

Boletín Oficial

«Edición Especial»



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

ATP-ADPI

ASAMBLEA GENERAL NACIONAL 2024

Madrid

Colectivos Profesionales de Ámbito Nacional
adscritos a la Agrupación Técnica Profesional-ATP:

**ATP-ADPI • TECPEVAL • INTERFICO
MEDFIN • INGESA • MECIMER**

Boletín Oficial

Año 25 Núm. 188

**JUEVES
23-05-2024
18:00 H.**

**HOTEL NH ZURBANO
MADRID**





**Boletín Oficial
ATP-ADPI**

**Edición Especial
ASAMBLEA GENERAL 2024**

AÑO 25 NÚMERO 188

«ASAMBLEA GENERAL ATP-ADPI 2024»

Sumario

EDICIÓN ESPECIAL

- **Carta de fecha 24-04-2024: Convocatoria Asamblea General ATP-ADPI 2024.**
- **Desarrollo de la Celebración con fecha 23-05-2024, 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: atp-adpi@atp-guiainmobiliaria.com - Web: www.atp-adpi.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 **23 de Mayo de 2.024 -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 2023 y Presupuesto 2024.
- 4.- Revisión Importes Cuotas Asociado Ordinarias y Reducidas.
- 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 24 de Abril de 2024



-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

LOS COLECTIVOS PROFESIONALES DE ÁMBITO NACIONAL ADSCRITOS A LA AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL «ATP» CELEBRAN SU ASAMBLEA GENERAL

Con la finalidad de llevar a cabo la Asamblea General de los Colectivos Profesionales de ámbito Nacional adscritos a la Agrupación Técnica Profesional-ATP, y a su vez con el propósito de reducir costos, dado que son Colectivos Profesionales intrínsecamente colaterales entre sí, el pasado día 23 de Mayo de 2024 se celebró su Asamblea General, de manera conjunta de los siguientes Colectivos Profesionales:

ADPI - Asesores de la Propiedad Inmobiliaria//Agentes Inmobiliarios
TECPEVAL - Peritos Tasadores Judiciales de Bienes Inmuebles
INTERFICO - Interventores de Fincas y Comunidades//Secretario-Administrador
MEDFIN - Mediadores Financieros Titulados
INGESA - Interventores de Gestión Administrativa
MECIMER - Business Mediator-Mediadores Civil y Mercantil

La reunión de los Sres. Consocios se efectuó en el Salón Saboya del prestigioso Hotel NH Zurbano de la ciudad de Madrid, según convocatorias efectuadas para tal fecha por el Órgano de Presidencia de la Junta Directiva de cada uno de los Colectivos Profesionales de ámbito Nacional, y según queda regulado en los artículos correspondientes de los Estatutos Sociales en cada uno de los casos, facilitados a través de las Convocatorias pertinentes.

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 2023 y Presupuesto 2024.
- 4.- Revisión Cuotas Asociado Ordinarias y Reducidas.
- 5.- Entrega de Documentación e Informes.

Salón SABOYA

Hotel NH Zurbano

*Colectivos Profesionales
de ámbito Nacional adscritos a la
Agrupación Técnica Profesional-ATP*

- Asamblea General Nacional 2024 -

Se inició el Acto de la Asamblea en el lugar, fecha y hora concertado en la pertinente convocatoria, en cumplimiento de los artículos correspondientes de los Estatutos Sociales de cada Colectivo Profesional, 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 nuestros Colectivos Profesionales.

Los **Miembros de la Junta Directiva y Mesa Rectora de esta Asamblea General Nacional**, están formados por D. Francisco Sanfrancisco Gil -Presidente de los Colectivos Profesionales de ámbito Nacional 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 correspondientes de los Estatutos Sociales de cada uno de los Colectivos Profesionales de ámbito Nacional.

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.

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 20-05-2024 de forma personal a cada uno de los Sres. Asociados, a sus correos electrónicos obrantes en el seno de cada Asociación. Igualmente y para una total notificación, se colgó en la página web de cada uno de nuestros Colectivos Profesionales.



Miembros Directivos, Consultores y Responsables de Áreas

DESARROLLO DEL INFORME

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», de acuerdo con lo previsto en los estatutos.

Aprovechamos la ocasión de reunirnos presencialmente, aparte de cumplir nuestras obligaciones legales de aprobación de las cuentas anuales del ejercicio anterior y propuesta de presupuestos para el ejercicio en curso, para poner al día a nuestros consocios, con las noticias y hechos más relevantes que a todos nos afectan en el ejercicio de nuestra profesión.

La celebración del **Salón Inmobiliario de Madrid en su 25ª Edición SIMA-24, tendrá lugar entre el 22 y el 25 de Mayo de 2024, (ambos inclusive)** en Feria de Madrid (IFEMA). 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.

Para comenzar esta exposición es conveniente efectuar un repaso a las principales **Regulaciones en Materia Inmobiliaria de las diferentes Comunidades Autónomas**, recordemos las ya establecidas y/o en fase, desde un punto de vista cronológico:

«Territori de Catalunya» desde la promulgación del *Decreto 12/2010, de 2 de febrero*. «País Vasco» mediante *Decreto 43/2012*. «Comunidad de Madrid» por medio del *Decreto 8/2018 de 13 de febrero*.

Siguiendo en esas directrices, en la «Comunidad Autónoma de Andalucía», la *Resolución de fecha 06-05-2019 de la Secretaría General de Vivienda que depende de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, publicada en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía (BOJA) el 13-05-2019, en la que se hace público el Proyecto de Decreto por el que se crea el Registro de personas y agencias intermediarias de Andalucía y se regula su funcionamiento, definiendo su obligatoriedad y el régimen sancionador*.

«Comunidad Autónoma de Extremadura», mediante *Ley 11/2019, de 11 de abril*. En esta línea continuada, se dispone en información obtenida, el que el «Gobierno de Navarra» recoge la publicación del *Proyecto de Decreto Foral que regulará la creación de un Registro de Profesionales Inmobiliarios y los requisitos que deberán cumplir para su inscripción los profesionales que ejerzan la actividad inmobiliaria*. En la Comunidad Canaria en el BOC N° 21 de 31-01-2022 del *DECRETO 11/2022, de 20 de enero, por el que se crea y regula el «Registro de Agentes Inmobiliarios de Canarias»*. Cabe reseñar que en la Comunitat Valenciana, tal y como indicábamos al inicio de este Informe, se publicó el *Decreto 98/2022, de 29 de Julio, del Consell (DOGV Núm. 9405, de 16 de Agosto), creando el «Registro Obligatorio de Agentes de Intermediación Inmobiliaria», adscrito a la Conselleria en materia de vivienda*.

«Govern de las Illes Balears», en el Pleno del Parlament de las Illes Balears celebrado el pasado 16-04-2024 se aprobó la primera Normativa que regulará el desarrollo de la actividad inmobiliaria en las Illes Balears, bajo el nombre de *Ley 3/2024, de 3 de mayo, de medidas urgentes en materia de vivienda*, publicada definitivamente en el BOIB N° 61 de fecha 09-05-2024; en este concreto, en su sección de disposiciones adicionales, tanto la disposición adicional decimotercera como decimocuarta, abarcan los requisitos de los profesionales y las obligaciones que tienen que cumplir para ejercer la actividad inmobiliaria, siendo necesaria la acreditación de Título de Capacitación Profesional; de igual modo la constitución reglamentaria de un Registro Oficial Obligatorio de los Agentes Inmobiliarios de las Illes Balears, adscrito a la Conselleria en materia de vivienda.

Paralelismo de proyección similar se atisba en próximas Comunidades Autónomas, como en la «Región de Murcia» desde que se publicó la *Ley 6/2015, de 24 de marzo, de la Vivienda y Lucha contra la Ocupación de la Región de Murcia*, o en la «Comunidad de Galicia», donde la Xunta regulará un registro de agentes intermediarios en el ámbito de la vivienda para dotar de seguridad jurídica al sector.

Salvando las consideraciones de cada Comunidad Autónoma, el denominador común de exigencia para poder estar Inscrito Oficialmente en el Registro Público de Profesionales Intervinientes en la Mediación Inmobiliaria, es poseer: «**Un Título de Capacitación Profesional**» y «**Garantía de Solvencia**», avalado por el «*Amparo de su Colectivo Profesional con Registro Oficial Ministerial*», el cual se erige como garante de actuar con rigor bajo la norma de obligado cumplimiento con su Código Deontológico, tal proceder es concordante con el proceder de los «**Profesionales Titulados ADPI-Asesor de la Propiedad Inmobiliaria//Agente Inmobiliario**».

Algunas de las tendencias en el entorno inmobiliario, podríamos esbozarlas en:

1. Living (Vivienda):

Vivienda libre: La demanda de viviendas libres sigue siendo sólida, especialmente en áreas urbanas. Los compradores buscan propiedades sostenibles y eficientes energéticamente, como aquellas con paneles solares y sistemas de gestión de agua eficientes.

Vivienda asequible: La búsqueda de viviendas asequibles es una tendencia continua. Muchas personas consideran mudarse a áreas suburbanas o rurales en busca de opciones más económicas y una mejor calidad de vida.

Alquiler: El mercado de alquiler sigue siendo activo, con una creciente demanda de espacios flexibles y multifuncionales que se adapten al trabajo remoto.

Senior Living (Vivienda para personas mayores): Con el envejecimiento de la población, las propiedades diseñadas específicamente para personas mayores están en aumento. Estas incluyen comunidades de retiro, viviendas asistidas y opciones de envejecimiento en el lugar.

Flex Living (Vivienda flexible): La pandemia ha acelerado la necesidad de espacios flexibles. Los compradores buscan propiedades que se adapten a diferentes usos, como trabajar desde casa o crear oficinas en el hogar.

2. Oficinas, Comercial, Logístico, Hoteles:

Oficinas: La flexibilidad en el trabajo ha llevado a una mayor demanda de espacios de oficina flexibles y colaborativos. Las empresas buscan ubicaciones que fomenten la creatividad y la productividad.

Comercial: El comercio minorista está evolucionando hacia experiencias más personalizadas y digitales. Las ubicaciones comerciales deben adaptarse a estas nuevas tendencias.

Logístico: El auge del comercio electrónico ha impulsado la demanda de espacios logísticos y centros de distribución. La ubicación estratégica y la eficiencia son clave.

Hoteles: La industria hotelera se está adaptando a las preferencias cambiantes de los viajeros. Los hoteles boutique y las experiencias únicas están en alza.

3. Healthcare, Data Centers, Life Sciences Properties, Otros:

Healthcare (Salud): La demanda de propiedades relacionadas con la salud, como clínicas, hospitales y centros de atención a largo plazo, sigue siendo fuerte debido al envejecimiento de la población.

Data Centers (Centros de datos): El crecimiento exponencial de los datos requiere más centros de datos. La ubicación estratégica y la infraestructura son cruciales.

Life Sciences Properties (Propiedades de ciencias de la vida): La investigación médica y farmacéutica necesita espacios especializados. Esto incluye laboratorios, instalaciones de investigación y desarrollo, y áreas de producción.

Otros: Otras tendencias emergentes pueden incluir propiedades relacionadas con la inteligencia artificial, la robótica y la tecnología emergente.

4. Deuda y Equity:

Deuda: El acceso a financiamiento sigue siendo vital para el desarrollo inmobiliario. Las tasas de interés y las condiciones de préstamo afectan la inversión en propiedades.

Equity (Capital): Los inversores buscan oportunidades de inversión en bienes raíces. La diversificación y la gestión de riesgos son consideraciones clave.

5. Cross-border Investment (Inversión transfronteriza):

La inversión en bienes raíces a nivel internacional sigue siendo atractiva. Los inversores buscan mercados estables y oportunidades de crecimiento. Algunos destinos populares incluyen ciudades globales como Nueva York, Londres y Singapur.

En resumen, el panorama inmobiliario del 2024 estará marcado por la innovación, la sostenibilidad, la flexibilidad y la adaptación a un entorno cambiante.

Inteligencia Artificial en el ejercicio de la profesión del Asesor Inmobiliario

La irrupción de la Inteligencia Artificial (IA) en diversos sectores ha marcado el inicio de una era de transformaciones profundas, y el ámbito inmobiliario no es la excepción. La profesión del Asesor/Agente Inmobiliario, tradicionalmente caracterizada por su enfoque personal y directo, está experimentando cambios significativos gracias a la integración de herramientas de IA, que prometen no solo optimizar sino también redefinir las prácticas y estrategias en este campo.

Automatización y Eficiencia

Uno de los impactos más inmediatos de la IA en el sector inmobiliario es la automatización de tareas repetitivas. La gestión de documentos, la actualización de listados de propiedades y la respuesta a consultas frecuentes son solo algunas de las actividades que pueden ser eficientemente manejadas por sistemas inteligentes. Esto libera tiempo valioso para los asesores, permitiéndoles concentrarse en aspectos más estratégicos de su trabajo, como la negociación y el cierre de ventas.

Análisis Predictivo y Personalización

La capacidad de la IA para analizar grandes volúmenes de datos y extraer patrones significativos es particularmente útil en el ámbito inmobiliario. Herramientas de análisis predictivo pueden anticipar tendencias del mercado, evaluar el potencial de valorización de las propiedades y personalizar la búsqueda de inmuebles según las preferencias específicas de los clientes. Esto no solo mejora la experiencia del comprador sino que también aumenta la eficacia de los asesores al dirigir sus esfuerzos hacia las oportunidades más prometedoras.

Realidad Virtual y Tours Virtuales

La IA, combinada con tecnologías de realidad virtual, está revolucionando la manera en que los clientes interactúan con las propiedades. Los tours virtuales inteligentes, que permiten a los potenciales compradores explorar inmuebles desde cualquier lugar, ofrecen una experiencia inmersiva y detallada que facilita la toma de decisiones. Para los asesores, esto representa una herramienta poderosa para captar el interés de los clientes y agilizar el proceso de venta.

Mejora de la Toma de Decisiones

La integración de sistemas de IA en la gestión inmobiliaria proporciona a los asesores acceso a información actualizada y análisis en tiempo real sobre el estado del mercado. Esto les permite ofrecer asesoramiento basado en datos, mejorar su capacidad de previsión y tomar decisiones más informadas en nombre de sus clientes.

Desafíos y Oportunidades

A pesar de los numerosos beneficios, la adopción de la IA también plantea desafíos para los profesionales inmobiliarios. La necesidad de adaptarse a nuevas herramientas tecnológicas y la posibilidad de una mayor competencia son aspectos a considerar. Sin embargo, aquellos que logren integrar eficazmente la IA en su práctica profesional no solo mejorarán su oferta de servicios sino que también se posicionarán como líderes en un mercado cada vez más influenciado por la tecnología.

En conclusión, la IA está configurando un futuro en el que el ADPI-Asesor de la Propiedad Inmobiliaria//Agente Inmobiliario podrá ofrecer servicios más eficientes, personalizados y de mayor calidad. A medida que esta tecnología

continúe evolucionando, su adopción no solo será una ventaja competitiva sino una necesidad para aquellos que deseen mantenerse a la vanguardia en el dinámico mundo inmobiliario.

Respecto a la Inteligencia Artificial, y aunque posteriormente en el apartado de «**Formación**» *Best-In-Class - Executive Education- en connivencia con ATP-ADPI*, se desarrollen más en profundidad estas cuestiones, podemos adelantarles que se han editado distintas publicaciones en este sentido, algunas de ellas gratuitas:

Ebooks gratuitos (hacer clic en el enlace, si desea más información):

[«ChatGPT al servicio del Asesor Inmobiliario I»](#)

<https://resumen-introchatgpt.funnelerpro.com/cuadro-formativo-gratis-copy-copy>

[«Inteligencia Artificial: Visión actual 2023»](#)

<https://resumen-introchatgpt.funnelerpro.com/cuadro-formativo-gratis-copy-copy-copy>

Ebooks de pago (hacer clic en el título, si desea más información):

[«ChatGPT al servicio del Asesor Inmobiliario II»](#)

<https://resumen-introchatgpt.funnelerpro.com/acreditacion-copy-copy>

[«ChatGPT al servicio del Asesor Inmobiliario III»](#)

<https://resumen-introchatgpt.funnelerpro.com/acreditacion-copy-copy-copy>

Novedades y Cambios más relevantes propios del Sector

A continuación, presentamos a modo resumido algunas de las novedades y cambios más relevantes:

1. Tope a la subida de los alquileres:

En 2024, la ley establece un **límite máximo del 3%** para la subida anual de los alquileres. Esta medida se aplica tanto en **zonas tensionadas** como en **zonas no tensionadas**. El objetivo es frenar el encarecimiento del mercado del alquiler y beneficiar a los inquilinos.

2. Áreas tensionadas:

Se definen áreas tensionadas donde se aplican medidas específicas para controlar los precios de alquiler. Estas áreas se determinan en función de la demanda y la oferta de viviendas.

3. Limitación de los precios referenciada a grandes tenedores:

Los grandes tenedores (propietarios con muchas propiedades) tienen limitaciones adicionales en la subida de precios de alquiler.

4. Reducción del número de viviendas para ser considerado ‘gran tenedor’:

Se ha reducido el número mínimo de viviendas que un propietario debe tener para ser considerado un gran tenedor.

5. Límites del índice de referencia de precios a nuevas viviendas:

Se establecen límites para los precios de nuevas viviendas en función de un índice de referencia.

6. Eliminación del IPC como índice de referencia:

El Índice de Precios al Consumo (IPC) ya no se utiliza como índice de referencia para la actualización de alquileres.

7. Nuevas medidas de protección a los inquilinos vulnerables:

Se implementan medidas para proteger a los inquilinos en situaciones de vulnerabilidad.

8. Obligación de que los gastos y honorarios inmobiliarios corran a cargo del propietario:

Los gastos y honorarios relacionados con la intermediación inmobiliaria deben ser asumidos por el propietario.

9. Aumento de los porcentajes de reserva de suelo para vivienda protegida:

Se incrementa la reserva de suelo para la construcción de viviendas protegidas.

Seguidamente pasamos a analizar los acontecimientos más destacados relativos al **Sector Inmobiliario** que surgieron en el ámbito Nacional el pasado año 2023 y las previsiones para este año 2024:

Año 2023

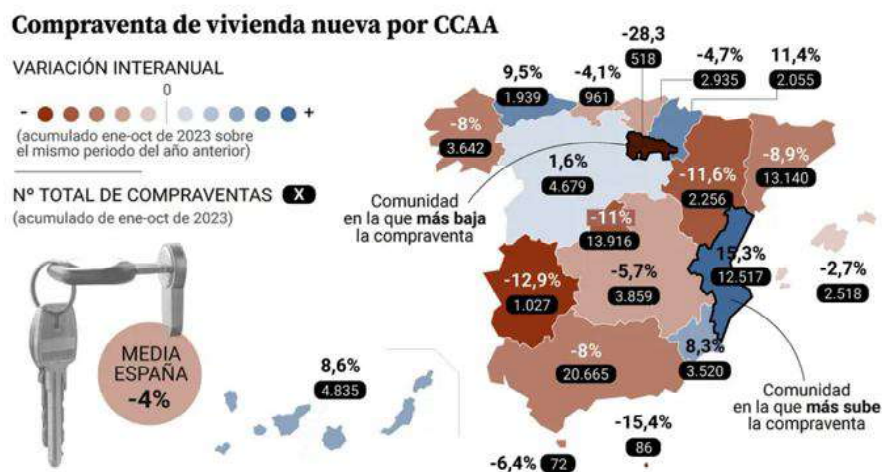
- 2023, el año de la vivienda: los precios subieron y las compraventas e hipotecas bajaron a doble dígito

En líneas generales, podemos decir que 2023 fue un año singular. Después de un 2022 donde los precios subieron, aunque de forma relativamente contenida, **en 2023 los precios de la vivienda en venta aumentaron significativamente**, principalmente por el desequilibrio entre la poca oferta y la gran demanda que existe todavía a día de hoy. **De hecho, durante 2023 en muchas ciudades se alcanzaron precios máximos que no se veían desde el boom de 2007.** Fue el año en el que la compraventa de viviendas y las hipotecas cayeron en picado, mientras que los precios apenas se inmutaron; de hecho, siguieron subiendo.

El Consejo General del Notariado fue uno de los primeros en poner cifras a 2023. En concreto, **la compraventa de viviendas bajó un 11,2% anual, la concesión de hipotecas disminuyó un 21,3% y el precio medio del metro cuadrado creció un 1,5%, hasta los 1.640 euros.**

Respecto a la primera variable, se formalizaron 640.451 operaciones.

Por tipo de vivienda, las compraventas de pisos disminuyeron un 10,5%, alcanzando las 492.498 unidades, mientras que las unifamiliares retrocedieron un 13,6% interanual, hasta las 147.953 unidades. Por Comunidades Autónomas, las operaciones se redujeron en 16 territorios, que concentraron el 97,8% de las transacciones, y solo se observó un aumento en Asturias, con una subida del 1,4%. El descenso fue de dos dígitos en Baleares (19,9%), Canarias (16,8%), Madrid (16,2%), País Vasco (15,7%), La Rioja (14,5%), Cataluña (12,8%) y Andalucía (12,4%). Por su parte, las caídas más pronunciadas fueron las de Cantabria (8,9%), Aragón (8,9%), Extremadura (-8,4%), Castilla y León (8,1%), Comunidad Valenciana (7,9%), Galicia (7,8%), Murcia (-5,2%), Castilla-La Mancha (4,6%) y Navarra (2,5%).



Baleares y Aragón, la excepción

El encarecimiento de precios fue prácticamente generalizado en todas las Comunidades Autónomas salvo en Baleares y Aragón, en donde comprar una vivienda fue un 0,4% y 0,3% más barato, respectivamente. El mayor aumento se registró en Navarra (13,7%) seguido de Castilla la Mancha (8,3%), La Rioja (7,3%), Comunidad Valenciana (4,9%), Madrid (4,6%) y Cantabria (4,5%).

Los precios por metro cuadrado superaron la media nacional en Baleares (3.186 euros), Madrid (2.774 euros), País Vasco (2.573 euros), Cataluña (2.012 euros) y Canarias (1.821 euros).

Menos hipotecas

Según datos del Consejo General del Notariado de España, los nuevos préstamos hipotecarios bajaron un 21,3% en 2023, hasta las 280.340 operaciones y su cuantía promedio descendió un 3,1% anual, situándose en los 148.592 euros.

Estos nuevos préstamos hipotecarios disminuyeron en todas las Comunidades Autónomas pero se experimentaron mayores caídas a la media en Cantabria (25,5%), Cataluña (24,6%), Madrid (23,1%), Castilla y León (22,3%), Murcia (21,8%) y Andalucía (21,7%).

Con estos datos de Diciembre 2023, podemos afirmar que la concesión de hipotecas cayó en todos los meses del año 2023.

Suelo Urbano a la baja

El mercado del suelo urbano se mantuvo a la baja al cierre del pasado año 2023, al registrar un desplome de las compraventas de un 15% interanual, lo que supone una caída de la superficie transmitida de hasta un 13%, además de una rebaja media de los precios de un 2,7%.

Tras los datos publicados por parte del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana del año 2023, se contabilizaron en España un total de 22.387 compraventas de suelos urbanos, la menor cifra de operaciones desde 2020, en un año que ha estado marcado por las sucesivas subidas de los tipos de interés y el consecuente encarecimiento de la financiación.

A nivel general, el metro cuadrado del suelo urbano cerró el ejercicio en una media de 154,4 euros, mientras que la superficie transmitida cayó hasta los 27 millones de metros cuadrados.

Por Comunidades Autónomas, el mayor precio del suelo urbano se registró en Baleares, siendo la única que superó los 300 euros/m². A continuación se situó la Comunidad de Madrid con 291,3 euros/m², el 11,6% menos; Canarias con 250,8 euros/m², el 4,3% más; y País Vasco con 202,8 euros/m², el 12,8% menos. Los mayores aumentos interanuales de precio en el trimestre se dieron en Cantabria (28%), Extremadura (25,7%), Asturias (21,4%) y Aragón (21,3%).

Por el contrario, los descensos más acusados de precios en el último trimestre de 2023 se registraron en Murcia (-34,6%), La Rioja (-19,7%), País Vasco (-12,8%) y Baleares (-10,7%).

- Comprar vivienda a 'tocateja': más de 200.000 casas se pagaron sin hipoteca en 2023

La subida de los tipos ha empujado al alza la compra de vivienda al contado en España. Las adquisiciones sin hipoteca cerraron el 2023 suponiendo más de un tercio de las transacciones totales. Concretamente, **alcanzaron una cuota del 34,98% frente al 28,61% que representaban en 2019, antes del Covid.** Así, **el pasado año se pagaron al contado 205.353 viviendas en nuestro país, lo que supone un aumento del 10,47% frente a un año antes.** Este incremento es del 43,24% si comparamos con los datos de antes de la pandemia, que sin duda ha tenido un impacto clave en el comportamiento de este tipo de operaciones.

La subida de los tipos de interés ha recortado la capacidad de compra de los compradores que adquieren para usar la vivienda y que suelen financiarse para hacerlo. Sin embargo, quienes pueden comprar una vivienda al contado no sufren los efectos de la subida de tipos de interés y sus inversiones alternativas o son menos rentables, como es el caso de la deuda pública, o son poco seguras. Por el contrario, destaca que los alquileres al alza son un incentivo para invertir y para defenderse de la inflación.

En esta línea, un informe elaborado por expertos del sector apuntan que «un porcentaje importante de las operaciones sin financiación hipotecaria se concentra en zonas turísticas y es acaparado para segunda residencia de españoles o por no residentes».

La realidad es que el mercado de la vivienda está alcanzando unos niveles de precio que hacen cada vez más inaccesible la compra e incluso el alquiler a los jóvenes. Aunque para 2023 se esperaba que los precios de la vivienda se moderaran ostensiblemente, han sorprendido por su comportamiento al alza, principalmente en la segunda parte del año.

Asimismo, los expertos destacan que, aunque la comparación entre cuotas hipotecarias y alquileres pueda ser favorable a la compra de la vivienda, no hay que olvidar que el principal obstáculo para quien compra por vez primera es la necesidad de tener ahorrado el equivalente al 28%-32% del precio de compra de la vivienda para hacer frente a la parte no financiada por las entidades financieras (el 20%) y los impuestos y gastos asociados a la compra (entre el 8% y el 12% dependiendo de la zona).

- El esfuerzo necesario para comprar una casa se duplica en tres décadas

La vivienda se ha convertido en un bien casi tan inasequible como esencial. El precio de los inmuebles ha crecido a paso desmesurado en los últimos años y lo ha hecho a un ritmo más rápido que los salarios de los trabajadores, asfixiados por la inflación. **Los hogares necesitan en España de media 7,5 años de sueldo para poder comprar un piso, un esfuerzo que se ha duplicado con respecto a 1993**, provocando que el acceso a una vivienda en propiedad sea más complicado.

Según los datos del INE, el precio de los inmuebles se elevó en 2023 un 4% con respecto al año anterior, un alza que se sumó al aumento del 7,4% anotado en 2022. De hecho, el precio de la vivienda encadena diez años de subidas consecutivas, que lo han hecho avanzar progresivamente hacia los niveles de la burbuja inmobiliaria, situándose en 2023 apenas un 0,01% por debajo del dato de 2008 y un 1,55% del de 2007.

La Comisión Europea en un informe publicado recientemente, afirma que «los precios de la vivienda están sobrevalorados y siguen creciendo en Bulgaria, España, Letonia, Portugal y Eslovenia. En estos países, la evolución de los precios de la vivienda puede verse como un factor de riesgo para una futura corrección más pronunciada si las condiciones económicas se deterioraran». Según los datos de la Comisión Europea, la sobrevaloración del precio de la vivienda llega al 60% en Luxemburgo, el país con el peor dato.

Pese a requerir un esfuerzo cada vez mayor, la compra de vivienda mantiene un dinamismo no visto desde el estallido de la burbuja inmobiliaria. **Según datos del INE, en 2023 se registraron 586.913 adquisiciones**, un volumen un 9,7% inferior a las 650.265 operaciones anotadas un año antes, pero la segunda marca más elevada desde 2008. **Como es habitual, la mayoría de los pisos adquiridos el año pasado (81%) fueron vivienda de segunda mano, un total de 476.019.**

Estadística de Transmisiones de Derechos de la Propiedad					
Año 2023. Datos provisionales					
ETDP.16 Compraventa de viviendas, según régimen y estado					
	Viviendas	Vivienda libre	Vivienda protegida	Vivienda nueva	Vivienda usada
TOTAL	586.913	542.324	44.589	110.894	476.019
Andalucía	119.479	109.205	10.274	24.104	95.375
Aragón	15.404	14.044	1.360	2.721	12.683
Asturias, Principado de	11.962	10.509	1.453	2.270	9.692
Baleares, Illes	14.273	13.965	308	2.957	11.316
Canarias	23.953	22.936	1.017	5.646	18.307
Cantabria	7.975	7.213	762	1.170	6.805
Castilla y León	27.152	24.565	2.587	5.423	21.729
Castilla - La Mancha	25.812	24.449	1.363	4.669	21.143
Cataluña	91.630	84.664	6.966	15.624	76.006
Comunitat Valenciana	96.490	89.481	7.009	14.560	81.930
Extremadura	9.621	7.655	1.966	1.159	8.462
Galicia	19.149	18.571	578	4.316	14.833
Madrid, Comunidad de	70.147	65.997	4.150	15.724	54.423
Murcia, Región de	21.571	19.761	1.810	3.994	17.577
Navarra, Comunidad Foral de	6.522	5.895	627	2.378	4.144
País Vasco	20.696	18.808	1.888	3.400	17.296
Rioja, La	4.072	3.730	342	593	3.479
Ceuta	506	415	91	93	413
Melilla	499	461	38	93	406

El encarecimiento de la vivienda ha expulsado del mercado a los compradores más vulnerables. Los hogares jóvenes con vivienda en propiedad se han reducido a la mitad desde principios del siglo XXI, cuando el 70% poseían su propia casa. Esa proporción ha caído hasta el 35%, a pesar de que los españoles siguen manteniendo su inclinación por la compra como régimen de tenencia preferido frente al alquiler.

Año 2024

- Los precios de la vivienda no dan tregua en 2024 y amenazan con más subidas

El mercado de la vivienda agrava mes tras mes su tensionamiento. El acceso a la compra de vivienda a través de hipotecas resulta casi imposible debido a los tipos de interés que el Banco Central Europeo (BCE) ha ido manteniendo en máximos durante los últimos meses, al mismo tiempo que los bancos siguen con las condiciones de los préstamos muy elevadas. **Sin embargo, cabe destacar el optimismo en el Sector Inmobiliario tras el discurso que el Banco Central Europeo está manteniendo durante el primer trimestre de 2024, de mantener los tipos de interés, con la consiguiente bajada del Euríbor, abriendo la puerta a la moderación de cara a la segunda mitad del año, lo que avivaría más el mercado, haciendo que el volumen de operaciones pudiera empezar a recuperarse.**

CCAA	Precio Venta (€/m2)	Trimestral (%)	Anual (%)
España	2.079	1,8%	7,0%
Andalucía	2.109	1,5%	7,1%
Aragón	1.428	0,8%	5,3%
Asturias	1.375	0,3%	1,9%
Baleares	4.211	3,1%	12,4%
Canarias	2.539	4,4%	17,2%
Cantabria	1.610	2,4%	6,3%
Castilla y León	1.188	1,0%	2,9%
Castilla-La Mancha	930	1,5%	4,0%
Cataluña	2.352	0,6%	1,0%
Ceuta	2.291	4,8%	4,0%
Comunitat Valenciana	1.825	2,7%	10,2%
Euskadi	2.901	1,3%	3,8%
Extremadura	987	3,0%	3,7%
Galicia	1.382	0,5%	2,1%
La Rioja	1.335	0,5%	4,6%
Madrid Comunidad	3.331	3,8%	7,1%
Melilla	1.932	-0,1%	4,1%
Murcia Región	1.218	2,7%	7,8%
Navarra	1.678	-0,5%	5,4%

Precio medio venta (m2) primer trimestre 2024

A nivel nacional, si se analizan los precios de la vivienda en venta en lo que llevamos de 2024 respecto a los de hace un año, se aprecia que 16 Comunidades Autónomas han incrementado los precios interanuales en estos meses. El precio vuelve a elevarse de manera significativa, la demanda continúa haciendo presión sobre la oferta y no cesa.

De acuerdo con el análisis de los precios medios de compraventa de viviendas, estas son las tres **Comunidades Autónomas más caras en Marzo de 2024:**

Baleares: **4.211 euros/m2**
 Madrid: **3.331 euros/m2**
 País Vasco: **2.901 euros/m2**

Además, si analizamos los precios con respecto al mes de Febrero del año pasado, estas son las tres **Comunidades Autónomas donde más ha subido el precio de compraventa:**

Canarias: **23% más caro que hace un año**
 Madrid: **sube un 14,8% interanual**
 Murcia: **incrementa un 12,2% respecto al año pasado**

En el extremo opuesto, se encuentran las Comunidades Autónomas donde actualmente es más barato comprar vivienda, Castilla-La Mancha con **930 euros/m²** y Extremadura con **987 euros/m²**.

Expertos consultados coinciden en señalar que en este primer trimestre de 2024 se han encarecido todas las modalidades de vivienda. El incremento del coste ha crecido en más de un 10% en comparación con el mismo periodo del pasado año. El precio medio del metro cuadrado de toda España supera ya los 2.000 euros y escala por encima de los 4.000 euros en algunas capitales. Estos incrementos afectaron especialmente a cinco Comunidades Autónomas, que fueron Canarias (23,0%), Madrid (14,8%), Región de Murcia (12,2%), Comunitat Valenciana (11,2%) y Baleares (11,0%).

El precio de la **Vivienda Nueva** está disparado y, según los datos de la Asociación Española de Análisis de Valor (AEV), este valor aumentará a ritmos de entre el 2% y el 3% durante la primera mitad de 2024, llegando hasta el 4% en el tercer trimestre del año, debido principalmente a la relativa escasez de oferta.

Según los expertos, en el primer semestre de 2024, el precio de la vivienda nueva rozará los 3.000 euros por metro cuadrado, lo que supone un incremento del 4,1% respecto al año anterior. Sin embargo, es conveniente destacar que este incremento implica una «ralentización» en el crecimiento del precio de la vivienda respecto a las proyecciones del primer semestre del 2023, cuando se registró un alza en los precios del 6,4% en tasa interanual. La vivienda nueva sigue manteniendo incrementos, mayores que los de la vivienda usada, aunque también va decreciendo ese nivel de incremento, entre otras cosas porque se están dilatando los tiempos de venta.

En Diciembre de 2023 los precios crecieron en todas las Comunidades Autónomas por encima del 2% anual, pero fue Baleares y Madrid los que lideraron el ranking, con una tasa interanual superior al 6%.

Por capitales de provincia, el precio medio más elevado en obra nueva se encuentra en Barcelona capital, con 5.156 euros por metro cuadrado a cierre de 2023, y tanto la Ciudad Condal como Madrid y San Sebastián superan la barrera de los 4.000 euros.

A su vez, Málaga ciudad se posiciona, por tercer año consecutivo, como la capital española donde más ha crecido el precio de la vivienda nueva durante el último año (7,2%).

El panorama de hipotecas más caras ha hecho que la opción de comprar una vivienda sea menos atractiva, lo que ha impulsado a muchos posibles compradores, a decantarse por el alquiler, aumentando así la demanda, mientras la oferta se veía limitada por un nuevo auge en el alquiler turístico.

Atendiendo únicamente a la **Vivienda Usada**, el ascenso escala hasta el 8,2%. Sin embargo, cabe remarcar que la heterogeneidad del territorio español propicia unas grandes diferencias entre las grandes ciudades o las Comunidades Autónomas con mayor afluencia turística y aquellas zonas más despobladas o con una mayor oferta inmobiliaria. En cuanto al ranking de Comunidades Autónomas con el precio de la vivienda de segunda mano más caras de España destacaron la Comunidad de Madrid y Baleares, con precios de 3.993 euros/m² y 3.848 euros/m², respectivamente. Les siguieron, País Vasco, Cataluña, Canarias, Andalucía, Navarra, Cantabria, Comunitat Valenciana, Galicia, Aragón, La Rioja, Asturias y Castilla y León. En el otro extremo nos encontramos con la Región de Murcia, Castilla-La Mancha y Extremadura, esta última con 1.200 euros/m².

Más del 90% de las compraventas que se llevan a cabo corresponden a viviendas de segunda mano, por lo que en este segmento se concentran tanto las adquisiciones de residencia habitual como de segundas residencias o inversión.

En cuanto a los precios del **Arrendamiento de Vivienda** podemos decir que continúa su escalada en este 2024 y se incrementará de media casi un 7% en el conjunto del país ante la escasez de oferta. Estas subidas ya comenzaron durante los meses de Enero y Febrero de 2024, con subidas interanuales de cerca de un 12% y un 11,9% respectivamente, hasta alcanzar los más de 11 euros por metro cuadrado de media y superar los 16 euros en algunas localizaciones, lo que supone su nivel más alto de los últimos 18 años, impulsado en gran medida por el persistente desajuste entre la oferta y la demanda. Entre otros cambios legislativos, el Gobierno impuso un techo del 2% en las actualizaciones anuales de los alquileres, lo que según los detractores de la medida estarían empujando a muchos propietarios a dejar los pisos vacíos o a optar por el alquiler vacacional.

CCAA	Precio Alquiler (€/m ² /mes)	Trimestral (%)	Anual (%)
España	12,7	4,7%	12,6%
Andalucía	11,0	3,3%	13,6%
Aragón	8,8	1,3%	5,4%
Asturias	8,6	1,5%	5,6%
Baleares	16,7	3,9%	15,2%
Canarias	13,3	3,9%	13,3%
Cantabria	10,2	9,6%	15,1%
Castilla y León	7,9	3,0%	8,1%
Castilla-La Mancha	6,9	3,7%	10,3%
Cataluña	16,5	2,9%	12,2%
Comunitat Valenciana	10,4	2,8%	15,9%
Euskadi	13,3	1,0%	5,7%
Extremadura	6,6	4,6%	12,3%
Galicia	8,5	5,4%	10,7%
La Rioja	7,9	2,1%	9,4%
Madrid Comunidad	17,1	5,6%	15,3%
Melilla	9,9	3,0%	2,0%
Murcia Región	7,7	1,7%	9,6%
Navarra	10,0	1,6%	4,6%

Precio medio alquiler (m2) primer trimestre 2024

Las Comunidades Autónomas más caras para vivir de alquiler son la Comunidad de Madrid (17,1 euros por metro cuadrado) y Baleares (16,7 euros por metro cuadrado), seguidas de Cataluña (16,5 euros por metro cuadrado), País Vasco y Canarias (13,3 euros por metro cuadrado), mientras que en el lado opuesto de la tabla nos encontramos con Extremadura (6,6 euros por metro cuadrado) y Castilla-La Mancha (6,9 euros por metro cuadrado) que son las Comunidades más económicas. La mayoría de los expertos (más del 60%) esperan que los precios de alquiler continúen creciendo, en media nacional, en ritmos cercanos al 10%, debido a la escasez general de oferta. Según las proyecciones de los profesionales inmobiliarios, un 40% afirman que durante los primeros meses de 2024 seguirá subiendo, debido a la escasez de oferta, mientras que un 46% responde que las rentas se mantendrán, solo un 5% piensa que las rentas bajarán en los próximos meses.

Si nos centramos en Provincias, podemos decir una vez analizadas las cifras absolutas, que **Barcelona sigue posicionada como la Provincia con rentas más elevadas, con un promedio de 21,26 euros/m² al mes, seguida de Madrid y Baleares**, que este primer trimestre del año presentan un valor en renta promedio de 17,75 euros/m² al mes. En la zona más baja del ranking encontramos las únicas dos Provincias con una renta inferior a los 5,50 euros/m² al mes, siendo estas Jaén (5,13 euros/m²/mes) y Teruel (5,40 euros/m²/mes).

Estas son las perspectivas para el alquiler en 2024: escasez de oferta y alta demanda

Los análisis de los expertos consultados sugieren que la tendencia alcista de 2023 podría mantenerse durante el transcurso del año actual, aunque el incremento podría moderarse. Ahora bien, esta estabilidad de los precios depende de varios factores como la oferta, la demanda y la evolución económica y política, con particularidades en cada región.

Así, entre las proyecciones para el alquiler en 2024, hay expertos que opinan que los precios podrían aumentar en zonas con menor disponibilidad de oferta de viviendas, mientras otros anticipan que los alquileres en las ciudades continuarán su tendencia al alza, sobre todo en aquellas áreas donde se implementen límites de precios conforme a la reciente Ley de Vivienda. En lugares como Barcelona y Madrid los alquileres podrían aumentar hasta un 4% y un 5%, respectivamente, mientras que en zonas turísticas como la Costa del Sol o las Islas Baleares, estos aumentos podrían ser aún más significativos, llegando incluso al 7%.

En cuanto a las zonas más demandadas para el alquiler en 2024, se espera que sean las áreas con una amplia gama de servicios, con infraestructuras desarrolladas y con oportunidades laborales sigan siendo las más atractivas para los inquilinos, ya que en general buscan unas buenas condiciones de vida.

Si atendemos a los datos que Idealista publicó a primeros del pasado mes de Abril de este 2024, desvelan que en el primer trimestre del año los anuncios de viviendas en alquiler publicados en su portal recibieron una media de 27 contactos antes de darse de baja, una cifra que es un 55% más elevada que la registrada en el mismo periodo del año anterior, cuando recibían de media 17 contactos. La realidad muestra que tenemos las mismas o más familias buscando casa, pero cada vez son menos las casas ofertadas.

El alquiler de temporada supone ya el 11% del mercado tras dispararse su oferta un 56% para esquivar la Ley de Vivienda

El alquiler de temporada sigue ganando posiciones en el mercado inmobiliario en detrimento del permanente. En el primer trimestre de 2024, el peso de este tipo de arrendamientos alcanzó el 11% del mercado después de que la oferta se haya disparado un 56% respecto al mismo periodo del año pasado. En sentido inverso, la oferta de alquileres permanentes se redujo un 15% en el mismo periodo.

El mercado del alquiler temporal prolonga así la tendencia del último trimestre de 2023, cuando su oferta también se disparó otro 58%. Aunque este tipo de arrendamientos, regulados por la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) no se puede destinar a vivienda habitual y permanente, pues deben ser para un tiempo y fines limitados, la realidad es que muchos caseros están recurriendo a él para eludir las restricciones que se han introducido al alquiler permanente con la Ley de Vivienda.

Regulación (reuniones Grupo de Trabajo Ministerio de Vivienda)

El Gobierno es perfectamente consciente de que el alquiler de temporada se está convirtiendo en una escapatoria frente a su regulación del mercado permanente, para ello, el Ministerio de Vivienda ha puesto en marcha una comisión para regular esta modalidad de alquiler y está recopilando ideas del sector inmobiliario para regularlo, como también quiere hacer por otra de las vías por las que se fugan viviendas para alquiler permanente, las habitaciones. **En ciudades como Barcelona y San Sebastián, el alquiler temporal ya representa el 30% de la oferta total de viviendas en alquiler.**

- Las perspectivas inmobiliarias mejoran durante el primer trimestre de 2024 ante la expectativa de la bajada de tipos

Según el Informe de Tendencias del Sector Inmobiliario de Sociedad de Tasación publicado a primeros del mes de Abril de este año, **el precio medio de la vivienda nueva y usada aumentó un 1,7% semestral y un 3,5% interanual en Marzo, hasta los 1.868 €/m².** Dicho estudio concluye además que las perspectivas del sector inmobiliario han mejorado durante el primer trimestre de 2024, en comparación con el anterior, ante la expectativa de que el Banco Central Europeo pueda relajar su política monetaria en los próximos meses.

El Índice de Confianza Inmobiliario que elabora Sociedad de Tasación experimenta un incremento interanual del 2,6% y trimestral del 4,5%, hasta alcanzar los 49,1 puntos al cierre del primer trimestre de 2024, lo que supone una clara ruptura de la tendencia experimentada durante los últimos seis trimestres, que había estado marcada por un descenso continuado de este indicador.

Por Comunidades Autónomas, ocho autonomías se sitúan por encima de la media nacional y siete por encima del punto de equilibrio. **Entre las primeras se encuentran Asturias, Canarias, Comunidad Valenciana, Región de Murcia, Navarra, País Vasco, Baleares y Andalucía.** Asturias registra el mayor optimismo (51,5 puntos), mientras que Extremadura está en el lado opuesto (44,6 puntos).

En lo que se refiere a los precios, el estudio indica que el precio medio de la vivienda nueva y usada ha alcanzado los 1.868 €/m² el pasado mes de marzo, tras registrar una variación anual positiva del 3,5% y semestral del 1,7%.

- Alquiler Turístico en 2023 y perspectivas para 2024

En cuanto al **Alquiler Turístico**, el precio medio de la vivienda fue de 134 euros de media durante el año 2023, lo que supuso un aumento frente a los 122 euros del 2022. El pico máximo de precios se alcanzó en el mes de Agosto, mes en el que el coste por noche llegó a los 166 euros. En cuanto a los servicios más demandados, las

piscinas comunitarias destacaron con el 45% de las preferencias, seguidas de cerca por el interés en los alojamientos con piscinas privadas (39%). Además, se observó interés en servicios como alojamientos que permiten mascotas (23%), internet (16%), aire acondicionado (15%), y alojamientos con balcones/terrazas (12%).

En 2023 la búsqueda de estancia promedio fue de 6 noches, destacando los lunes y sábados como los días preferidos para realizar el check-in y check-out. A su vez, la antelación para las reservas fue de 56 días.

Las reservas para dos personas representaron el 27% del total, seguidas por las de cuatro personas con un 22%, se estima que este último porcentaje irá a más por la tendencia de priorizar los viajes en familia. Otro dato a tener en cuenta del año 2023 es que el 54% de las reservas en las diferentes plataformas provinieron de turistas de España, seguido por Alemania (16%), Países Bajos (8%) y Francia (6%).

Optimismo para el 2024

Las estimaciones realizadas por los profesionales del sector a primeros de 2024 entre los propietarios de viviendas turísticas, están confirmando que el 80% está «igualando o superando» el número de reservas previstas. El 54% de los consultados está incrementando las tarifas. Sobre ese total, el 85% está realizando un ajuste de entre el 1 y el 10%, mientras que el 14% de los propietarios están haciendo aumentos más importantes (entre el 10% y el 20%) y solo un 1% ha realizado incrementos superiores al 20%.

Durante el primer trimestre de 2024 ha sido posible alquilar una vivienda turística con un precio medio de 133 euros por noche. Entre las regiones turísticas más económicas para el primer trimestre del año destacan Murcia (97 euros), seguida por Galicia (106 euros), Extremadura (114 euros) y Asturias (115 euros). La Región de Valencia se posiciona quinta con 117 euros, seguida de Canarias con 121 euros y Navarra con 127 euros.

Andalucía y Cantabria comparten un costo de 128 euros, mientras que Castilla y León ofrece una alternativa económica con 134 euros. A estas le siguen, La Rioja (142 euros), País Vasco (147 euros), Castilla-La Mancha (156 euros) y Aragón (157 euros) y Cataluña (164 euros). Madrid presenta un costo ligeramente más elevado de 178 euros, y las Islas Baleares cierran la lista con 204 euros, siendo la opción más costosa de la selección.

Continuando con la tendencia de 2023, más del 50% de las reservas provienen de turistas de España, seguido nuevamente por Alemania y Países Bajos. Entre los servicios más buscados para este año 2024, destacan las viviendas con piscinas privadas (41%) y se puede observar un aumento en la demanda de servicios como el aire acondicionado (19%) y acceso a internet (17%).

Por otro lado, el 43% de los propietarios de viviendas turísticas en España reconoce que la sostenibilidad es «muy importante» a la hora de alquilar una vivienda turística, y un 44% cree que es «importante».

- EURÍBOR. Previsión para 2024

El Euríbor a 12 meses cerró 2023 con una media del 3,679%, en lo que fue su mayor caída mensual en 14 años. Una senda que continua a la baja, eso sí, rota momentáneamente por el dato de Febrero de 2024, en el que repuntó hasta una media del 3,671%, por encima del 3,609% registrado en Enero de 2024, lo que supone una media del Euríbor a lo largo de este año 2024 del 3,671%, esto es un descenso de -0,386 puntos respecto al año anterior.

Los créditos con revisión anual que utilicen como referencia estos datos, van a registrar la subida más suave desde Marzo de 2022. El Euríbor es el índice al que están referenciadas la mayoría de las hipotecas en España. Esta cotización supone que una hipoteca media, que en España es de 120.000 euros a 20 años, que se revise en Febrero pagará 8,5 euros más en su cuota mensual, lo que supondrá unos 102 euros de diferencia al año, ya que el Euríbor ha subido 0,137 puntos respecto a Febrero de 2023.

¿Qué va a hacer el Euríbor en este 2024?, esta es sin duda la pregunta del millón: ¿Y para 2025?. Según los expertos consultados, indican que es complicado hacer una previsión sobre cómo se comportará el índice hipotecario, pero en lo que coinciden la mayoría de ellos, si el Banco Central Europeo sigue manteniendo los tipos de interés, es que es posible que pueda seguir bajando a lo largo de 2024, sobretodo de cara al segundo semestre del año, lo que podría provocar

que se vuelva a incrementar la nueva concesión de créditos hipotecarios a tipo variable, aunque en «ningún caso» se espera volver a los niveles del 2018, es decir, que las hipotecas de tipo fijo se impongan sobre las de tipo variable.

Por ejemplo, en su informe trimestral de Estrategia, el Departamento de Análisis de Bankinter preveé que durante 2024 y 2025, el Euríbor a 12 meses experimentará una moderación. Específicamente, según sus estimaciones, esperan que el Euríbor a 12 meses disminuya hasta el 3,25% en 2024 y al 2,75% en 2025.

En conclusión podemos decir que el optimismo en el sector inmobiliario ha aumentado durante este primer trimestre de 2024 ante la expectativa de que el Banco Central Europeo (BCE) pueda seguir manteniendo una evolución decreciente leve pero continuada en su política monetaria, tanto es así que según estiman los expertos, probablemente a principios de la segunda mitad del año ya se vea este impacto positivo en los volúmenes de actividad tanto inmobiliaria como hipotecaria.

- El Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana presentó el 27 de Febrero de 2024 el «Índice de Precios de Referencia de Alquiler para zonas declaradas tensionadas»

La Ministra de Vivienda y Agenda Urbana, Isabel Rodríguez, anunció el pasado 11 de Enero tras su comparecencia en la sede del Ministerio de Vivienda, **que en el mes de Febrero de 2024 se publicaría el Índice de Precios de Referencia de Alquiler para la declaración de zonas tensionadas**, lo que permitiría fijar los precios del alquiler.

Este índice de precios de referencia para la declaración de zonas tensionadas fue una de las promesas que quedó pendiente en la pasada legislatura con la aprobación de la nueva Ley de Vivienda, que serviría para fijar los precios de los contratos en las zonas tensionadas. **Actualmente, la actualización anual de la renta de los contratos de alquiler de vivienda no puede superar el 3% si no existe acuerdo entre las partes.** En caso de que sea un gran tenedor, esta actualización queda limitada al 3% exista o no acuerdo entre las partes.

Durante su comparecencia, la Ministra de Vivienda resaltó que *Cataluña sería la primera Comunidad en aplicar la ley de contención de rentas en los 140 municipios del territorio calificados definitivamente como áreas tensionadas*. En ellas se concentra el 80,6% de la población: se trata de municipios del área metropolitana de Barcelona y las capitales de provincia o de comarca, donde viven 6,2 millones de personas.

Tal y como se anunció, y tras más de 9 meses desde la aprobación de la nueva Ley de Vivienda, el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana presentó el pasado 27-02-2024, el nuevo «Sistema Nacional de Índice de Referencia de Precios del Alquiler», cuya publicación fue en el BOE N° 66 de fecha 15-03-2024, a través de su aprobación mediante «Resolución de 14 de marzo de 2024, de la Secretaría de Estado de Vivienda y Agenda Urbana, por la que se determina el sistema de índices de precios de referencia», su entrada en vigor se produjo al día siguiente de dicha publicación. Este índice permitirá poner topes a las rentas en las Comunidades Autónomas que declaren áreas tensionadas. Según ha explicado el Gobierno, **la nueva herramienta para saber cuánto deberías pagar por el alquiler ya está en marcha y la regulación de sus precios entró en vigor el pasado 16 de Marzo.** Sin embargo, esto no quiere decir que todos los alquileres vayan a bajar para ajustarse al coste marcado por el Ejecutivo.

Según fuentes del Ministerio, cuando los ciudadanos vean el sistema, **«comprobarán que el rango de precios está muy por debajo, bastante por debajo de los datos de ofertas privadas o de los portales inmobiliarios».** **«El sistema tendrá efectos en las zonas tensionadas».** **La metodología utilizada para la elaboración del índice se basa en las declaraciones de la renta de 2,5 millones de propietarios de viviendas en alquiler, por regiones censales de todo el territorio español. De esa región censal, sale una referencia sobre la localización y superficie de la vivienda, a la que después se añaden las características de cada vivienda, para poder determinar el rango de precios final.** Esas características son *superficie construida, conservación del inmueble, año de construcción, si tiene ascensor, aparcamiento, si está amueblada, si dispone de certificado energético y cuál, qué altura es, si tiene zonas comunes, piscina, portero o pistas, etc....* **«Por lo tanto, se determina un rango superior y uno inferior para poder establecer precios máximos y mínimos, porque no todas las viviendas son iguales»**, expusieron fuentes del Ministerio en su presentación.

La limitación del precio del alquiler se extenderá durante 3 años, ya que es el periodo en el que estará vigente la declaración de área tensionada, una vez publicada de manera oficial. No obstante, esta declaración se

podrá prorrogar anualmente una vez hayan transcurrido los 3 años, pero siempre y cuando «subsistan las circunstancias que motivaron tal declaración y previa justificación de las medidas y acciones públicas adoptadas para revertir o mejorar la situación desde la anterior declaración», según se explica en la Ley de Vivienda.

Debemos recordar que la Ley de Vivienda determinó que, para poder aplicar el tope de los precios del alquiler tras la declaración de zona tensionada, se deben dar dos requisitos: **tener el Índice de Referencia publicado y que las Comunidades Autónomas presenten un plan de actuaciones para corregir los desequilibrios del mercado,** puesto que son éstas las que tienen transferidas las competencias en materia de Vivienda. En el ámbito de las **zonas que hayan sido declaradas como «tensionadas», se considerará Gran Tenedor al titular de 5 ó más inmuebles urbanos** de uso residencial ubicados en esa zona tensionada, mientras que los pequeños propietarios serán aquellas personas físicas o jurídicas que tengan en propiedad menos de 5 viviendas. **En las zonas «no tensionadas», por su parte, se considerará Gran Tenedor a la persona física o jurídica que sea titular de más de 10 inmuebles urbanos de uso residencial o una superficie construida de más de 1.500 metros cuadrados de uso residencial, excluyendo en todo caso garajes y trasteros.**

Tal y como indicábamos anteriormente, este nuevo índice de precios de alquiler del Gobierno **desvela enormes diferencias entre la oferta de alquiler y el precio fijado por el Ejecutivo.** En algunos casos, estas diferencias entre el coste real del alquiler y lo que estima el Gobierno pueden llegar hasta el 150% en las grandes ciudades.

Este sistema no ha sido bien acogido, como era de esperar, en el Sector Inmobiliario, que siempre ha renegado del control de precios, alegando que estos índices provocan **«más economía sumergida»** y **«destruyen oferta»**, debido a que muchos propietarios prefieren no alquilar sus casas porque no les interesa esas condiciones. Por ahora, y tal y como indicábamos al inicio de este apartado, solo la Generalitat de Cataluña utiliza estas zonas tensionadas. El resto de Comunidades deberían empezar por pedir la solicitud de zonas tensionadas para aplicar la normativa, algo que el Gobierno les ha instado a hacer sin demasiado éxito. De hecho, el Tribunal Constitucional, a fecha de hoy, ya ha admitido a trámite seis de los ocho recursos interpuestos por parte de las Comunidades Autónomas contra esta nueva Ley de Vivienda, entre ellas la Comunidad de Andalucía, País Vasco, Islas Baleares, Comunidad de Madrid, Cataluña y la Xunta de Galicia, alegando que determinados preceptos de la Ley podrían vulnerar sus competencias autonómicas en materia de vivienda, y que no piensan aplicar la limitación de precios del alquiler, subrayando que las experiencias de la implementación de zonas tensionadas han sido un fracaso.

- Las claves de la Nueva Ley de Suelo

El Consejo de Ministros celebrado el pasado 26-03-2024 aprobó el texto para la modificación de la Ley Estatal de Suelo y Rehabilitación Urbana, a fin de que pueda iniciarse su tramitación parlamentaria. El Ejecutivo aseguró que con esta modificación busca **«dar seguridad jurídica»** a los planes urbanísticos.

Ahora, tras la aprobación del texto, la Ley realizará el curso legal, primero en el Congreso de los Diputados y, posteriormente, en el Senado, donde tendrá que ser aprobada por el resto de los grupos parlamentarios.

El objetivo de la Ley de Suelo

«Dotará a la planificación urbanística de estabilidad y seguridad jurídica, evitando la paralización de los planes urbanísticos cuando los errores son subsanables», señaló Isabel Rodríguez, Ministra de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno de España, durante su comparecencia.

Con esta nueva Ley, el Ejecutivo busca dar más instrumentos a los planes urbanísticos para conseguir una mayor estabilidad, certeza y seguridad jurídica. Señalan que **«los planes urbanísticos son una herramienta imprescindible para el desarrollo de pueblos y ciudades con criterios de sostenibilidad, la política de vivienda, la generación de empleo y, en general, la economía nacional»**.

Planteamientos del proyecto

El nuevo proyecto de la Ley de Suelo plantea, con un conjunto de medidas, reforzar la estabilidad de los instrumentos de planificación territorial y urbanística, así como, la seguridad jurídica, **prestando especial atención a aquellos trámites procedimentales, a la legitimación para el ejercicio de acciones y a la identificación de los posibles «vicios»**

que pudieran comportar su declaración de ilegalidad, que, como señalan desde el Ejecutivo, todos ellos aspectos de competencia exclusiva del Estado.

Se trata de una medida que lleva años solicitándose por parte del sector promotor, ya que apuntan que *esta es la forma de que se pueda agilizar la puesta en el mercado de suelo y de este modo aumentar la oferta de vivienda para aliviar la tensión de los precios*. La modificación permitirá que, por ejemplo, *unas determinadas carencias en los trámites no echen para atrás todo un plan urbanístico*.

- La supresión de la «Golden Visa» no se notará en el mercado inmobiliario

El Gobierno eliminará la disposición que permitía obtener el visado de residencia en función de la inversión en vivienda, la llamada «Golden Visa». Así lo anunció el pasado 08-04-2024 el Presidente del Gobierno, Pedro Sánchez, durante una visita al municipio de Dos Hermanas para participar en un acto sobre vivienda social.

Este mecanismo permite conceder permisos de residencia a extranjeros que inviertan más de 500.000 euros en una vivienda en España sin contar las cargas ni hipotecas.

Sin embargo los expertos creen que es poco probable que la medida afecte al mercado inmobiliario, ya que menos del 0,1% de los 4,5 millones de viviendas vendidas desde que las «golden visas» entraron en vigor en 2013 se compraron bajo este plan. Fueron creadas en España en 2013 por el gobierno del Partido Popular después del estallido de la burbuja inmobiliaria, para fomentar la entrada de capitales al país.

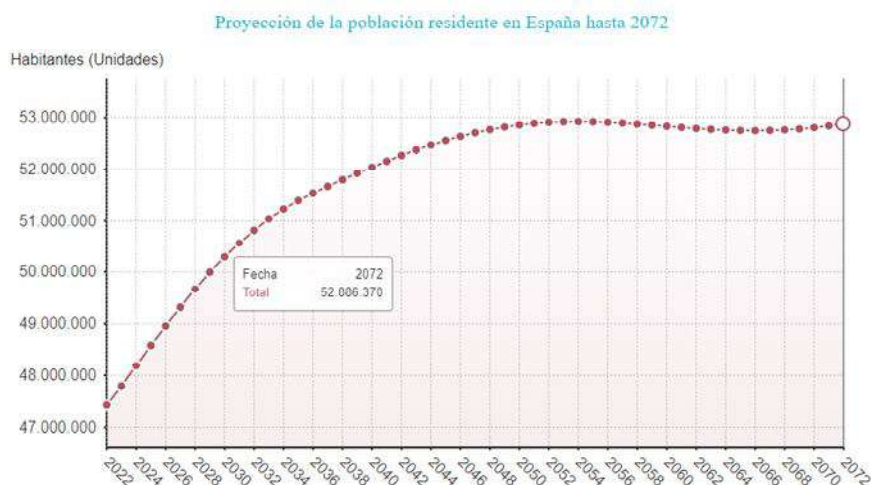
A continuación pasaremos a analizar otros datos obtenidos en el Entorno Nacional:

Evolución de la población en España

Un total de 47.936.043 personas viven en España en el primer semestre de 2023, con aumento de 321.011 respecto de los 47.615.032 personas vivían en España en el mismo periodo de 2022.

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. Los siguientes gráficos representan la pirámide de población actual y la prevista para dentro de unos años.



«Presupuestos Generales del Estado para 2024»

Al momento de redactar este informe, no se han aprobado aún los Presupuestos Generales del Estado para 2024, y dadas las circunstancias que se le han presentado al Ejecutivo Español, parece que según se indica desde el propio Gobierno de España, **no se van a presentar Presupuestos Generales del Estado por el presente Año 2024.**

La decisión del Gobierno de Pedro Sánchez, de renunciar a la elaboración de los Presupuestos Generales del Estado para este 2024 se debe, en gran medida, al adelanto electoral en Cataluña, que ha tenido un efecto inmediato en la política nacional.

Como resultado, se han prorrogado automáticamente los Presupuestos del ejercicio anterior hasta la aprobación de los nuevos. Lo que ha generado preocupación entre los empresarios, ya que temen que la falta de nuevos presupuestos pueda detener la inversión en un momento en que España está recibiendo inversiones significativas.

https://www.elespanol.com/invertia/economia/empleo/20240319/garamendi-teme-inversion-pare-preocupante-falta-presupuestos/841165987_0.html

Aunque repetimos, al día de hoy, el Gobierno de España ha desistido en la presentación de los Presupuestos Generales del Estado para el año 2024. Mal lo tienen que ver. Con lo que algunas de las novedades y cambios pretendidos para el presente año 2024 no podrán llevarse a cabo, haciendo que esta decisión del Ejecutivo se convierta en una quimera obsoleta y desacertada.

Cuadro Macroeconómico de España

El Cuadro Macroeconómico de España es un informe que presenta una visión general de la economía española. Incluye datos sobre la actividad económica, el mercado laboral, el sector exterior, la deuda pública, la inflación, entre otros aspectos.

Según el Informe emitido por Hacienda:

<https://www.hacienda.gob.es/CDI/Estabilidad%20Presupuestaria/SituacionEconomia2023.pdf>

Denominado «Informe de situación de la economía española 2023», podemos hacer un resumen:

Destaca que el PIB del país no solo recuperó sus niveles pre-pandemia en el tercer trimestre de 2022, sino que para mediados de 2023, superó estas cifras en un 2,1%.

Se producen cambios significativos en la composición del PIB, con un notable aumento en la importancia del sector exterior, impulsado por la competitividad de las exportaciones españolas, especialmente en servicios no turísticos y en inversión en propiedad intelectual, beneficiándose de los fondos europeos del Plan de Recuperación.

En la primera mitad de 2023, el país experimentó un crecimiento del PIB del 3,4% interanual.

El mercado laboral español: máximos históricos en empleo, aunque con datos maquillados, y una notable reasignación hacia sectores de alta tecnología e investigación y desarrollo (I+D), junto con una reducción de la temporalidad laboral y una tasa de desempleo que alcanza su nivel más bajo desde 2008, sin embargo no se pueden obviar, y mucho menos ignorar, los datos de los actualmente llamados fijos discontinuos, los cuales marcan cifras entorno a los 700.000.

La inversión empresarial se ha mantenido. Sin embargo, se observa un enfriamiento en el sector de la construcción.

El sector exterior: fuerte impulso de las exportaciones de servicios no turísticos que ha mejorado la capacidad de financiación de la economía española y ha contribuido a una reducción más rápida de la posición deudora neta del país. La capacidad de financiación alcanza niveles récord, reflejando la competitividad de las empresas españolas y un superávit turístico en máximos históricos.

Supuestos y escenario internacional

Los dos factores que van a marcar el entorno macroeconómico son el contexto internacional y el impacto de la política monetaria contractiva del Banco Central Europeo.

En términos agregados, los precios de las materias primas se mantienen por debajo de los niveles previos a la guerra de Rusia en Ucrania, si bien el precio del petróleo repunta mientras el gas mantiene su tendencia bajista.

El contexto europeo sigue marcado por las subidas de tipos de interés y la ralentización del crecimiento en la zona euro.

Previsiones para 2024

España seguirá liderando el crecimiento económico de la zona euro en 2023 y 2024 gracias al despliegue del Plan de Recuperación.

El consumo se acelerará en 2024 apoyado en el dinamismo del mercado de trabajo, la mejora de la capacidad adquisitiva de los hogares y la confianza.

Junto a la solvencia financiera de las empresas españolas, la inversión se verá impulsada por la creación de empleo y el despliegue de los fondos del Plan de Recuperación.

El sector exterior refleja claramente el cambio estructural de la economía española: ganancias de competitividad a través de la digitalización y la transición ecológica

El mayor peso de las exportaciones de bienes y servicios no turísticos diversifica la cesta de exportaciones españolas.

La inflación de los alimentos continúa reduciéndose en 2023 y contribuye a acelerar la convergencia de la inflación hacia el 2%.

La reducción de la precariedad y el fuerte dinamismo del empleo permiten aumentar la oferta del mercado laboral español.

En el periodo 2023-2024 desde el Ejecutivo Español, se prevé que se crearán más de 700.000 empleos a tiempo completo y la tasa de paro se situará por debajo del 11%.

Los salarios continuarán creciendo en 2024 impulsados por las ganancias de poder adquisitivo y de productividad derivadas de las reformas estructurales adoptadas.

El deterioro del saldo de rentas está afectado por el fin de las líneas extraordinarias de crédito del Banco Central Europeo (TLTRO).

PIB

	2021	2022	2023	2024	2025
GOBIERNO	5,1	5,5	3,5	2,4	
BANCO DE ESPAÑA	5,5	5,5	1,4	2,9	
AIReF		5,5			
FMI		5,5	3,3	3,1	
BANKINTER			2,4	1,4	2,1

Índice armonizado de precios de consumo (IAPC)

El Índice Armonizado de Precios de Consumo (IAPC) es un indicador estadístico que mide la inflación de los precios de consumo.

	2021	2022	2023	2024	2025
Banco de España	118,3	113,2	107,7	108,1	

Deuda de las Administraciones Públicas (% del PIB)

	2021	2022	2023	2024 (febrero)	2025
Banco de España	3,0	5,5	3,3	2,9	

Solvencia de los Bancos Españoles:

Llegado este apartado, y por ser noticia de máxima actualidad, debemos hablar de la **controvertida fusión entre BBVA y Banco Sabadell**. El pasado 30 de abril BBVA lanzó una propuesta de absorción por el Banco Sabadell que fue rechazada por el consejo de administración de esta entidad al considerar que la oferta, no solicitada, «*infravalora significativamente*» al banco y sus perspectivas de crecimiento como entidad independiente. Tras esta postura, el consejo de BBVA reunido con fecha 08-05-2024, decidió lanzar una *oferta pública de adquisición (opa hostil)* voluntaria por la totalidad del Banco Sabadell, una operación que contempla las mismas condiciones que la propuesta de absorción que presentó ya BBVA. **El Gobierno, a primera hora del pasado 09-05-2024 rechazó esta decisión de BBVA de plantear una OPA hostil a Banco Sabadell, «tanto en la forma como en el fondo»**, afirmando que esta operación introduce efectos lesivos potenciales en el sistema financiero español.

En el caso de que llegar a producirse la fusión, daría lugar al proyecto industrial más atractivo de la banca europea, **convirtiéndose en una de las mayores y más sólidas entidades financieras en el continente, obediendo así a la aspiración del BCE de tener entidades más grandes**, ya que entre ambas entidades aglutinarían más de un billón de euros en activos, casi 340.000 millones de euros en depósitos y cerca de 100.000 millones de clientes a nivel mundial.

En otro orden de cosas, si atendemos a uno de los últimos estudios de solvencia realizados, los bancos españoles se sitúan como los menos solventes de toda Europa con una media del 12,4%.

A continuación plasmamos gráfico con el ranking de bancos españoles por solvencia:

Ranking bancos españoles por solvencia 2022		
Entidad	Solvencia (ratio Core TIER 1)	Fecha
Banca March	17,66%	31/12/2022
Kutxabank	16,6 %	31/12/2022
Banco Mediolanum	16,01 %	31/12/2022
Banco de Crédito Cooperativo-Grupo Cajamar	13,0 %	31/12/2022
Unicaja	12,8 %	31/12/2022
Banco Santander	13,49%	31/12/2022
Abanca	13,02 %	31/12/2022
BBVA	12,75 %	31/12/2022
Ibercaja	12,4 %	31/12/2022
Banco Sabadell	12,3 %	31/12/2022
Caixabank	12,2 %	31/12/2022
Abanca	12 %	31/12/2022
Bankinter	11,07 %	31/12/2022

*Fuente: web de las entidades. Fecha 31/12/2022

Datos Específicos de Ámbito Profesional**Mercado del Alquiler de Viviendas**

Según **María Matos**, directora de estudios y portavoz de **Fotocasa**, el mercado del alquiler de viviendas en España muestra una tendencia preocupante. A pesar de las medidas gubernamentales, como el límite de subida en los alquileres y la Ley Estatal de Vivienda, **la demanda sigue superando a la oferta***. Aquí están algunas previsiones y análisis de expertos para el mercado de alquiler en 2024:

1. Desequilibrio entre Oferta y Demanda: La nueva Ley de Vivienda parece ser un punto de fricción en el mercado del alquiler actualmente y de cara al próximo año. Es uno de los principales motivos por los que la brecha entre la oferta y la demanda del alquiler se amplía, tensionando el mercado. Los inquilinos representan el **80%** de la participación, mientras que los propietarios tan solo el **16%**. Esta situación se traduce en un considerable desequilibrio entre demanda y oferta*.

2. Impacto de la Subida de Tipos de Interés: La subida de tipos de interés está afectando a las decisiones de inversión en el mercado de alquiler. La normativa surgida a raíz de la Ley de Vivienda también preocupa a los expertos, ya que el miedo al proteccionismo excesivo a favor del inquilino podría desincentivar la salida al mercado de muchas viviendas en alquiler a largo plazo*.

3. Complicaciones en las Grandes Ciudades: El mercado de alquiler está muy complicado en las grandes ciudades. Con la nueva Ley de Vivienda, podría complicarse aún más cuando se empiecen a aplicar las políticas de contención de rentas*.

4. Escasez de Oferta: Se prevé que, en líneas generales, la oferta de vivienda en alquiler seguirá siendo muy escasa en 2024, incapaz de absorber la demanda. Esto podría mantener el desajuste entre la oferta y la demanda*.

5. Presión al Alza en las Rentas: Frente a una demanda creciente, la oferta disponible será cada vez más escasa, lo que seguirá presionando las rentas de alquiler al alza*.

(*)

<https://www.fotocasa.es/fotocasa-life/alquiler/como-evolucionara-el-alquiler-en-espana-en-2024/>

Desahucios en España

Según el **Consejo General del Poder Judicial (CGPJ)**, en el tercer trimestre de 2023 se llevaron a cabo un total de **5.474 desahucios** en España. Estos desahucios se dividen en dos categorías:

1. Impago del Alquiler: Se produjeron **4.178 lanzamientos** debido al impago del alquiler, lo que representa una disminución del **23,41%** en comparación con el año anterior.

2. Ejecuciones Hipotecarias: Los lanzamientos derivados de ejecuciones hipotecarias fueron **963**, con una variación interanual del **-37,06%**.

En el conjunto del año 2023 sólo tenemos datos de los primeros 9 meses, que alcanzaron un total de 19.332. Podemos estimar que el 2023 alcanzará un saldo alrededor de 23.000 desahucios.

A pesar de las limitaciones impuestas por el Gobierno, que prohíben los desahucios a personas vulnerables, la situación sigue siendo compleja, y se han producido en promedio **71 desahucios al día en 2023**.

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

Siendo fieles a nuestra eterna doctrina de dar lo mejor de nosotros, mención específica merece la vigencia de los «**diferentes acuerdos**» que han sido y son gradualmente suscritos desde nuestros órganos y Colectivos Profesionales con distintas entidades, con especial referencia de las siguientes:

- Desde la *Agrupación Técnica Profesional de Asesores de la Propiedad Inmobiliaria de España-ATP-ADPI* se suscribió con fecha 24-04-2024: **Acuerdo de Colaboración Social entre la Consejería de Hacienda, Administraciones Públicas y Transformación Digital de Castilla-La Mancha y la Agrupación Técnica Profesional de Asesores de la Propiedad Inmobiliaria de España-ATP-ADPI, para la presentación telemática de autoliquidaciones, declaraciones, comunicaciones y otros documentos tributarios en representación de terceras personas.**
- Desde la *Agrupación Técnica Profesional de Asesores de la Propiedad Inmobiliaria de España-ATP-ADPI* se suscribió con fecha 01-03-2024: **Convenio de Colaboración Social suscrito por la Agencia Tributaria de la Región de Murcia y la Agrupación Técnica Profesional de Asesores de la Propiedad Inmobiliaria de España-ATP-ADPI, para la presentación y pago de autoliquidaciones, así como para la presentación telemática de otros documentos con trascendencia tributaria en representación de terceras personas.**
- Desde la *Asociación Valenciana de Asesores Inmobiliarios-AVAI - Agrupación Técnica Profesional-ATP*, pusimos en su conocimiento con fechas de 08-09-2023 y 31-01-2024, tras las laboriosas negociaciones mantenidas con la intención de llevar a buen fin «*una adecuada Póliza de Responsabilidad Civil, a efectos de cumplir con la Normativa que por DECRETO 98/2022 se establece*», a través de la **Entidad Aseguradora «MIC INSURANCE COMPANY»**, **una Nueva Propuesta especialmente diseñada del «Seguro de Responsabilidad Civil Profesional», de carácter INDIVIDUAL, no global, bien como Persona Física o**

como Persona Jurídica, y que no sería complementaria a la actual Póliza de LLOYD'S, sino que actuaría de forma independiente a esta. Debemos recordarle que estas nuevas propuestas son para una Facturación Anual de hasta 150.000 €, en el caso de que su facturación fuera superior a esta cantidad, deberá ser consultada a la Entidad Aseguradora.

- Con fecha de 01-06-2023 se suscribió el **Convenio de Colaboración entre la Agencia Tributaria Valenciana, la Sociedad Infraestructures i Serveis de Telecomunicacions i Certificació, SAU (ISTEC) y la Asociación Valenciana de Asesores Inmobiliarios-AVAI, en relación con la presentación Telemática de documentos con trascendencia tributaria ante la Agencia Tributaria Valenciana.** De acuerdo con lo establecido en la cláusula tercera del mencionado Convenio, las personas asociadas interesadas podrán adherirse al Convenio manifestando previamente su consentimiento mediante la firma del «*Documento Individualizado de Adhesión*», conforme al Anexo II del convenio.

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 2024, 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.

- Modificación relevante de la LEC en materia de peritos judicial

El Gobierno aprobó un paquete de medidas de transformación digital y eficiencia procesal de la Administración de Justicia a través de la publicación en el BOE N° 303 de 20-12-2023, del **Real Decreto-ley 6/2023 de 19 de diciembre, por el que el Gobierno aprueba medidas urgentes para la ejecución del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia en materia de servicio público de justicia, función pública, régimen local y mecenazgo,** de 170 páginas, y que modifica más de 130 artículos de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC). Esta reforma introduce relevantes novedades en el ámbito procesal y en la relación de los ciudadanos y las empresas con los órganos judiciales.

MODIFICACIÓN RELEVANTE DE LA LEC EN MATERIA DE PERITOS JUDICIALES

Se modifica el apartado 3 del artículo 342, que queda redactado como sigue:

«3. El perito designado podrá solicitar, en los tres días siguientes a su nombramiento y con presentación de un presupuesto de lo que sería su futura factura, la provisión de fondos que considere necesaria, que será a cuenta de la liquidación final. El letrado o letrada de la Administración de Justicia, mediante decreto, decidirá sobre la provisión solicitada y ordenará a la parte o partes que hubiesen propuesto la prueba pericial y no tuviesen derecho a la asistencia jurídica gratuita, que procedan a abonar la cantidad fijada en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones del tribunal, en el plazo de cinco días.

Transcurrido dicho plazo, si no se hubiere depositado la cantidad establecida, el perito quedará eximido de emitir el dictamen, sin que pueda procederse a una nueva designación.

Cuando el perito designado lo hubiese sido de común acuerdo, y uno de los litigantes no realizare la parte de la consignación que le correspondiere, ofrecerá al otro litigante la posibilidad de completar la cantidad que faltare, indicando en tal caso los puntos sobre los que deba pronunciarse el dictamen, o de recuperar la cantidad depositada, en cuyo caso se aplicará lo dispuesto en el párrafo anterior.

Terminada la práctica de la prueba pericial el perito presentará su factura o minuta de honorarios, a la que se dará la tramitación prevista en cuanto a las impugnaciones de tasaciones de costas por honorarios excesivos que proceda, y firme que sea la resolución que recaiga se procederá a su pago».

Estas reformas entraron en vigor a los tres meses de su publicación en el BOE, esto es, el pasado 20 de marzo de 2024 (Disposición final novena del Real Decreto-ley 6/2023), si bien sólo serán aplicables a los procedimientos judiciales incoados con posterioridad a su entrada en vigor (Disposición transitoria segunda del Real Decreto-ley 6/2023).

- Modificación de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles

La Ministra de Vivienda y Agenda Urbana, Isabel Rodríguez, anunció con fecha 11-04-2024 en rueda de prensa tras la reunión mantenida con patronales de la construcción y sindicatos, que se modificará la **Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras para facilitar el acceso a la financiación de las Comunidades Autónomas**, un cambio que complementaría la modificación de la Ley del Suelo que está en trámite parlamentario.

Asimismo, ha indicado que *aprovecharán el trámite de audiencia pública al que se va a someter esta norma para incorporar en la tramitación de este tipo de licencias nuevas técnicas constructivas y factores de sostenibilidad, que no estaban incorporados en la norma ECO porque era de 2003 y «había poca gente que pensara en términos de sostenibilidad».*

Durante su comparecencia, la titular de Vivienda ha asegurado que los operadores allí presentes han instado al Gobierno a mantener la inversión en vivienda, para lo que el ejecutivo ha respondido manteniendo el compromiso del Ejecutivo de así hacerlo. Todas las partes implicadas se han comprometido a mantener reuniones semestrales frente al único encuentro que se estaba manteniendo hasta el momento.

- Aplicación PERIT@: Mantenimiento de Peritos

Dentro del marco de continua evolución y mejora de la Administración de Justicia a través de su Transformación Digital, el **10 de Mayo de 2023 se inició un «programa piloto» del Proyecto PERIT@, una aplicación todavía en desarrollo para la gestión de los profesionales que pueden actuar en procesos judiciales como peritos.** Esta aplicación permitirá agilizar el procedimiento para que la designación de peritos se lleve a cabo de un modo **rápido y seguro**.

Esta nueva solución informática será el resultado de una iniciativa de la Secretaría de Gobierno de la Dirección General de Transformación Digital de la Administración de Justicia (DGTDAJ) y de los trabajos que se han venido desarrollando por un grupo de trabajo de técnicos y LAJs durante más de dos años, dando así por respuesta a una demanda generalizada, por parte de las CCAA, para disponer de una aplicación que permita realizar la gestión de los listados de peritos y su designación automática a los procedimientos judiciales por parte de los Juzgados.

La implantación de esta aplicación, que se prevé para mediados de 2024, si es que no se vuelve a demorar su entrada en funcionamiento, permitirá que el acceso por parte de Colegios o Asociaciones Profesionales ajenas a la Administración de Justicia sea a través de **Cl@ve**.

A día de hoy se siguen realizando continuas actualizaciones y modificaciones sobre el programa piloto, adaptándolo a las mejores prácticas recomendadas por la plataforma tecnológica, para favorecer el desarrollo de futuras funcionalidades y mejoras requeridas por los usuarios.

Con todo esto y a falta de su implantación definitiva, desde la Administración de Justicia indican los principales beneficios de esta nueva aplicación:

- *Designación automática de peritos judiciales de modo rápido y seguro.*
- *Control en tiempo real de designaciones realizadas.*
- *Carga y actualización de usuarios (peritos) por colegios/asociaciones profesionales.*
- *Incremento de categorías y especialidades de pericias.*

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.

- **Normativa Europea relativa a la Regulación para el ahorro energético en los edificios**

Con respecto de la Normativa Europea relativa a la Regulación para el ahorro energético en los edificios e instalación de contadores de calefacción, repartidores de calefacción y otros de consumo energético, el Sr. Sanfrancisco, en su informe de Navidad-2023, ya hizo una amplia referencia sobre las novedades, actualizaciones y programas de fechas previstas para su vigencia y puestas en escena.

Con todo esto, podemos decir que el 2023 fue el año de la carrera por cumplir con 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 contemplaba la trasposición de la Directiva 2012/27/UE relativa a la eficiencia energética y que obligaba al usuario final de calefacción y refrigeración a instalar contadores repartidores de costes individuales, solo si era 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 fue aplicada hasta finales de 2023, siempre que se cumplieran con las debidas condiciones para su solicitud y cambio. La realidad actual habla de que más del 82% de los edificios construidos en España, está considerado ineficiente desde el punto de vista energético. De las más de 25,2 millones de viviendas, el 51,2% tiene 40 ó más años (momento en que no existía la exigencia de normativa reguladora alguna). Para el 30%, los requisitos han quedado obsoletos para las actuales recomendaciones térmicas.

Sorprende, no obstante, que a partir del pasado 1 de Enero de este año 2024, el Gobierno, tras su publicación en el BOE Núm. 232 del 28-09-2023, obligaba a las Comunidades de Propietarios y Vecinos a dejar tanto la tarifa regulada de Electricidad (PVPC-Precio Voluntario para el Pequeño Consumidor) como la tarifa regulada del Gas (TUR Vecinal), debiendo nuevamente de acudir al mercado libre, dando así, por finalizada la medida impuesta en 2022. Sin embargo, precisó el Gobierno unos días antes de que acabara este plazo, que enaquellas Comunidades de Propietarios y Vecinos en las que ya estuvieran instalados estos repartidores individuales o que hubieran hecho una declaración responsable antes del 31-10-2023, indicando que no habían podido llevar a cabo esta transformación, podrían solicitar prorrogar estas tarifas reducidas durante 6 meses más, disponiendo así de un nuevo plazo para su instalación.

Así pues, desde el 1 de enero de 2024, la tarifa regulada del precio de la electricidad (PVPC) a la que estaban acogidas muchas empresas, quedó limitada a **consumidores domésticos y microempresas** cuyo punto de suministro estuviera conectado a tensiones no superiores a 1 kV y con potencia contratada menor o igual a 10 kilovatios (kW) en cada uno de los periodos horarios existentes. El cambio es automático y se están encargando del mismo las compañías eléctricas, que ya aplican la nueva fórmula de precio de la energía en las facturas emitidas desde el pasado 01-01-2024.

Las **Comunidades de Propietarios y Vecinos** que no estuvieran conectadas a una tensión superior a 1 kilovoltio (kV) y que tuvieran una potencia contratada menor o igual a 10 kW podrían seguir estando acogidas a la PVPC, según declaró la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC).

- Ayudas a las actuaciones de mejora de la eficiencia energética en viviendas, en el marco del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (Ayudas Next Generation EU)

El Gobierno ha lanzado una ayuda destinada a la **calefacción y refrigeración**, con la que se podrán recibir hasta 3.000 euros. El importe de la subvención será del 40% del coste de la actuación con un límite de 3.000 euros por vivienda. El coste mínimo de cada actuación debe ser igual o superior a 1.000 euros por vivienda.

Las ayudas van dirigidas principalmente a **propietarios, usufructuarios y arrendatarios de viviendas**. Solo se **financiarán las actuaciones que se realicen en los domicilios habituales y permanentes de los propietarios, usufructuarios o arrendatarios, lo que podrá acreditarse mediante certificación o volante de empadronamiento**. Esta iniciativa se enmarca dentro del Programa de Rehabilitación para la Recuperación Económica y Social en Entornos Residenciales, cuyo **objetivo es mejorar la eficiencia energética de las viviendas**. Este programa financiará acciones destinadas a reducir la demanda energética de calefacción.

El programa financiará actuaciones que consigan una reducción de al menos el 7% de la demanda energética de calefacción y refrigeración, rebajar el consumo de energía primaria no renovable un 30% o la sustitución de elementos constructivos de la fachada (envolvente térmica), como el cambio de ventanas.

¿Qué plazo hay para terminar las obras?

El plazo para ejecutar las obras para la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en las viviendas no podrá exceder de doce meses, contados desde la fecha de concesión de la ayuda. En cualquier caso, **las actuaciones objeto de financiación deberán estar finalizadas antes del día 30 de junio de 2026**.

Cómo solicitar las ayudas para la calefacción

Las Comunidades Autónomas son las encargadas de gestionar estas ayudas, por lo tanto, deberá dirigirse a cada una de ellas para presentar su solicitud. El Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible ha habilitado un espacio web a tal efecto, en el que podrá tener acceso a más información y procesar su solicitud.

A continuación, le proporcionamos enlace directo:

<https://www.transportes.gob.es/ministerio/proyectos-singulares/prtr/vivienda-y-agenda-urbana/programa-de-ayudas-las-actuaciones-de-mejora-de-la-eficiencia-energetica-en-viviendas>

- Alquileres Turísticos en las Comunidades de Propietarios

Cabe recordar que desde la aprobación del Real Decreto-Ley 7/2019, **existe la posibilidad de acordar la «prohibición» del alquiler turístico en una Comunidad de Propietarios**. Tras la reforma que este RDL introdujo en la Ley de Propiedad Horizontal (LPH) en materia de viviendas de uso turístico, concretamente añadiendo al artículo 17 de la citada Ley, el apartado 12, que se ocupa de **regular los acuerdos de la Junta de propietarios relacionados con la posibilidad de limitar o condicionar el alquiler o explotación turística de los pisos pertenecientes a un edificio sujeto a la Ley de Propiedad Horizontal**.

El artículo 17.12 de la LPH establece lo siguiente:

«Los acuerdos de la Junta de propietarios se sujetarán a las siguientes reglas:

12. El acuerdo por el que se limite o condicione el ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los términos establecidos en la normativa sectorial turística, suponga o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación.

Asimismo, esta misma mayoría se requerirá para el acuerdo por el que se establezcan cuotas especiales de gastos o un incremento en la participación de los gastos comunes de la vivienda donde se realice dicha actividad, siempre que estas modificaciones no supongan un incremento superior al 20%.

Estos acuerdos no tendrán efectos retroactivos.»

Desde su publicación, el texto de este artículo había sido motivo de una controvertida polémica jurídica e interpretación judicial. La razón se debía a que la literalidad del precepto solo menciona la posibilidad por parte de las comunidades de «limitar o condicionar» el uso turístico pero no recoge expresamente el término «prohibición».

No fue hasta finales del pasado año 2023, concretamente el 13-12-2023, cuando el Tribunal Supremo (TS) avaló que se vetaran los apartamentos turísticos en las Comunidades de Propietarios en las que se prohibiera expresamente en sus Estatutos Comunitarios que las viviendas se usaran para ejercer una actividad económica en el mismo edificio. No obstante, el TS aclaró que en ninguno de los casos se trataría de aplicar la nueva regulación de la Ley de Propiedad Horizontal (que dispone que el acuerdo por el que se limite o condicione el ejercicio de esta actividad requerirá el voto favorable de las 3/5 partes del total de los propietarios) sino de determinar si en los Estatutos Comunitarios existe una prohibición de destinar los pisos al uso turístico.

En este mismo sentido, la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (DGSGFP) había declarado en varias resoluciones que con la mayoría exigida en el artículo 17.12 de la LPH se podía prohibir el alquiler turístico de viviendas.

¿El acuerdo de limitación del uso turístico tiene efectos retroactivos? El acuerdo que adopte la Junta de propietarios limitando el alquiler turístico no tiene efectos retroactivos y solo vinculará, después de adoptado el acuerdo comunitario, a los propietarios que quieran destinar su vivienda en el futuro a dicha actividad.

¿Qué ocurre si en el título constitutivo o estatutos viene establecida la prohibición del alquiler turístico? Si en el título constitutivo o en los estatutos de un edificio sujeto al régimen de propiedad horizontal figura expresamente establecida la prohibición de que los inmuebles no puedan destinarse al uso turístico, la comunidad puede proceder a ordenar la cesación de dicha actividad.

Inscripción del acuerdo de limitación en el Registro de la Propiedad. Si la Comunidad quiere prohibir el alquiler de viviendas turísticas en el edificio debe convocar una Junta de Propietarios incluyendo en el orden del día expresamente el acuerdo de prohibición del destino de la vivienda como alquiler turístico.

Si el acuerdo de prohibición es finalmente aprobado con la mayoría que hemos reseñado anteriormente (3/5 del total de propietarios y cuotas de participación) habrá de expedirse un certificado de dicho acuerdo para proceder a su inscripción en el Registro de la Propiedad con el objetivo de que los futuros adquirentes de pisos del edificio conozcan la limitación existente y queden vinculados a la misma.

¿Puede acordar la comunidad que los pisos destinados a uso turístico paguen más cuota de gastos comunes? El apartado 12 del artículo 17 de la LPH también establece la posibilidad de que la Comunidad de Propietarios acuerde aumentar hasta un 20% los gastos comunes a los propietarios cuyas viviendas han sido destinadas al alquiler turístico.

Este acuerdo requiere también la mayoría de votos a favor de los 3/5 del total de los propietarios que representen las 3/5 partes de las cuotas de participación. El acuerdo no tiene carácter retroactivo, por lo que se aplicaría desde el momento en que se adoptara.

- Nueva Normativa de Seguridad de Ascensores

El Boletín Oficial del Estado (BOE) publicó el pasado 13-04-2024 la «**Instrucción Técnica Complementaria ITC AEM I de Ascensores**», que entrará en vigor el próximo 01-07-2024 y que regula su puesta en servicio, modificación, mantenimiento e inspección, así como el incremento de la seguridad del parque de ascensores existente, por un coste de unos 708 millones de euros a abordar en siete años.

La norma incluye una serie de mejoras a implementar en todo el parque de ascensores, como son: *la mejora de la nivelación, la detección en puertas con cortinillas no solo por haz puntual o la protección del usuario contra los movimientos ascendentes incontrolados de la cabina y los movimientos incontrolados de cabina en reposo y puertas abiertas.* Además, otras de las medidas presentes en la normativa son *la comunicación bidireccional en cabina, la sustitución de guías de madera o cilíndricas, la implementación de dispositivos de control de carga o la modernización del contrapeso.* Para la puesta en servicio de los ascensores se presentará por parte del titular o representante, ante el órgano competente de la Comunidad Autónoma, la siguiente documentación: **ficha técnica de la instalación, declaración CE de conformidad, manual de funcionamiento, contrato de mantenimiento y certificado de inspección inicial favorable.**

Instalaciones Periódicas

Según el texto publicado en el BOE, la norma define las responsabilidades del titular de la instalación y de las empresas de mantenimiento. En este sentido, las inspecciones periódicas serán cada 2 años para edificios industriales,

cada 4 años para edificios residenciales de más de 20 viviendas o más de cuatro plantas; y el resto cada 6 años, mientras que se detalla la tipología de defectos (leve, grave, muy grave) y sus consecuencias (el ascensor puede quedar fuera de servicio hasta la subsanación).

Debemos 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.

- Principales tendencias del sector financiero para 2024

El panorama financiero está experimentando una serie de cambios significativos impulsados por la tecnología, la innovación y las nuevas demandas de los consumidores. A medida que nos adentramos en el año 2024, es crucial analizar las tendencias que están dando forma al sector financiero y anticipar cómo estas influirán en las estrategias comerciales y en la experiencia del cliente.

A continuación enumeramos cuáles serán las principales tendencias financieras que definirán este año 2024:

La consolidación de la banca digital: La banca digital ha experimentado un crecimiento exponencial, impulsado en gran medida por la pandemia, que aceleró la adopción de servicios financieros en línea. Ahora, en 2024, las instituciones financieras que no se ajusten a esta evolución corren el riesgo de perder relevancia y quedarse rezagadas en un mercado cada vez más digitalizado.

El auge de las finanzas sostenibles: El interés por las finanzas sostenibles está en alza, reflejando una creciente conciencia global sobre la importancia de la sostenibilidad. En un mundo donde los consumidores valoran cada vez más el impacto ambiental de sus inversiones, las empresas que priorizan la sostenibilidad están ganando terreno. En 2024, esta tendencia se mantendrá en ascenso.

La expansión de las criptomonedas: El uso de criptomonedas continúa en aumento, ganando cada vez más aceptación entre el público. Estas formas digitales de divisas destacan por su descentralización y su seguridad, aspectos que las hacen atractivas para los usuarios. Para este año 2024, se espera que las criptomonedas sigan expandiéndose, posiblemente integrándose aún más en la vida cotidiana como método de pago común.

La inteligencia artificial en finanzas: La transformación impulsada por la inteligencia artificial (IA) está llegando a todas las esferas, incluido el sector financiero. Cada vez más, las instituciones financieras están integrando la IA en sus operaciones para automatizar tareas, mejorar la toma de decisiones y desarrollar productos y servicios adaptados a las necesidades de sus clientes.

La importancia de la inclusión financiera: Según el Banco Mundial, aún hay unos 1700 millones de personas en el mundo sin acceso a servicios bancarios. Sin embargo, el avance tecnológico y la expansión de la conectividad digital están transformando rápidamente este panorama. La creciente adopción de tecnología, internet y dispositivos inteligentes ha abierto nuevas puertas de inclusión financiera, permitiendo que una parte significativa de la población antes excluida del sistema bancario acceda a servicios financieros.

La regulación de las finanzas tecnológicas: El rápido crecimiento de las **fintech** está generando nuevos desafíos regulatorios en el sector financiero. A medida que estas empresas continúan expandiéndose, la regulación se vuelve crucial para garantizar la protección de los consumidores y la estabilidad del mercado.

Marketing interactivo y omnicanal: En el cambiante panorama financiero, el marketing interactivo y omnicanal emergen como herramientas fundamentales para conectar con los clientes y ofrecerles experiencias personalizadas. En este escenario, mantener la relevancia y diferenciarse entre la competencia requiere que los bancos aborden el desafío de manera integral, garantizando una presencia unificada y coherente en todos los canales de comunicación. Esto implica

estrategias de marketing más globales, pero, a la vez, altamente personalizadas, para ofrecer una experiencia consistente y funcional a cada cliente.

Mayor solidez en ciberseguridad: El constante aumento en la frecuencia y sofisticación de las amenazas cibernéticas ha colocado la ciberseguridad en el centro de las prioridades operativas, especialmente en el crecimiento de la banca digital. En este sentido, abordar estas amenazas requiere una estrategia que incluya una inversión continua en infraestructuras robustas y el desarrollo de habilidades especializadas, a fin de salvaguardar la integridad y confiabilidad de las plataformas financieras digitales.

En este contexto dinámico, las instituciones financieras que puedan adaptarse ágilmente a estos cambios y abrazar la innovación estarán mejor posicionadas para prosperar en el futuro digitalizado y altamente competitivo que se vislumbra.

- Nuevos retos para las Empresas de Asesoramiento Financiero (EAFIS)

Con la aprobación el pasado año 2023 de la Ley de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, se produjeron cambios sustanciales para las Empresas de Asesoramiento Financiero (EAFIS), entre los que destacan la simplificación de los trámites para transformarse en una empresa de asesoramiento financiero nacional (EAFN), la obligatoriedad de realizar una aportación anual al Fondo de Garantía de Inversiones (FOGAIN), y la posibilidad de tener agentes que puedan asesorar, en este último caso, solamente para las EAFIS que sigan manteniendo su condición de empresas de servicios de inversión.

Por lo que podemos decir que el futuro del asesoramiento financiero, tan necesario en nuestro país, depende en gran medida de cómo se desarrollen y apliquen estas normas.

La intensa subida de los tipos de interés, aplicada por el BCE 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 rápida de la historia, y dispuestos a combatir la inflación, el BCE es el gran actor financiero. 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).

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.

Recordemos que 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 impuso el límite para los pagos en efectivo en los 1.000€ en su persecución del fraude fiscal.

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- siguen asumiendo un papel primordial, solucionando y gestionando las muchas medidas que ha ido aprobando el Gobierno, readaptando su trabajo, enfrente a una Administración cerrada o bajo mínimos y que no está todavía adaptada para la gestión en remoto, aunque dicho sea de paso sí es cierto que se han ido incrementando las gestiones vía telemática. 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, desafía 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).

Mención especial a este respecto merece la DGT, organismo caracterizado sobre todo por su poca flexibilidad y que ya adoptó 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 **novidades 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.

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»**.

- Adiós a la cita previa obligatoria para hacer trámites con la Administración

Al hilo de lo que comentábamos al inicio de este apartado, el ministro para la Transformación Digital y de la Función Pública, José Luis Escrivá, en declaraciones del pasado 31 de Enero hizo hincapié en que: *«La atención presencial en las administraciones públicas para un colectivo de ciudadanos no tiene sustitutos; cuando alguien se quiere jubilar, lo que quiere es tener una conversación con un funcionario»*. **Con este ejemplo explicó la intención del Gobierno de cambiar la ley para prohibir expresamente que los organismos públicos puedan exigir a los ciudadanos una cita previa para ser atendidos por la Administración.**

Así, el Ejecutivo pretende reformar la normativa que ahora tiene un vacío legislativo, que es el que ha permitido a muchos Organismos públicos y administraciones imponer la obtención de una cita previa para hacer cualquier trámite administrativo, práctica que se extendió durante la pandemia para poder gestionar mejor lo que en muchas ocasiones suponía una verdadera avalancha de solicitudes de atención no presencial de ciudadanos, obligados por la crisis sanitaria, pero tras esta urgencia, muchos de estos organismos han mantenido esta obligatoriedad de cita previa.

- Las ventajas fiscales para el propietario con la nueva Ley de Vivienda

El Ministerio de Vivienda, a través de la nueva Ley de Vivienda trata de crear un entorno fiscal favorable, basándose en la reducción de los precios del alquiler y el incremento de la oferta a precio asequible.

Por esta misma razón, pretende implantar mejoras en la regulación del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) para estimular el alquiler de vivienda habitual a precios asequibles, a través de la modulación de la reducción del rendimiento neto del alquiler de vivienda habitual.

Para ello, ***se establece en los nuevos contratos de arrendamiento un porcentaje de reducción del 50%, que podrá incrementarse en función de los siguientes criterios, con estas ventajas fiscales:***

- Bonificaciones del 90% de bajada de la renta en zona tensionada.** Cuando se firme un nuevo contrato en una zona de mercado residencial tensionado, con una bajada de al menos un 5% sobre la renta del contrato anterior.
- Bonificaciones fiscales del 70% al alquilar por primera vez de viviendas en áreas tensionadas a jóvenes de entre 18 y 35 euros.**
- Bonificaciones del 60% en tareas de rehabilitación o mejora. En caso de que se hubiesen llevado a cabo obras de rehabilitación o si se destina la vivienda al alquiler social,** con una renta mensual inferior a la

establecida en el programa de ayudas al alquiler del plan estatal de vivienda, o al alojamiento de personas en situación de vulnerabilidad económica los dos años anteriores.

Es importante **dar a conocer que tales medidas y bonificaciones fiscales se dan cuando se alquila dentro de una zona tensionada**, a establecer por cada Comunidad Autónoma.

Otras ventajas fiscales

Cabe destacar que esta nueva Ley de Vivienda establece más beneficios para propietarios como las deducciones en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, IBI. ***Los propietarios que alquilen sus viviendas a precios acordes con los límites establecidos por la ley podrán acceder a deducciones en el IBI.***

Reducción en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales (ITP). En este caso, se basa en la adquisición de viviendas destinadas al alquiler social o asequible para beneficiarse de una reducción en el ITP.

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.

- Aprobación del Anteproyecto de Ley Orgánica de los Métodos Alternativos de Solución de Conflictos

Para comenzar debemos reseñar que el Consejo de Ministros celebrado con fecha de 12-03-2024 aprobó definitivamente el **Anteproyecto de Ley Orgánica, que contiene la implementación de los Métodos Alternativos de Solución de Controversias (MASC)**, contemplados en la ley de eficiencia digital y procesal, que decayó con motivo de las elecciones generales del pasado 23 de Julio de 2023, y que viene a complementar los Reales Decreto-ley 5/2023 y 6/2023, de medidas urgentes en materia de eficiencia digital y procesal ya aprobados.

La implementación de la mediación obligatoria en la jurisdicción civil, podría contribuir a resolver la sobrecarga de casos a los que están haciendo frente. Se estima que al menos 800.000 casos podrían ser resueltos por esta vía extrajudicial.

De este modo, España se homologa a otros países de nuestro entorno que regulan y aceptan mecanismos basados sobre todo en el diálogo y el acuerdo entre las partes para resolver conflictos.

Según fuentes consultadas, **la norma busca devolver y fomentar la capacidad negociadora entre las partes con el fin de encontrar soluciones dialogadas a las disputas, consolidando un servicio público de Justicia más sostenible. La futura Ley regulará otros medios adecuados de solución de controversias en vía no jurisdiccional tanto en el ámbito civil como mercantil.**

El objetivo primordial que anima este proyecto de Ley es el de **potenciar la solución consensuada de los conflictos antes de su judicialización y evitar la sobrecarga de juzgados y tribunales limitando su intervención a aquellas causas donde sean imprescindibles**, sin que eso implique una merma de los derechos y las plenas garantías jurídicas de las partes.

Así, se establece que, en el orden jurisdiccional civil, con carácter general, **para que sea admisible la demanda se considerará requisito de procedibilidad acudir previamente a algún medio adecuado de solución de controversias de los previstos en la ley.**

El proyecto de Ley incluye también una serie de reformas procesales para agilizar la tramitación de los procedimientos judiciales en varias jurisdicciones, lo que se hace extensivo también a la subasta judicial electrónica. Por ejemplo, se introduce la posibilidad de que juez dicte sentencias orales en el procedimiento abreviado en la jurisdicción contencioso-administrativa o el juicio verbal en la civil.

Los conflictos siguen llegando 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.

El artículo 24 de nuestra Ley (Actuaciones desarrolladas por medios electrónicos) 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 más si cabe, después de lo que nos ha enseñado la pandemia, como 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, puesto que la mediación ha avanzado muchísimo en los últimos años, 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, debemos poner en su conocimiento 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 de 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**, el **Decreto del Reglamento de Mediación que desarrolla la Ley Valenciana aprobada en 2018** y se habilitó 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. 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.

Recordamos que, por parte de nuestro Colectivo Profesional, al igual que en años anteriores, han sido presentados para este ejercicio de 2024 los **Listados de nuestros Mediadores Civil y Mercantil-MECIMER ante las Divisiones Territoriales de los Juzgados, Organos 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.

La entrada del nuevo año trae nuevas oportunidades para el turismo mundial. La Organización Mundial del Turismo (OMT) determinó que las prioridades para el sector son: **inversión, formación, juventud, empoderamiento y sostenibilidad**.

Después de los buenos resultados registrados en 2023, el turismo internacional está bien encaminado para alcanzar en 2024 los niveles registrados antes de la pandemia. Según el primer número del Barómetro OMT del Turismo Mundial del año 2024, en 2023 el turismo internacional alcanzó el 88% de los niveles registrados antes de la pandemia, con un número estimado de 1.300 millones de llegadas internacionales. Se prevé que la liberación de la demanda acumulada restante, el aumento de la conectividad aérea y una mayor recuperación de los mercados y destinos asiáticos apoyen una plena recuperación para finales de 2024.

Oriente Medio, Europa y África arrojaron los mejores resultados en 2023

Oriente Medio estuvo a la cabeza de la recuperación en términos relativos, como la única región que superó los niveles registrados antes de la pandemia, ya que las llegadas superaron un 22% los niveles alcanzados en 2019.

Europa, la región más visitada del mundo, alcanzó el 94% de los niveles logrados en 2019, apoyada por la demanda intrarregional y por los viajes provenientes de los Estados Unidos.

África recuperó el 96% de los visitantes anteriores a la pandemia, y las Américas el 90%.

Asia y el Pacífico alcanzaron el 65% de los niveles registrados antes de la pandemia, tras la reapertura de varios mercados y destinos. Sin embargo, los resultados son variados, dado que Asia Meridional ya ha recuperado el 87% de los niveles alcanzados en 2019 y Asia Nororiental cerca del 55%.

El Secretario General de la OMT, Zurab Pololikashvili, señaló:

«Los últimos datos de la OMT ponen de relieve la resiliencia y la rápida recuperación del turismo, y todo apunta a que a finales de 2024 se conseguirán las cifras registradas antes de la pandemia. La recuperación ya está teniendo un fuerte impacto en las economías, los empleos, el crecimiento y las oportunidades para las comunidades en todo el mundo. Estas cifras recuerdan asimismo la tarea fundamental de fomentar la sostenibilidad y la inclusión en el desarrollo turístico».

Perspectivas para 2024

Se prevé que el turismo internacional recupere totalmente en 2024 los niveles registrados antes de la pandemia, y las estimaciones iniciales apuntan a un crecimiento del 2% en relación con los niveles alcanzados en años anteriores. Estas previsiones centrales de la OMT siguen estando sujetas al ritmo de la recuperación en Asia, y a la evolución de la actual coyuntura económica y geopolítica desfavorable.

Según la última encuesta sobre el Índice de Confianza en el Turismo de la OMT, el 67% de los profesionales del turismo indican unas perspectivas mejores o mucho mejores para 2024 en comparación con 2023. Aproximadamente el 28% prevén resultados similares, mientras que solo el 6% creen que los resultados del turismo serán peores en 2024 que el año pasado.

Para concluir podemos decir que 2024 parece estar llamado a ser el año en el que el turismo internacional recupere los niveles anteriores a la pandemia, tras una rápida y notable recuperación. Ahora es el momento de mirar hacia delante y construir un sector que ofrezca mucho más a más personas y comunidades, teniendo muy presente el lema del **Día Mundial del Turismo**, que se celebrará como todos los años el 27-09-2024, con la mirada puesta en la necesidad de seguir impulsando inversiones orientadas al desarrollo de un turismo sostenible que vele por los intereses y el futuro de las personas y el planeta, bajo el eslogan:

«Turismo y paz».

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**.

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?.

Tal y como apuntaba anteriormente la OMT, una de las prioridades más importantes para el sector es **«Sin duda 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»**.

Respecto a la Inteligencia Artificial, **Best-In-Class -Executive Education- en convivencia con la Agrupación Técnica Profesional -ATP-**, ha desarrollado distintas publicaciones en este sentido, algunas de ellas gratuitas:

Ebooks gratuitos (hacer clic en el enlace, si desea más información):

[«ChatGPT al servicio del Asesor Inmobiliario I»](https://resumen-introchatgpt.funnelerpro.com/cuadro-formativo-gratis-copy-copy)

<https://resumen-introchatgpt.funnelerpro.com/cuadro-formativo-gratis-copy-copy>

[«Inteligencia Artificial: Visión actual 2023»](https://resumen-introchatgpt.funnelerpro.com/cuadro-formativo-gratis-copy-copy-copy)

<https://resumen-introchatgpt.funnelerpro.com/cuadro-formativo-gratis-copy-copy-copy>

Ebooks de pago (hacer clic en el título, si desea más información):

[«ChatGPT al servicio del Asesor Inmobiliario II»](https://resumen-introchatgpt.funnelerpro.com/acreditacion-copy-copy)

<https://resumen-introchatgpt.funnelerpro.com/acreditacion-copy-copy>

[«ChatGPT al servicio del Asesor Inmobiliario III»](https://resumen-introchatgpt.funnelerpro.com/acreditacion-copy-copy-copy)

<https://resumen-introchatgpt.funnelerpro.com/acreditacion-copy-copy-copy>

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 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».

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 cada 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, se abordó el Punto Nº 3 del Orden del Día. Para ello se hizo constar que en las Convocatorias de la Asamblea, les fue remitido a los/as Sres./as Consocios/as, la documentación relativa a la Dación de Cuentas correspondiente al Ejercicio del Año 2023, así como la descripción del Presupuesto para el presente Año 2024. No hubo ninguna objeción ni cuestión negativa por parte de ningún Consocio en cuanto a la Dación de Cuentas presentada, al igual que a la confección del Presupuesto citado, por tanto y contando con la aprobación unánime de la Junta Directiva y todos los asistentes a la Asamblea y las delegaciones habidas, estos puntos se aprobaron en su integridad.

A continuación se procedió a comentar el Punto Nº 4 del Orden Día, referente a la cuestión de la revisión de las Cuotas de Asociado, tanto de las cuotas ordinarias, como las cuotas reducidas, dado que desde la creación de los Colectivos Profesionales, no ha habido ninguna revisión ni cambio alguno, a pesar de cómo se han ido gradualmente incrementando el contenido de servicios, así como el aumento del coste de los mismos y de la vida en general, lo que supone que en la actualidad venga muy ajustado, o en su defecto no puedan ser cubiertas las necesidades que requieren nuestros Colectivos Profesionales.

A este referente el Sr. Presidente informa que en la reuniones de las Juntas Directivas de fecha 23-01-2024 y que quedan plasmadas en los números de actas 1/2024, se trató este tema contando con la aprobación unánime de las Juntas Directivas, para ello se acordó proponer en la próxima Asamblea General, es decir la celebrada en estos momentos, que los nuevos importes de las Cuotas de Asociado pasen a ser del modo siguiente: Cuota Ordinaria 40 Euros y Cuota Reducida 18 Euros; por tal motivo esta propuesta deber ser aprobada en la presente Asamblea General. Una vez elevada la citada propuesta, la misma queda unánimemente aprobada.

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, nuestros Colectivos caracterizados por el consenso y la unión en su cometido.

Todos los puntos desarrollados son aprobados por unanimidad.

Tras proceder a ratificar los acuerdos alcanzados, 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 se 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 2023, se analizaron determinando con ello un denso e interesante coloquio entre los asistentes.

Respecto del resto de puntos del Orden del Día previsto (Dación-Aprobación Cuentas 2023 y Presupuesto 2024 y Revisión Cuotas Asociado Ordinarias y Reducidas), y como ya se ha expuesto con anterioridad, se dan por aprobados en su totalidad por el voto a favor y unánime de todos los asistentes en la Asamblea. En todo lo expuesto y argumentado por los presentes en esta Asamblea General, el Sr. Presidente, al igual que el resto de los Miembros de la Junta Directiva integrantes de los diversos gabinetes que conforman nuestros Colectivos Profesionales, dieron respuesta a las dudas y observaciones planteadas.

En el desarrollo de cada punto abarcado se fueron produciendo diversas intervenciones contertuladas por los asistentes, compartiendo profesionalmente con un importante intercambio de opiniones, por lo que se vino a suceder 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 nuestros Colectivos Profesionales.

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

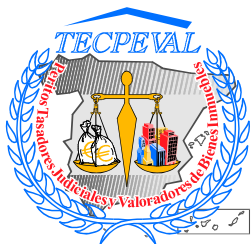
Por último los asistentes expresaron su contento por la trayectoria de los Colectivos Profesionales y su plena satisfacción por las atenciones de que han sido objeto cuando han requerido cualquier información, consulta u otro menester por lo que expresaron su satisfacción de ser Miembros Numerarios de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

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

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

ASAMBLEA GENERAL NACIONAL 2024

*Colectivos Profesionales de ámbito Nacional
adscritos a la*
Agrupación Técnica Profesional-ATP



*Hotel NH Zurbano
- Salón Saboya -*

*Madrid
23-05-2024*



Foto Archivo

Muchos y variados fueron los temas que trataron entre sí los Sres. Consocios asistentes al evento celebrado el pasado día 23 de Mayo de 2024 con motivo de la Asamblea General, en los que reinó la cordialidad y el buen humor propio de compañeros, demostrando un alto grado de cualificación y nexos de unión por parte de los asistentes.

Boletín Oficial
«Edición Especial»

**ASAMBLEA GENERAL
NACIONAL 2024**
Madrid

Colectivos Profesionales de Ámbito Nacional
adscritos a la Agrupación Técnica Profesional-ATP:

ATP-ADPI • TECPEVAL • INTERFICO
MEDFIN • INGESA • MECIMER

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

E-mail: atpcpes@gmail.com

Web: www.atp-cpes.com

Web Corporativa: www.atp-group.es

