la Policía y la Guardia Civil, detalladas por provincias, fueron especialmente frecuentes en Barcelona, provincia en la que fueron usurpados y allanados 4.875 inmuebles y moradas, casi un tercio del total.

Los datos se desprenden de una respuesta parlamentaria del Gobierno a una interpelación del Grupo Vox.

El Gobierno aclara en su respuesta, «que bajo el término ocupación de inmuebles se están incluyendo diferentes tipos de delitos del Código Penal. Por un lado, se incluye el allanamiento de morada (artículo 202), y por otro lado, la usurpación de inmuebles (artículo 245)».

Esta diferencia supone que las **Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado** actúan conforme al ordenamiento jurídico vigente, «de forma urgente y perentoria en el caso de allanamiento de morada, desalojando las viviendas de inmediato, siempre que se tenga permiso del morador y este haya presentado una denuncia».

Mientras, en el caso de usurpaciones de inmuebles -residenciales o no-, pero que no constituyen la residencia, las Fuerzas de Seguridad deben contar con la autorización de la Justicia y con una orden judicial previa, además de tener el consentimiento explícito de que el propietario quiere recuperar su propiedad. Solo en el caso de que se esté cometiendo un delito y los okupas estén empleando la violencia, es posible el desalojo inmediato.

En su respuesta, el Ejecutivo justifica además que la mayoría de las **okupaciones** son usurpaciones de inmuebles vacíos, una circunstancia -asegura- vinculada con la situación económica, «derivada de la concatenación de la crisis sanitaria del covid, la crisis originada por la guerra de Ucrania, con su grave impacto en la energía y en productos alimenticios básicos, entre otros».

En el marco internacional, la invasión de Rusia a Ucrania ha provocado una fuerte alianza entre Estados Unidos y la Unión Europea (UE) y una relación más estrecha entre China y Rusia en la que China adquiere petróleo y gas ruso con precio ventajoso, obteniendo rédito económico adicional, mientras Europa debe abastecerse en mercados alternativos al ruso, lo que multiplica el precio del petróleo y el gas, lo que baja la competitividad de los productos elaborados en Europa y aumenta el precio de los mismos.

Cuadro macroeconómico de España

El producto interior bruto de España en 2022 ha crecido un 5,5% respecto a 2021, tasa que es igual a la del año anterior.

El PIB Per cápita de España en 2022 fue de 27.870 €.

PIB					
	2020	2021	2022	2023	2024
GOBIERNO	-11,3	5,1	5,5	3,5	2,4
BANCO ESP.	-11,3	5,5	5,5	1,4	2,9
AIReF			5,5		
FMI			5,5	3,3	3,1

Índice armonizado de precios de consumo (IAPC)					
	2020	2021	2022	2023	2024
GOBIERNO	-0,3	3,0			
BANCO ESP.	-0,3	3,0	8,7	6,0	1,9

Tasa de paro (% de la población activa). Media anual					
	2020	2021	2022	2023	2024
GOBIERNO-abril	15,5	14,8	12,9	11,7	10,6
BANCO ESP.	15,5	14,8	12,8	12,9	12,4

Deuda de las Administraciones Públicas (% del PIB)					
	2020	2021	2022	2023	2024
GOBIERNO	120				
BANCO ESP.	120,4	118,3	113,1	110,7	109,9

Solvencia de los bancos españoles:

Recientemente se ha producido rescates bancarios en Estados Unidos y Suiza, sin descartarse que esta crisis siga goteando en un futuro próximo a otras entidades y países.

Representantes de Banco de España, de la Asociación Española de Banca (AEB) y de los propios bancos defendieron el 28 de marzo pasado, que las entidades financieras españolas disponen de unos adecuados niveles de solvencia y liquidez, en un acto organizado por el Instituto Español de Banca y Finanzas, en colaboración con Cunef. En concreto, la directora general de la AEB, María Abascal, ha destacado que España cuenta «con entidades fuertes, diversificadas, sólidas y que han sido capaces de transitar por una década extraordinaria de tipos negativos y cero». En su opinión, los bancos españoles están preparados para afrontar las turbulencias que puedan surgir de los mercados financieros.

El representante del Banco de España ha destacado que los bancos españoles cuentan con ratios de solvencia y liquidez muy por encima de los requerimientos regulatorios. No obstante, ha señalado la importancia de las lecciones que se puedan extraer en todo caso para mejorar las perspectivas de futuro.

<https://forbes.es/ultima-hora/255384/el-sector-bancario-destaca-la-solvencia-y-liquidez-de-los-bancos-espanoles/>

Boletines Oficiales Colectivos Profesionales

Con relación a las funciones de divulgación, indicar que a través de las continuadas ediciones de nuestros Boletines Oficiales, se vienen 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 página Web ese día de la semana con enlaces, un repertorio de noticias de todo referente a fin de disponer de una información lo más actualizada 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 resaltar que se adecuaron unos concisos cambios en el contenido de la Edición del Boletín Oficial de cada uno de los Colectivos Profesionales.

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 avanzar el contenido de los Boletines, por medios informáticos totalmente personalizados, 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.

Datos Específicos de Ámbito Profesional

La compraventa de viviendas creció un 14,7% en 2022 hasta rozar las 650.000 operaciones (649.494), su mayor cifra en 15 años. Sin embargo, cabe señalar que según datos del Instituto Nacional de Estadística (INE) de fecha 20-04-2023, **las compraventas de viviendas inscritas en febrero de 2023 disminuyen un 6,6% respecto a febrero de 2022.**

El 92,2% de las viviendas transmitidas por compraventas en 2022 fueron libres y el 7,8%, protegidas. El número de viviendas libres transmitidas por compraventa aumentó un 15,6% respecto a 2021 y el de protegidas, un 4,8%. El 18% de las viviendas transmitidas por compraventa en el año 2022 fueron nuevas y el 82,0% usadas.

Canarias y Baleares fueron las comunidades con un mayor repunte, del 31,6% y del 25,6%, respectivamente. Navarra fue la única comunidad que registró una tasa de variación negativa, del -0,5%.

Comentan desde Hipotecas.com, canal online de UCI, donde opinan que los cambios en la financiación hipotecaria son uno de los grandes retos en este 2023. «La inflación y la subida de tipos han provocado el alza del euríbor y, en general, el encarecimiento de toda la oferta hipotecaria a tipo fijo y variable. Ante esta circunstancia, el tipo mixto ha vuelto a ganar popularidad en España y se espera que las hipotecas a tipo fijo, que habían liderado el mercado en los últimos años, dejen de ser las más contratadas».

Perfil del comprador de vivienda:

Este es el perfil de las personas que compran una casa a estrenar:

Los compradores de una vivienda de obra nueva solo se financian la mitad del coste.

La subida de los tipos de interés y su consecuencia directa sobre la capacidad de endeudamiento de las familias tiene una incidencia directa en el perfil de personas que adquieren una vivienda.

Esta situación es, a su vez, diferente en las personas que lo hacen con un inmueble de primera mano, normalmente de un precio superior al de segunda mano.

El 'Perfil del Comprador de Vivienda de Obra Nueva 2022', un informe elaborado a partir de las viviendas que vende la promotora Aedas Homes, señala que, de media, los compradores se financian el 52% del precio de adquisición de la vivienda. Esto supone un 11% menos de apalancamiento que en 2021, lo que evidencia que, ante un coste de financiación más alto, los compradores sin necesidad de préstamos ganan peso.

El perfil que resalta la empresa española de comprador es «una pareja de nacionalidad española, con una edad media de 46 años y con hijos». Este cliente busca un piso de tres dormitorios, con una superficie de 80 metros cuadrados y que tenga terraza, el 67% de ellos para uso habitual, que vence a segunda residencia e inversión.

La demanda de obra nueva se concentra principalmente en viviendas de dos y tres dormitorios, incluso cuatro. Los de uno y más de cuatro son las que menos se buscan.

Además, para un 36% de los compradores es su primera vivienda y el 30% responde a un cambio de residencia.

Los extranjeros dinamizan el mercado de la vivienda, especialmente en la costa

Según la media histórica, los ciudadanos internacionales protagonizan entre el 12% y el 14% de todas las compraventas de viviendas que se cierran.

Según el informe de Vivienda en la Costa, elaborado por la tasadora Tinsa, «el comprador de segunda residencia procedente de otros países tiene un peso muy significativo en los mercados costeros».

¿Cuáles son las zonas favoritas?. Destacan las Islas, donde un tercio de las compraventas son realizadas por extranjeros y, de ellos, más de un tercio son residentes. También es relevante Costa Mediterránea, donde una quinta parte de los compradores son extranjeros y la mitad residen en el país, apunta el estudio. Por el contrario, el litoral norte de España cuenta con un público nacional, al igual que la costa atlántica de Andalucía.

Previsiones del Sector Inmobiliario para 2023

El sector inmobiliario prevé un desplome del 20% en las ventas sin caídas de precios:

<https://theobjective.com/economia/2023-03-11/sector-inmobiliario-ventas/>

Las últimas semanas del año pasado y las primeras de este año, el sector está comenzando un camino hacia la moderación en las ventas. Los préstamos para adquisición de vivienda han disminuido un 16,1% en enero con caídas en todas las comunidades, según los notarios.

La corrección de la tendencia alcista tendrá dos velocidades. Mientras que el número de transacciones caerá en 2023 un 15% anual, el precio de las casas lo hará únicamente un 0,9%, tendiendo casi a la estabilización. Un análisis con el que coinciden la mayoría de actores del sector.

En este contexto, la demanda actual de vivienda en España está en máximos históricos, según idealista. Sin embargo, la oferta se encuentra en mínimos lo que provoca que los precios estén altos y sin previsión de caídas significativas. De hecho, los principales portales inmobiliarios -idealista.com, pisos.com y Fotocasa- reconocen que la oferta de inmuebles de la que disponen actualmente -tanto en venta como en alquiler- está en mínimos históricos. «Según los datos que manejamos, no hay motivos para decir que vayan a bajar los precios, quizá sí a dilatar la toma de decisiones, pero no vemos que de momento vaya a haber un ajuste dramático en precios», asegura Daniel del Pozo, director general de Idealista/data.

Suelo urbano

La falta de Suelo Urbano, es el quebradero de cabeza del sector, marcando divergencias en función de la ubicación, continuando la inversión en zonas clave como Madrid y Barcelona, País Vasco, Illes Balears, Navarra, Comunitat Valenciana, etc..., todas ellas con fuertes demandas.

<https://www.ejeprime.com/mercado/el-suelo-urbano-encara-un-2023-sin-sobresaltos-y-con-la-estadistica-del-ministerio-en-tela-de-juicio.html>

El suelo urbano encara un 2023 sin sobresaltos y con la estadística del Ministerio en tela de juicio.

El precio medio del suelo cerró 2022 en 160 euros por metro cuadrado, un 0,1% menos en comparativa interanual, según el Mitma. Sin embargo, los expertos apuntan que la estadística del Ministerio no es precisa y avanzan que el precio del suelo no caerá en 2023.

Mercado de Alquiler de Viviendas

María Matos, directora de estudios y portavoz de Fotocasa, señala que el mercado de alquiler de viviendas se encuentra en una situación complicada, al registrar precios máximos históricos como consecuencia de una reducción

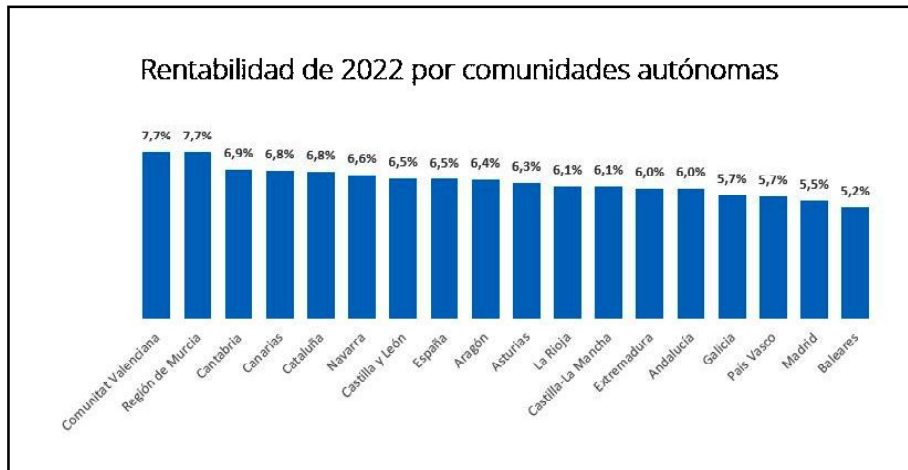
notable, de entre el 30% y el 35%, de la oferta de viviendas en alquiler. Una situación que ha afectado, especialmente, a las principales ciudades y capitales de provincia. El parque de arrendamiento se ha visto ampliamente reducido este año, ante la preferencia de venta por parte de los propietarios, el regreso de los pisos turísticos al mercado vacacional y la sobreregulación del mercado del alquiler.

Las CC.AA. más caras para alquilar vivienda

De acuerdo con el análisis de los precios medios de alquiler de viviendas de Fotocasa, estas son las CC.AA. más caras en febrero:

Madrid: 15,90 €/m²
 Cataluña: 15,50 €/m²
 Baleares: 15,03 €/m²

La rentabilidad de la vivienda en España, según Fotocasa, cierra 2022 en un 6,5%:



Límite al precio del alquiler de viviendas al 2% en 2023 impuesto por el Gobierno español: **Los arrendadores podrán subir como máximo un 2% el alquiler a sus inquilinos durante 2023.** Los contratos de alquiler que finalicen antes del 30 de junio de 2023 podrán prorrogarse durante 6 meses.

Estas medidas que protegen a los actuales arrendatarios, tienen unas consecuencias negativas para los que desean ser arrendatarios o desean cambiar su hogar actual por otro también arrendado: los propietarios exigen mayores garantías, origina una menor oferta de viviendas para alquilar y un aumento creciente en el importe del alquiler, al disminuir la oferta y aumentar los demandantes.

Hay tres fórmulas que ya hemos expuesto en años anteriores y que volvemos a resaltar:

- ***El Alquiler Inverso.***
- ***Hipoteca Inversa.***
- ***Programa de Solidaridad Intergeneracional.***

El ***Alquiler Inverso*** es una fórmula ideada por la empresa Pensium en el año 2016. Su éxito ha sido tal que los Presupuestos Generales del Estado de 2023 han recogido algunos beneficios fiscales cuando se utiliza y se dan una serie de requisitos. Esencialmente, el alquiler inverso es una forma de financiación, es decir, de conseguir un dinero que se necesita o se quiere obtener. Consiste en que una empresa da un dinero periódicamente a una persona que lo necesita a cambio de ir alquilando una vivienda que tenga en propiedad. En paralelo, va recuperando el dinero prestado mediante los alquileres de una vivienda ofrecida. El alquiler puede durar más tiempo que el periodo en el que la persona recibe los pagos, ya que ahora puede necesitar más dinero mensualmente del que puede conseguir con el alquiler.

Hipoteca Inversa: Préstamo hipotecario pensado para las personas mayores de 65 años que ofrece una renta vitalicia como complemento a las pensiones públicas o privadas contra la propiedad de la vivienda habitual. Tras el deceso del beneficiario, los herederos tienen dos opciones: quedarse con la propiedad, abonando los pagos realizados por la entidad financiera más los intereses, o no reclamar la propiedad, en cuyo caso la entidad quedará como propietaria del inmueble que dio derecho a la renta vitalicia. Este producto está exento de impuestos de actos jurídicos.

El **Programa Convive** permite que un estudiante universitario viva en casa de una persona mayor durante el curso académico. Las personas mayores del programa se valen por sí mismas para la vida cotidiana, aunque prefieran contar con apoyo y compañía en su casa. Los jóvenes universitarios comparten las tareas y los gastos en el domicilio de la persona mayor.

Desahucios en España

Datos actualizados el 5 de octubre de 2022.

<https://www.epdata.es/datos/desahucios-estadisticas-datos-hoy-graficos-cgpi/230/espana/106>

El número de lanzamientos practicados por los juzgados, tanto los derivados de la aplicación de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) como los derivados de las ejecuciones hipotecarias, en el segundo trimestre de 2022 se situó en 10.816, lo que supone una variación del -6,55% respecto al mismo periodo del año anterior, según el estudio los «Efectos de la crisis económica en los órganos judiciales» que ha publicado la Sección de Estadística del Consejo General del Poder Judicial (CGPJ).

En España se han practicado un total de 21.888 desahucios de Enero a Septiembre de 2022.

Impago del Alquiler o la Hipoteca:

En el segundo trimestre de 2022, se produjeron un total de 7.871 lanzamientos derivados del impago del alquiler, un -1,99% en relación al año anterior. Por el contrario, los lanzamientos derivados de ejecuciones hipotecarias se situaron en 2.377, lo que implica una variación interanual del -16,57%.

Arrendamiento de carácter Vacacional y Turístico

España es pilar fundamental en el sector del turismo, en todas sus modalidades, por tanto, la incidencia en los alojamientos turísticos/vacacionales ofrecen posibilidades muy atractivas a los que nos visitan desde el extranjero, o a los residentes en nuestro País que deciden pasar estancias menores en lugares distintos a su residencia habitual, brindándoles vivienda por un periodo corto de tiempo y en la que continúa el usuario priorizando a la estancia rural.

El año 2022 terminó con la recuperación del turismo tras el impacto de la pandemia. De acuerdo con datos del Ministerio de Industria, Comercio y Turismo emitidos este enero, España recibió en 2022 a 71,5 millones de visitantes extranjeros que gastaron cerca de 87.100 millones de euros.

Existe una contrastada posibilidad de generar importantes ingresos en el cometido de esta modalidad, por consiguiente, los profesionales inmobiliarios y agencias del sector multiplican sinergia hacia este negocio de rentabilidad alta, eso sí con una añadida dedicación logística y servicios diferentes que deben cubrir un abanico más amplio. A nadie se le escapa que para el propietario este tipo de alquiler de su vivienda le genera una rentabilidad mucho mayor que en el alquiler tradicional, pudiendo llegar a ser en determinadas ocasiones hasta cuatro o cinco veces mayor el volumen de ingresos, algo que por ende igualmente repercute notablemente en las arcas de los profesionales que intervienen en las distintas operaciones.

En datos del INE, hasta febrero-2021, España contaba con 294.689 viviendas turísticas, pasando a 311.518 en el mes de agosto 2022.

Las plazas turísticas pasaron de 1.562.751 del mes agosto de 2021 a 1.585.768 en el mes de agosto de 2022, si bien, no alcanzamos todavía el número de plazas turísticas que había en el mes de agosto de 2020, las cuales se cifraban en 1.627.377.

En nuestra opinión lo hasta aquí expresado, supone un reflejo de la situación propia que se está experimentando en el sector inmobiliario, aportando datos objetivos a nuestros «Profesionales Titulados ADPI-Asesores de la Propiedad Inmobiliaria//Agentes Inmobiliarios», siendo exigentes con el cumplimiento de las normativas legales y con la garantía del Colectivo Profesional Oficial que les avala en el ejercicio de sus funciones, al amparo de un Código Deontológico que les es propio y rector de sus actuaciones profesionales.

Los Gabinetes Profesionales de nuestro Colectivo, les cobijan con sus servicios ante cualquier situación que se les plantee. De igual forma los datos aportados y la descripción de lo detallado, es de aplicación idénticamente paralela para la actuación de nuestros «Titulados Profesionales Diplomados»: ***TECPEVAL-Peritos Tasadores de Bienes Inmuebles, INTERFICO-Interventores de Fincas y Comunidades, MEDFIN-Mediadores Financieros Titulados, INGESA-Interventores de Gestión Administrativa, MECIMER-Mediadores Civil y Mercantil, GESTUR-Gestores de Actividades y Establecimientos Turísticos,*** etc.

Abarcando de forma directa la actividad de la **Actuación Pericial Judicial**, quizás conviene iniciar este apartado recordando precisamente la figura del «Titulado» **Perito Tasador Judicial-TECPEVAL. Un Perito Judicial Inmobiliario Tecpeval, es el profesional que cuenta en su haber con la responsabilidad de emitir las periciales en el mencionado sector que le sean encomendadas con absoluta honorabilidad, imparcialidad, neutralidad y veracidad de obligado cumplimiento,** bien designadas y/o demandadas desde organismos públicos, tales como el Judicial, Agencia Tributaria, Tesorería de la Seguridad Social, de Registros Públicos, etc., además de los encargados por diferentes bufetes y/o a título privado particular. Nuestro Órgano Colegiado Asociado Tecpeval, arranca el 19-05-2003, fruto de la normativa reglamentada en el articulado 340 y 341 de la LEC y RDL 1/2010, siéndonos oficialmente reconocidos por el Órgano Ministerial Público con fecha 30-06-2003.

Cada año, reglamentariamente y en debido tiempo y forma, se aportan los listados oficiales de nuestros Titulados Profesionales Diplomados Peritos TECPEVAL, para la designación de perito judicial. Para el ejercicio 2023, los Listados Oficiales han sido presentados en: Decanatos Juzgados Primera Instancia, Audiencias Provinciales, Tribunales Superiores de Justicia, Registros Mercantiles, Tribunal Constitucional, Tribunal Supremo, Consejo General de Procuradores, Consejo General de la Abogacía, Servicio de asignación de Peritos Judiciales del Tribunal Superior de Justicia, Tribunales Económico-Administrativos de las Comunidades Autónomas, Colegios Notariales, Delegaciones Territoriales de la Tesorería General de la Seguridad Social y Delegaciones Territoriales de Hacienda.

De idéntica forma, se facilitan los Listados Oficiales de Peritos a los Registros Mercantiles, al objeto de ser incluidos en designación para emitir dictamen en las valoraciones que desde estos organismos son requeridos, en aplicación y cumplimiento del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio.

Recordar que todos tenéis a vuestra disposición las «**plantillas de acción operativa**» que, recordamos, han sido confeccionadas por nuestro Gabinete de Arquitectura, para el desarrollo de la actividad pericial de forma actualizada, con posibilidades de personalización y/o cambios en su diseño en Microsoft Word, de presentación para Vivienda, Local y Plaza de Garaje. El acceso a las mismas es posible a través de la Zona Privada de la página Web.

Las tasaciones en 2022, cayeron especialmente en el cuarto trimestre, siendo determinante la subida de tipos y el encarecimiento de la financiación. Sin embargo, no es relevante dicha disminución, el 1,1%, y quedan en 447.000 las operaciones, siendo el crecimiento del importe global de viviendas tasadas de un 5,6% (según AEV).

Esperamos que la próxima normativa en relación con la Nueva Ley Hipotecaria, nos permita ampliar más aún nuestras posibilidades de desarrollo profesional. Continuamos a la espera de las exigencias que el Gobierno debe establecer, al objeto de vernos considerados para la realización de tasaciones para créditos Inmobiliarios para

bancos y entidades financieras. No es de recibo que, quien debe legislar al respecto, aún no haya dado el sitio que merece una figura profesional necesitada de tanta imparcialidad e independencia en sus actuaciones Profesionales.

En enero de este año entró en vigor el nuevo valor de referencia previsto en la denominada «Ley de medidas de prevención y lucha contra el fraude» que, entre otras novedades, introdujo el nuevo valor de referencia como base imponible para los inmuebles a efectos del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y del Impuesto sobre Sucesiones, con implicaciones también en el Impuesto de Patrimonio.

Ese valor, calculado por la dirección General de Catastro, es diferente del valor catastral a efectos de IBI e IRPF. No pocos están siendo los problemas por dicha situación que, entre otras cosas, traslada, ahora en caso de discrepancia, al contribuyente la carga de la prueba.

Y todo esto en un año 2023 que, recién iniciado ya nos ha hecho soportar evidentes retrasos en la Administración de Justicia, sumando a su retraso endémico el provocado por una huelga de LAJS y de Funcionarios de Justicia, y si nadie lo remedia, la de Jueces y Fiscales. Obviamente, los Profesionales Titulados TECPEVAL, estamos sufriendo dicha situación como eslabones clave de la cadena que engrana la Administración Judicial.

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 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 artículo 13.6 de la LPH y perfectamente refrendado por Sentencia del Tribunal Supremo.

Que los Profesionales Titulados INTERFICO, desde la pandemia por Covid, han tenido que reinventarse, no se nos escapa a nadie y han adaptado las Juntas de Propietarios y Vecinos al ámbito telemático, siendo los garantes de que se cuente con las adecuadas medidas para la participación telemática. Se permite la toma de acuerdos sin Junta, a través de consultas por escrito, en virtud todo ello del ***Real Decreto Ley 8/2021, de 4 de mayo, BOE del 5/05/2021***.

Ha sido el año de la carrera por cumplir la Normativa Europea relativa a la «Regulación para la contribución al ahorro y la eficiencia energética en los edificios, e instalación de contadores- repartidores de calefacción, y otros de consumo energético», implementando la «Directiva Ecodesing 2009/125/EC». La fecha límite estaba marcada en el 1 de mayo de 2023 y contempla la trasposición de la Directiva 2012/27/UE relativa a la eficiencia energética y que obliga al usuario final de calefacción y refrigeración a instalar contadores repartidores de costes individuales, solo si es técnica y económicamente viable. Hasta la fecha, sólo el 35% de los edificios han cumplido con su obligación, complicando también así, la posibilidad de acogerse a las medidas de refuerzo de la protección de los consumidores de energía, que incluía una tarifa de último recurso (TUR), que se aplicará hasta finales de 2023, siempre que se cumplan las debidas condiciones para su solicitud y cambio.

Otra cuestión ocupa sobremanera a nuestros Profesionales Titulados INTERFICO, consecuencia de la subida de las tarifas energéticas: los procesos de **Rehabilitación Energética en los edificios**. Tanto es así, que el Congreso modifica la LPH en lo referido a las mayorías necesarias para aprobar las obras precisas para estos procesos de adaptación energética, y aplica deducciones de hasta el 60% para su adecuación. La cuestión ocupa a actuar a nuestros Profesionales como Mediadores y gestores, ante las empresas distribuidoras, por un lado, y ante los solicitantes del servicio, por otro. Muchos hablan del **año de las placas solares**.

Atendiendo a las demandas de instalaciones para **recarga eléctrica de vehículos en los garajes comunitarios**, no dejan de intermediar en los casos en que dichas instalaciones sean individuales o a nivel de toda la Comunidad, cumpliendo con la aprobación que se precise en cada caso.

No menos trivial y complicada es la actuación de los Profesionales Titulados INTERFICO en los temas de morosidad, derramas y okupación. Y, ahora con la denominada **inquikupación**, en un contexto totalmente

adverso para el normal ejercicio de la actividad y con la obligación de asumir las pertinentes responsabilidades en cada una de las citadas problemáticas, frente a legislaciones que, incluso, protegen el delito atentatorio contra la propiedad privada.

Una nueva opción se presenta a los ojos de estos Profesionales Titulados, en cuanto a que, a nivel gubernamental, se está en disposición de abrir el ámbito de actuación en *la expedición de Certificados de Eficiencia Energética a otros profesionales, más allá de Arquitectos e Ingenieros*. En todo caso, se habrá de esperar a las características y condiciones en que dicha voluntad se sustente. Por el momento, nos atenderemos a lo dispuesto en el RD 235/2013.

Recordar de nuevo 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 posibles sanciones, (nuevo reglamento general -RGPD- en vigor desde 25-05-2018). Incidir en la obligación de presentación de documentos a la «*Agencia Tributaria a través del registro electrónico*» entre ellos el modelo 347, relativo a la declaración informativa anual de operaciones con terceros, de obligada presentación ante la Agencia Tributaria, siempre y cuando la finca tenga C.I.F.

Con relación al ejercicio de actividad de la **Mediación Financiera**, es claro que se ha visto expuesta, quizás como nunca a un estrés importante, resultado de los requerimientos de la coyuntura y el estigma de la escalada de la inflación y el interés Euribor. Se plantea una nueva forma de relación personal y profesional, siendo el consumidor y usuario quien demanda la intervención y apoyo de un «**Profesional de la Mediación Financiera, MEDFIN**», por su propio interés por los activos, ante la incertidumbre financiera. Es claro que ha cambiado el perfil de riesgo del inversor.

La intensa subida de los tipos de interés, aplicada por los Bancos Centrales en su afán por combatir la inflación, presenta un año con nuevas referencias, ajustando las estrategias a un escenario en el que los tipos de interés nominales, vuelven a positivo (como de normal se espera).

Ante la subida de tipos de interés más rápido de la historia, y dispuestos a combatir la inflación, los Bancos Centrales son los grandes actores financieros. La banca restringe el crédito y, resulta inevitable pensar en un menor crecimiento e incluso, a medio plazo, en recesión a nivel europeo, aunque sea suave (45% de posibilidades).

Se despierta el interés por las Letras del Tesoro, pero hay mejores activos de renta fija ofreciendo oportunidades de inversión después de una década, pues las TIR (Tasas Internas de Retorno) vuelven a ser muy atractivas. Frente a ello, la renta variable sufrirá mayor volatilidad y podría llegar al 50% de corrección.

Al objeto de preservar el capital y hacerlo crecer, es fundamental contar con los servicios de un Profesional Titulado MEDFIN, que seleccionará dónde invertir, buscando sectores defensivos y compañías de calidad y que muestren resiliencia en las crisis vividas.

La Nueva Ley Hipotecaria aprobada en el Congreso de los Diputados el 21-02-2019 dedica un capítulo entero a los intermediarios financieros, brokers inmobiliarios y a los prestamistas privados, señalando los puntos más destacados de este apartado en: «Registro de Intermediarios Financieros», «no pueden tener antecedentes delictivos ni haber sido declarados en concurso», «su remuneración debe incluirse en la tasa anual equivalente de la hipoteca». 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.

En octubre de 2021, entró en vigor la Ley que prohíbe «el Software de Doble Uso», meses después de ser publicada la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal. La prohibición va dirigida al uso de sistemas informáticos que manipulen la contabilidad. También el Gobierno impone límite para los pagos en efectivo en los 1.000€ en su persecución del fraude fiscal.

La tasa de ahorro de los hogares se ha reducido ya hasta niveles próximos a la media de los últimos años, lo que significa que muchas familias ya no disponen de un colchón de liquidez para compensar la pérdida de capacidad de compra de sus ingresos. La presión fiscal de los españoles ha llegado, según los últimos datos, al 46,1%, haciendo esta política de subida de impuestos, más pobres a los pobres y más ricos a los ricos.

En cuanto a las SICAV, estas sociedades se encuentran en un momento crucial tras la aprobación de la Ley 11/2021 de medidas para la prevención y lucha contra el fraude. La ley, que entró en vigor el pasado 1 de enero, supone un punto de inflexión en su régimen fiscal, ya que introduce requisitos para poder aplicar el tipo especial de gravamen al 1%. Asimismo, se recoge un régimen transitorio para aquellas sociedades que decidan disolverse y liquidarse en el ejercicio de 2022.

En los dos primeros meses de 2023, se han liquidado 322 de ellas, 5,46 al día según datos de INVERCO. Se supone que hasta el 30 de junio, más del 80% se van a integrar, fusionar, transformar o liquidar. Sus requisitos se endurecieron y, en los dos primeros meses del año, el patrimonio de las SICAVS cayó un 7,09%, hasta los 15.035 millones de euros. Y el número de accionistas se ha reducido un 12,40%, hasta los 122.708 entre enero y febrero pasado.

Las Sociedades Cotizadas de Inversión Inmobiliaria (Socimis), sociedad cotizada anónima de inversión, deben contar con una cartera de inmuebles, de los que al menos el 80% se dedique al alquiler. El valor de las Socimis en España ronda los 22.500 millones de euros. La inversión en Socimis ofrece al inversor acceso al mercado inmobiliario sin tener que hacer un gran desembolso. El resultado de la aplicación de la nueva Ley de Vivienda, está por dejar efectos poco deseados en este tipo de Sociedad de Inversión.

El crowdfunding inmobiliario, ha abierto la puerta de la inversión a millones de pequeños ahorradores que buscan estabilidad sin renunciar al beneficio. Desde 500 euros, hay plataformas que permiten a cualquiera convertirse en inversor inmobiliario y en socio de los principales promotores del país. Pese a que el escenario inmediato es de moderación, la vivienda ofrece un retorno típico cercano al 7%. Siempre se consideró a la vivienda como un valor seguro. Pero, al igual que en el caso de las Socimis, está por ver el efecto que deje la nueva Ley de Vivienda.

Criptomonedas: Una criptomoneda es un activo digital que emplea un cifrado criptográfico para garantizar su titularidad y asegurar la integridad de las transacciones, y controlar la creación de unidades adicionales, es decir, evitar que alguien pueda hacer copias como haríamos, por ejemplo, con una foto. Estas monedas no existen de forma física: se almacenan en una cartera digital. Y, no es la primera vez, que nos hacemos eco del peligro de este tipo de moneda digital.

El control sobre este tipo de monedas en España llegó en mayo de 2021 con la «Nueva Normativa Ant blanqueo», que obliga a las plataformas de criptomonedas a registrarse ante el Banco de España y estar supervisadas por las autoridades, condición que deberán admitir quienes quieran seguir operando. Esta es la consecuencia de la aprobación del RDL, que traspone la legislación española Directiva 2018/ 843 del Parlamento Europeo y del Consejo de 30 de mayo de 2018, conocida como «Quinta Directiva» o «AMLD5», que incorpora medidas de refuerzo de los sistemas de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo.

Referido a las *Empresas de Asesoramiento Financiero (EAFIS)*, y desde que se instauró esta figura en España en 2009, responden a personas físicas o jurídicas que prestan servicios de análisis y asesoramiento financiero en materia de inversión, estructuras de capital, estrategia industrial y servicios en relación con funciones y adquisiciones.

Las EAFIS no pueden intermediar operaciones, ni por cuenta propia ni ajena, no pueden realizar actividades de depósito, ni de efectivo, ni de activos financieros de terceros. Tampoco gestionar carteras. Las EAFIS sólo asesoran y por esta actividad cobran una remuneración. Es por ello que un Profesional Titulado MEDFIN, tiene el aval suficiente para actuar como una de ellas, ya que desde 2018 es obligatorio para poder asesorar disponer de cualificación y experiencia, sin la cuales sólo podría hablarse de comercializar o vender productos financieros.

Contar con los Asesores Mediadores Financieros Profesionales-MEDFIN, es el primer paso para realizar inversiones seguras y rentables, dado que analizar el perfil del cliente es alinear con garantía sus expectativas de rentabilidad adaptadas al perfil de riesgo. Nuestros Titulados MEDFIN saben muy bien que para invertir no se necesita mucho dinero, sino dar respuesta a las necesidades de la persona o entidad que precisa de sus servicios.

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 actividad en todo el rango de oferta que ofrece el marco financiero.

Ocupándonos de las funciones encaminadas a la «Gestión Administrativa», los Profesionales Titulados INGESA-Interventores de Gestión Administrativa- Administrative Services Manager- han tenido que asumir un papel primordial solucionando y gestionando las muchas medidas que ha ido aprobando el Gobierno, intentando dar solución al impacto en la economía de la crisis a la que nos hemos enfrentado (sanitaria, laboral, económica), readaptando su trabajo, enfrente a una Administración cerrada o bajo mínimos no estando la misma adaptada para la gestión en remoto. Ante esta situación, nuestros Profesionales INGESA se convierten en el nexo fundamental en una coyuntura de dificultad como la actual y que, entre otras cosas, pone en jaque la pervivencia de muchas PYMES, la continuidad de muchos empleos, desafia a los autónomos hasta la extenuación, y obliga a la del Ingreso Mínimo Vital y otras bonificaciones y cheques ofrecidas por este Gobierno.

Asesorar a sus clientes en la tramitación de los Fondos Next Generation, con el primordial objetivo de facilitar el asesoramiento administrativo en los trámites y procedimientos que exigían cumplimiento, velando siempre por los intereses del usuario y cumpliendo con la Administración. Y lidiando con otras figuras como los PERTE (Proyectos Estratégicos para la Recuperación y Transformación Económica).

Se ha evidenciado como nunca la ventaja de los Convenios de Colaboración suscritos por nuestro Colectivo Profesional con las Administraciones Públicas para la presentación telemática, en representación de terceros, de cualquier documento exigido por la normativa. Y como nunca, se han visto refrendados por nuestros Consocios, debidamente Habilitados, con el aval previo del Colectivo Profesional INGESA, que se encarga de gestionar el correspondiente alta.

Mención especial a este respecto merece la DGT, organismo caracterizado sobre todo por su poca flexibilidad adoptándose en marzo de 2021, nuevas medidas para que Colectivos y empresas en relación con DGT hagan sus trámites a través de Sede Electrónica. Acelera así Tráfico la presentación telemática de sus trámites, para evitar desplazamientos innecesarios, sin pedir cita o acudir presencialmente. Suerte de esta decisión por parte de un Organismo Público que ha introducido gran cantidad de novedades en la normativa de seguridad vial, que van desde nuevas reglas de circulación y equipación para coches, motos y patinetes eléctricos, hasta nuevas normas para peatones, recuperación de puntos del carnet, exigencia de ITV a vehículos sin uso, carnet de circulación para jóvenes de 16 años, aprobar la tasa 0% de alcoholemia al volante, excesos de velocidad, uso y tenencia del móvil en el vehículo durante la circulación, dispositivos detectores de radares, uso del cinturón de seguridad, carril libre para emergencias, etc... Y todo ello bajo sanciones importantes y multas por incumplimiento de las mismas.

Aplaudimos esta determinación, además de por su funcionalidad para los profesionales, por ser la vía de finalización de la nefasta pretensión de monopolio de los Gestores Administrativos en Tráfico. A propósito de ello, y aún a riesgo de ser reiterativos, recordemos que la profesionalidad de nuestros Colegiados INGESA en labor de intermediación entre los ciudadanos y la Administración, quedó avalada y ratificada por el fallo favorable en la Resolución de la Sentencia 318/2018, de 18 de junio, del Juzgado de lo Mercantil número 12 de Madrid, ganada por nuestro Colectivo al Consejo General de Gestores Administrativos de España, tras demanda por ellos interpuesta, con infundadas peticiones de reprobación de nuestra noble actuación, buscando una exclusividad que, en todo caso, no les es propia.

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.

Tiene en su haber multitud de servicios de operatividad, en las áreas fiscal, laboral, contable, mercantil, transportes, intervenciones en registros, notariales, civiles, mercantiles, eclesiásticos, penales, consulares, patentes y marcas, aduana, etc... Con ello, el «Titulado INGESA», abraza funciones profesionales ante los organismos públicos y privados que en su cometido se le demanden como intermediadores por terceros. Recordamos a quienes aún no ofrezcan este completo servicio a sus clientes, que pueden solicitar su acceso a la Habilitación como «**Profesional Titulado INGESA**».

En cuanto al terreno de la Habilitación referida al **Profesional de la Mediación**, y alrededor de la figura del Profesional Titulado **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, quedamos facultados para intervenir como mediadores en el ámbito judicial profesional, (con los requisitos académicos previos exigidos por la normativa), con todo el rigor requerido, con el debido reciclaje a través de la **Formación Continuada** que se presenta en los **Boletines Oficiales de MECIMER** y con la garantía del Colectivo Profesional que nos ampara.

Probablemente durante este 2023 se está demostrando, en más de una ocasión, como la herramienta imprescindible y necesaria para la solución de conflictos en muy diversos contextos, por vía extrajudicial. Tanto más, con las huelgas que se están llevando a cabo en estos primeros meses del año, los LAJS, los funcionarios de justicia, y sobre la mesa de Jueces y Fiscales. Años clamando por que se de el reconocimiento debido a la Mediación y se implemente su funcionamiento como la alternativa óptima a los procesos judiciales. Para la justicia, por cualquiera de sus extremos, y el desamparo a la ciudadanía queda servido. Todo esto viene a aumentar el atasco endémico de la Administración de Justicia, a través de la que al menos se precisan aproximadamente 800 días para resolver un litigio civil. Se acentuó esta lentitud en pandemia, y ahora sumamos los conflictos citados en esta Administración. No se observa mejoría en la eficiencia de la justicia en España en el largo plazo, con juzgados pendientes de resolver casi el doble de casos de los que son capaces de estudiar. Sin duda, va a ser el año en que más se añoren los procesos de Mediación Civil y Mercantil, y en el que los Profesionales Titulados MECIMER, obtengan su debido reconocimiento.

Los conflictos han llegado al entorno civil, mercantil, social, educativo y escolar (crecen los problemas de Bullying), comunitario y vecinal (ocupación, impagos y derramas en comunidades de propietarios), sanitario, familiar (la lacra de la violencia de género y la violencia doméstica, no cesa), empresarial e industrial, laboral y de herencias e inmobiliario. Aumentan los litigios en materia civil en asuntos de arrendamientos de locales de negocio, regímenes de visitas y ejecuciones de custodias compartidas y, como no, en propiedad horizontal.

La situación planteada, debería suponer un impulso definitivo para la implantación de la **obligación del intento de Mediación con carácter previo y necesario a la presentación de las demandas**. Debe pasar de ser una mera herramienta posible, a convertirse en una realidad material y efectiva transformándose en un escenario nuevo y recurrente para la resolución de conflictos.

El artículo 24 de nuestra Ley contempla que todas o algunas de las actuaciones de mediación se lleven a cabo por medios electrónicos, por videoconferencia u otros medios análogos de transmisión de la voz o la imagen, siempre que pueda ser garantizada la identidad de los intervinientes y el respeto a los principios de la mediación previstos en la Ley. Por tanto, la implantación efectiva de la Mediación es posible de forma inmediata ya que no se precisaría reforma alguna para utilizar este sistema desde ya mismo. Y si algo nos ha enseñado la pandemia es a recurrir a medios alternativos para no parar la actividad, básicamente electrónicos y telemáticos.

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, y posterior *Real Decreto 980/2013, de 13 de diciembre*. Tanto es así que el Gobierno de España el 11-01-2019 aprobó el «*Anteproyecto de la Ley de Impulso de la Mediación*». La mediación ha avanzado en los últimos años, ésta ha llegado para quedarse, y es una firme propuesta a poner en práctica en todas las Comunidades Autónomas, como **«instrumento de autocomposición eficaz de controversias surgidas entre sujetos de derecho privado»**.

En este sentido, tenemos las siguientes reglamentaciones:

El **Programa Aragonés de Mediación de Emprendimiento**, el objetivo es impulsar esta figura, que puede ser crucial en la relación Promotores-Emprendedores. Se ha creado, así mismo, un **Registro Público de Mediadores de Emprendimiento de Aragón y se ha aprobado el Reglamento regulador del Mediador de Emprendimiento**. Iniciativa novedosa es la puesta en marcha del **Servicio de Mediación Familiar en el Municipio de Navalmoral (Cáceres)**, como recurso social a disposición de los vecinos que tengan alguna necesidad en materia familiar. Se unen estas iniciativas al Proyecto piloto de los **PIMA (Puntos de Información para la Promoción de la**

Mediación) en Huelva o la modificación del Código Civil por el Parlamento de Cataluña en Julio de 2020, para fomentar el uso de la Mediación en conflictos familiares, especialmente con menores implicados. O el caso del **Breathing Space**, constituido en abril por la Corte Suprema del Reino Unido y el Tribunal de Justicia de la Unión Europea. En Baleares, **el IMIB (Institución de Mediación de las Illes Balears)**, orientado a la resolución de conflictos de forma pactada a satisfacción de todas las partes. En la **Comunitat Valenciana**, es presentado el **Decreto del Reglamento de Mediación que desarrolla la Ley Valenciana aprobada en 2018** y se habilita un centro de mediación en el vestíbulo de la Ciudad de la Justicia para todas las jurisdicciones (civil, penal, social, familiar, contencioso- administrativa), herencias conflictos por delitos o faltas leves. **La Comunitat Valenciana es la tercera de España en mediación familiar, la segunda en materia civil y la tercera en asuntos penales. Se la puede considerar «líder en actividad mediadora».** El Decreto garantiza la excelencia y la calidad de los servicios de mediación. Se regula un **sello de calidad** que acreditará a **entidades y profesionales de la Mediación**, fomentando así, la confianza de la ciudadanía en la Mediación como alternativa con todas las garantías necesarias para resolver conflictos.

En el mes de abril-2022, el Consejo de Ministros aprobó el «Proyecto de Ley de Eficiencia Procesal del Servicio Público de Justicia», una norma que, entre otros extremos, pretende impulsar la utilización de los «medios adecuados de solución de controversias» -MASC-, por lo que, «será exigible que obligatoriamente se acuda a la Mediación antes de interponer cualquier demanda»; con ello su objeto es acabar con la sobrecarga de asuntos que soportan a diario nuestros juzgados y tribunales.

Recordamos que, por parte de nuestro Colectivo Profesional, al igual que en años anteriores, han sido presentados para este ejercicio de 2023 los **Listados de nuestros Mediadores Civil y Mercantil- MECIMER ante las Divisiones Territoriales de los Juzgados, Órganos Jurisdiccionales y de Registros de la Administración Pública y demás Organismos**, de modo análogo a los listados de Peritos Judiciales- Tecpeval.

Es **la Mediación «un medio exitoso de resolución de conflictos»** en el que el acuerdo es de obligado cumplimiento para las partes y puede llegar a ser elevado a escritura pública, ofreciendo máxima seguridad jurídica y con idéntica eficacia que una sentencia. Por consiguiente, en definitiva, **ha llegado el momento de la Mediación y ha llegado para quedarse indefinidamente.** Debería suponer un impulso definitivo para la implantación de la obligación del intento de Mediación con carácter previo y necesario a la presentación de las demandas. Debe pasar a convertirse en una realidad material y efectiva transformándose en un escenario nuevo y recurrente para la resolución de conflictos. **Estamos ante una «Profesión Remunerada» de éxito presente y garantía auténtica de futuro, por lo que todos aquellos titulados adscritos a la Agrupación Técnica Profesional- ATP y que no sean ya Mediadores Titulados-MECIMER, «tienen un futuro de desarrollo profesional perenne a su alcance».**

Mención especial merece el **Sector del Turismo**, en el que continuamos creyendo. De todos es sabido nuestro orgullo por haber conseguido una Habilitación Titulada específica para este sector, por la fuerte demanda de empleo que este genera. Me refiero directamente a la **«Figura Profesional Titulada»** de:

-GESTUR-

Gestor de Actividades y Establecimientos Turísticos
-Manager Activities and Tourist Establishments-

Su raíz nace **por el enorme potencial del sector turístico de España y todos sus colaterales.** La acentuada interconexión existente en España entre la fuente del turismo y el mercado inmobiliario y afines, suman para que podamos conseguir que nuestras agencias y negocios obtengan añadidos de ingresos de extraordinaria trascendencia, convirtiéndose en Agencias receptoras de turistas.

En 2021, la situación del turismo quedó tocada por los efectos de la pandemia provocada por el Covid-19, pero ya podemos hablar de una recuperación del sector a niveles precovid.

El 27-09-2022, como cada año en esta fecha desde 1980, se celebró el Día Mundial del Turismo con el denominador común remarcado en titular de:

«Repensar el Turismo»

«Repensar uno de los principales sectores económicos, no va a ser fácil pero vamos bien encaminados. La crisis nos ha inspirado y ha catalizado la creatividad. Y la pandemia ha acelerado la transformación del trabajo, planteando desafíos, pero también grandes oportunidades para asegurar que sean más las personas que lleguen a beneficiarse de la reactivación del turismo», Zurab Pololikashvili, Secretario General de la OMT en el marco de la conmemoración del Día Mundial del Turismo 2022.

La apuesta está no sólo en reactivar el sector, sino en lograr también que cada vez sea más inclusivo, innovador y sostenible. Los patrones han cambiado y el cliente busca alternativas de alojamiento. La situación económica, lleva a decantarse por alternativas más asequibles que los hoteles, dirigiendo su atención a campings, apartamentos, alojamientos de turismo rural y similares, frente a las habitaciones de hotel, que han incrementado precios ostensiblemente.

Los principales países emisores en los primeros meses de este año 2023, según datos del INE, son Reino Unido (cerca de 2,6 millones de turistas y un aumento anual del 46,7%), Francia (más de 1,7 millones, incremento del 31,5%) y Alemania (casi 1,7 millones de turistas, un 29,8% más). En el primer trimestre del año, España recibe 13,7 millones de turistas internacionales. En el mismo período, se transaccionaron un total de 12 activos hoteleros y 1.826 habitaciones, siendo los hoteles de alta gama los que continúan liderando la inversión (los de 5 estrellas representan el 70% del total transaccionado). En general, en lo que llevamos de año, ha crecido la ocupación, ha aumentado el gasto y han subido los precios.

El desarrollo tecnológico y las Redes Sociales se van a convertir aún más en una herramienta precisa para obtener información, organizar viajes, compartir opiniones entre empresarios y turistas, fidelizar clientes, mostrar otros productos y servicios y mejorar la reputación online, entre otros **factores dinamizadores del turismo**.

Añadir que el **Holiday Working**, se ha establecido como nuevo concepto de vivienda vacacional consecuencia directa de una mayor consolidación del teletrabajo, buscando cercanía a centros turísticos.

En el sector propio del turismo, 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).

¿Dónde está la llave para conseguirlo?

«**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, hay que aprovechar las oportunidades y estar preparado**.

El futuro nos lo marcamos cada uno de nosotros, decidiendo la clave del éxito.

Con relación a las funciones de **divulgación**, indicar que a través de las continuadas ediciones de nuestros **Boletines Oficiales**, se vienen publicando acerca de las múltiples noticias, informaciones, normativas legales, formaciones continuadas, consultorías, etc..., en todos sus ámbitos 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 temas concernientes a nuestras actividades profesionales. De igual manera, conviene reseñar que se mantiene, con repercusión informativa los lunes, el continuar insertando, a través de las diferentes páginas Web ese mismo día de la semana con links, un repertorio de noticias de toda temática, relacionadas con el desarrollo de las diferentes actividades profesionales. El fin es disponer de una información lo más avanzada y actualizada posible respecto a los temas que nos son propios. Además, **recalcar las constantes actuaciones divulgativas a través de las «redes**

sociales» en las que operamos (LinkedIn, Twitter, Facebook) y a través de las cuales «a diario y a lo largo del día», se ofrece información actualizada y de interés respecto de todas y cada una de nuestras figuras Profesionales Tituladas. Es nuestra obligación, «Invitar a nuestros Srs. Colegiados a -INTERACTUAR- en tales publicaciones, haciendo aún mayor la extensión del conocimiento de nuestros Colectivos Profesionales y dando a conocer a quienes los formamos y nuestros intereses profesionales. La apuesta crece de forma positiva en todas sus líneas». Y, agradecemos a todos aquellos que, diariamente recomiendan y comparten nuestras publicaciones y les animamos a que continúen dando valor a esta parte de nuestra divulgación profesional y de acceso a ofertas y posibilidad de sinergias profesionales interesantes para todos los Asociados.

Recordamos que se adecuaron unos concisos cambios en el contenido de la Edición de los Boletines Oficiales y, siendo conscientes de que la *clave del éxito es siempre una óptima formación*, se han ido aumentando de forma significativa apartados de «Área de Formación Continuada», seguido de un «Cuestionario Formativo con Preguntas para Evaluación», rematando con un «Consultorio Formativo». Para una puntual información en el afianzamiento en los modos de divulgación, *amén del envío de los Boletines en su forma habitual, se remiten continuamente cuantos temas se entiendan ser de preferible interés, por medios informáticos totalmente personalizados.*

Siendo fieles a nuestra eterna doctrina de dar lo mejor de nosotros, hemos consolidado las actuaciones por las que apostamos desde que el 14-03-2020 se declaró en España el Estado de Alarma. Nuestros *Colectivos Profesionales pusieron en marcha, y así continúa en cada momento de cualquier día*, cuantos recursos y esfuerzos sean necesarios para, de *forma constante y puntual, tenerles actualizados debidamente*, emitiendo comunicados y publicando informes de rigurosa actualidad en todo momento, de forma personalizada y con la disposición de los medios de difusión con los que en nuestra Organización contamos, al objeto de que nuestros Sres. Consocios, se mantengan al corriente de cuantas normativas, órdenes, disposiciones, recomendaciones y normas de conducta se van sucediendo prácticamente día a día. En similar línea de actuación, los Miembros de la Junta Directiva encabezada por el Sr. Presidente y, del mismo modo los Gabinetes Profesionales, siguen respondiendo, aclarando y aconsejando, cuantas preguntas, sugerencias, dudas e incógnitas han surgido y surgen relativas a sus respectivas actuaciones profesionales, para velar siempre por los intereses, el buen hacer y el recto proceder de nuestros Sres. Consocios. De igual modo, el Departamento de Admisión, está a su disposición para informar y facilitar los trámites para nuevas Habilitaciones Profesionales que completen y complementen su actual actividad.

Sin duda, un revulsivo que se potenció en tiempos de pandemia fue aprovechar el máximo de tiempo para ampliar ámbitos de formación y profesionalización. Reciclarse y reinventarse es necesario y tanto más en situaciones de crisis sobrevenidas como la vivida, pero para ello es crucial una debida formación. A ese fin se implantó un *Portal Formativo vía online* que ofrece a los Asociados debidamente Habilitados, una amplia variedad de cuadros formativos, en condiciones ventajosas, complementando conocimientos a su formación previa específica de las respectivas habilitaciones profesionales. La dirección Web es: <http://best-in-class.eu/>. Toda la oferta de cuadros formativos que se pueden encontrar se facilita a través de todos nuestros medios de divulgación: Boletines Oficiales, Web, Correos Electrónicos, Redes Sociales y la propia dirección web señalada a su propósito. Los desarrollos y especialidades profesionales ofrecidos están teniendo gran repercusión dada la trascendencia de sus contenidos para la ampliación y aplicación profesional posterior.

Desde que el pasado año se incorporó el esencial elemento formativo relativo a: «*Cuadro de Especialización en Arrendamientos Urbanos*», ha sido seguido, *y así continúa, «en su actual edición» con enorme repercusión y prestigio, refrendado con acreditación*. Se trata esta especialización de una herramienta eficaz de relevante importancia, para atender con solvencia profesional cuantas situaciones nos depara el ejercicio de esta actividad. «*Edición cursada online de gran éxito*». Sigue a tu disposición para que, si lo deseas, puedas suscribirte.

Reincidimos en el «*Cuadro Formativo sobre Prevención del Blanqueo de Capitales y de la Financiación del Terrorismo*», proceso de aplicación obligatoria para todas las empresas y muy en concreto en nuestras actuaciones profesionales, y en las posibles consecuencias, «*en su No reglamentaria aplicación*».

Con la realización de las cuestiones que abarcamos en este apartado, 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.

Nuestras Titulaciones atesoran propiedad de marca registrada, lo que evidencia una graduación máxima de solvencia acreditada, avalando con una formación continua profesional nuestra experiencia cualificada en el sector.

Esta cartera de prestigio nos permite mostrar y demostrar que somos Profesionales que gozamos ser acreedores de Titulación/es concreta/s que brindan «Esencia de Marcas Oficiales Reconocidas».

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, el cual nos hace figurar en el primer escalafón profesional, porque seguimos siendo fieles a nuestra doctrina de «dar lo mejor de nosotros mismos», al igual que «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 y son 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. De nuevo somos reiterativos en cuanto a que:

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 Caución».

Sigue vigente la Colaboración con Banco 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.

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

Concluida la exposición del desarrollo del Informe presentado por D. Francisco Sanfrancisco Gil, seabordó el Punto Nº 3 del Orden del Día. Para ello se hizo constar que en la Convocatoria de la Asamblea, fue remitido a los/as Sres./as Consocios/as, la Dación de Cuentas correspondiente al Ejercicio del Año 2022, así como la descripción del Presupuesto para el presente Año 2023. No habiendo ninguna objeción en cuanto a la Dación de Cuentas presentada, al igual que a la confección del Presupuesto citado, este punto fue aprobado por unanimidad.

A continuación se procedió a abordar el Punto Nº 4 del Orden Día, referente a la cuestión de la disposición de las funciones de servicios. Para ello el Sr. Presidente elevó la propuesta de la continuidad en la Prestación de Servicios y Gabinetes Profesionales Consultores, los cuales vienen siendo prestados por acuerdos dispuestos en ocasiones anteriores por la Agrupación Técnica Profesional -ATP- y los profesionales que aglutina. En este sentido se acordó en su plenitud, seguir continuando en este propio menester de servicios prestados por ATP en los mismos términos habidos hasta la

fecha con toda su trayectoria, con el estudio y/o fijación de adaptación de actualizaciones que se estimen adecuadas y oportunas. De igual forma se ratificó en toda su extensión la emisión y aplicación de las cuotas propias de asociado en las distintas modalidades como hasta ahora, si bien también con el estudio y/o aplicación de actualizaciones que se estimen oportunas.

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

Todos los puntos desarrollados fueron aprobados por unanimidad.

En línea continuada ratificando los acuerdos alcanzados, y con la documentación que previamente en el inicio de este Acto se les había facilitado a los asistentes, se desglosó de forma sucinta, los puntos más importantes reflejados en el informe anual que, con motivo de la celebración de la Asamblea General, regularmente realiza y hace llegar a todos los Consocios el Sr. Presidente D. Francisco Sanfrancisco Gil, el cual como ya hemos abordado ha sido plasmado con anterioridad. En dicho sentido, al margen de la exposición de todos los índices estadísticos más importantes acontecidos en nuestro sector a lo largo del año 2022, se analizaron determinando con ello un denso e interesante coloquio entre los asistentes.

Variadas fueron las cuestiones que se expusieron, siendo de relevancia las que seguidamente desarrollamos por cada Colectivo Profesional, dado que en ciertos casos son propios coincidentes de actividad plural.

ATP-ADPI

La celebración del **Salón Inmobiliario de Madrid** en su 24ª Edición **SIMA-23**, tiene su exposición entre el 24 y el 27 de Mayo de 2023.

Regulación del Sector Inmobiliario de carácter competencial en las diferentes Comunidades Autónomas. De reciente actualidad es el *Decreto 98/2022, de 29 de julio, del Consell* (DOGV N° 9405 de 16-08-2022), a través del cual se exige con carácter **«OBLIGATORIO»**, la **Inscripción** en el **«Registro Público de Agentes de Intermediación Inmobiliaria de la Comunitat Valenciana»**. Denominador Común en todas las regulaciones: **«Titulación de Capacitación Profesional»** y **«Solvencia Asegurada»**.

Por lo anteriormente descrito, 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 Caución».

Con fecha 14-04-2023 a través de ATP-Agrupación Técnica Profesional, se confeccionó un concreto artículo referente a la aprobación por parte de los partidos políticos que conforman la mayoría parlamentaria en el Congreso de los Diputados el 27-04-2023, de la **«Nueva Ley de Vivienda en España»**, que pone el foco, entre otros muchos, fundamentalmente en la regulación del **mercado del alquiler**. Tras esta aprobación, la norma se remitió al Senado, siendo igualmente aprobada con fecha 17-05-2023. **Esta nueva ley se ha publicado en el BOE n° 124 de fecha 25-05-2023 y entra en vigor el 26-05-2023.**

Según datos facilitados por el Instituto Nacional de Estadística (INE) con fecha de 17-02-2023, **la compraventa de viviendas creció un 14,7% en 2022, arrojando un total de compraventas de 649.494 operaciones, su mayor cifra en 15 años.** Sin embargo, cabe señalar que según datos del Instituto Nacional de Estadística (INE) de fecha 20-04-2023, **las compraventas de viviendas inscritas en febrero de 2023 disminuyen un 6,6% respecto a febrero de 2022.**

La **compra de viviendas por extranjeros sigue aumentando**. En Baleares, el 34,38% de todas las compraventas están firmadas por extranjeros, un grupo que también tiene peso en zonas vacacionales como Canarias (28,6%), Comunidad Valenciana (26,8%), Murcia (19%), Andalucía (15%) y Cataluña (13,5%).

El BCE estima que los precios de la vivienda caerán hasta un 9% por la subida de tipos de las hipotecas.

Los bancos puede que lleguen a conceder el 100% de la hipoteca para la compra de primera vivienda.

Una de las soluciones a la necesidad de vivienda que se ha propuesto recientemente es el **cohousing** y **coliving**, el primero referido normalmente a personas mayores y el segundo, a jóvenes con deseos de emanciparse.

Para dinamizar la economía en la zona europea, contamos con el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (en adelante, Plan de Recuperación) financiado con los **fondos europeos Next Generation EU**.

El fenómeno de la **okupación** genera una enorme preocupación ciudadana, tanto por las consecuencias que acarrea para los propietarios afectados como por su impacto en la convivencia vecinal. Las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado tuvieron conocimiento de *15.636 okupaciones de inmuebles solo durante los 11 primeros meses de 2022*, algo más de 46 viviendas cada día y un tercio de ellas están en Barcelona.

Perfil del comprador de vivienda: Los compradores de una vivienda de obra nueva solo se financian la mitad del coste. La subida de los tipos de interés y su consecuencia directa sobre la capacidad de endeudamiento de las familias tiene una incidencia directa en el perfil de personas que adquieren una vivienda. Esta situación es, a su vez, diferente en las personas que lo hacen con un inmueble de primera mano, normalmente de un precio superior al de segunda mano.

Los extranjeros dinamizan el mercado de la vivienda, especialmente en la costa. *¿Cuáles son las zonas favoritas?* «Destacan las Islas, donde un tercio de las compraventas son realizadas por extranjeros y, de ellos, más de un tercio son residentes. También es relevante la Costa Mediterránea, donde una quinta parte de los compradores son extranjeros y la mitad residen en el país». Por el contrario, el litoral norte de España cuenta con un público nacional, al igual que la costa atlántica de Andalucía.

Previsiones del sector inmobiliario para 2023: El sector inmobiliario prevé un desplome del 20% en las ventas sin caídas de precios.

Suelo urbano: La falta de Suelo Urbano, es el quebradero de cabeza del sector, marcando divergencias en función de la ubicación, continuando la inversión en zonas clave como Madrid y Barcelona, País Vasco, Illes Balears, Navarra, Comunitat Valenciana, etc..., todas ellas con fuertes demandas.

Mercado de Alquiler de Viviendas: El mercado de alquiler de viviendas se encuentra en una situación complicada, al registrar precios máximos históricos como consecuencia de una reducción notable, de entre el 30 y el 35%, de la oferta de viviendas en alquiler ante la preferencia de venta por parte de los propietarios, el regreso de los pisos turísticos al mercado vacacional y la sobrerregulación del mercado del alquiler. Límite al precio del alquiler de viviendas al 2% en 2023 impuesto por el Gobierno español: Los arrendadores podrán subir como máximo un 2% el alquiler a sus inquilinos durante 2023. Los contratos de alquiler que finalicen antes del 30 de junio de 2023 podrán prorrogarse durante 6 meses.

Hay tres fórmulas que ya hemos expuesto en años anteriores y que volvemos a resaltar:

- ***El alquiler Inverso.***
- ***Hipoteca Inversa***
- ***Programa de Solidaridad Intergeneracional.***

El **Alquiler Inverso** consiste en que una empresa da un dinero periódicamente a una persona que lo necesita a cambio de ir alquilando una vivienda que tenga en propiedad.

Hipoteca Inversa: Préstamo hipotecario pensado para las personas mayores de 65 años que ofrece una renta vitalicia. Tras el deceso del beneficiario, los herederos tienen dos opciones: o bien quedarse con la propiedad (abonando los pagos realizados por la entidad financiera más los intereses), o no reclamar la propiedad, en cuyo caso la entidad quedará como propietaria del inmueble. Exenta de impuestos de actos jurídicos.

El **Programa Convive** permite que un estudiante universitario viva en casa de una persona mayor durante el curso académico. Las personas mayores del programa se valen por sí mismas para la vida cotidiana, aunque prefieran contar con apoyo y compañía en su casa. Los jóvenes universitarios comparten las tareas y los gastos en el domicilio de la persona mayor.

Desahucios en España: El número de lanzamientos practicados por los juzgados, tanto los derivados de la aplicación de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) como los derivados de las ejecuciones hipotecarias, en el trimestre 2 de 2022 se situó en 10.816.

Arrendamiento de carácter Vacacional y Turístico

España es pilar fundamental en el sector del turismo, en todas sus modalidades, por tanto, la incidencia en los alojamientos turísticos/vacacionales ofrecen posibilidades muy atractivas a los que nos visitan desde el extranjero, o a los residentes en nuestro País que deciden pasar estancias menores en lugares distintos a su residencia habitual.

Existe una contrastada posibilidad de generar importantes ingresos en el cometido de esta modalidad, por consiguiente, los profesionales inmobiliarios y agencias del sector multiplican sinergia hacia este negocio de rentabilidad alta, eso sí con una añadida dedicación logística y servicios diferentes que deben cubrir un abanico más amplio.

En datos del INE, hasta febrero-2021, España contaba con 294.689 viviendas turísticas, pasando a 311.518 en el mes de agosto 2022.

Las plazas turísticas pasaron de 1.562.751 del mes agosto de 2021 a 1.585.768 en el mes de agosto de 2022, si bien, no alcanzamos todavía el número de plazas turísticas que había en el mes de agosto de 2020, las cuales se cifraban en 1.627.377.

En nuestra opinión lo hasta aquí expresado, supone un reflejo de la situación propia que se está experimentando en el sector inmobiliario, aportando datos objetivos a nuestros «Profesionales Titulados ADPI-Asesores de la Propiedad Inmobiliaria//Agentes Inmobiliarios», siendo exigentes con el cumplimiento de las normativas legales y con la garantía del Colectivo Profesional Oficial que les avala en el ejercicio de sus funciones, al amparo de un Código Deontológico que les es propio y rector de sus actuaciones profesionales.

TECPEVAL

Presentación de **Listados Oficiales TECPEVAL** para el **Ejercicio 2023**.

Recordatorio de las **plantillas de acción operativa** (Vivienda, Local y Plaza de Garaje), a disposición de los asociados TECPEVAL y que, recordamos, fueron sido confeccionadas por nuestro Gabinete de Arquitectura, para el desarrollo de la actividad pericial de forma actualizada.

Las tasaciones en 2022, cayeron especialmente en el cuarto trimestre, siendo determinante la subida de tipos y el encarecimiento de la financiación.

A la espera de que la próxima normativa en relación con la Nueva Ley Hipotecaria, nos permita ampliar más aún nuestras posibilidades de desarrollo profesional. El Gobierno debe establecer todavía las exigencias, al objeto de vernos considerados para la realización de tasaciones para créditos Inmobiliarios para bancos y entidades financieras.

En enero de 2023 entró en vigor el nuevo valor de referencia previsto en la denominada «Ley de medidas de prevención y lucha contra el fraude» que, entre otras novedades, introdujo el nuevo valor de referencia como base imponible para los inmuebles a efectos del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y del Impuesto sobre Sucesiones, con implicaciones también en el Impuesto de Patrimonio. Ese valor, calculado por la dirección General de Catastro, es diferente del valor catastral a efectos de IBI e IRPF.

Y todo esto en un año 2023 que ya nos ha hecho soportar evidentes retrasos provocados por una huelga de LAJS y de Funcionarios de Justicia, y si nadie lo remedia, la de Jueces y Fiscales. Obviamente, los Profesionales Titulados TECPEVAL, estamos sufriendo dicha situación como eslabones clave de la cadena que engrana la Administración Judicial.

INTERFICO

Se pone de manifiesto que en la **«Nueva Ley de Vivienda»**, **«en su disposición adicional 6ª»**, **se determina que para el ejercicio de esta actividad de las Administraciones de Fincas, es indispensable contar con «la acreditación de Capacitación Profesional y la exigencia de Seguro de Responsabilidad Civil»**.

Se recuerda la **Firma Convenio INTERFICO-Banco Sabadell (11-05-2022): resultando ser de aplicación para todos los que sean acreedores de la «Titulación» INTERFICO-Interventores de Fincas de Comunidades**, y cuya función profesional **irá encaminada, entre otras, al ejercicio de nuestra actividad en las Comunidades de Propietarios y demás administraciones colaterales**. A ello debemos sumar los acuerdos adoptados con esta misma entidad con referencia a que **todos los Miembros adscritos a ATP** pueden convertirse en **«Colaborador con Banco Sabadell»** mediante la oferta de servicios y la atención profesional del Banco que fortalecerá la relación entre colaborador y cliente, toda vez que **«serás recompensado por tu labor»**.

Los Profesionales Titulados INTERFICO, desde la pandemia por Covid, han tenido que reinventarse, adaptando las Juntas de Propietarios y Vecinos al ámbito telemático, siendo los garantes de que se cuente con las adecuadas medidas para la participación telemática. Se permite la toma de acuerdos sin Junta, a través de consultas por escrito, en virtud todo ello del **Real Decreto Ley 8/2021, de 4 de mayo, BOE del 5/05/2021**.

Normativa Europea relativa a la **«Regulación para la contribución al ahorro y la eficiencia energética en los edificios, e instalación de contadores- repartidores de calefacción, y otros de consumo energético»**, contempla la trasposición de la Directiva 2012/27/UE relativa a la eficiencia energética y que obliga al usuario final de calefacción y refrigeración a instalar contadores repartidores de costes individuales, solo si es técnica y económicamente viable. Hasta la fecha, sólo el 35% de los edificios han cumplido con su obligación.

Los procesos de **«Rehabilitación Energética en los edificios»**, lleva al Congreso a modificar la LPH en lo referido a las mayorías necesarias para aprobar las obras precisas para estos procesos de adaptación energética, y aplica deducciones de hasta el 60% para su adecuación. Muchos hablan del **«año de las placas solares»**.

Por otro lado, atender a las demandas de instalaciones para **«recarga eléctrica de vehículos en los garajes comunitarios»**, bien sean de carácter individual o a nivel de toda la Comunidad, debiendo cumplir con la aprobación que se precise en cada caso.

El fenómeno de la **«okupación»**, y en modo más novedoso **«inquiokupación»**, complica enormemente la actuación de los Profesionales Titulados INTERFICO, en los temas relacionados con **morosidad, derramas y las ocupaciones ilegales**, en un contexto totalmente adverso para el normal ejercicio de la actividad y con la obligación de asumir las pertinentes responsabilidades en cada una de las citadas problemáticas.

Posibilidad de **expedición de Certificados de Eficiencia Energética a otros profesionales, más allá de Arquitectos e Ingenieros**. En todo caso, se habrá de esperar a las características y condiciones en que dicha voluntad se sustente. Por el momento, nos atendremos a lo dispuesto en el RD 235/2013.

Recordar que sigue a disposición del asociado, el **«Servicio Integral de Adaptación de Protección de Datos de forma personalizada»**, dada la aplicación de seguridad que ello comporta, y evitar posibles sanciones. Incidir en la obligación de presentación de documentos a la **«Agencia Tributaria a través del registro electrónico»** entre ellos el modelo 347 (declaración informativa anual de operaciones con terceros).

MEDFIN

La actividad de la **Mediación Financiera** se ha visto expuesta, quizás como nunca a un estrés importante, resultado de los requerimientos de la coyuntura y el estigma de la *escalada de la inflación y el interés Euribor*, en gran medida porque ha cambiado el perfil de riesgo del inversor.

La **Subida de los tipos de interés** más rápida de la historia, lo que ha provocado una restricción del crédito por parte de la banca, por lo que resulta inevitable pensar en un menor crecimiento a nivel europeo.

Recordar la entrada en vigor (octubre 2021) de la Ley que prohíbe «**el Software de Doble Uso**», uso de sistemas informáticos que manipulen la contabilidad. También el Gobierno impone **límite para los pagos en efectivo en los 1.000 €** en su persecución del fraude fiscal.

En cuanto a las **SICAV**, estas sociedades se encuentran en un momento crucial tras la entrada en vigor de la Ley 11/2021, que supone un punto de inflexión en su régimen fiscal, ya que introduce requisitos para poder aplicar el tipo especial de gravamen al 1%. En los dos primeros meses de 2023 se han liquidado 322 de ellas, 5,46 al día, según datos de INVERCO. Debemos suponer que hasta el 30 de junio, más del 80% se van a integrar, fusionar, transformar o liquidar.

Las **Socimis** deben contar con una cartera de inmuebles, de los que al menos el 80% se dedique al alquiler. El valor de las Socimis en España ronda los 22.500 millones de euros. La inversión en Socimis ofrece al inversor acceso al mercado inmobiliario sin tener que hacer un gran desembolso.

El **crowdfunding inmobiliario**, ha abierto la puerta de la inversión a millones de pequeños ahorradores que buscan estabilidad sin renunciar al beneficio. Pese a que el escenario inmediato es de moderación, la vivienda ofrece un retorno típico cercano al 7%.

Criptomonedas: Una criptomoneda es un activo digital que emplea un cifrado criptográfico para garantizar su titularidad y asegurar la integridad de las transacciones. Estas monedas no existen de forma física: se almacenan en una cartera digital. El control sobre este tipo de monedas llegó España en mayo de 2021 con la «Nueva Normativa Ant blanqueo», que obliga a las plataformas de criptomonedas a registrarse ante el Banco de España y estar supervisadas por las autoridades.

Las **Empresas de Asesoramiento Financiero (EAFIS)** no pueden intermediar operaciones, ni por cuenta propia ni ajena, no pueden realizar actividades de depósito, ni de efectivo, ni de activos financieros de terceros. Las EAFIS sólo asesoran y por esta actividad cobran una remuneración. *Es por ello que un Profesional Titulado MEDFIN, tiene el aval suficiente para actuar como una de ellas.*

INGESA

Los **Profesionales Titulados INGESA-Interventores de Gestión Administrativa**, han tenido que asumir un papel primordial, solucionando y gestionando las muchas medidas que ha ido aprobando el Gobierno, convirtiéndose en el nexo fundamental en una coyuntura de dificultad como la actual.

Asesoramiento en la tramitación de los **Fondos Next Generation**, como primordial objetivo el facilitar el asesoramiento administrativo en los trámites y procedimientos que exigen cumplimiento, velando siempre por los intereses del usuario y cumpliendo con la Administración.

La ventaja que ofrecen los **Convenios de Colaboración suscritos por nuestro Colectivo Profesional con las Administraciones Públicas** para la presentación telemática, en representación de terceros, de cualquier documento exigido por la normativa. Y como nunca, se han visto refrendados por nuestros Consocios, debidamente Habilitados, con el aval previo del Colectivo Profesional INGESA, que se encarga de gestionar el correspondiente alta.

Mención especial a este respecto merece la **DGT**, organismo caracterizado sobre todo por su poca flexibilidad, y que adoptó nuevas medidas para que Colectivos y Empresas en relación con la DGT hagan sus trámites a través de **Sede Electrónica**, acelerando de esta manera la presentación telemática de éstos, evitando desplazamientos innecesarios, sin pedir cita o acudir presencialmente.

Aplaudimos esta determinación, además de por su funcionalidad para los profesionales, por ser la vía de finalización de la nefasta pretensión de monopolio de los Gestores Administrativos en Tráfico. A propósito de ello, y aún a riesgo de ser reiterativos, recordemos que la profesionalidad de nuestros Colegiados INGESA en labor de intermediación entre los ciudadanos y la Administración, quedó avalada y ratificada por el **fallo favorable** en la Resolución de la **Sentencia 318/2018, de 18 de junio**, del Juzgado de lo Mercantil número 12 de Madrid.

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, 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».

MECIMER

En cuanto a la figura del Profesional Titulado **MECIMER-Business Mediator-Mediador Civil y Mercantil**, se está demostrando durante este 2023 como la herramienta imprescindible y necesaria para la solución de conflictos en muy diversos contextos, por vía extrajudicial. Tanto más, con las huelgas que se están llevando a cabo en estos primeros meses del año, los LAJS, los funcionarios de justicia, y sobre la mesa de Jueces y Fiscales, que no hacen más que incrementar de manera exponencial los ya de por sí atascados procesos judiciales. Sin duda, *va a ser el año en que más se añoren los procesos de Mediación Civil y Mercantil*, y en el que los Profesionales Titulados MECIMER, obtengan su debido reconocimiento.

Aumentan los conflictos en el entorno civil, mercantil, social, educativo y escolar (Bullying), comunitario y vecinal (ocupación, impagos y derramas en comunidades de propietarios), sanitario, familiar (violencia de género, violencia doméstica, etc.), empresarial e industrial, laboral y de herencias e inmobiliario. De igual modo, se han visto incrementados en materia civil, tales como asuntos en arrendamientos de locales de negocio, regímenes de visitas y ejecuciones de custodias compartidas y, como no, en propiedad horizontal.

El artículo 24 de nuestra Ley contempla que *todas o algunas de las actuaciones de mediación se lleven a cabo por medios electrónicos, por videoconferencia u otros medios análogos de transmisión de la voz o la imagen, siempre que pueda ser garantizada la identidad de los intervinientes y el respeto a los principios de la mediación previstos en la Ley* (la implantación efectiva de la Mediación es posible de forma inmediata).

Las diferentes Comunidades Autónomas siguen 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, tras la aprobación de el «*Anteproyecto de la Ley de Impulso de la Mediación*». En este sentido, podemos hablar de las siguientes reglamentaciones: El **Programa Aragonés de Mediación de Emprendimiento**, el **Servicio de Mediación Familiar en el Municipio de Navalmoral (Cáceres)**, iniciativas tales como el Proyecto piloto de los **PIMA (Puntos de Información para la Promoción de la Mediación)** en Huelva o la modificación del Código Civil por el Parlamento de Cataluña, el **IMIB (Institución de Mediación de las Illes Balears)**, orientado a la resolución de conflictos de forma pactada a satisfacción de todas las partes. En la **Comunitat Valenciana**, es presentado el **Decreto del Reglamento de Mediación que desarrolla la Ley Valenciana aprobada en 2018** (habilitando un centro de mediación en el vestíbulo de la Ciudad de la Justicia).

El «**Proyecto de Ley de Eficiencia Procesal del Servicio Público de Justicia**», una norma que pretende impulsar la utilización de los «medios adecuados de solución de controversias» -MASC-, por lo que, «será exigible que obligatoriamente se acuda a la Mediación antes de interponer cualquier demanda».

Presentación para este Ejercicio de 2023 los Listados de nuestros Mediadores Civil y Mercantil-MECIMER.

La Mediación es «un medio exitoso de resolución de conflictos», y podemos afirmar que ha llegado el momento de la Mediación y que ha llegado para quedarse indefinidamente. Estamos ante una «Profesión Remunerada» de éxito presente y garantía auténtica de futuro, por lo que todos aquellos titulados adscritos a la Agrupación Técnica Profesional- ATP y que no sean ya Mediadores Titulados-MECIMER, «tienen un futuro de desarrollo profesional perenne a su alcance».

En el desarrollo de cada punto abarcado en la citada exposición en resumen, se fueron produciendo diversas intervenciones contertuladas por los asistentes, compartiendo profesionalmente con un importante intercambio de opiniones, por lo que se mantuvo un continuado Turno de Ruegos y Preguntas en la medida de los temas que se fueron tratando, y que de forma coloquial fueron atendidas y argumentadas en toda su aplicación, demostrando en todo momento un alto grado de cualificación entre los Profesionales Miembros de nuestro Colectivo Profesional.

Por parte de los asistentes se indicó que podría ser oportuno, dada la complejidad que aborda la Nueva Ley Estatal de Vivienda, que se estudiara la posibilidad de llevar a cabo unas charlas para explicar a los Sres. Consocios en general y de forma integral de los diferentes Colectivos adscritos a ATP, al objeto de esclarecer y aportar carácter ilustrativo a los distintos interrogantes que nublan el contenido del articulado de esta Nueva Ley. El Sr. Presidente recogió el guante, y se pronunció en el sentido de que se estudiará la viabilidad de llevar a cabo este cometido, aún a sabiendas que en caso de organizarse la/s charla/s tendría/n que realizarse de manera pronta por lo caliente de la nueva norma legislativa.

Durante el transcurso del Acto llevado a cabo, fue servido un variado aperitivo propio del tradicional cocktail, siendo presidido por un agradable ambiente de compañerismo.

Por último los asistentes expresaron su contento por la trayectoria del Colectivo Profesional y su plena satisfacción por las atenciones de que han sido objeto cuando han requerido cualquier información, consulta u otro menester por lo que expresaron su satisfacción de ser Miembros Numerarios del Colectivo. Eso sí, se manifestó el sinsabor que produjo la poca asistencia por parte de los Sres. Consocios a la celebración de la Asamblea General.

Terminando el Acto, el Sr. Sanfrancisco dio las gracias a todos los asistentes por su colaboración y confianza depositadas en el Colectivo Profesional y en su Junta de Gobierno, dando así por finalizado el evento.

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



ASAMBLEA GENERAL ATP-ADPI

*Hotel NH Zurbano
- Salón Saboya -*

Madrid

25-05-2023



Muchos y variados fueron los temas que trataron entre sí los Sres. Consocios asistentes al evento celebrado el pasado día 25 de Mayo de 2023 con motivo de la Asamblea General de ATP-ADPI, en los que reinó la cordialidad y el buen humor propio de compañeros.



Al compartir el ágape preparado para el Acto, hubo importante intercambio de opiniones e inquietudes habidas en el entorno profesional por parte de los asistentes, demostrando un alto grado de cualificación y nexo de unión de los Sres. Consocios de ATP-ADPI.



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

**Miembro de
AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL**

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

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

Web: www.atp-adpi.com

Web Corporativa: www.atp-group.es

