



Boletín Oficial

**Voluntariedad
Designación
Rapidez
Reducción Costes
Carácter Vinculante
Ejecutabilidad**

***Agrupación Técnica Profesional
- MECIMER -***

«Business Mediator-Mediador Civil y Mercantil»

**Resolución de Conflictos
Proceso Extrajudicial
Alternativa Libre de Actuación
Comunicación, Equilibrio, Empatía
Dialogadas Soluciones
Acuerdo Voluntario entre las Partes**



**Boletín Oficial
MECIMER**

**Edición Especial
ASAMBLEA GENERAL 2022**

AÑO 6 NÚMERO 34

«ASAMBLEA GENERAL MECIMER 2022»

Sumario

MECIMER EDICIÓN ESPECIAL

- *Carta de fecha 25-04-2022: Convocatoria Asamblea General INGESA 2022.*
- *Desarrollo de la Celebración con fecha 26-05-2022, y contenido del Acta de la:*

Asamblea General de la
Agrupación Técnica Profesional
de
Business Mediator-Mediadores Civiles y Mercantiles
- MECIMER -

La Agrupación Técnica Profesional de Business Mediator-Mediadores Civiles y Mercantiles ha adoptado las medidas y niveles de seguridad de protección 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 Business Mediator-Mediadores Civiles y Mercantiles, que es asimismo la entidad responsable del mismo, inscrito en el Registro General de la Agencia Española de Protección de Datos. Usted podrá ejercitar los derechos de acceso, rectificación, cancelación y en su caso, oposición, enviando una solicitud por escrito, acompañada de la fotocopia de su D.N.I., dirigida a la Calle Atocha, nº20-4º-Derecha, Código Postal 28012, de Madrid. Para el caso de que quiera realizarnos alguna consulta o sugerencia lo puede realizar en la siguiente dirección de correo electrónico: mecimer@atp-guiainmobiliaria.com

Ejemplar: Gratuito

Recepción: Periódico

Edición: MECIMER

Imprime: Gráficas Alhorí

Ángeles Carrillo Baeza

D.L.: En trámite

E-mail: mecimer@atp-guiainmobiliaria.com



Boletín Oficial

DE LA

AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

DE

BUSINESS MEDIATOR-MEDIADORES CIVILES Y MERCANTILES

Redacción y Administración

C/. Covarrubias, nº 22-1º-Derecha

28010 MADRID

Telf. Corp.: 91 457 29 29

Web: www.atp-mecimer.com





**AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL
DE
BUSINESS MEDIATOR-MEDIADORES CIVIL Y MERCANTIL**



**Miembro Colectivo de
AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL**

C./ Covarrubias, nº 22-1ª-Derecha.- 28010-MADRID.- Telf.- 91 457 29 29
E-mail: tecpeval-peritojudicial@atp-guiainmobiliaria.com - Web: www.atp-tecpeval.com - Web Corporativa: www.atp-group.es



CONVOCATORIA ASAMBLEA GENERAL

En cumplimiento de los Capítulos II y III de los Estatutos Sociales que guían nuestra

**AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL DE
BUSINESS MEDIATOR-MEDIADOR CIVIL Y MERCANTIL (MECI-MER)**

se le convoca a la

ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA

que se celebrará, tras dos años sin poderse efectuar de forma presencial por motivos derivados de la Covid-19, en este 2022 se realizará de la manera que venía siendo habitual antes de la sufrida pandemia.

Por tanto la citada Asamblea se llevará a cabo el próximo día **26 de Mayo de 2.022 -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 18º y 19º 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 2021 y Presupuesto 2022.
- 4.- 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.
- 2.- Se pone en su conocimiento que la Documentación completa relativa a los Ingresos, Gastos, Inventario, Balances y Cuentas Anuales correspondiente al Ejercicio Económico de 2021 estará a su disposición con anterioridad al día del evento para cualquier consulta que desee realizar. Presidencia o persona habilitada que esta delegue, gustosamente le atenderá para cuanto le precise, con el ruego de concertación previa.

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

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

Madrid, a 25 de Abril de 2022.



-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 14 y de 16 a 19 horas de LUNES a VIERNES.
Email: mecimer@atp-guiainmobiliaria.com**

Actualidad Corporativa

LA AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL DE BUSINESS MEDIATOR-MEDIADORES CIVIL Y MERCANTIL «MECIMER» CELEBRA SU ASAMBLEA GENERAL

El pasado día 26 de Mayo de 2022, la *Agrupación Técnica Profesional de Business Mediator-Mediadores Civil y Mercantil-MECIMER*, celebró su Asamblea General Ordinaria.

Tras dos años sin haberse podido efectuar de forma presencial por motivos derivados de la Covid-19, en este año 2022 se realizó de la manera que venía siendo habitual antes de la sufrida pandemia.

La reunión de los Sres. Consocios se efectuó en el Salón Saboya del prestigioso Hotel NH Zurbano de la ciudad de Madrid, según convocatoria efectuada para tal fecha por el Órgano de Presidencia de la Junta Directiva de MECIMER, y según queda regulado en los Estatutos Sociales de la Agrupación Técnica Profesional de Business Mediator-Mediadores Civil y Mercantil-MECIMER, en sus artículos 18º y 19º.

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 2021 y Presupuesto 2022.
- 4.- Entrega de Documentación e Informes.

Salón SABOYA

Hotel NH Zurbano



*Agrupación Técnica Profesional
de Business Mediator-Mediadores
Civil y Mercantil*

**- Asamblea General 2022 -
MADRID**

Se inició el Acto de la Asamblea en el lugar, fecha y hora concertado en la pertinente convocatoria, en cumplimiento de los artículos 18º y 19º de los Estatutos Sociales de MECIMER, a la que fueron debidamente convocados los Sres. Asociados por la Junta Directiva en su Órgano de Presidencia, por el medio de comunicación mediante carta remitida a cada Consocio a través de correo electrónico a los e-mail de los Sres. Asociados obrantes en los Registros de nuestro Colectivo Profesional.

Los Miembros de la Junta Directiva y Mesa Rectora de esta Asamblea General de MECIMER, están formados por D. Francisco Sanfrancisco Gil -Presidente de MECIMER 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 encontrarse convaleciente por motivos de salud.

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 el Capítulo II de los Estatutos Sociales de la Agrupación Técnica Profesional de Business Mediator-Mediadores Civil y Mercantil-MECIMER.

Finalizada la presentación de los componentes de Junta Directiva y Rectora, tomó la palabra el Sr. Sanfrancisco para iniciar el Acto, dando la bienvenida a todos los presentes a la Asamblea General de MECIMER, este año sí, de celebración presencial.

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 18-05-2022 de forma personal a cada uno de los Sres. Asociados, a sus correos electrónicos obrantes en el seno de la Asociación. Igualmente y para una total notificación, se colgó en la página web de nuestro Colectivo Profesional.



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

DESARROLLO DEL INFORME

UNITED FOR PEACE

En primer lugar, en el principio de mi intervención, quiero manifestar mi satisfacción por poder este año llevar a cabo el acto asambleario de manera presencial, después de dos años sin haber sido posible derivado de la **«pandemia del Coronavirus - Covid-19»**, la cual es propio hacer mención de los coletazos que aún vienen siendo noticia, aunque afortunadamente cada día de menor repercusión, pero con respeto de mesurada atención.

La celebración del **Salón Inmobiliario de Madrid en su 23ª Edición SIMA-22, tendrá lugar entre el 26 y el 29 de Mayo de 2022, (ambos inclusive)**, en el Pabellón 12 de la Feria de Madrid. Como es habitual nos ponemos a disposición de cualquier Consocio cuya intención y deseo sea asistir a este certamen, para aquello en que nos pueda precisar y/o poderle orientar.

Arrojan los datos del **INE** en febrero de 2022, que el mercado logra finalizar 2021 con un total de 565.523 compraventas de viviendas, lo que supone un 34,6% más con respecto a 2020, llegando a niveles de 2007. Supone el mayor incremento de la serie histórica recogida por el INE.

Según el **Colegio de Registradores**, en 2021 se inscribieron 564.569 compraventas, un 34,5% más que un año antes. Supone la mayor cifra en los últimos 14 años. Según esta misma fuente, la comunidad autónoma que presenta mayor aumento anual fue La Rioja (42,7%), situándose en el extremo opuesto el País Vasco (15,8%). En Comunidad Valenciana el dato se sitúa en el **34,1%**.

Datos del **Consejo General del Notariado**, indican un repunte de la compraventa de viviendas el año pasado de un 38,1% a nivel nacional, hasta alcanzar las 676.775 unidades.

Estas variaciones positivas, en parte responden a la comparación con 2020 el cual, como es sabido, fue un ejercicio anómalo por el impacto de la crisis sanitaria y económica derivada de la Covid-19.

En los registros del **INE** a febrero de 2022, se refleja que en el año 2021 se transmitieron 2.152.110 fincas inscritas en los registros de la propiedad, lo que supuso un 25,8% más que en el pasado 2020.

Esta misma fuente informa que en el caso de las compraventas de fincas registradas, el número de transmisiones fue de 1.145.932, lo que supone un aumento del 33,5% respecto del año pasado. De este total, a vivienda libre corresponde el 91,5% y a protegida el 8,5%. El número de viviendas libres transmitidas por compraventa aumentó un 35,2% respecto a 2020 y el de protegida un 27,7%. En cuanto a las viviendas transmitidas por compraventa en 2021, el 20,3% fueron nuevas y el 79,7% lo fueron usadas. Ello evidencia un incremento del 37,7% el número de operaciones sobre vivienda nueva y un 33,8% sobre usada, respecto a los datos de 2020.

ETDP.5 Compraventa de viviendas, según régimen y estado					
	Viviendas	Vivienda libre	Vivienda protegida	Vivienda nueva	Vivienda usada
TOTAL	565.523	517.376	48.147	115.038	450.485
Andalucía	118.972	107.877	11.095	26.881	92.091
Aragón	14.861	13.051	1.810	2.744	12.117
Asturias, Principado de	9.417	8.116	1.301	1.976	7.441
Baleares, Illes	14.146	13.891	255	2.450	11.696
Canarias	20.666	19.721	945	4.842	15.824
Cantabria	7.717	6.998	719	1.178	6.539
Castilla y León	25.311	22.898	2.413	5.112	20.199
Castilla - La Mancha	24.084	22.648	1.436	4.648	19.436
Cataluña	88.545	81.519	7.026	15.078	73.467
Comunitat Valenciana	80.119	72.910	7.209	12.308	67.811
Extremadura	9.365	7.334	2.031	1.192	8.173
Galicia	19.587	18.857	730	4.692	14.895
Madrid, Comunidad de	80.456	74.110	6.346	21.511	58.945
Murcia, Región de	19.472	17.678	1.794	3.743	15.729
Navarra, Comunidad Foral de	6.479	5.632	847	2.039	4.440
País Vasco	20.701	19.036	1.665	3.455	17.246
Rioja, La	4.586	4.190	396	966	3.620
Ceuta	325	251	74	84	241
Melilla	714	659	55	139	575

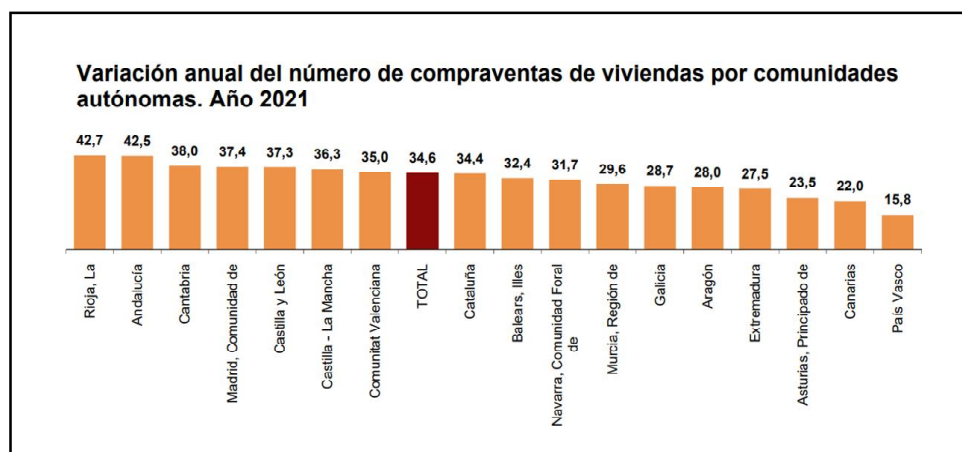
Siguiendo con datos del **INE facilitados por Comunidades Autónomas**, el mayor número de transmisiones en compraventa de viviendas por cada 100.000 habitantes, en el conjunto de 2021, fue la Comunitat Valenciana con 1.992, siendo la más baja Galicia con 900. Al respecto de las cifras referidas al número de compraventas de viviendas registradas por cada 100.000 habitantes en diciembre de 2021, los valores mayores los alcanza Andalucía (161); la más baja corresponde a la Comunidad Foral de Navarra (76), siendo de 177 para la Comunitat Valenciana.

Según el **Consejo General del Notariado**, el número de compraventas aumentó en el primer mes de 2022 un 34,5% interanual a nivel nacional, alcanzando las 47.503 unidades y registrando un ascenso del 6,8% interanual, hasta situarse el precio medio del m² en 1.599€. La misma fuente indica que **en el tercer mes del 2022** se firmaron **70.812 ventas de viviendas** en toda España, lo que supone un **15,5% más interanual**. Es el mejor dato registrado en marzo desde el año 2007 y el segundo mejor dato de transacciones desde finales de 2012, coincidiendo con la desaparición de la deducción por compra de vivienda habitual, solo superado por el pasado mes de diciembre. La venta de viviendas aumentó en todas las autonomías, excepto en **Navarra y País Vasco (11,8% y 7,3%)**. A la cabeza de los aumentos respecto de la media nacional, **Canarias (44,8%)**.

Por tipo de vivienda, la de pisos aumentó en marzo-22 un 17,8% interanual, alcanzando las 54.434 unidades, y el incremento en unifamiliares es de un 8,5% interanual, llegando a las 16.377 unidades.

Los registros del Informe del **INE a 16 de marzo de 2022**, referidos a enero-22, muestran que la compraventa de viviendas sube un 31% y se consolida en niveles de la burbuja anterior a 2008. Se firmaron un total de 52.684 transacciones, lo que supone la mayor cifra para el primer mes del año desde 2008. Las operaciones de **segunda mano** siguen siendo mayoritarias, manteniéndose el crecimiento de los últimos meses en **obra nueva**. Del total de casas transmitidas, el 19% fueron nuevas (9.942 casas) y el 81%, usadas (42.692 unidades). Aumenta el número de operaciones sobre vivienda nueva un 17,2% respecto a enero de 2021, lo que supone 15 meses de alzas acumuladas, y el de usadas un 34,7% con 11 meses seguidos de incremento en tasa interanual y con el dato de que para enero no se registraba tal cantidad (42.692 casas) desde 2007. En comparación mensual, el número de compraventas de vivienda de enero fue un 9% superior al de diciembre. A nivel regional el mayor incremento anual en el número de compraventas de viviendas en enero se da en La Rioja (71,4%); en el extremo opuesto, Aragón (9,5%), siendo la única autonomía con tasa de variación negativa la Comunidad Foral de Navarra (-19,7%).

El **INE** a febrero-22, en cuanto a la variación anual del número de compraventas de viviendas por Comunidades Autónomas en 2021, indica que todas ellas presentan cifras en positivo. Partiendo del dato de la media nacional que se sitúa en un porcentual del 34,6%, la Comunidad Autónoma que presentó el mayor aumento anual fue La Rioja con un 42,7%, siendo la de menor aumento el País Vasco con un 15,8%.



Retomando el total de fincas inscritas en los registros de la propiedad, que como ya hemos indicado para el conjunto de 2021 asciende a 2.152.110, según se refleja en el siguiente cuadro, citar que con referencia a las transmisiones inscritas en los registros de la propiedad efectuadas sobre fincas rústicas y urbanas.

ETDP.1 Transmisiones inscritas en los registros de la propiedad efectuadas sobre fincas rústicas y urbanas					
	Total	Fincas rústicas	Fincas urbanas		
			Viviendas	Solares	Otras urbanas
TOTAL	2.152.110	442.879	986.905	91.339	630.987
Andalucía	372.919	60.024	195.127	20.048	97.720
Aragón	81.837	32.451	27.239	2.259	19.888
Asturias, Principado de	51.018	16.527	19.068	1.212	14.211
Baleares, Illes	58.892	12.534	24.729	3.222	18.407
Canarias	63.665	6.997	33.855	2.877	19.936
Cantabria	32.202	7.610	12.896	924	10.772
Castilla y León	172.973	76.022	48.839	8.179	39.933
Castilla - La Mancha	129.623	52.346	42.774	10.119	24.384
Cataluña	298.386	29.523	153.276	16.464	99.123
Comunitat Valenciana	285.018	49.999	137.746	6.968	90.305
Extremadura	47.532	16.787	18.947	3.069	8.729
Galicia	106.673	32.743	39.817	2.624	31.489
Madrid, Comunidad de	238.436	8.892	139.707	6.978	82.859
Murcia, Región de	70.423	15.237	32.409	2.866	19.911
Navarra, Comunidad Foral de	29.922	7.351	12.701	1.159	8.711
País Vasco	85.987	9.949	37.876	1.558	36.604
Rioja, La	23.735	7.874	8.198	750	6.913
Ceuta	1.127	8	671	11	437
Melilla	1.742	5	1.030	52	655

Según el informe del **Consejo General del Notariado** de febrero-22, en el primer semestre de 2021, la compraventa de vivienda por parte de extranjeros se disparó un 47,0% interanual. Las operaciones efectuadas por extranjeros representan un 15,4% del total de compraventas a nivel nacional. Los residentes supusieron el 66% (+55,5%); las de no residentes representaron el 34% (+32,9%). Los precios medios pagados por extranjeros tuvieron una evolución dispar por Comunidades Autónomas. Entre los incrementos, hay que destacar la Comunitat Valenciana con un 16,2%. Por nacionalidad, los marroquíes son los que más viviendas compraron (10,8%), seguidos de los británicos (9,7%). Los extranjeros no residentes vuelven a pagar más, (2.452 €/m2), que los residentes, (1.498 €/m2), y los nacionales (1.481 €/m2).

Fuentes cercanas al INE, señalan también a febrero-22 que en términos absolutos la compra de vivienda por parte de extranjeros se recuperó a lo largo del año de la caída del 9,7% del primer trimestre de 2021 por el impacto de la pandemia. Durante el último trimestre, sube un 12,6%, siendo los británicos los principales compradores extranjeros de vivienda con un 12,4% del total.

Los datos del **Colegio de Registradores de España**, publicados en marzo-22, muestran que el número de compraventas de viviendas en 2021 fue de 564.569, indicando que se trata del mejor dato en 14 años, suponiendo un incremento del 34,5%. La compra de vivienda por extranjeros, que desciende en el primer trimestre, acumula tres trimestres consecutivos de mejoras y en el cuarto trimestre ha alcanzado el 12,6%, con un incremento del 1,8% con relación al trimestre precedente. En términos absolutos, se superan las 17.800 compras. Los británicos retoman el liderazgo con un 12,4%, seguidos de los alemanes (10,9%).

Que la crisis sanitaria ha puesto patas arriba al sector, es una evidencia, y se nota en los avances llevados a cabo en lo referente a la adaptación del mismo a las nuevas necesidades y requerimientos por parte del consumidor: digitalización del sector, cambios en los modelos de contratos y el modo de compartirlos y formalizarlos, cambios en los modelos de visita, firmas digitales, y un largo etcétera que se implementa tanto en el mercado Nacional como el Internacional.

En las previsiones para 2022 referidas a la compraventa de viviendas, los pronósticos están en la línea del optimismo, situando que las ventas a lo largo de este año-22 aumentarán un 4,5%. *«Se venden más casas y más caras».*

El *«Home Staging»*, con su objetivo de vender una vivienda más rápido y al mejor precio, se va consolidando como modelo de venta. Y ha sido digna de mención *la capacidad de los verdaderos Profesionales*, quienes añaden esta aplicación tecnológica a la formación y preparación exigidas por el sector, ***entendiendo que los cambios van a seguir produciéndose y que una base formativa básica e inicial y una actualización continua de los profesionales, es absolutamente precisa.***

La ***«exigencia de Regulación del Sector»***, de forma continua, va siendo de propio establecido en cada vez más zonas geográficas; *es una histórica demanda suscrita por nuestra parte desde ya me es difícil recordar en el tiempo*, la cual desde la sensatez se está imponiendo en el transcurso de los años, siendo sin duda la aplicación de protección más

eficaz, frente a las operaciones mates y combatir a los intrusos y la mala praxis (ejemplos los hay por doquier), **que no hacen sino ensuciar el buen nombre y la ética profesional de aquellos que ejercen amparados por un Título de Capacitación Profesional, como lo demuestran nuestros Titulados ADPI-Asesores de la Propiedad Inmobiliaria/Agentes Inmobiliarios, con el aval profesional de nuestro Colectivo Oficial, y constando debidamente Registrados Oficialmente.**

Advertir en la cautela necesaria en el uso del *Bitcoin* y *otras criptomonedas*, a las que una parte del sector pretende introducir como medio de pago en transacciones inmobiliarias. El riesgo de movimientos inesperados de este tipo de «moneda» y su extraordinaria volatilidad, añadido al abuso de su introducción en el mercado, (varias son las acciones judiciales que hay en marcha contra abusadores con criptomonedas), hacen que el uso de estas debiera responder con suficiente garantía y con toda la seguridad posible.

Los datos sobre ***Precio de la Vivienda***, según el **Colegio de Registradores de España**, recoge que en 4T-2021 se produce un incremento trimestral del 1,31%, siendo de 7,97% el incremento interanual. Las 143.982 compraventas de este 4T suponen el segundo mayor resultado trimestral desde mediados de 2008. En vivienda usada se registran 115.427 compraventas, y en nueva 28.555.

Según **Sociedad de Tasación**, el precio de la vivienda subió un 3% durante 2021, situándose en los 2.551€/m2. A su vez, en la segunda mitad del año, el precio de la vivienda se ha mantenido al alza de manera generalizada en todas las Comunidades, tras tres trimestres consecutivos con incrementos inferiores al 1%.

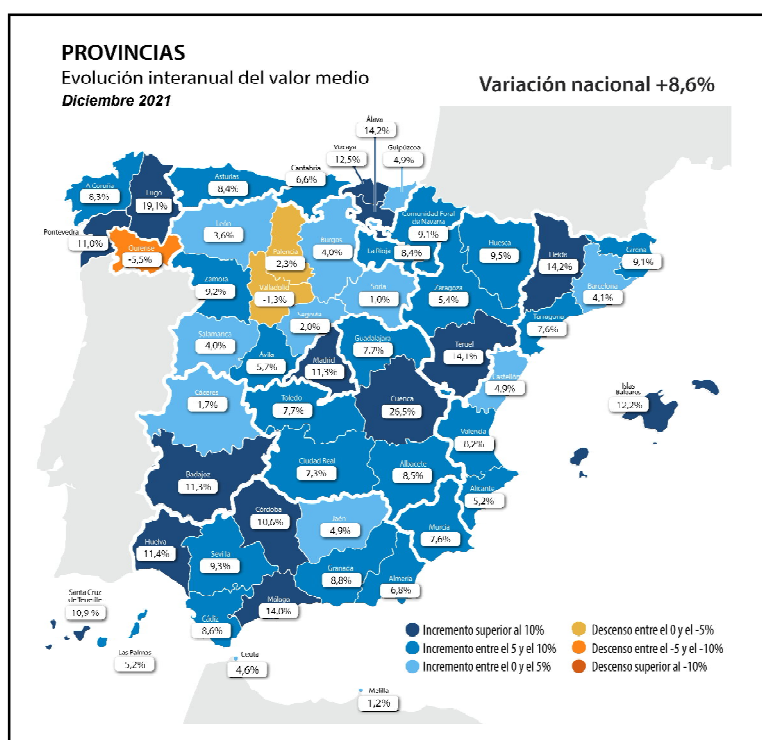


Gráfico de evolución interanual de valor medio del precio de la vivienda por provincias a Diciembre de 2021 en %

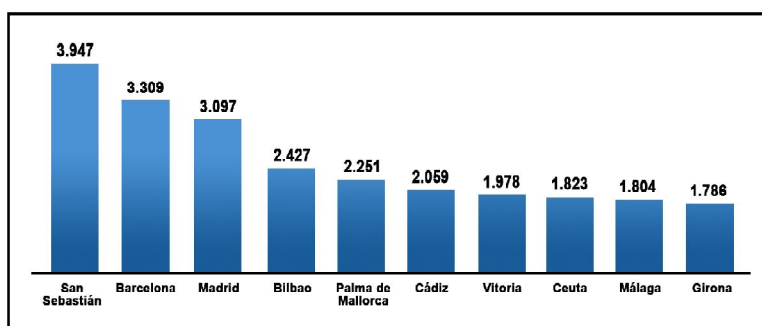
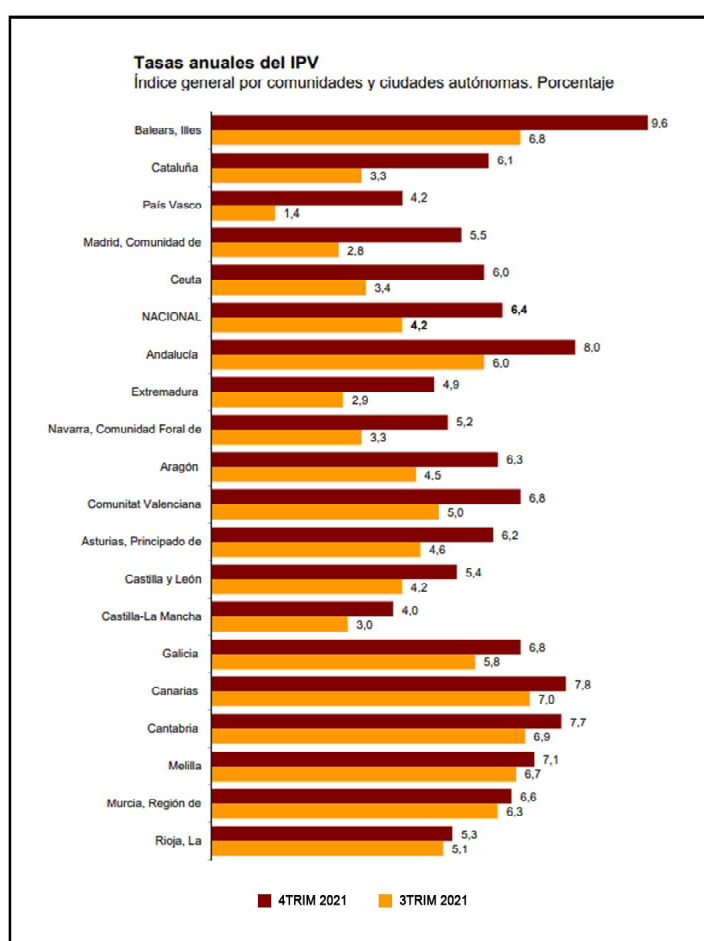


Gráfico del Top 10 Capitales más caras. Precio en euros/metro cuadrado a cierre de 2021

Según estadística **TINSA** para 4T-2021, el mercado residencial mantiene la tendencia alcista de precios. El valor medio de 1.470€/m2 en el cuarto trimestre es un 8,6% superior al mismo de 2020, lo que deja la variación en el año en el 4,3%.

Anotando todas las comunidades autónomas incrementos anuales, el más pronunciado es el Baleares, donde el precio de la vivienda sube un 4,1%, con 2.251 €/m2. La calle Sant Carles del municipio mallorquín de Calvià, es la más cara del país, con una media de 7.043.750 euros por inmueble. La región más económica es Castilla-La Mancha, donde en su calle más cara tiene un precio medio de 318.528 euros por inmueble.

Según datos del **INE** publicados a 9 de marzo de 2022, referidos a **Índice de Precios de Vivienda (IPV)**, indican que dicho índice aumenta más de dos puntos y se sitúa en el 6,4% en el 4T-2021, subiendo los precios de la vivienda un 1,2% respecto del anterior trimestre. Por tipo de vivienda, la nueva sube 2 puntos, hasta el 6,1%; la variación de la de segunda mano alcanza el 6,4%. Por Comunidades Autónomas, aumenta en el 4T en todas las Comunidades, siendo los mayores incrementos en Illes Balears con una subida de 2,8 puntos. Por su parte, La Rioja es la comunidad donde menos sube la tasa anual.



Las previsiones para 2022 respecto del precio de la vivienda, según los expertos, podría encarecerse entre un 2% y un 6% con más intensidad en grandes ciudades, puntos turísticos y en obra nueva. Se prevé que la tendencia al alza de los precios no se detenga al menos hasta fin de 2023. Los expertos sitúan a Baleares como uno de los *«puntos calientes»* del mercado, por ser zona que atrae el interés de inversores internacionales, dispuestos a pagar un mayor precio que el ofrecido por el comprador nacional.

La agencia de rating S&P se alinearía con la opinión de que el ciclo alcista del precio medio de la vivienda se agotaría en 2023. Si se cumple la habitual tendencia de 8 años consecutivos de crecimiento, aunque una serie de variables favorecerían que el ciclo se alargue más en el tiempo tanto en obra nueva como en usada.

El común de las tasadoras apunta a que el precio de la vivienda aumentará un 0,9% este año; un 0,5% en 2023 y un 0,3% más en 2024. Otras fuentes del sector inmobiliario, no tasadoras, prevén que el precio de la vivienda en 2022 crecerá en torno al 4% en la media de Nacional.

Con relación al **Suelo Urbano**, consultoras y promotoras afirman que la estadística se vio en 2021 condicionada por el Covid y el descenso se debe a factores como las escasas transacciones que se produjeron y la caída de la demanda derivada de la incertidumbre por la pandemia. Así pues, se trata de una situación coyuntural. El precio medio del suelo urbano se sitúa a nivel más bajo de los últimos 17 años. Según el **Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (MITMA)**, el precio del metro cuadrado se situó en 136,4 euros a cierre del 1T, tras un desplome del 17% interanual. El precio medio del m2 en municipios de **más de 50.000 habitantes** registró un modesto descenso: *cede «sólo» un 8,9% interanual, hasta quedarse en 252,2€/m2 de media.*

Si entramos en el comportamiento del **Mercado Hipotecario**, antes que nada, resaltar lo publicado por el Banco de España concerniente a: *El índice euríbor, donde se referencian la mayoría de las hipotecas españolas, se disparó en marzo-2022 hasta el -0,237%, frente al -0,335% en febrero, siendo el valor más alto desde junio 2020 cuando cerró en el -0,147%. El 12-04-2022 cruzó la línea de cero y alcanzó el 0,005% entrando en positivo después de seis años. Existe previsión de que el Euríbor cerrará 2022 en el 0,5%.*

Según las previsiones de los expertos en fuentes hipotecarias, auguran que el volumen de hipotecas concedidas en 2022 aumentará un 0,5% respecto al ejercicio anterior y que esperan un año de crecimiento saludable del mercado, después de un año 2021 con récord de la última década.

Según el **Colegio de Registradores de España**, el endeudamiento hipotecario medio por vivienda en 2021 se ha mantenido estable, frenando de algún modo la tendencia ascendente de los últimos años. *El importe medio ha sido de 140.739 euros*, con un incremento del 0,1%. En trece de las Comunidades Autónomas se han registrado incrementos trimestrales. De los mayores importes en el 4º Trimestre se han registrado en Baleares, y la Región de Murcia (86.694€) registra el importe mínimo. El **endeudamiento hipotecario medio** por vivienda sube un 2,15% hasta alcanzar los 104.328 euros. En todo 2021 ha sido de 101.152 euros, con un aumento del 5,7% con respecto a 2020.

Las formalizaciones a tipo de interés fijo marcan un nuevo máximo histórico en porcentaje de nuevos créditos hipotecarios (58,23%), con un incremento trimestral de 0,33%; la contratación a tipo variable se ha situado en el 41,77%, mínimo histórico, correspondiendo en su práctica totalidad a tipo variable con índice de referencia Euríbor (40,84% del total). En quince Comunidades Autónomas se han formalizado más hipotecas a tipo fijo y sólo en dos a tipo variable. El periodo medio de contratación de los nuevos créditos hipotecarios, mantienen su tradicional estabilidad, situándose en los *24,65 años*. En Bancos el plazo medio ha sido de 24,65 años y en Otras Entidades financieras de 23,42 años.

Los indicadores de accesibilidad se han mantenido relativamente estables e incluso con ligeras mejoras. La cuota hipotecaria mensual media ha sido de *600,5 euros*, con un ascenso trimestral del 0,2% y el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial, del *30,08%* con un descenso trimestral de -0,9%.

La mayor cuantía de cuota hipotecaria mensual media se ha registrado en Baleares (932,2€), siendo el menor importe medio el de Extremadura (378,2€).

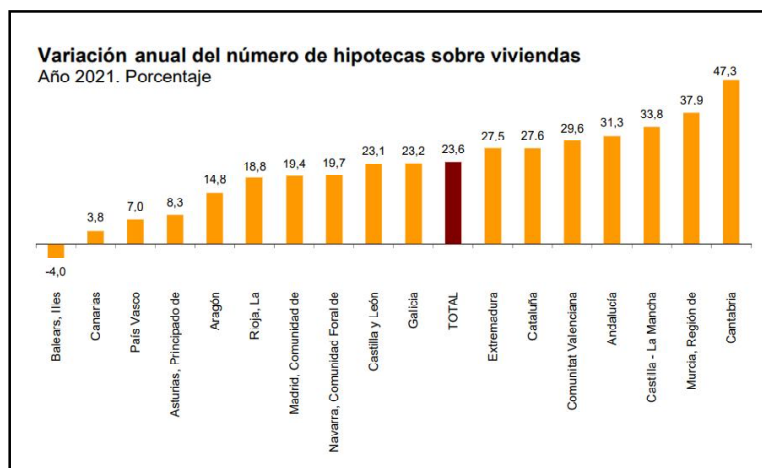
En lo relativo al porcentaje de cuota hipotecaria con respecto al coste salarial, el mayor nivel medio se ha alcanzado en les Illes Balears (52,28%) y las condiciones más favorables han correspondido a la Región de Murcia (21,31%).

El número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca ha registrado un ascenso trimestral del 27,69%, alcanzando las 5.147 certificaciones. El mayor número ha sido en Andalucía (1.244). El 78,42% del total ha correspondido a personas físicas y el 21,42% a jurídicas. El 7,11% de las certificaciones han correspondido a extranjeros. El número de daciones en pago ha sido de 749, con un ascenso trimestral de 16,12%, de las cuales, el 74,83% han correspondido a personas físicas y el 25,71% a jurídicas. El porcentaje de extranjeros ha sido del 4,74%.

Según los datos publicados por el **INE** el 23-02-2022, el número de hipotecas constituidas sobre viviendas en diciembre de 2021 es de 32.905, un 23,3% más que en el mismo mes de 2020. El importe medio crece un 6,9%, situándose en los 145.465 euros. El importe medio de las hipotecas sobre el total de fincas inscritas en diciembre-21 es de 157.107 euros, un 9,0% superior al mismo mes de 2020. En el conjunto de 2021 el número de hipotecas sobre vivienda creció un 23,6% y su importe medio un 2,4%. El importe medio de las hipotecas inscritas en los registros de la propiedad en el conjunto de 2021 se situó en 147.962 euros, un 1,5% menos que en 2020. En el caso de hipotecas sobre viviendas, el importe medio fue de

137.921 euros, un 2,4% mayor que en el año precedente. El valor sobre fincas urbanas alcanzó los 80.237,3 millones de euros en 2021, con un aumento del 17,9% respecto a 2020. En vivienda, el capital prestado supone los 57.582,1 millones, con un incremento del 26,5%. El número de hipotecas sobre vivienda en el conjunto de 2021 fue de 417.501, un 23,6% superior al año precedente. El total de hipotecas constituidas sobre fincas en 2021 fueron 556.960, con un capital de 82.408.716 millones de euros, de los cuales, corresponden a rústicas 13.059, con 2.171.399 millones de euros y a urbanas 543.901, con 80.237.317 millones de euros.

Según la naturaleza de la finca, de las hipotecas constituidas sobre fincas urbanas, a viviendas corresponden 417.501, con 57.582,131 millones de euros; solares, 7.616, con un capital de 4.535.209 millones de euros y a otras urbanas, 118.748, con 18.119.977 millones de euros.



Según los datos de esta misma fuente (INE) publicados el 07-03-2022, el número total de inscripciones de certificaciones por ejecuciones hipotecarias iniciadas en 2021 fue de 32.383, lo que supuso un 7,4% menos que en 2020. De las 14.862 viviendas de personas físicas con ejecución hipotecaria, 11.947 fueron habituales en propiedad (un 57,4% más que en 2020). Por su parte 2.915 no eran residencia habitual de los propietarios (un 38,6% más). El 11,1% de las ejecuciones hipotecarias fueron sobre viviendas nuevas y el 88,9%, sobre usada. Disminuye un 27,8% el de nuevas respecto al año anterior, mientras que el de usadas aumenta un 13,6%. De todas las Comunidades Autónomas, el mayor número de certificaciones sobre el total de fincas en 2021 fue la Comunitat Valenciana (7.573), y en el extremo opuesto la Comunidad Foral de Navarra (136). La Comunidad Autónoma con mayor número de certificaciones por ejecuciones hipotecarias sobre el total de fincas es la Comunitat Valenciana con 1.960. En el caso de viviendas, el total es de 1.130, de la cuales 767 lo fueron sobre vivienda de personas físicas y 363 sobre la de personas jurídicas.

Según datos del **Consejo General del Notariado**, se han firmado en España en **marzo-22**, 36.240 hipotecas, un 8,9% más interanual. Son, al igual que en el caso de las compraventas, los mejores datos desde 2007. Las hipotecas crecen en 13 Comunidades Autónomas, principalmente en **Cantabria (38%)** y se reduce en **País Vasco, Navarra, Murcia y Castilla y León (-9,5%, -6,0%, -2,4% y -0,8% respectivamente)**. Se señala, así mismo, que en marzo han repuntado tanto el precio medio de las viviendas vendidas como el importe de los préstamos hipotecarios. **El precio medio subió un 9,2%** interanual a nivel nacional, hasta quedar en los **1.583 euros/m²**, aunque se queda por debajo del registrado a principio de año. Los pisos se encarecieron por debajo de la media (un 5,7% con respecto a igual mes del año anterior, hasta llegar a los 1.745 euros/m²); el precio de la vivienda tipo unifamiliar se incrementó casi un 16% (hasta 1.297 euros/m²). **Trece Autonomías registraron un encarecimiento en el precio de la vivienda**, con **Baleares** en cabeza con un **24,4%**; por la cola, **Castilla-La Mancha** con un **-0,7%**. **En el caso de las hipotecas**, el importe medio aumentó un **1,8%** interanual, quedándose en **147.722 euros**. Los mayores incrementos se dan en **La Rioja (70%)** y el menor se consigna en la **Comunitat Valenciana (-0,9%)**. Apuntan los datos de los Notarios por otro lado a que, el **porcentaje de compras de viviendas financiadas mediante un préstamo hipotecario se situó en el 51,2%**. Además, en este tipo de compras con financiación, la cuantía del préstamo supuso de media el 73,7% del precio.

El informe de **CGPJ a marzo-22**, muestra que el número de **lanzamientos hipotecarios o desahucios** llevados a cabo en 2021 fue de 41.359. Se trata de un 40,6% superior a la cifra de 2020. Sin embargo, es un 23,4% inferior a la de 2019, antes de pandemia. Los datos incluyen viviendas y otros inmuebles. Concretamente 28.993 fueron procedimientos derivados

de la LAU; 10.103 (24,4%) lo fueron por impago de hipotecas y los otros 2.263 restantes obedecieron a otras causas. Cataluña, con 9.398 (el 22% del total Nacional), fue la Comunidad Autónoma en la que más lanzamientos se practicaron en 2021. Respecto a ejecuciones hipotecarias, se iniciaron el año pasado 27.874 un 36,2% más que en 2020, pero un 28,8% menos que en 2019, y es Cataluña la que vuelve a encabezar el ranking con 5.848 ejecuciones.

En el ámbito internacional, hacer referencia a la vuelta de las exposiciones europeas, especialmente la de Cannes (Francia), donde se ha celebrado entre el 15 y el 18 de marzo la más importante feria inmobiliaria de Europa. Recupera así el «**MIPIM-22**» su clásica convocatoria de marzo, no logrando alcanzar cifras prepandemia, pero mostrando el evento un firme avance hacia la «normalidad». La organización habla de unos 18.000 participantes, con la presencia de 329 expositores ocupando unos 20.000m2. Mipim es la feria de mayor rango de los destinos internacionales, estando representada este año España por expositores de Madrid, Barcelona y Málaga.

Entrando en la relación del mercado residencial de lujo, reseñar que el sector del *residencial premium* ha dejado atrás el impacto de la pandemia e incluso supera las cifras de 2019, augurándose un esperanzador 2022. Las localizaciones más destacadas continúan siendo las zonas *prime* de Madrid y Barcelona, junto a zonas de costa como les Illes Balears, Canarias o la Costa del Sol. En el 1T-2021 se realizaron 1.250 transacciones inmobiliarias en España, de viviendas con un valor de más de 900.000 euros, según últimos datos del *Ministerio de Fomento*. Supone un incremento del 41,1% respecto al mismo trimestre del año 2020 y un aumento del 31,2% en comparación con los tres primeros meses de 2019.

El índice **Prime Global Cities** elaborado por ***Knight Frank***, refleja igualmente el buen comportamiento que está teniendo el sector de lujo. Los precios en el mercado residencial de lujo cerraron 2021 con el mayor incremento visto desde 2007, en pleno boom Inmobiliario, con una media del 9,8%. **Dubai (44,4%)** fue la ciudad con la mayor subida del año pasado, por delante de Moscú (42,4%) y Miami (28,2%). **Dubai y Moscú, han vivido los mayores incrementos** en el precio de la vivienda de alto «standing», con más de un **40%** de subida en ambos casos. En cambio, **sólo cuatro ciudades vieron caer los precios en 2021**, todas ellas asiáticas: ***Yakarta, Kuala Lumpur, Manila y Bangkok (-0,4%, -0,9%, -1,5%, -3,6%, respectivamente)***.

De las 46 urbes analizadas, 19 crecieron por encima del 10% interanual, aunque ***Madrid*** se mantiene con un aumento más moderado del **3%**. **Aún así, es la única ciudad española presente en el informe**, con un puesto en la mitad baja de la tabla, **32**, y registra un incremento del **3%**. Las subidas más leves del mercado, por debajo del 2% las protagonizan otras capitales europeas como Lisboa, Dublín, Frankfurt, Londres o Bucarest.

En línea similar, en el reciente informe de la consultora **Lucas Fox**, se apunta que los datos del mercado «prime» español relativos al primer semestre, muestran una recuperación sostenida de las ventas inmobiliarias en comparación con los dos años anteriores a la pandemia. Según esta fuente, en mayo-21 aumentaron un 8% las ventas con respecto al mismo mes de 2019. En Madrid, la consultora informa de un incremento de ventas en un 3% respecto a 2019 y en Málaga incrementos de un 5% comparados con igual periodo.

Según los expertos, el mercado se ha recuperado de manera muy sólida desde primeros de año. Pero también se identifica un nubarrón llamado nueva Ley Nacional de Vivienda, que podría rebajar las expectativas del sector a corto plazo, afectando a propietarios de inmuebles de lujo que tienen sus casas en alquiler o piensan venderlas y, en mayor medida, a inversores de grandes capitales. Tres aspectos de la Ley afectan de lleno a este sector: la limitación del precio del alquiler en zonas tensionadas, el golpe fiscal a aquellos que opten por no alquilar un inmueble y la obligación a constructores de promociones de viviendas de lujo de reservar un 30% a vivienda de VPO. El problema es que estas incertidumbres ahuyentan al inversor extranjero, muy interesado en el residencial de lujo español.

En cuanto a las ubicaciones con mayor demanda en Madrid y Barcelona, siguen siendo las mismas que se han mantenido en los últimos años en el ranking de zonas más exclusivas de España. En la capital catalana, los distritos más demandados son ***Zona Alta***, (*Sarriá-Sant Gervasi y el barrio de Pedralbes*), ***Eixample*** y ***Ciutat Vella***. En la periferia, ***Sant Andreu de Llavaneres, Sant Vicenç de Montalt, Castelldefels, Sitges, Gavá y San Cugat***. En Madrid, centran el interés de los clientes de más alto standing barrios tradicionales como ***Goya, Recoletos*** (en el distrito de Salamanca); ***Almagro*** (Chamberí); ***Justicia*** (Centro) y ***El Viso, Nueva España e Hispanoamérica*** (Chamartín). Fuera de la almendra central destacan ***La Moraleja*** o municipios como ***Pozuelo de Alarcón, Majadahonda, Boadilla del Monte o Las Rozas***.

En las ubicaciones más demandadas, tanto de primera como de segunda residencia, fuentes del sector apuntan que los precios se han mantenido estables a lo largo de 2021 y es posible un aumento paulatino durante el ejercicio de 2022, con la consideración de que ya no se contemplan los descuentos de hasta un 10% de 2020, pese a lo que, habiendo ligeros repuntes del precio, una vivienda de lujo correctamente tasada dura muy poco en el mercado. Aunque el perfil del comprador mayoritariamente continúa siendo el nacional, en el segundo semestre del año y, en paralelo a la relajación de medidas en el transporte internacional de pasajeros, crece el número de compradores extranjeros de vivienda premium.

En Mallorca y la Costa Blanca, los principales compradores de vivienda de lujo continúan siendo los habituales: alemanes, belgas, holandeses y franceses. En Barcelona, la mayor parte del cliente internacional es estadounidense, seguido de alemanes y rusos. En Madrid, sin embargo, hay un alto porcentaje de latinoamericanos con alto poder adquisitivo. En cuanto al tipo de vivienda con mayor salida, las fuentes expertas coinciden en que la tendencia marcada por el confinamiento ha virado a residencias con amplios espacios y zonas habilitadas para el desarrollo del teletrabajo desde el propio hogar. También se apunta desde el sector la creciente demanda de residencias con componentes favorables a la sostenibilidad y que incorporen la domótica y las nuevas tecnologías que ayuden a administrar mejor el día a día del hogar.

En el «mercado nacional», se dibuja un escenario peligroso para las casas de lujo: escasa oferta, demanda en pleno auge y precios desorbitados, hacen el mercado «tirante y estresado». Muchas de las operaciones superan los 4 millones y el precio máximo de venta de 15 millones de euros en la villa más cara y de 208 millones en proyectos de obra nueva. El precio medio de venta alcanzó los 1,8 millones de euros. Zonas de Baleares y Málaga se reparten los principales incrementos.

Respecto a las ciudades más caras para vivir, considerando el costo de vida mundial, según **Economist Intelligence Unit (EIU)**, habiendo aumentado el precio de los bienes y servicios un 3,5% interanual, la ciudad más cara es la israelí *Tel Aviv*, dejando en segunda posición a *París*, seguida de *Singapur*, *Zúrich* y *Hong Kong*, quedando en sexto lugar *Nueva York* y en el décimo *Osaka*. Significativa representa la caída al puesto 48 de *Roma*. En el lado opuesto, *Damasco* y *Trípoli* se encuentran entre las más baratas del mundo. Las únicas ciudades españolas que se incluyen en la lista, *Madrid* y *Barcelona*, se mantienen en una posición aproximada respecto al año pasado, en los puestos 79 y 80 del listado respectivamente.

Con relación al Mercado del Alquiler, terminamos el año 2021 en espera de la aprobación de la tan nombrada *Nueva Ley de Vivienda*. Finalmente, a 1 de febrero de 2022 se aprueba en el Consejo de Ministros la «Primera Ley de Vivienda de España». Después de dos años de negociaciones o reacciones, en contra y a favor, y no pocas controversias (la última con el CGPJ que indicaba que la Ley debería ser competencia de las Comunidades Autónomas).

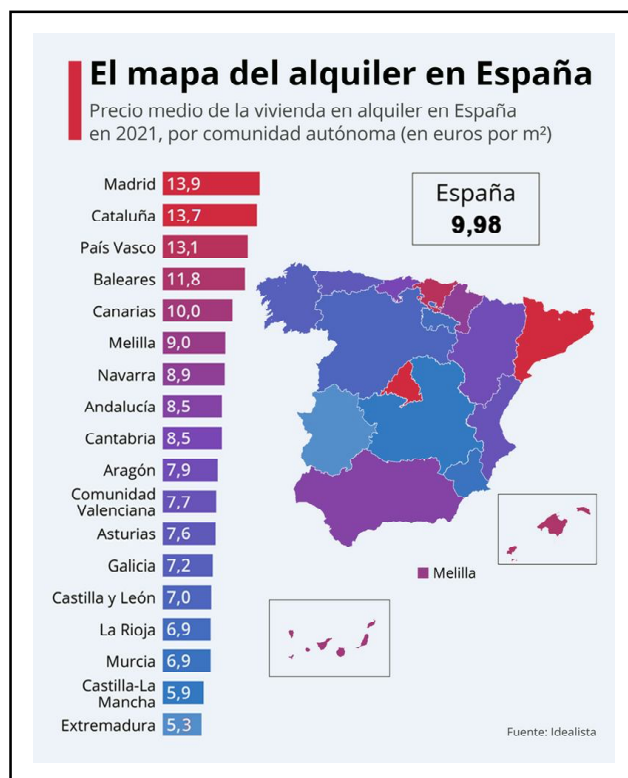
Entre los distintos ámbitos que regulará esta legislación, nos ocupa el relativo a la limitación del precio de los alquileres en «zonas tensionadas». Obliga a su vez, al alquiler público, haciendo que las nuevas promociones cuenten con una reserva del 30% de viviendas destinadas al parque público, la mitad de cuyo porcentaje se destinará a alquiler social. Ofrece ventajas fiscales para los pequeños propietarios (desde el 50% al 90%) en caso de que bajen el precio del alquiler. Establece más impuestos para aquellas viviendas que estén vacías por más de dos años y permite a los Ayuntamientos aumentar un recargo del 150% en el IBI a viviendas vacías, aunque aplicarlo o no, sea competencia de cada Comunidad Autónoma. Limita el alquiler a los grandes propietarios, considerándose tales aquellas personas físicas o jurídicas con más de 10 viviendas en propiedad o con una superficie construida de más de 1.500m². La declaración de «Zona Tensionada» de un barrio o municipio, depende del Estado y de cada Comunidad Autónoma e implicará que el precio medio del alquiler en la zona sea del 30% de los ingresos medios de los habitantes del barrio en cuestión. Se crea la figura de «Vivienda Asequible Incentivada» de propietarios privados, con determinados beneficios (fiscales, urbanístico...) con el fin de que sea destinada al alquiler a precios reducidos. Se trata de un concepto que se suma al de Vivienda Protegida, como mecanismo efectivo para incrementar oferta de vivienda a precio asequible. Apuestan por un «Fondo Social de Vivienda». A partir de esta Ley, se considera el parque público de vivienda social como patrimonio, por lo que queda protegido permanentemente y no puede ser enajenado. Se establece la calificación indefinida de la vivienda protegida garantizando siempre un periodo de 30 años.

Después de un año de tira y afloja para que los socios de coalición se pusieran de acuerdo, necesita ahora el respaldo de la mayoría del Congreso, y parece que va para largo. El Gobierno quisiera aprobarla antes de octubre, pero podría retrasarse.

Según fuentes del sector, la rentabilidad bruta del alquiler se mantiene estable y cierra 2021 en el 6,38%, sólo una centésima por debajo de las cifras registradas en 2020. A lo largo de 2021, los inversores han apostado por «*Bienes*

Refugio», como el que constituye el mercado inmobiliario, animados también por los bajos tipos de interés. La Comunidad Autónoma más rentable para poner un piso en alquiler es Castilla-La Mancha, con una rentabilidad bruta de 7,82%. Resultan también atractivas para este tipo de operaciones, Aragón, con un 7,58% de retorno, o Extremadura, con el 7,57% de retorno. Como menos rentables, cabe señalar Baleares con rendimiento del 4,23%, seguido de Castilla y León (4,68%), País Vasco (4,72%) y la Comunitat Valenciana (7,3%).

Por capitales, siendo en 2021 la rentabilidad media nacional bruta del alquiler del 6,38%, Murcia ofreció el 7,67%; Zaragoza y Sevilla también se sitúan por encima de la media nacional (6,56% y 6,44% respectivamente). Por contra, Palma fue la ciudad con el retorno menos interesante para el propietario (4,31%). Madrid y Barcelona registraron entornos del 4,6% y del 4,8% respectivamente, ambas por debajo de la media nacional. Cae Madrid casi 1 punto respecto al cierre de 2020; mientras, Barcelona experimenta 11 centésimas de aumento.



Con datos de febrero-22, fuentes del sector apuntan que el precio medio de la vivienda en España ha bajado un 1,9% en el primer trimestre del año, y un 3,6% respecto del año anterior. Así las cosas, **el precio medio de la vivienda de alquiler en nuestro país, se sitúa en 10,45€/m², es decir, unos 800€ el precio de un piso mediano de 80m²**; sin obviar su disparidad en función de las diversas zonas geográficas.

En general, las Comunidades Autónomas donde se ha experimentado un notorio descenso del precio del alquiler, se corresponden, en algún caso, con las Comunidades donde el precio estaba más alto. Es el caso, por ejemplo, de Canarias, Illes Balears, Madrid, Valencia, País Vasco o Andalucía; regiones que han sido las más beneficiadas con este breve descenso del alquiler interanual. Las cifras hablan por sí solas, con un -8,7% en el caso de Cataluña, Madrid con un -8,6%, Canarias con un -5,9%, un -4,1% en el caso de la Comunitat Valenciana, -3,4% para Baleares y Andalucía con un -1,8%. Pareciendo porcentajes pequeños, se nota a la hora de pagar el inmueble y encontrar piso se hace menos complejo y más asequible en personas con escaso salario.

Hay que mencionar otros puntos en los que no se ha producido bajada de precios, como Navarra, Murcia, Extremadura, Cantabria, Asturias y Galicia. En algunas de estas regiones, el precio medio del alquiler ha seguido subiendo en plena pandemia. Así, La Rioja lo hace un 10,3% y Asturias un 8,4%, siendo los casos más destacados.

Precios especialmente elevados los encontramos en Madrid (13,90€/m²), Cataluña (13,79€/m²) o País Vasco (13,12€/m²), Comunidades Autónomas donde más caro sale pagar un alquiler, aun experimentando una clara bajada respecto al año 2020. En cuanto a las más económicas, tenemos el caso de Galicia (7,24€/m²), Castilla-La Mancha (5,92€/m²) o Extremadura

(5,34€/m²), al mes. Señalar que se trata de precios medios de alquiler dentro de cada Comunidad Autónoma, dado que siempre hay barrios o zonas concretas donde el precio se dispara por arriba o por debajo.

Según un estudio que relaciona el precio de venta y alquiler de distintos productos inmobiliarios para el cálculo de su rentabilidad bruta, *las oficinas* se mantienen como la inversión inmobiliaria más rentable, ofreciendo un 11,2% de rentabilidad bruta (frente al 10,8% de 2020). *Los locales comerciales*, abarcan un rendimiento del 9,4% (9,3% en 2020). *Las viviendas* generan el 7,1%. En el caso de los *garajes*, se sitúa en el 6,3% (inferior al 6,9% de 2020).

Con datos de referidos a **abril-22**, y siendo estos los últimos respecto de los precios del alquiler en España, estos siguen subiendo en buena parte de ella. **La renta media en el conjunto del país creció un 1,2% en términos mensuales y un 2,2% en términos trimestrales**, hasta situarse en **10,9 euros/m² al mes**. En 18 capitales de provincia han registrado en el cuarto mes del año el precio del alquiler más alto de la serie histórica del marketplace Inmobiliario de referencia en el sur de Europa. A la cabeza, **Vitoria (10,4 euros mensuales/m²)**. Resulta llamativo que la ciudad de España donde el precio del arrendamiento se encuentra más lejos de máximos históricos es **Madrid**: los 15,2 Euros mensuales que piden actualmente los arrendadores por m², están un 9,4% por debajo de los 16,8 Euros de mayo de 2020. En términos absolutos, según fuentes del sector, **Barcelona se sitúa como la capital con los alquileres más caros del país** en abril con un precio de **16,5 Euros/m²/mes**. Le siguen Madrid, San Sebastián, Bilbao y Palma (15,2€/m²/mes, 14,9€/m²/mes, 12,7€/m²/mes y 11,7€/m²/mes, respectivamente); **Orense** es, por el contrario, la capital con la renta más económica de España, con **5,8 Euros/m²/mes**.

Si el «**Build to Rent**» se estaba perfilando como alternativa en lugares como Madrid, Barcelona o algunas zonas de Baleares, en las que la demanda dispara el mercado de alquiler, la Nueva Ley de Vivienda impacta en este mercado y es muy probable que recorte aproximadamente un 30% la oferta hasta 2025. *Es por ello que los grandes fondos que entran en el mercado del alquiler español, se replantean su estrategia.*

En cuestión de precios, la pandemia paralizó la tendencia alcista del alquiler que, de cara a 2022, ha encontrado una mayor estabilidad. Muda la tendencia del ciudadano en cuanto al acceso a la vivienda, con preferencias cada vez mayor hacia el alquiler frente a la propiedad. Estos cambios miran hacia una mejor perspectiva para el alquiler e inciden en el atractivo de los arrendamientos de media estancia, en contraste con el tradicional. El arrendamiento a medio plazo ofrece rentabilidad que puede llegar al 8% y 10%.

Sin embargo, son claras las implicaciones de la Nueva Ley de Vivienda, (de cuyos rasgos generales a efectos de alquileres hemos hecho mención al inicio de este epígrafe) sobre alquiler, tanto para el gran tenedor como para el pequeño propietario. Máxime, cuando el Ejecutivo de coalición, a marzo de 2022, adopta medidas de contención entre las que destaca la **«limitación por Ley del precio del alquiler a un 2%»**, lo cual sin duda fomenta la inseguridad jurídica del arrendador y limitará la atracción inversora, al tiempo que va a mermar la oferta, y seguro se dará un rebote estructural de los precios en alquiler.

En España, seguimos clamando por: la creación de un gran parque público de vivienda en alquiler que dé respuesta a las necesidades habitacionales existentes; por incentivos fiscales para los propietarios, (la tendencia parece ajustarse a lo contrario); y sin olvidar por respaldo ante los impagos, okupaciones (lacra actual), y daños en los inmuebles.

Respecto al comportamiento de los **Arrendamientos de carácter Vacacional y Turístico**, reseñar que, pese al repunte de turismo en 2021, se mantiene estable, aún a pesar de la relajación de las restricciones consecuencia de la pandemia. El 2,1% de las viviendas en propiedad que existen en España se han mantenido en alquiler de régimen vacacional durante 2021. No se ha producido tampoco el trasvase de vivienda vacacional hacia alquileres a largo plazo que se vieron durante los meses primeros de la pandemia. En el sentido inverso, tampoco los pisos que pasaron al alquiler convencional durante el pico de pandemia están volviendo de momento a la modalidad turística. No obstante, la congelación de la oferta del mercado de alquiler vacacional choca con las preferencias de los consumidores que, poco a poco, recuperan la demanda de este tipo de establecimiento. Así las cosas, se produce un incremento de un 15,3% de personas que alquilan un apartamento turístico durante sus vacaciones. Se acerca progresivamente a la cifra del 17,2% de 2019, antes del Covid-19. Ha aumentado también la demanda por parte de los usuarios de alojamientos hoteleros convencionales, que pasa de un 22,8% en 2020 a un 33,2% en 2021, aproximándose también al 42,2% de 2019. Sin embargo, se reduce el porcentaje de personas que hacen uso de su segunda residencia, (del 10,6% en 2020, al 6% en 2021), o bien de aquellas que acuden a una segunda residencia de amigos o familiares, (del 21,9% en 2020, al 14,4% en 2021).

Los datos a propósito de la recaudación del Gobierno y la Agencia Tributaria por la conocida como «*Tasa Tobin*», que controla fiscalmente los alquileres turísticos y entró en vigor en enero-21, habiéndose producido ya la obligación de presentar en junio-21 la primera declaración, indican que este impuesto estrella del Ejecutivo ha estado muy por debajo de las expectativas creadas. La recaudación ha sido de 320 millones de euros, de los 850 millones que se esperaban por este impuesto bancario de aplicación a plataformas colaborativas como Airbnb. Recordar que de este control se excluyen los arrendamientos ordinarios, estableciendo Hacienda que a los pisos de alquiler turístico se les imputan rentas en IRPF pese a haber estado vacíos. Es capital pues, establecer que la gestión se haga por verdaderos Profesionales debidamente cualificados, evitando así sorpresas y garantizando la protección del consumidor y otros intervinientes del sector. No hay que perder de vista que el sector turístico sigue siendo fuente primordial para la economía y su principal impulsor nacional.

Cabe no olvidar que, sustentando la base el estado central, el círculo de competencias en esta área es de carácter autonómico, lo que evidencia que en función de la Comunidad Autónoma en la que se actúe, dependerá la normativa correspondiente de aplicación.

Los viajes realizados por residentes en España aumentaron un 40,7% en 2021 respecto al año anterior. El gasto total efectuado creció un 53,9%, según datos del INE. El 95% de los viajes tuvo como destino principal el territorio nacional (sólo un 5% al extranjero). Por destino, figura a la cabeza Andalucía (18,2% del total), Catalunya y la Comunitat Valenciana; en menor medida se situó La Rioja (0,9% del total), la Comunidad Foral de Navarra y la Región de Murcia. Los gastos medios más altos se dieron en Canarias, Illes Balears (69€) y Madrid; el más bajo en Murcia (35€).

De estos datos se desprende el interés del turista por nuestro País, en el que nacionales y extranjeros repiten como arrendatarios vacacionales, lo que puede implicar una compra final para establecer vivienda habitual o para segunda residencia, dejando clarísima la estrecha relación entre el sector Inmobiliario y el Turístico. El turista extranjero se fija en España y ello revierte en negocio inmobiliario y sus actividades correlativas.

Hasta la saciedad nos hemos pronunciado, y a pesar de ser reiterativo, es conveniente el repaso de las regulaciones en el marco inmobiliario que existen en las distintas demarcaciones comunitarias de España. En el «*Territorio de Catalunya*» desde la promulgación del Decreto 12/2010, de 2 de febrero. «*País Vasco*» mediante Decreto 43/2012, derogado por medio de Decreto 144/2019, de 17 de septiembre, regulando la homologación de los Agentes Colaboradores del Gobierno Vasco. «*Comunidad de Madrid*» por medio del Decreto 8/2018, de 13 de febrero. «*Govern de las Illes Balears*», mediante Ley 5/2018, de 19 de junio; referido a este concreto, se está a la espera de que ya finalmente por parte del Govern, se fije el desarrollo de la normativa aplicable que pilotará el ejercicio de la actividad de la intermediación inmobiliaria en el archipiélago balear, con el objetivo primordial de defender al consumidor y «*evitar el intrusismo*». Siguiendo en directrices de similar cauce, 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. «Es de actualidad que Canarias también se suma a estos evidentes postulados; así, con fecha de 8 de febrero de 2021, la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Vivienda del Gobierno Canario, comunica la tramitación de una Orden de creación del Primer Registro Público de Agentes Inmobiliarios de Canarias. Los requisitos exigidos pasan por disponer de domicilio fiscal en la Comunidad Canaria, con establecimiento abierto al público o prestar servicios telemáticos en las islas y acreditar capacidad profesional mediante la pertenencia a Colectivo Profesional u otros criterios de cualificación y experiencia profesional certificada. Además, solvencia económica suficiente mediante las garantías y seguros de responsabilidad necesarios». «*Se cumple así uno de los principales ejes del Plan de Vivienda de Canarias 2020-2025*». Con proyección similar se atisba en próximas Comunidades Autónomas, como la Región de Murcia. De muy reciente novedad y dado que continuamente aludíamos que cabía recordar las conversaciones mantenidas por nuestra Junta de Gobierno, a este respecto con altos cargos de la Generalitat Valenciana, por fin llegó la tan esperada noticia referida a «la regulación del sector inmobiliario en la Comunitat Valenciana», de la mano de la Ley 7/2021, de 29 de diciembre de la Generalitat Valenciana, de medidas fiscales de Gestión Administrativa y Financiera y de Organización de la Generalitat 2022, que establece una Disposición Adicional Sexta a la Ley 2/2017, de Función Social de la Vivienda que regula la actividad de Mediación Inmobiliaria en la Comunitat Valenciana. Obedece esta

regulación al sentir global del resto de Normativas al respecto, en el sentido de **«exigencia de Formación y Capacitación Profesional y Obligatoriedad de inscripción en dicho Registro» para el legal desempeño de la profesión**; vendría muy bien, en este caso, exclamar aquello de «más vale tarde que nunca». Con todo lo expuesto y salvaguardando ciertas consideraciones de forma, en el cómo y dónde, en el global de estas Normativas descritas, prevalece la exigencia en todas, de poseer **«Título de Capacitación Profesional» y «Garantía de Solvencia»**.

A nuestro entender, y ya desde hace años defendemos que esta situación es la que marcarían las tendencias de la regulación del sector inmobiliario, perfilándose por analogía por todo el territorio del Estado, tal como está ocurriendo, a través de normativas de competencia de las Comunidades Autónomas. No obstante, seguimos clamando por la llegada definitiva de una *Regulación uniforme a nivel Nacional*, considerando que **«no hay nada más sagrado profesionalmente que ejercer una actividad con legalidad, legitimidad, honorabilidad y acatando con rigor un Código Deontológico y demás normas de obligado cumplimiento» y «con la garantía y el aval de pertenecer a un Colectivo Profesional Oficial propio»**, debiendo ser el tenor de exigencia en España para garantía del ejercicio de la Mediación Inmobiliaria. **«Así actuamos los Profesionales Titulados ADPI»**.

«Alerta pues» con cualquier imitación. Por nuestra parte apoyaremos a la Administración, en la iniciativa de cualquier norma que conduzca a disuadir y/o *fulminar*, a intervinientes en el sector que no cumplan con las normas establecidas.

Esta línea es la utilizada por nuestros Titulados Profesionales ADPI-Asesores de la Propiedad Inmobiliaria/Agentes Inmobiliarios desde hace décadas, con el aval y amparo de nuestro Colectivo Profesional Oficial, debidamente Registrados y con cumplida formación y capacitación profesional.

El Año 2022, el Sector Inmobiliario va dejando atrás el escenario de la Covid-19, observándose un alto interés inversor y una moderada alza de los precios. «Después de la tormenta, parece que la calma reinará» y tanto los demandantes del mercado nacional como internacional, amén del motivo dado al que destinen sus operaciones, son inversores, compradores y usuarios de máxima exigencia para que el profesional que intervenga cumpla con todos los requisitos legales y que sea avalado en su intervención como miembro del órgano colegiado por el Colectivo al que pertenece, circunstancia que cumplen en su plenitud nuestros Profesionales Titulados ADPI-Asesores de la Propiedad Inmobiliaria/Agentes Inmobiliarios. De igual forma todos estos datos son de privilegiada posición para la actuación de nuestros Titulados Profesionales Diplomados: TECPEVAL-Peritos Tasadores Judiciales de Bienes Inmuebles; INTERFICO-Interventores de Fincas y Comunidades; MEDFIN-Mediadores Financieros; INGESA-Interventores de la Gestión Administrativa; MECIMER-Mediadores Civil y Mercantil; GESTUR-Gestores de Actividades Turísticas. El Sector Turístico, continuará indefectiblemente aferrado al Sector Inmobiliario.

Seamos conscientes y recordemos que tanto el consumidor como el inversor (*nacional y/o internacional*), son plenos *conocedores de los cambios en rápida expansión con que cuenta el sector inmobiliario*, al igual que de los posibles problemas y responsabilidades que puede conllevar en cuanto a la mala praxis se refiere, así como *«los requisitos por normativa de las exigencias de actuación»*. Con el añadido de lo dispuesto en el art. 3 de la Ley 10/2003, de 20 de mayo, en lo referido a: *«sin perjuicio de los requisitos que, por razones de protección a los consumidores, establezca la normativa reguladora de esta actividad»*. Y cobra más que nunca sentido, en un primer trimestre de 2021, en el que hemos conocido tres casos de agentes inmobiliarios detenidos y condenados por estafa y falsedad documental. (1) En enero llegaba la condena de un agente inmobiliario en Palma por estafa agravada de 60.000€ a una anciana. Reparar el daño, al indemnizar a la afectada, deja en suspenso su condena a dos años de cárcel, debiendo abonar una multa y quedando inhabilitada durante tres años para ejercer como agente inmobiliario. La condena es en el acto. (2) En febrero, es detenido un agente inmobiliario en Cádiz, al que la UDEF imputa delitos de estafa y falsedad documental en contratos de compraventa, valiéndose de contratos con datos falsificados y reclamando siempre el dinero en metálico para quedarse con él. En días sucesivos, se suman más casos de supuestos estafados. Se teme que sean más los afectados, quedando mientras en libertad con cargos y bloqueándosele todas sus cuentas como medida cautelar. (3) El 12 de marzo, el TS desestima casación contra sentencia de Audiencia de Sevilla que condenó a 6 meses de cárcel y 7.500€ de indemnización por un delito de apropiación indebida, a un miembro de una inmobiliaria que se apropia de 6.520€, que se le entregan por la compradora de una vivienda para gastos de notaría y liquidación de impuestos. Y, si así empezó el año, en diciembre del mismo, se da un nuevo caso de investigación a una inmobiliaria de Portals -Calvià- por estafar 300.000€ a un matrimonio. Se investiga también al abogado que redactó el contrato. Policía Nacional e Interpol tratan de rastrear el dinero y buscan otras posibles víctimas. En línea similar, se produce

también la actuación de la CNMC, multando con 1,25 millones de euros a 7 empresas inmobiliarias, por perturbar la finalidad primigenia de intercambio de información en el mercado a través de una MLS y pactando e imponiendo comisiones mínimas (4%) para acceder a la misma.

Parece que los tiempos del «no pasa nada», empiezan a quedar atrás y se ejemplifica, con castigos reales, la mala praxis y el abuso, que no hace sino «ensuciar el buen nombre de los profesionales dedicados a un sector tan sensible».

Relativo a los **«diferentes acuerdos»**, significar la vigencia de los que han sido gradualmente suscritos desde nuestros órganos y Colectivo Profesional con distintas entidades, con especial referencia de las siguientes: Actualización de las concreciones en nuestro **«Seguro de Responsabilidad Civil Colectivo»** y de los perfiles de nuestros Profesionales Titulados; cabe recordar que, el 18-12-2018, recibimos un escrito en el cual se nos comunicaba que, **a consecuencia del Brexit, la póliza sería reemplazada por Lloyd's Bruselas, con las mismas condiciones de cobertura, capitales, garantías y primas, tal y como se ha venido disfrutando hasta ahora.** En cuanto para aquellos de nuestros Titulados que, por razón de su ubicación o condición profesional, les **és exigido como requisito obligatorio para su Inscripción en el Registro Oficial Público** de su demarcación, o se autosolicite, se perfilan condiciones **«de carácter individual», «concretos Seguros de R.C.», al igual que de «Garantía de Caución»**. Sigue vigente la Colaboración con B. Sabadell con ofertas ampliadas en «Expansión Negocios Plus PRO», pensadas concisamente para nuestras empresas, despachos profesionales, autónomos, comercios, etc., con múltiples ventajas y financiaciones a nuestra medida si se precisan; también con una línea dispuesta de un dinero-extra para realización de proyectos, sin comisiones ni gastos de formalización. Es importante recordar que, **si nuestros colegiados quieren «optar a la obtención de nuevas habilitaciones profesionales»**, Banco Sabadell, en el convenio que tiene suscrito con nosotros, se contempla y por tanto **se dispone de crédito aplicado para este concepto.** **«Nuevo acuerdo del 23-02-2022» dentro del marco con B. Sabadell»**, es el referido **a poder ser nuestros Titulados nombrados Colaboradores de Banco Sabadell con la condición remunerada por sus servicios; de este acuerdo se ha dado cumplida información a nuestros Asociados mediante correo electrónico remitido de forma personal.** En línea continuada y de primerísima actualidad, es el convenio entre **Banco Sabadell e Interfico, el cual «ha sido suscrito» por ambas entidades «el 11-05-2022»**, resultando ser de aplicación para todos los que **sean acreedores de la «Titulación» INTERFICO-Interventores de Fincas de Comunidades, y «cuya función profesional» irá encaminada, entre otras, al ejercicio de nuestra actividad en las Comunidades de Propietarios y demás administraciones colaterales.** Seguimos con la Agencia Estatal de Administración Tributaria; Consejería de Economía y Hacienda de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia; Departamento de Hacienda y Finanzas de la Diputación Foral de Bizkaia; Articulados 340 y 341 de LEC y RDL 1/2010, y otros diferentes acuerdos y aplicaciones de actuación en las que, oficialmente, no se ha precisado en sentido exclusivo de convenio en tipo determinado. El 02 de marzo, 29 de mayo y 13 de octubre de 2020, se suscribieron sendos acuerdos de colaboración con la Consejería de Hacienda y Función Pública de la Comunidad de Madrid, para la presentación telemática por cuenta de terceros de declaraciones tributarias correspondientes a los tributos gestionados por la Comunidad de Madrid. El 06-10-2021 se firmó con la Generalitat Valenciana, a través de la Sociedad Infraestructures i Serveis de Telecomunicacions i Certificacions, por parte del Conseller de Hacienda y Modelo Económico y nuestro Presidente, la suscripción del convenio de colaboración en relación con la presentación telemática de documentos con trascendencia tributaria ante la Agencia Tributaria Valenciana (ATV).

Abarcando de forma directa la actividad de **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 Seg. 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. A partir de ahí, han sido varios sucesivos los que a nuestro rebufo han surgido, por tanto, es por mi parte conveniente pronunciar con transparencia a los profesionales y a los futuros que: **«nadie se confunda y que se rechacen imitaciones»;** **-Tecpeval- solo admite en su registro oficial a Titulados con Capacitación Profesional.** El Perito Tasador Judicial es la herramienta más acertada en el flujo de las transacciones de inmuebles y por ende erige figura capital

imprescindible en el seno de las *asesorías/agencias inmobiliarias*, de ahí la imperiosa necesidad de que esté respaldado y avalado en el ejercicio de sus funciones por su pertenencia a Órgano Colegiado Asociado como lo es *Tecpeval*. *«Lo demás...lo dejamos para los demás»*.

Dicho esto, nos referiremos a ciertas situaciones que aún, al día de hoy, ofrecen interrogantes cuando no singulares perplejidades, a saber:

- ... Continúa este Gobierno sin pronunciarse, (y ya han pasado varios años, cuando era de obligación en seis meses), acerca de legislar el régimen de homologación de aquellos profesionales que puedan realizar las tasaciones hipotecarias *«es decir el perfil a exigir a los profesionales que puedan realizar tasaciones inmobiliarias a efectos de garantía hipotecaria»*, lo que si perdura es la obligación de atenerse a las normas de valoraciones de bienes inmuebles recogidas en la Orden ECO/805/2003. Reiteramos desde nuestro Colectivo Oficial, la defensa de que, al igual que por resolución de Justicia 14/09/2016, BOE 05/10/2016, se reconoció a los profesionales tasadores para la suscripción de préstamo hipotecario entre particulares, no sería congruente una posición distinta al respecto de nuestros **Titulados Tecpeval como Tasadores homologados para realizar tasaciones inmobiliarias a efectos de garantía hipotecaria.**
- ... La Agrupación Técnica Profesional-ATP, ha propuesto de forma reiterada en el entorno de la Agencia Tributaria, la inclusión del Listado Oficial de nuestros **Profesionales Titulados TECPEVAL**, para actuar como **Peritos terceros, en procedimientos de Tasación pericial contradictoria**, en virtud del reconocimiento por los órganos judiciales de nuestra **Titulación de Perito Tasador Judicial y Valorador de Bienes Inmuebles**, y por tanto estar facultado para emitir, entre otros, dictámenes sobre valor, cesión o traspaso de bienes inmuebles. Así es avalado en fechas recientes por la Sentencia nº 526/2020, de 11 de marzo, dictada por la Ilma. Sección Tercera de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Valencia, en el seno del Rollo 554/2018, la cual viene a **corroborar dicha capacitación profesional, dando por finalizado un expediente de valoración contradictoria ratificando que la «Titulación Tecpeval» «SÍ HABILITA» para llevar a cabo dichas valoraciones contradictorias.** Y son más los pronunciamientos judiciales en dicho sentido, valiendo como ejemplo, el que nos aportó una de nuestros Miembros Numerarios TECPEVAL, referido a la resolución del Tribunal Económico-Administrativo Regional de Castilla-La Mancha en Toledo, **por tasación pericial contradictoria y con reconocimiento habilitante del «Título Tecpeval» aportado por ella.** *«Decisiones cuyos contenidos son extrapolables a todo el territorio nacional»*.
- ... En propio cometido de la Agencia Tributaria y con respecto a las visitas de los peritos, la Sala de lo Contencioso del TS, en sentencia STS 110/2021, de 21 de enero, resuelve la **obligación de la visita del Perito a la vivienda en las comprobaciones a efectos de fijar la valoración**, con la finalidad de cotejar que el precio que se paga por la vivienda o cada heredada, esté en la línea de las cifras que maneja la Administración, para el posterior cobro del ITP o el Impuesto de Sucesiones, entendiendo el TS que *aunque se empleen otros métodos de valoración, la visita del perito es obligada, para evitar valoraciones en base a tablas.* *«La Administración se lo pasa por su arco del triunfo»*.

En otra línea de continuación, recordar que de conformidad al informe que elaboró la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC), relativo a las Listas de Peritos Judiciales las cuales vienen reguladas en la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC), *no se otorga esta función en exclusiva a pretendidos Colegios Profesionales, de tal forma que el acceso a las Listas están abiertas a los Técnicos Competentes, como nuestros TECPEVAL*, por tanto rige el cumplimiento a lo establecido por el Consejo General del Poder Judicial con fecha 28-10-2010. En este sentido cada año, reglamentariamente y en debido tiempo y forma, *se aportan los listados oficiales* de nuestros **Titulados Profesionales Diplomados Peritos Tecpeval**, para la designación de perito judicial, tal como viene recogido en los arts. 340 y 341 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, *siendo el propio estamento judicial el único que está facultado para la primera designación*, la cual se efectúa por sorteo en presencia del Secretario Judicial y a partir de ella por orden correlativo. *¿Como debe actuar el designado?*, pues como ya hemos indicado en ocasiones anteriores, reiteramos que lo primero que debe de hacer un perito tras haber sido designado por el ente judicial, **es, una vez aceptada la designación, solicitar provisión de fondos,** *por importe de tanto y cuanto el perito lo considere conveniente, evaluando siempre la complejidad de la pericial y valorando algo tan importante como los tiempos y desplazamientos que debiera emplear si fuere requerido a Vista/s.*

Para el ejercicio 2022, 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 fueron confeccionadas por el Gabinete de Arquitectura.

Se evidencia, una vez más, el amplio campo de actuación profesional del Titulado Tecpeval, como Técnico Especialista en Tasaciones y Valoraciones Inmobiliarias, «CAPACITADO Y FACULTADO» para la emisión de todo tipo de dictámenes periciales judiciales y resto de valoraciones//tasaciones que les sean encomendadas. Portanto, al Profesional Titulado Tecpeval se le refleja «una amplia variedad de opciones donde puede ofrecer sus servicios en cuanto a emitir cualquiera de los distintos dictámenes periciales».

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

Ha sido 2021 un año de tránsito entre la dificultad de actuación que supuso 2020, por las restricciones sanitarias, y la incorporación paulatina, y en la medida de lo posible, de la normalidad en la actividad en las Comunidades de Propietarios. El 1 de enero de 2022 ya pueden reunirse de forma «presencial», tras expirar el plazo establecido por el RD 8/2021 que las prohibía por exigencia de prevención sanitaria frente a la Covid-19. Y así lo asumieron los Profesionales Titulados Interfico que, señalados como «actividad esencial», sin embargo, no han conseguido obtener el apoyo preciso de un Gobierno dueño de lo público y que no ha regulado lo privado. Nuestros profesionales han seguido trabajando, organizándose e interpretando, en buena lógica, y, con el Asesoramiento de nuestros Gabinetes Consultores, lo que queda sin respuesta por parte de la Administración. No han parado. Y todo ello, con rigor y sin la necesidad de reclamar su sitio para ejercer la actividad, frente a quienes incluso en momentos tan excepcionales, siguen torticeramente pretendiendo hacer prevalecer una mal entendida exclusividad, pese al pronunciamiento al respecto de «La Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC)», por campaña de difamación restrictiva y propagandística, y sobre todo por su reprochable conducta, desautorizando al Consejo General de Administradores de Fincas y remarcándoles que «No tienen exclusividad en nada», y que desistan de su retorcida y malintencionada forma de actuar, bajo la advertencia de incoación de expediente sancionador.

Ha sido en marzo de 2022, cuando hemos conocido que los juzgados de Sevilla están encargados del asunto relacionado con la solicitud de tres años de cárcel y multa de 2.700 euros, para una administradora de fincas, por presunto delito de apropiación indebida, que se quedó con más de 70.000 € de los propietarios de la finca que administraba. Y es que, de «Honorabilidad» no hay que presumir, «hay que demostrarla».

La «resintonización de los canales de televisión digital terrestre-TDT», conocido como «Segundo Dividendo Digital», con lo que la tecnología 5G requiere su espacio, siguió su proceso y despliegue, en cumplimiento de mandato europeo y que afecta a toda la Unión Europea, se llevó a cabo el 29-06-2020, debiendo adaptar las comunidades de propietarios sus antenas colectivas. De todo este contenido y de las ayudas económicas dictaminadas, hemos dado cumplida y amplia información, tanto por correo electrónico, como en publicación de nuestro Boletín Oficial, al igual que a través de la página web.

Respecto a la Normativa Europea de aplicar la «Regulación para la contribución al ahorro y la eficiencia energética en los edificios, y por ende relativo a la Instalación de Contadores de Calefacción, Repartidores de Calefacción y otros de consumo energético», quedó fijada la fecha límite de entrada en vigor, el año 2020, de la legislación europea

Directiva Ecodesign 2009/125/EC. No obstante, se produce un nuevo retraso en la citada entrada en vigor de la Administración Electrónica para mayo de 2023 en que se establece como obligatorio. Contempla la trasposición de la Directiva 2012/27/UE relativa a la eficiencia energética y que obliga al usuario final de calefacción y refrigeración a instalar contadores o repartidores de costes individuales, de modo que se le permita conocer y optimizar su consumo real de energía, solo si es técnica y económicamente viable. Establece un calendario en dos plazos: una primera fecha límite para obtener al menos un presupuesto estandarizado y una segunda fecha límite para tener activa la instalación, (será siempre 15 meses después), quedando las fechas límite en 1 de mayo 2022, 1 de octubre de 2022, 1 de marzo de 2023 y 1 de mayo de 2023, como máximo. Sólo cabe esperar que no se produzca nuevo retraso al respecto.

Atendiendo a las demandas de instalaciones para «recarga eléctrica de vehículos en los garajes comunitarios», para el caso de que dicha instalación sea individual, no requerirá la aprobación por parte de la Junta de la Comunidad, siendo el gasto asumido por el propietario de la plaza de garaje y del vehículo que solicita la instalación, procediendo ser comunicado con carácter previo al Secretario-Administrador. En el caso de que la instalación deba ser troncal, con varios puntos de conexión, sí será necesaria la aprobación de la comunidad de propietarios.

A título informativo indicar que por el Gobierno central se promulgó el Decreto 732/2019, de 20 de diciembre, por el que se modifica el Código Técnico de Edificación (CTE), con especial atención al Documento Básico de Ahorro de Energía, de Salubridad, de Incendios y frente a la exposición del gas radón, (DB-HE), para cumplir con lo determinado en la Directiva Europea 2010/31/UE.

Y cerrando lo concerniente a mejoras de eficiencia en las Comunidades, este 2021 ha sido el año del movimiento para la instalación de **«paneles solares»**, como consecuencia de la disparatada subida de la energía. En caso de que el edificio pudiera albergar una instalación de esta categoría, cada comunidad de vecinos debe cumplir con una serie de requisitos legales, acordes al RD 244/2019 que estimula el consumo público para potenciar la transición energética. Así, podrán ver reducida su factura de electricidad, consumiendo su propia energía renovable. «En España, suponiendo que el edificio soportase dicha instalación, **no es necesario que el 100% de los vecinos voten a favor** de colocar el citado equipamiento».

No ha sido un tema menor el de la morosidad durante el pasado 2021, arrastrando consecuencias en este sentido de un nefasto 2020. En relación a ello y los plazos para reclamar deudas de la comunidad, el TS (STS 242/2020, de 3 de junio), fija como doctrina el plazo de prescripción de **5 años** para reclamar deudas de comunidad. Alega contradicción entre la doctrina seguida al respecto por las distintas Audiencias Provinciales. En conclusión, el TS fija como criterio jurisprudencial aplicable, que **el plazo de prescripción para reclamar los gastos comunes** derivados de impagos anteriores a la entrada en vigor de la Ley 42/2015, de 5 de octubre, **que tienen las comunidades de propietarios contra propietarios morosos es de CINCO años**, según lo previsto en el artículo 1966.3 del Código Civil. Responsabiliza, por otro lado, la sentencia alude al Presidente y al Administrador de la gestión de este tipo de deudas, infiriéndose de ello la necesidad de observar un especial deber de diligencia en cuanto a su reclamación.

Tampoco han estado de costado los «Secretarios-Administradores» Titulados INTERFICO con el fenómeno de la **«okupación»**, fenómeno al que no se da solución desde el Ejecutivo e incluso en algunos casos, como Cataluña, se adoptan medidas protectoras frente a este delito, atentatorio contra la propiedad privada. Situaciones que afectan por las molestias, conductas incívicas, peligrosas, ilícitas, ilegales o prohibidas en los estatutos (art. 7 LPH) por parte de los okupas. El presidente percibirá del inicio de acciones legales por parte de la comunidad contra los mismos. En Baleares, tienen también por ley, las comunidades de propietarios y los Administradores, obligación de colaborar en caso de tener que acreditar la desocupación de un inmueble.

Matizar una vez más que sigue a vuestra disposición el «Servicio Integral de Adaptación de Protección de Datos de forma personalizada», dada la aplicación de seguridad que ello comporta, y evitar imposición de posibles sanciones, (nuevo Reglamento General -RGPD- en vigor desde 25-05-2018). No es una cuestión trivial y como ejemplo, recordar **la multa que la AEPD ha impuesto a una comunidad de propietarios por publicar las actas de una reunión sin anonimizar, contra una serie de vecinos**. El importe de **15.000€** fue por vulneración del artículo 5.1f del RGPD, según el cual la comunidad será la responsable del tratamiento de los datos personales y el Secretario-Administrador el encargado de su correcta aplicación. En idéntica actuación se dio a conocer **una nueva multa de 10.000€, a una comunidad que colgó en su tablón de anuncios, los datos de una propietaria y la deuda que ésta había contraído por impago de cuotas**. Las aplicaciones de sanciones por parte de la AEPD son una realidad y contundentes.

De igual forma está a vuestro servicio el departamento por el que *«se obtiene legitimado el Certificado de Eficiencia Energética»*, que es de obligado cumplimiento y presentación del mismo para la venta o alquiler de todos los inmuebles construidos antes de 2007, de acuerdo con lo reglamentado en el R.D. 235/2013. Incidir en la obligación de presentación de documentos a la *«Agencia Tributaria a través del registro electrónico»*, 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***, la pandemia fija un impulso a la figura del «Asesor Financiero», y así quedó remarcado en su último Foro. Los efectos del virus supusieron 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»***, ***por su propio interés por los activos, ante la incertidumbre creada por la crisis sanitaria***, habiendo hecho que cambie el perfil de riesgo del inversor. Aludíamos en la editorial de las pasadas navidades al respecto de la implantación de *«más regulación para los intermediarios financieros»*, determinada en la Nueva Ley Hipotecaria aprobada en el Congreso de los Diputados el 21-02-2019 (y de la que ya dimos cumplida cuenta también en el pasado informe). En acorde a otras fuentes consultadas, esta ley dedica un capítulo entero a los intermediarios financieros, brokers inmobiliarios y a los prestamistas privados, señalando los puntos más destacados de este apartado en: *«Registro de Intermediarios Financieros»*, *«no pueden tener antecedentes delictivos ni haber sido declarados en concurso»*, *«su remuneración debe incluirse en la tasa anual equivalente de la hipoteca»*. La actividad de los actuantes será supervisada por el Banco de España, salvo los que trabajen en una región concreta que estarán controlados por la Comunidad Autónoma correspondiente.

«La actualidad en el sector financiero durante 2021 y lo que llevamos de 2022 va amontonándose en contenedores»:

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

La deuda pública cierra 2021 en el 118,4% del PIB, lo que equivale a una caída de 1,6 puntos respecto al dato de 2020 (120%). El endeudamiento de las Administraciones Públicas queda más de un punto por debajo del objetivo marcado por el Gobierno (119,5%). Según el Banco de España, el volumen de deuda ascendía a diciembre de 2021 a 1.427 billones de euros, con lo que marca un nuevo récord anual (sin llegar a batir el de septiembre, cuando superó los 1,432 billones). El Gobierno espera seguir reduciendo la deuda de las Administraciones Públicas hasta el 115% del PIB para cierre de 2022. FUNCAS, con proyecciones macroeconómicas recién actualizadas, proyecta una deuda del 115% del PIB para 2022 y del 112% del PIB para 2023.

España, terminó 2021 mejor de lo esperado, aunque con diferente suerte según el sector económico. Este año se ralentiza la recuperación más de lo esperado, afectada por las nuevas olas del Covid-19, (y esto todavía no ha pasado, aunque ya parecemos haberlo olvidado), el retraso en la ejecución de los fondos europeos, así como el de las inversiones asociadas, el ritmo del turismo no tan espectacular como pudo ser esperado, han sido factores de afección. Ello deriva en que el Gobierno de Sánchez vaya modificando el crecimiento de España para 2022, captando las incalculables consecuencias surgidas por los problemas sanitarios sobrevenidos, caso Coronavirus Covid-19 y una tasa de paro en el 4T-21 del 13,33%.

Los tambores suenan con gran intensidad, *¿Estanflación?*, es decir, momento dentro de una situación inflacionaria, en la que se produce un estancamiento de la economía y el ritmo de la inflación no cede; o *¿Recesión a la vista?*, pérdida generalizada de la actividad económica y sus consecuencias. La inflación que prometía ser coyuntural, amenaza con quedarse entre nosotros durante largo tiempo, y en el caso del crecimiento se está en cola. Ojo de halcón para los activos en depósitos, renta fija o cartera de bolsa. La inflación se dispara al 9,8% en marzo, con mínima moderación en abril al 8,4%; los precios pulverizan récords por el encarecimiento del gas, la electricidad, los carburantes y las bebidas no alcohólicas.

La Fundación de las Cajas de Ahorro -Funcas-, se suma a Caixabank y Bankinter dando un aviso a los hipotecados, puesto que *el índice Euríbor donde se referencian la mayoría de las hipotecas españolas se disparó en marzo hasta el -0,237%, frente al -0,335% en febrero, siendo el valor más alto desde junio 2020 cuando cerró en el -0,147%*. De acuerdo con los registros del Banco de España, *el 11-04-2022 cerró en el -0,03%, y el 12-04-2022 cruzó la línea de cero; concretamente alcanzó el 0,005% o y el Euríbor entró en positivo por primera vez en seis*

años. Existe previsión de que el Euríbor cerrará 2022 en el 0,5%, pudiendo llegar a encarecer las hipotecas medias entorno a los 400€/500€ al año.

Según datos facilitados por Instituciones de Inversión, en 2021 los *Fondos de Inversión* cierran con un 15% más de patrimonio, hasta superar los 316.084 millones de euros por encima del cierre de 2020. El patrimonio de las *Sicavs*, obtienen una rentabilidad del 9,14% en 2021. Apenas un 3% de las 2.263 sociedades cerró en negativo. El patrimonio de *Fondos y Sicavs* crece un 15% en 2021, hasta los 355.000 millones. El patrimonio gestionado al cierre del año 2021 creció un 14% en 2021, hasta los 452.352 millones de euros. Las previsiones para 2022 son, en lo general, optimistas, pudiendo crecer un 8,4% con respecto a cierre del año pasado el volumen de activos en Instituciones de Inversión Colectiva (IIC). Buena parte del crecimiento se espera por *los fondos de inversión domésticos*, cuyo patrimonio se sitúa en 343.000 millones para finales de año, lo que supone un 8% más. Sin embargo, se empezarán a ver las principales secuelas en las *Sicavs*, cuyo régimen fiscal se ha modificado este año, lo que ha producido una avalancha de solicitudes de bajas y disoluciones de aquellas que prevén no cumplir con los nuevos requisitos para tributar al 1%. Se les supone una caída de patrimonio de un 7% en 2022. Menos optimistas son las perspectivas si hablamos de planes de pensiones. Este 2022 podría superar las cifras históricas de reembolsos netos de 2021. En cualquier caso, sí se espera un crecimiento de patrimonio del 1,9%, hasta los 91.000 millones de euros, que vendrán fundamentalmente de las rentabilidades y compensarán las prestaciones netas. Seguirán afectados, entre otros motivos, por los recortes fiscales a los que los somete el Ejecutivo, que pretende bajar a solo 2.000€ la aportación máxima desgravable en planes de pensiones individuales. Esto hará que los ciudadanos determinen preparar la jubilación más allá del ahorro en planes de pensiones. La inversión *en Fondos Sostenibles* ha ganado en popularidad y cada vez más gestoras les dan luz en España, donde se refleja que cerca del 50% de los españoles se decanta por invertir de manera sostenible.

Con referencia a las *Sociedades Cotizadas de Inversión Inmobiliaria (Socimis)*, implantadas en España ya más de 10 años, van a padecer el castigo fiscal del 15% sobre el beneficio no distribuido, por parte del Gobierno de coalición, según se reflejó en los Presupuestos Generales del Estado para 2021. Recordemos que, en el mercado inmobiliario, una Socimi es una sociedad cotizada anónima de inversión que debe contar con una cartera de inmuebles, de los que al menos el 80% se dedique al alquiler. Apuntan los expertos que esta medida podría frenar en seco la creación de Socimis y podría retraer inversiones a nuestro País, al originarse un impacto de imagen exterior en España que generase sensación de inseguridad jurídica.

Respecto a la tendencia de la inversión de la población española, apuntan datos que el ahorro familiar en 7 de cada 10 familias ha llegado a su límite. La pandemia provocó que el 38% de los hogares reduzcan su tasa de ingresos guardados. Sólo el 16% incrementó sus tasas de ahorros. Las familias más vulnerables son las que más han sufrido estos cambios: el 52,6% de los españoles con rentas más baja se ha visto obligado a guardar menos dinero, frente al 29% de la clase favorecida. Además, sólo el 33% de los españoles que han visto mermados sus ingresos por la situación económica derivada de la sanitaria, han podido mantener sus tasas de ahorros. La pandemia fomentó una actitud precavida ante la incertidumbre de su duración y de su impacto laboral y, por ende, económico.

Dice el refranero español: «*Si quieres que el dinero no te falte, el primero que tengas no lo gastes*». Por tanto, cabe asesorarse para ofrecerle seguridad, teniendo bien presente que la inversión responsable da más protagonismo al gestor. En esta tesitura, matizar que los *Asesores Mediadores Financieros Profesionales* ocupan posición de privilegio, *dado que los inversores españoles son los que más recurren al asesoramiento financiero*, liderando España el uso de los profesionales Asesores Mediadores Financieros.

Según un análisis del Banco de España, las entidades financieras han cerrado 33,4% de sus sucursales en un plazo de cinco años, siendo las más afectadas las del mediterráneo. Desde 2016 han echado el cierre 9.700 sucursales en España, quedado en la actualidad 19.300 oficinas bancarias operativas. Dicho lo cual, cada vez es más constatable que *«un porcentaje muy significativo de los trabajadores que despide la banca terminan como profesionales mediadores financieros, al igual que inmersos como profesionales en el sector inmobiliario, obviamente tras los trámites de capacitación profesional que se exigen en ambos sectores conexos»*. ***«Nuestro Colectivo Oficial está abierto a todos los que estén interesados en obtener la Titulación de Mediador Financiero y desarrollar esta profesión con ingresos de alto rendimiento»***. En un año de trasiego en el mundo de la banca, destaca la fusión de Bankia con La Caixa, creando ***Caixabank***, entidad que ha ido imponiendo sus criterios para prevalecer como entidad financiera sobre la primera; *resultado menos personal*.

Las *Empresas de Asesoramiento Financiero-EAFIS*, siguen siendo un vehículo válido e importante si la figura del Asesor Financiero, bien como persona física o jurídica, tiene como objetivo dedicarse al ejercicio de la actividad de asesoramiento

financiero. Este año 2022 es el cuarto en el que está vigente la directiva de mercados de instrumentos financieros MIFID II, normativa europea sobre asesoramiento financiero. Pero recientemente ha sido modificada para afrontar la crisis económica creada por la Covid-19. La más importante y que afecta a estas empresas, hace referencia a su denominación (EAF, desde ahora) y, con el objetivo de facilitar la supervivencia de los Asesores, se soslaya la exigencia de tener 75.000€ de capital; en el caso de que sean personas físicas, pueden crearse a partir de 0 €. Eso sí, continúa la exigencia de un seguro de responsabilidad de un millón de euros por daños y de 1,5 millones anuales para todas las reclamaciones. Desde 2018 es obligatorio para poder asesorar tener una «cualificación y una experiencia», a falta de la cual no se puede dar asesoramiento y solo puede hablarse de comercializar o vender productos financieros.

Cautela en el posible uso del *Bitcóin* (moneda digital) u otras criptomonedas en las operaciones financieras. Durante 2021 se ve cada vez más consolidado como medio de pago, incluso en el sector inmobiliario. Sin embargo, el control sobre este tipo de monedas llegó en mayo de 2021 con la «Nueva Normativa Antiblanqueo», que obliga a las plataformas de criptomonedas a registrarse ante el Banco de España y serán supervisadas por las autoridades, condición que deberán admitir quienes quieran seguir operando. Esta es la consecuencia de la aprobación del RDL, que trasponer a la legislación española Directiva 2018/843 del Parlamento Europeo y del Consejo de 30 de mayo de 2018, conocida como «Quinta Directiva» o «AMLD5», que incorpora medidas de refuerzo de los sistemas de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo. Aún con todo, valor en los próximos dos o tres años que puede seguir subiendo hasta situarse en unas 5 o 6 veces más que actualmente. Fácilmente, (con mucha prudencia), se puede hablar de la mejor apuesta como activo a largo plazo. Sin embargo, no conviene perder de vista la extraordinaria volatilidad de este tipo de moneda y los fraudes que con ella se han llevado a cabo, teniendo dos conocimientos de las primeras grandes demandas colectivas contra estos defraudadores.

Ha sido 2021 también el año en el que, en su inicio, el Consejo Europeo adopta medidas de modificación del «Reglamento sobre los índices de referencia», para abordar la supresión de los intereses de referencia financieros, en el contexto de la progresiva eliminación del tipo interbancario de Londres (LIBOR), prevista para finales del año.

Nuestros Titulados **MEDFIN-Mediadores Financieros**, son verdaderos profesionales titulados de prestigio, avalados frente a terceros al estar debidamente habilitados en el Colectivo Profesional y con Registro Oficial. Por consiguiente, están plenamente facultados para el desempeño de la intermediación en toda la extensión que ofrece el marco financiero.

No menos complicada está siendo la remontada de la crisis económica, consecuencias de la sanitaria provocada por el Covid-19 para nuestros **Profesionales Titulados INGESA, Interventores de Gestión Administrativa-Administrative Services Manager**, asumiendo un papel necesario en la solución de situaciones de difícil comprensión en ocasiones y gestionando las muchas medidas que ha ido aprobando el Gobierno, en su intento de dar solución al descalabro económico que sufrimos. Continúan adaptando su trabajo frente a una Administración que ha ido retomando la actividad presencial y que no estaba adaptada para la gestión en remoto. Ante una Administración que no facilitó el trabajo y que impidió muchas de las diligencias que se precisaban, nuestros Profesionales INGESA se convierten en el nexo fundamental, en la coyuntura de dificultad que vivimos y que, entre otras cosas, pone en jaque la continuidad de muchos empleos, desafía a los autónomos, se enfrentan a la gestión de los ERTE (Expedientes de Regulación Temporal de Empleo) o ceses de actividad, que todavía siguen abiertos después de 18 meses del inicio de la pandemia, amén de otras figuras como los PERTE (Proyectos Estratégicos para la Recuperación y Transformación Económica), al tiempo que lidian con las modificaciones en IRPF. La situación sanitaria trastoca la vida, pero, a nivel de exigencia impositiva poco respiro ha habido para empresas y ciudadanos. Y este ha sido el objetivo primordial de nuestros **Profesionales Titulados INGESA**, facilitando el asesoramiento administrativo en los trámites y procedimientos que exigían cumplimiento, velando siempre por los intereses del usuario y cumpliendo con la Administración. Y el asesoramiento y apoyo de nuestros Profesionales Titulados ha sido básico, en un panorama de las PYMES y autónomos que se ha tornado más que difícil por los problemas de liquidez, los largos periodos sin ningún ingreso en algún caso, el agotamiento de los ahorros y/o el incremento del endeudamiento con unas entidades bancarias que no proporcionan ninguna confianza, unos créditos ICO que no llegan y en los que tampoco hay confianza y unos fondos «Next Generation Europeos» que no se vislumbran como panacea por la escasa confianza de los negocios en ellos que no creen les lleguen tras reforzar primero a las grandes empresas.

Ante tal panorama, la ventaja de los Convenios de Colaboración suscritos por nuestro Colectivo Profesional con las Administraciones Públicas para la presentación telemática, en representación de terceros, de cualquier documento exigido por la normativa, han cobrado más que nunca protagonismo y, como nunca, se han visto refrendados por nuestros consocios

debidamente Habilitados para que, con el aval previo, el Colectivo Profesional INGESA, les gestione el alta. Mención especial a este respecto merece la DGT, organismo caracterizado sobre todo por su poca flexibilidad, que terminó por establecer la operativa online de presentación de documentos y resto de trámites, en marzo de 2021, a fin de limitar una presencialidad que en este organismo es eterna y poco productiva. Se adoptan 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 servicios para evitar desplazamientos innecesarios, sin pedir cita o acudir presencialmente. Aplaudimos esta determinación, además de por la funcionalidad de dicha adaptación para los profesionales, por ser un horizonte posible de finalización de la nefasta pretensión de monopolio de los Gestores Administrativos en Tráfico. En referencia a este Organismo Público, se publicó en el BOE número 304, de 21 de diciembre de 2021, la Ley 18/2021, de 20 de diciembre, por la que se modifica el texto refundido de la Ley de Tráfico, circulación de vehículos a motor y Seguridad Vial, aprobado por el RD Legislativo 6/2015, de 30 de octubre, en materia del permiso y licencia de conducir por puntos.

Respecto de los mencionados «Gestores Administrativos», y aun pudiendo ser reiterativos, conviene recordar ante la terquedad de algunas Administraciones y del propio singular Colegio citado que la profesionalidad de nuestros Miembros de Código de Identificación Profesional -C.I.P.- INGESA en su labor de intermediación entre los ciudadanos y la Administración, quedó «avalada y ratificada» por el fallo favorable en la Resolución de la Sentencia 318/2018, de 18 de junio, del Juzgado de lo Mercantil número 12 de Madrid, ganada por nuestro Colectivo al Consejo General de Gestores Administrativos de España, tras demanda por ellos interpuesta, con infundadas peticiones de reprobación de nuestra noble actuación, buscando una exclusividad que, en todo caso, no les es propia.

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

Además de estas funciones, tiene en su haber multitud de servicios de operatividad profesional, por lo que quizás sea conveniente recordar las múltiples funciones de que dispone este profesional titulado, tales como en las áreas fiscal, laboral, contable, mercantil, transportes, intervenciones en registros, notariales, civiles, mercantiles, eclesiásticos, penales, consulares, patentes y marcas, y un sinfín de etc. Con ello, el «Titulado INGESA», abraza funciones profesionales ante los organismos públicos y privados que en su cometido se le demande.

Y especialmente en 2021 y lo que llevamos de año 2022, no solo han debido atender la gestión, sino cuidar de la maltrecha salud mental de, al menos, el 34% de propietarios y responsables de PYMES y autónomos como consecuencia del desconcierto económico provocado por la crisis del Coronavirus.

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, no ha sido poca la importancia que le ha supuesto la crisis del coronavirus. De conformidad con lo articulado en la Ley 5/2012, de 6 de julio, de mediación en asuntos civiles y mercantiles, quedamos facultados para intervenir como mediadores en el ámbito judicial profesional, (con los requisitos académicos previos exigidos por la normativa), con todo el rigor requerido, con el debido reciclaje a través de la Formación Continuada que se presenta en los Boletines Oficiales de MECIMER y con la garantía del Colectivo Profesional que nos ampara.

Probablemente 2021 sea el año en que más se ha evidenciado la necesidad de Mediación definitivamente y no solo en el ámbito judicial. El aumento de la litigiosidad durante el pasado año es el preámbulo de lo que se espera en los próximos meses e incluso años. Desde que se va reiniciando, más o menos, la actividad en los juzgados se espera desde el entorno una llamada «pandemia litigiosa» y, para ella, la Mediación puede ser una suerte de vacuna, por ser probablemente la única alternativa conveniente en estos momentos. En España son necesarios 272 días para resolver un litigio civil en primera instancia; si llega al Supremo, el plazo es de 788 días. Un sistema judicial eficaz es esencial para el desarrollo económico del país, porque su

lentitud cuesta mucho dinero. Uno de los grandes legados de la pandemia ha sido un empeoramiento mayor, si cabe, de la diligencia judicial y un aumento de la congestión del sistema. No puede observarse una mejoría perdurable en el largo plazo de la eficiencia de la justicia en España. De hecho, es tal la sobrecarga de trabajo que los juzgados tienen pendiente de resolución, casi el doble de casos de los que son capaces de estudiar. Si se lograra reducir la congestión del sistema judicial, mejoraría el bienestar de las personas en temas tan cotidianos como separaciones y divorcios, herencias, alquileres o conflictos familiares, disputas laborales consecuencia de los ERTE, el teletrabajo o la conciliación, y conflictividad en Comunidades de Propietarios, temas todos ellos cuyo aumento en y tras la pandemia ha sido escandaloso.

Los conflictos han llegado al entorno civil, mercantil, social, educativo y escolar, comunitario y vecinal, sanitario, familiar, 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. Al atasco endémico de la Administración de Justicia, el panorama que se ha ido abriendo ha llevado a azar la voz a magistrados y jueces que alertan de la necesidad de establecer la Mediación en temas civiles más afectados por la crisis, ante la perspectiva del atasco absoluto de la justicia. Proponen soluciones orales que agilizarían un 80% los casos, y reducirían tiempo de resolución de conflictos de 9 meses de media, a unas pocas semanas, según el Consejo General de Notarios, llegando a un 70% de acuerdos, siendo la estrategia para una justicia sostenible, porque «una justicia tardía, no es justicia». Y, hasta en eso es completa la Mediación, puesto que en referencia al canal que se utilice para desarrollarla, el artículo 24 de nuestra Ley contempla que todas o algunas de las actuaciones de mediación se lleven a cabo por medios electrónicos, por videoconferencia u otros medios análogos de transmisión de la voz o la imagen, siempre que pueda ser garantizada la identidad de los intervinientes y el respeto a los principios de la mediación previstos en la Ley. Por tanto, la implantación efectiva de la Mediación es posible de forma inmediata ya que no se precisaría reforma alguna para utilizar este sistema desde ya mismo. Y si algo nos ha enseñado la pandemia es a recurrir a medios alternativos para no parar la actividad, básicamente electrónicos y telemáticos.

No debiera quedar la cuestión en un mero llamamiento testimonial a dar impulso a la Mediación, sino que hay que aprovechar la oportunidad y hacer que el paso aun sea más firme y mayor. La situación a la que nos ha conducido esta crisis, en lugar de un escollo, debería suponer un impulso definitivo para la implantación de la obligación del intento de Mediación con carácter previo y necesario a la presentación de las demandas. Debe pasar de ser una mera posible herramienta, a convertirse en una realidad material y efectiva transformándose en un escenario nuevo y recurrente para la resolución de conflictos.

Es una constante que las diferentes Comunidades Autónomas sigan en su desarrollo aprobando diversa legislación, reglamentos, acuerdos, etc. respecto a Mediación, sobre todo desde que el Estado Español dio luz verde a la antes citada Ley 5/2012 de mediación en asuntos civiles y mercantiles, y posterior Real Decreto 980/2013, de 13 de diciembre. Tanto es así que el Gobierno de España el 11-01-2019 aprobó el «Anteproyecto de la Ley de Impulso de la Mediación». Como línea continuada, recientemente en este mes de abril-2022, el Consejo de Ministros ha aprobado el «Proyecto de Ley de Eficiencia Procesal del Servicio Público de Justicia», una norma que, entre otros extremos, pretende impulsar la utilización de los «medios adecuados de solución de controversias» -MASC-, por tanto, «será exigible que obligatoriamente se acuda a la Mediación antes de interponer cualquier demanda»; con ello su objeto es acabar con la sobrecarga de asuntos que soportan a diario nuestros juzgados y tribunales. La mediación ha avanzado en los últimos años, ésta ha llegado para quedarse, por lo que, con el perfil obligatorio descrito, 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, este año se han unido a las reglamentaciones ya existentes en otras Comunidades, el Proyecto piloto de los PIMA (Puntos de Información para la Promoción de la Mediación) en Huelva o la modificación del Código Civil por el Parlamento de Cataluña en Julio de 2020, para fomentar el uso de la Mediación en conflictos familiares, especialmente con menores implicados. O el caso del Breathing Space, constituido en abril por la Corte Suprema del Reino Unido y el Tribunal de Justicia de la Unión Europea.

Se hace constar que, por parte de nuestro Colectivo Profesional, igual que para el pasado 2021, remitimos para este ejercicio 2022 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.

El pasado 21 de enero, como ya viene siendo habitual este día de cada año, se celebró el Día Europeo de la Mediación. Su elección se debe a que, en esa fecha de 1998, el Comité de Ministros del Consejo de Europa aprobó

la recomendación R98, primer texto legislativo sobre la mediación familiar en Europa, y que fue considerado el origen del impulso europeo a la mediación como método de solución de conflictos. Muchos, buenos y eficaces han demostrado ser los resultados dimanantes del método de la mediación, lo que se ha traducido en promulgar desde la Unión Europea y sus Estados Miembros, diferentes normas y legislaciones para potenciar su uso más allá del entorno civil y mercantil, tal como hemos hecho mención anteriormente. Es «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.

En definitiva, ha llegado el momento de la mediación. La pandemia del Covid-19 ha permitido que lo excepcional se torne en habitual y ha reconvertido el sistema para dar un carácter obligatorio a la Mediación, también la virtual, en aras a ser la verdadera «vacuna» frente a lo que judicialmente nos ha traído la crisis sanitaria. De hecho, se puede constatar que la Mediación ha sido un sistema muy eficaz y ha satisfecho a las personas que han acudido a este sistema. La Mediación Civil y Mercantil...esa herramienta, por suerte, cada vez menos desconocida, pese a que la falta de apoyo institucional hace que mucha gente aún no sepa qué es ni en qué consiste.

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, «que espabilen», «lo siguen teniendo a su alcance profesional».

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-

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

En 2021, la situación del turismo se planteó complicada, luchando aún contra la influencia del recorte en la entrada de turistas extranjeros como consecuencias de las restricciones impuestas por la pandemia generada por el Covid-19. Ningún país sale indemne de este efecto, y hay que evidenciar que según la OMT (Organización Mundial del Turismo de las Naciones Unidas), marca un año de aprendizaje y adaptación. La apuesta está no sólo en reactivar el sector, sino en lograr también que cada vez sea más inclusivo, innovador y sostenible. La vacunación trajo un rayo de luz al sector en un segundo año de crisis insólita. Pero la respuesta debe ser firme y coordinada a nivel global y es crucial la apuesta institucional por un turismo más inteligente, más seguro y más verde. Fue 2021 el año en que la OMT firmó acuerdos con organizaciones internacionales y con el sector privado para impulsar la transformación del sector turístico.

Según informe aportado por la Agencia Rastad, para este sector, en España, 2021 viene a referir, (entiendo que con pinzas), el verano de la «nueva normalidad». El Sector Turístico pudo crear más de 438.500 empleos, a niveles de 2015, lo que supone un 20,7% más que en 2020, aunque aún un 29,5% por debajo del volumen obtenido en 2019.

Sigue el referido informe indicando que son los más sensibles, evidentemente, los perfiles de base, afectados todavía en 2021 por ERTES: camareros, ayudantes de cocina, mozos y camareros de habitación, personal de aeropuertos, etc. Sin embargo, cada vez es más frecuente la búsqueda de profesionales de perfilada cualificación, como Directivos, o Medios, Managers, Gerentes, Jefes de Sala, Directores de Hotel, Conserjería, Atención al Cliente, Auxiliares de Guías, y con mucha relevancia la función específica de Responsable de Guía de Compras, factor éste que fluye con una fuente de ingresos añadida de cierta consideración. La Profesionalización y especialización está incrementando la demanda de este tipo de perfiles con conocimientos digitales, para impulsar la transformación tecnológica de las empresas del sector. Las cualidades más buscadas son: Idiomas (prácticamente exigible), la orientación a la satisfacción del cliente (amabilidad, cercanía, empatía). La experiencia ocupa un lugar menos relevante, «pero de exigencia imperativa es la Formación», y son los propios empresarios quienes quieren dar un salto cualitativo en este

sentido, porque en breve, según remonte la situación, «van a necesitar este tipo de trabajadores, que se puedan mostrar como alguien válido». Y una forma de demostrar la validez, es a través de la preparación y la seriedad profesional, apostando por el apoyo a la formación de los trabajadores y apostando por una correcta gestión de los recursos humanos. Las empresas se han preparado para el fin progresivo de la pandemia y quieren comerse el trozo de pastel más grande en tanto en cuanto se va logrando normalizar la situación definitivamente.

Se ha entendido que un destino de lujo no se hace con un hotel caro o con un restaurante de estrellas Michelin. Debe existir una oferta turística compleja y cohesionada, que englobe todos los servicios necesarios para una experiencia y en ello influye directamente la profesionalidad del personal encargado de la atención.

¿Dónde está la clave para acceder a estos puestos de trabajo de solvencia remunerada? «Sin duda en la Formación». La Puerta Grande para alcanzar este objetivo se encuentra en aportar una acreditación Titulada como Profesional del Turismo, como la que brinda «GESTUR». Estos registros y los que desarrollamos a continuación, reflejan fuentes de creación de puestos de trabajo, al igual que para empresarios y emprendedores un caudal de reporte económico. Propuesta que evidencia las grandes oportunidades que el Sector Turístico nos ofrece como negocio a gran escala, así como fuente para lograr puestos de trabajo.

Según los datos publicados por el Instituto Nacional de Estadística-INE, durante el año 2021 visitaron España un total de 31,1 millones de turistas, lo que supuso un aumento del 64,4% respecto a los 18,9 millones del año precedente. El turista francés supone el 18,0%, el principal emisor, seguido de Reino Unido y Alemania. Por destinos, les Illes Balears es el principal destino, le siguen los destinos de Cataluña y Canarias. Continúa el informe del INE publicando que el Gasto total de los Turistas Extranjeros que visitaron España en 2021, creció un 76,0% respecto 2020 y alcanzó los 34.816 millones de euros. Lo encabeza Alemania con 6.014 millones de euros (129,4% más que en 2020), seguido de Reino Unido y Francia. El ranking por Comunidades Autónomas de gasto acumulado por los turistas en 2021, lo lidera Andalucía, seguida de las Illes Balears.

Y a la vista de estos datos, son buenas las nuevas perspectivas. La demanda extranjera de vivienda sigue buscando sol y tranquilidad fuera de las grandes urbes. Las mayores demandas se siguen dando en el arco Mediterráneo y ambos archipiélagos, fuera de los núcleos urbanos, generalmente en busca de sol y playa, con buenas conexiones y buenos accesos a servicios. Las perspectivas son optimistas porque hay liquidez y oferta en el mercado y muchas ganas de recuperar las vacaciones perdidas.

El aumento de la vacunación, el número de personas inmunizadas y flexibilizar el movimiento, es lo que ha supuesto una apertura gradual de fronteras, efectos claves para la recuperación del mercado internacional. La llegada del 5G y otras innovaciones tecnológicas van a revolucionar los transportes, la logística y la red hotelera. 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. Las marcas *premium* y de lujo, irán por delante en la recuperación, puesto que los clientes buscarán servicios privados, productos exclusivos y ventajas que reduzcan el contacto con otros huéspedes o pasajeros, elegirán destinos seguros, no masificados, lejos de grandes ciudades y próximos a la naturaleza, por lo que el turismo rural continuará ganando adeptos. Añadir que el Holiday Working, se ha establecido como nuevo concepto de vivienda vacacional consecuencia directa de una mayor consolidación del teletrabajo, buscando cercanía a centros turísticos.

La crisis sanitaria representa a este nivel un escenario de oportunidades. Fondos de capital riesgo, start-ups, multinacionales tecnológicas, sociedades de inversión inmobiliaria, entre otros, van a tomar posiciones en el sector, con potencial de crecimiento tan grande como es en estos momentos el turismo.

En el reflejo de nuestros análisis, predicciones y apuestas desarrolladas para 2022, en todos y cada uno de los capítulos tratados, seguirán sujetos indefectiblemente al condicionante de los efectos del Covid-19 que todavía no ha desaparecido y las consecuencias que de ello se van a ir derivando. Y, como no, a los posibles efectos adversos que las consecuencias de la invasión de Ucrania a manos de la Rusia adepta al sanguinario Putin puedan acarrear.

Con relación a las funciones de **divulgación**, indicar que a través de las continuadas ediciones de nuestro **Boletín Oficial**, se viene publicando acerca de las múltiples noticias, informaciones, normativas legales, formación continuada, consultoría, etc., en todo ámbito de aplicación, al igual que las principales incidencias habidas a tenor de nuestras diversas funciones, así como sus continuos procesos de ajuste, encuadrados en cualquiera de los correlativos concernientes a nuestras actividades profesionales. Reseñar que se mantiene, con repercusión informativa los lunes, el continuar insertando, a través de la página Web ese día de la semana con links, un repertorio de noticias de todo referente a fin de disponer de una información lo más avanzada posible. Además, **recaltar 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 **«Invitamos 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»**.

Recordamos que se adecuaron unos concisos cambios en el contenido de la Edición del Boletín Oficial 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 primer 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. Nuestro **Colectivo Profesional puso 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 de sus respectivas actuaciones profesionales, para velar siempre por los intereses, el buen hacer y el recto proceder de nuestros Sres. Consocios.

Sin duda, un revulsivo en pandemia ha sido 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 tercera edición» con enorme repercusión y prestigio suscrito otorgado 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»**. Por consiguiente, sigue en vivo 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»**.

Terminando la intervención, de nuevo es mi obligación ser reiterativo, en la suma importancia de que todos **facilitemos las actualizaciones de nuestros datos, sean del tipo que sean**, al departamento de administración de la Asociación. Es propio de necesidad 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 la Convocatoria 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 2021, así como la descripción del Presupuesto para el presente Año 2022. No hubo ninguna objeción ni cuestión negativa por parte de ningún Consocio en cuanto a la Dación de Cuentas-2021 presentada, al igual que a la confección del Presupuesto-2022 citado, por tanto y contando con la aprobación unánime de la Junta Directiva, el Punto se aprobó en su integridad.

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

Todos los puntos desarrollados fueron aprobados por unanimidad.

En línea continuada ratificando los acuerdos alcanzados, y con la documentación que previamente en el inicio de este Acto se les había facilitado a los asistentes, se desglosó de forma sucinta, los puntos más importantes reflejados en el informe anual que, con motivo de la celebración de la Asamblea General, regularmente realiza y hace llegar a todos los Consocios el Sr. Presidente D. Francisco Sanfrancisco Gil, el cual como ya hemos abordado ha sido plasmado con anterioridad. En dicho sentido, al margen de la exposición de todos los índices estadísticos más importantes acontecidos en nuestro sector a lo largo del año 2021, se analizaron determinando con ello un denso e interesante coloquio entre los asistentes.

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

ATP-ADPI

La celebración del **Salón Inmobiliario de Madrid** en su 23ª Edición **SIMA-22**, tendrá lugar entre el 26 y el 29 de Mayo de 2022.

Regulación del Sector Inmobiliario de carácter competencial en las diferentes Comunidades Autónomas. De reciente actualidad son los trámites iniciales de normativa de la Comunitat Valenciana. Denominador Común en todas las regulaciones: «**Titulación de Capacitación Profesional**» y «**Solvencia Asegurada**».

Los datos del INE indican que el mercado logra finalizar 2021 con un total de **565.523 compraventas de viviendas**, lo que supone un 34,6% más con respecto a 2020, llegando a niveles de 2007.

El INE indica en marzo-22, referido a enero-22, que la compraventa de viviendas **sube un 31%**. Aumenta la **vivienda nueva un 17,2%** y la **usada un 34,7%**.

Según el informe del Consejo General del Notariado de febrero-22, en el primer semestre de 2021, **la compraventa de vivienda por parte de extranjeros se dispara un 47.0% interanual**, representando un 15,4% del total de compraventas a nivel nacional.

La crisis sanitaria ha provocado **nuevas necesidades y requerimientos por parte del consumidor**: digitalización del sector, cambios en los modelos de contratos y el modo de compartirlos y formalizarlos, cambios en los modelos de visita, firmas digitales, y un largo etcétera que se implementa tanto en el mercado Nacional como en el Internacional.

El «**Home Staging**», con su objetivo de vender una vivienda más rápido y al mejor precio, se va consolidando como modelo de venta.

Según Sociedad de Tasación, calcula que los españoles tendrían que dedicar **7,8 años de su salario íntegro para comprar su vivienda**.

Las previsiones del precio de la vivienda para 2022: Podría encarecerse entre un 2% y un 6% con más intensidad en grandes ciudades, puntos turísticos y en obra nueva. Se prevé que la tendencia al alza de los precios no se detenga al menos hasta fin de 2023.

Mercado Hipotecario, el [índice euríbor](#), en marzo-2022 hasta el -0,237%, frente al -0,335% en febrero, siendo el valor más alto desde junio 2020 cuando cerró en el -0,147%. El 12-04-2022 cruzó la línea de cero y alcanzó el 0,005% entrando en positivo después de seis años. Existe previsión de que el Euríbor cerrará 2022 en el 0,5%.

Según el Colegio de Registradores de España, [140.739€ ha sido el endeudamiento hipotecario medio por vivienda en 2021](#). Las formalizaciones a [tipo de interés fijo \(58,23%\)](#), Tipo [variable \(41,77%\)](#) La mayor cuantía de cuota hipotecaria mensual media se ha registrado en Baleares (932,2€), siendo el menor importe medio el de Extremadura (378,2€).

Con relación al [Mercado del Alquiler](#), se aprueba la tan nombrada Nueva Ley de Vivienda. Finalmente, a 1 de febrero de 2022 se aprueba en el Consejo de Ministros la «Primera Ley de Vivienda de España».

Entre los distintos ámbitos que regulará esta legislación, nos ocupa el relativo a la [limitación del precio de los alquileres en «zonas tensionadas»](#). Obliga a su vez, al alquiler público, haciendo que las nuevas promociones cuenten con una reserva del [30% de viviendas destinadas al parque público](#), la mitad de cuyo porcentaje se destinará a alquiler social. Ofrece [ventajas fiscales para los pequeños propietarios](#) (desde el 50% al 90%) en caso de que bajen el precio del alquiler. Establece [más impuestos](#) para aquellas viviendas que estén vacías por más de dos años y permite a los Ayuntamientos aumentar un recargo del 150% en el IBI a [viviendas vacías](#), aunque aplicarlo o no, sea competencia de cada Comunidad Autónoma. [Limita el alquiler a los grandes propietarios](#), considerándose tales aquellas personas físicas o jurídicas con más de 10 viviendas en propiedad o con una superficie construida de más de 1.500m². La declaración de «[Zona Tensionada](#)» de un barrio o municipio, depende del Estado y de cada Comunidad Autónoma e implicará que el precio medio del alquiler en la zona sea del 30% de los ingresos medios de los habitantes del barrio en cuestión. Se crea la figura de «[Vivienda Asequible Incentivada](#)» de propietarios privados, con determinados beneficios (fiscales, urbanístico...) con el fin de que sea destinada al alquiler a precios reducidos. Se trata de un concepto que se suma al de Vivienda Protegida, como mecanismo efectivo para incrementar oferta de vivienda a precio asequible. Apuestan por un «[Fondo Social de Vivienda](#)». A partir de esta Ley, se considera el parque público de vivienda social como patrimonio, por lo que queda protegido permanentemente y no puede ser enajenado. Se establece la calificación indefinida de la vivienda protegida garantizando siempre un periodo de 30 años.

Si el «[Build to Rent](#)» se estaba perfilando como alternativa en algunas zonas, en las que la demanda dispara el mercado de alquiler, la Nueva Ley de Vivienda impacta en este mercado y es muy probable que recorte aproximadamente un 30% la oferta hasta 2025. Es por ello que los grandes fondos que entran en el mercado del alquiler español, se replantean su estrategia. Cuando el Ejecutivo de coalición, a marzo de 2022, adopta la «[limitación por Ley del precio del alquiler a un 2%](#)», limitará la atracción inversora, al tiempo que va a mermar la oferta y seguro se dará un rebote estructural de los precios en alquiler.

En España, [seguimos clamando](#) por: la creación de un gran parque público de vivienda en alquiler que dé respuesta a las necesidades habitacionales existentes; por incentivos fiscales para los propietarios, y sin olvidar los impagos, okupaciones y daños en los inmuebles.

Respecto al comportamiento de los [Arrendamientos de carácter Vacacional y Turístico](#), reseñar que, pese al repunte de turismo en 2021, se mantiene estable, aún a pesar de la relajación de las restricciones consecuencia de la pandemia. El 2,1% de las viviendas en propiedad que existen en España se han mantenido en alquiler de régimen vacacional durante 2021. No se ha producido tampoco el trasvase de vivienda vacacional hacia alquileres a largo plazo que se vieron durante los meses primeros de la pandemia. En el sentido inverso, tampoco los pisos que pasaron al alquiler convencional durante el pico de pandemia están volviendo de momento a la modalidad turística. No obstante, [la congelación de la oferta del mercado de alquiler vacacional choca con las preferencias de los consumidores](#) que, poco a poco, recuperan la demanda de este tipo de establecimiento.

TECPEVAL

En propio cometido de la Agencia Tributaria y con respecto a las visitas de los peritos, la Sala de lo Contencioso del TS, en sentencia STS 110/2021, de 21 de enero, resuelve la **obligación de la visita del Perito a la vivienda en las comprobaciones a efectos de fijar la valoración**, con la finalidad de cotejar que el precio que se paga por la vivienda o cada heredada, esté en la línea de las cifras que maneja la Administración, para el posterior cobro del ITP o el Impuesto de Sucesiones, entendiendo el TS que *aunque se empleen otros métodos de valoración, la visita del perito es obligada, para evitar valoraciones en base a tablas*. «La Administración se lo pasa por su arco del triunfo».

La reiteración por parte de la Agrupación Técnica Profesional-ATP, en el entorno de la Agencia Tributaria, de la inclusión del Listado Oficial de nuestros ***Profesionales Titulados TECPEVAL***, para actuar como **Peritos terceros, en procedimientos de Tasación pericial contradictoria**, en virtud del reconocimiento por los órganos judiciales de nuestra **Titulación de Perito Tasador Judicial y Valorador de Bienes Inmuebles**, y por tanto estar facultado para emitir, entre otros, dictámenes sobre valor, cesión o traspaso de bienes inmuebles.

Presentación **Listados Oficiales TECPEVAL** para el **Ejercicio 2022**.

INTERFICO

Firma Convenio INTERFICO-Banco Sabadell (11-05-2022): En línea continuada y de primerísima actualidad, es el Convenio entre **Banco Sabadell** e **Interfico**, *suscrito por ambas entidades el pasado día 11-05-2022, resultando ser de aplicación para todos los que sean acreedores de la «Titulación»* **INTERFICO-Interventores de Fincas de Comunidades**, y cuya función profesional *irá encaminada, entre otras, al ejercicio de nuestra actividad en las Comunidades de Propietarios y demás administraciones colaterales*. Ello se suma a los acuerdos adoptados con esta misma entidad con fecha 23-02-2022, con referencia a que **todos los Miembros adscritos a ATP** pueden convertirse en **«Colaborador con Banco Sabadell»** *mediante la oferta de servicios y la atención profesional del Banco que fortalecerá la relación entre colaborador y cliente, toda vez que «serás recompensado por tu labor»*.

Nuevo retraso, **para mayo de 2023** (fecha en que se establece como obligatorio), en la implantación de la Normativa Europea de aplicar la **«Regulación para la contribución al ahorro y la eficiencia energética en los edificios, y por ende relativo a la Instalación de Contadores de Calefacción, Repartidores de Calefacción y otros de consumo energético»**. Recordamos que esta normativa obliga al usuario final de calefacción y refrigeración a instalar contadores o repartidores de costes individuales, de modo que se le permita conocer y optimizar su consumo real de energía.

Atendiendo a las demandas de instalaciones para **«recarga eléctrica de vehículos en los garajes comunitarios»**, para el caso de que dicha instalación sea individual, no requerirá la aprobación por parte de la Junta de la Comunidad, aunque sí deberá ser comunicado con carácter previo al Secretario-Administrador. En el caso de que la instalación deba ser troncal, con varios puntos de conexión, sí será necesaria la aprobación de la comunidad de propietarios.

Año del movimiento para la instalación de **«paneles solares»**, como consecuencia de la disparatada subida de la energía. En caso de que el edificio pudiera albergar una instalación de esta categoría, cada comunidad de vecinos debe cumplir con una serie de requisitos legales, acordes al RD 244/2019.

Fenómeno de la **«okupación»**.

MEDFIN

Los tambores suenan con gran intensidad, ¿**Estanflación?**?, es decir, momento dentro de una situación inflacionaria, en la que se produce un estancamiento de la economía y el ritmo de la inflación no cede; o ¿**Recesión a la vista?**?, pérdida generalizada de la actividad económica y sus consecuencias. La inflación que prometía ser coyuntural, amenaza con quedarse entre nosotros durante largo tiempo, y en el caso del crecimiento se está en cola.

Las Sociedades Cotizadas de Inversión Inmobiliaria (**Socimis**), implantadas en España ya más de 10 años, van a padecer el castigo fiscal del 15% sobre el beneficio no distribuido. Una Socimi es una sociedad cotizada anónima de inversión que debe contar con una cartera de inmuebles, de los que al menos el 80%.

Advertir en la cautela necesaria en el uso del **Bitcoin** y otras criptomonedas, a las que una parte del sector pretende introducir como medio de pago en transacciones inmobiliarias. El riesgo de movimientos inesperados de este tipo de «moneda» y su extraordinaria volatilidad, añadido al abuso de su introducción en el mercado, hace que el uso de estas debiera responder con suficiente garantía y con toda la seguridad posible.

INGESA

Ante el panorama generado por la Covid-19, la ventaja de los Convenios de Colaboración suscritos por nuestro Colectivo Profesional con las Administraciones Públicas para la presentación telemática, en representación de terceros, de cualquier documento exigido por la normativa, han cobrado más que nunca protagonismo y, como nunca, se han visto refrendados por nuestros consocios debidamente Habilitados. **Mención especial a este respecto merece la DGT, organismo caracterizado sobre todo por su poca flexibilidad, que terminó por establecer la operativa online de presentación de documentos y resto de trámites, en marzo de 2021, a fin de limitar una presencialidad que en este organismo es eterna y poco productiva.** Se adoptan nuevas medidas para que Colectivos y empresas en relación con DGT hagan sus trámites a través de Sede Electrónica.

MECIMER

Proyecto de «Ley de Eficiencia Procesal del Servicio Público de Justicia»:

El Consejo de Ministros del pasado 12-04-2022, aprobó el **«Proyecto de Ley de Eficiencia Procesal del Servicio Público de Justicia»**, e impulsar **«los medios adecuados de solución de controversias -MASC-»**, por tanto **«será exigible que obligatoriamente se acuda a la mediación antes de interponer cualquier demanda»**. Dicho esto, sugerimos que **todos aquellos de nuestros Titulados que no sean ya Mediadores Titulados MECIMER**, que analicen la enorme ventaja que representa esta nueva disposición de actuación obligatoria, recordando que **«lo siguen teniendo a su alcance profesional»**.

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

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

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

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

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

ASAMBLEA GENERAL MECIMER

Hotel NH Zurbano
- Salón Saboya -

Madrid

26-05-2022



Muchos y variados fueron los temas que trataron entre sí los Sres. Consocios asistentes al evento celebrado el pasado día 26 de Mayo de 2022 con motivo de la Asamblea General de MECIMER, en los que reinó la cordialidad y el buen humor propio de compañeros.



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



*AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL
DE
BUSINESS MEDIATOR-MEDIADORES CIVIL Y MERCANTIL*

Miembro de
AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

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

E-mail: mecimer@atp-guiainmobiliaria.com

Web: www.atp-mecimer.com

Web Corporativa: www.atp-group.es

