«Edición Especial Asamblea General 2021»

Boletín Oficial

DE LA

ASOCIACIÓN VALENCIANA DE ASESORES INMOBILIARIOS

ADPI

ASSESSORS DE LA PROPIETAT IMMOBILIÀRIA//AGENTS IMMOBILIARIS DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA VALENCIANA

AÑO 24 NÚMERO 198

7 de Mayo de 2021

Boletín Oficial
AVAI

Edición Especial
ASAMBLEA GENERAL 2021
AÑO 24 NÚMERO 198

Sumario

«ASAMBLEA GENERAL A.V.A.I. 2021»

EDICIÓN ESPECIAL

- *Carta de fecha 12-04-2021:* ***Convocatoria Asamblea General AVAI 2021.***
- *Carta de fecha 12-04-2021:* ***Acuerdo Junta Directiva Celebración Asamblea General AVAI 2021 de «forma no presencial».***
- ***Desarrollo de la celebración con fecha 06-05-2021 de la:***

Asamblea General de la
Asociación Valenciana de Asesores Inmobiliarios
- AVAI -

La Asociación Valenciana de Asesores Inmobiliarios ha adoptado las medidas y niveles de seguridad 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 Asociación Valenciana de Asesores Inmobiliarios, 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 Gascó Oliag, nº10-1º-1ª, Código Postal 46010, de Valencia. Para el caso de que quiera realizarnos alguna consulta o sugerencia lo puede realizar en la siguiente dirección de correo electrónico: avai@atp-guiainmobiliaria.com

Ejemplar: Gratuito
Recepción: Periódica
Edición: A.V.A.I.
Imprime: Gráficas Alhorí
Ángeles Carrillo Baeza
D.L.: V-1507-1.997

Boletín Oficial
DE LA
ASOCIACIÓN VALENCIANA DE ASESORES INMOBILIARIOS

Redacción y Administración
C/ Gascó Oliag, nº 10 - 1º - 1ª
46010 - VALENCIA
Tel .- 96 393 57 43
Fax.- 96 393 57 49

E-mail: avai@atp-guiainmobiliaria.com

Web: www.atp-avai.com

ASOCIACIÓN VALENCIANA DE ASESORES INMOBILIARIOS

Miembro de

AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

C./ Gascó Oliag, nº 10 -1º - 1ª .- 46010 - VALENCIA.- Telf.- 96 393 57 43 - Telf. y Fax.- 96 393 57 49
E-mail: avai@atp-guiainmobiliaria.com - Web: www.atp-avai.com - Web Corporativa: www.atp-group.es

Inscrito y Registrado con el Depósito Legal nº 330.- Año 1.992.- Generalitat Valenciana.- Conselleria de Treball i Afers Socials.- Direcció General de Treball.- C.I.F.: G-96056486

CONVOCATORIA ASAMBLEA GENERAL

En cumplimiento del Título IV Capítulo I Artículos 20º y 21º de los Estatutos Sociales que guían nuestra **ASOCIACIÓN VALENCIANA DE ASESORES INMOBILIARIOS (A.V.A.I.)** **se le convoca a la**

ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA NO PRESENCIAL

que se celebrará el próximo **día 06 de Mayo de 2.021 -Jueves- a las 19:00 horas en primera convocatoria y a las 19:30 horas del mismo día en segunda convocatoria,** si fuera necesario. Todo ello de conformidad a lo dispuesto con los Artículos 21º y 23º de los citados Estatutos Sociales.

Dicho acto se llevará a cabo **«de manera no presencial»**, en los términos y por los motivos que se indican en el escrito que adjunto remitimos.

ORDEN DEL DÍA

1.- Salutación//Aprobación Acta Anterior
2.- Informe General del Órgano de Presidencia.
3.- Dación-Aprobación Cuentas 2020 y Presupuesto 2021.
4.- Entrega de Documentación e Informes.

Notas:

Haciendo uso de los derechos que le asisten, puede ser Vd. representado mediante poder otorgado, delegando a quien desee que le represente y que deberá reunir la condición de Asociado debidamente habilitado.

Para ello puede utilizar el documento **«Mandato de Representación Especial»** *que adjunto se remite.*

En la espera le dispense una buena acogida, reciba un cordial saludo.

Valencia, a 12 de Abril de 2.021

-Órgano de Presidencia de Junta Directiva-

ASOCIACIÓN VALENCIANA DE ASESORES INMOBILIARIOS

Miembro de

AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

C./ Gascó Oliag, nº 10 -1º - 1ª .- 46010 - VALENCIA.- Telf.- 96 393 57 43 - Telf. y Fax.- 96 393 57 49
E-mail: avai@atp-guiainmobiliaria.com - Web: www.atp-avai.com - Web Corporativa: www.atp-group.es

Valencia, 12 de Abril de 2021

Apreciado/a Sr./a Consocio/a:

En cuanto ***Presidente de la Asociación Valenciana de Asesores Inmobiliarios -AVAI-***, cuya dirección tengo el honor de encabezar, quisiera manifestaros en primer lugar, el aprecio y reconocimiento personal, así como del resto de la ***Junta de Gobierno***, hacia todos vosotros, por la entereza, profesionalidad y ánimo con el que estáis afrontando la difícil situación en la que nos encontramos desde hace ya, más de un año, con especial énfasis en el recuerdo a todos aquellos familiares, allegados o seres queridos que, desgraciadamente, nos han dejado en el camino y cuya ausencia nos llena de profundo dolor.

Siendo conscientes de que aún queda mucho camino por recorrer hasta erradicar la pandemia que nos asola, he de comunicaros que, próxima la arribada del mes de mayo en el que, habitualmente celebramos, dentro del periodo establecido estatutariamente, nuestra **Asamblea General anual**, la ***Junta de Gobierno*** que tengo el honor de presidir, dando cumplimiento a todas las medidas normativas estatales y autonómicas de carácter sanitario vigentes ha decido, tal y como por responsabilidad se adoptó en el pasado año 2020, la celebración en fecha **«06 de mayo del presente año»**, de dicho acto, **«de manera «no presencial»**.

Por tal motivo y a sus efectos, **adjunto remitimos, para disposición de todos los Sres. Asociados, toda la documentación económica y contable referida al Ejercicio de 2020, así como la propuesta de presupuesto para el Ejercicio 2021, para su valoración, y en su caso, posterior aprobación; de igual forma se adjunta el resto de la documentación propia y concerniente al acto asambleatario**.

Con esta premisa y tal como se dispuso en el proceso del pasado año, ***quedará habilitado un periodo de ruegos y preguntas, mediante el uso del correo electrónico corporativo, comprendido entre el día 28 de abril y hasta las 19:00 horas del mismo día 06 de mayo de 2021***, con el objetivo de, dando respuesta a las mismas, preservar, en todo momento, la no vulneración de ninguno de los derechos ínsitos a la consideración de asociado.

Recibid mi consideración más distinguida con un fuerte abrazo.

Fdo. Francisco Sanfrancisco Gil
-Presidente AVAI-

Inscrito y Registrado con el Depósito Legal nº 330.- Año 1.992.- Generalitat Valenciana.- Conselleria de Treball i Afers Socials.- Direcció General de Treball.- C.I.F.: G-96056486

Actualidad Corporativa

LOS ASESORES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA VALENCIANA CELEBRAN LA ASAMBLEA GENERAL DE A.V.A.I.

El pasado día 06 de Mayo de 2021, la ***Asociación Valenciana de Asesores Inmobiliarios***, celebró, de forma singularmente atípica para AVAI, « No Presencial», su Asamblea General.

La convocatoria de la Asamblea, y previo acuerdo adoptado por la Junta Directiva reflejado en el acta de fecha 09-04-2021, se comunicó a los Sres. Asociados con fecha 13-04-2021, por escrito a través de las direcciones de los correos electrónicos de los Sres. Consocios obrantes en el seno de la Asociación. En la citada acta de fecha 09-04-2021, igualmente se acordó de forma unánime, que la celebración de la Asamblea General para este año 2021 se llevara a cabo en carácter «**No Presencial**», en los términos análogos a la que se celebró la del pasado año 2020 a causa de la Covid-19; todo ello siendo conscientes de que aún queda mucho camino por recorrer hasta erradicar la pandemia que nos asola, la cual sigue estando muy viva en la actualidad, y siendo prioritario tratar de evitar, en todo momento, cualquier situación que pudiera entrañar algún tipo de riesgo para la salud, al mismo tiempo que cumplir con todas aquellas medidas y/o normativas estatales y autonómicas de caráter preceptivo y sanitario vigentes.

Por tal motivo y a sus efectos, el referido 13-04-2021, adjunto a un escrito en el cual se informaba de la continuidad de la situación especial en la que nos seguíamos encontrando derivada del coronoavirus, y a su vez de los acuerdos adoptados por la Junta de Gobierno de AVAI al respecto, se remitió para disposición de los Sres. Consocios en la forma detallada anteriormente, ***toda la documentación económica y contable referida al Ejercicio de 2020, así como la propuesta de presupuesto para el Ejercicio de 2021, para su valoración, y en su caso, posterior aprobación;*** de igual forma se adjuntó el resto de la documentación propia y concerniente al acto asambleario.

Con esta premisa y tal como se dispuso en el proceso del pasado año, ***se habilitó un periodo de ruegos y preguntas, mediante el uso del correo electrónico corporativo, el cual en este 2021 se hallaba comprendido entre el día 28-04-2021 y hasta las 19:00 horas del día 06-05-2021***, con el objetivo de, dando respuesta a las mismas, preservar, en todo momento, la no vulneración de ninguno de los derechos ínsitos a la consideración de asociado.

En virtud de todo lo anteriormente señalado y de conformidad con lo acordado por la Junta Directiva de nuestro Colectivo Profesional, la Asamblea General de AVAI, se lleva a cabo «***de forma no presencial***», toda vez que, como ya se ha subrayado, adjunto a la convocatoria se puso a disposición de los Sres. Asociados de la documentación propia y necesaria para la celebración de este acto asambleario, con la habilitación del ya comentado «***periodo de ruegos y preguntas***».

Con lo especialmente relacionado, el Acto de la Asamblea General, se ha dado por cumplido llevado a cabo, siendo presidido por el ***Sr. Presidente de AVAI***, **D. Francisco Sanfrancisco Gil**, encabezando a la Junta Directiva, y actuando como ***Secretaria de la Asamblea***, **Dña. Virginia Núñez Adalid**. Todo ello con arreglo al siguiente:

ORDEN DEL DÍA

1.- **Salutación//Aprobación Acta Anterior.**
2.- **Informe General del Órgano de Presidencia.**
3.- **Dación-Aprobación Cuentas 2020 y Presupuesto 2021.**
4.- **Entrega de Documentación e Informes.**

Composición Rectora-Consultora, Junta y Miembros Directivos de la ***Asociación Valenciana de Asesores Inmobiliarios (A.V.A.I.)***

Relativo al Punto Nº 1 del Orden del Día, no se ha dado ninguna cuestión ni consideración negativa, por tanto es aprobado.

En cuanto al Punto Nº 2 del Orden del Día, resaltar que el «**Informe General del Órgano de Presidencia**», emitido para este Acto, ha sido realizado y presentado por ***D. Francisco Sanfrancisco Gil***. Dicho Informe se remitió con fecha 28-04-2021 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.

DESARROLLO DEL INFORME

En primer lugar, en el comienzo de mi intervención, es preceptivo hacer mención a que iniciábamos el Informe de la Asamblea de abril de 2020, haciendo obligada referencia a la situación en la que nos tenía sumidos la declarada por la OMS en marzo-20, «***pandemia del Coronavirus - Covid-19***», y las graves consecuencias originadas por su causa.

La confianza en el futuro de entonces y la ilusión porque, a lo largo del año, iría evolucionando en positivo la situación, se torna sin embargo y tristemente en una incertidumbre que yo mismo recogí a finales de año, en el Informe de Presidencia con motivo de la Navidad y en el que, tras un somero repaso por la cronología Covid-19, no hubo más remedio que cerrar reseñando que nos encontrábamos en plena segunda ola, con unas cifras escalofriantes de contagios, ingresos y fallecidos, que no hizo más que prolongarse hasta lo que ya, después de un intento vano por «salvar la Navidad», se reconocía como la tercera ola; (*the fourth live*).

Dicho lo cual, seguidamente vamos a tratar de dar paso a enumerar determinados concretos, los cuales es bien probable que puedan sufrir variaciones en sus contextos y por ende en su haber. Intentando controlar este último embate del Coronavirus, y a su vez no siendo en paralelo menos graves y dolorosos, los datos y cifras relativas y relacionadas con el plano económico a lo largo de 2020 y ya en los meses iniciales de este 2021.

Las previsiones de la OCDE se cumplieron y España se convirtió en el farolillo rojo de los países de la Organización (y el penúltimo del G-20) en lo que a economía se refiere. En 2020 ha sufrido un hundimiento del 11,3% de su PIB, siendo el mayor de todos los países de esta Organización. El cálculo es que, para finales de 2021, faltará aún cerca del 6% de la riqueza previa a la Covid-19. La llegada de las vacunas hace vislumbrar una cierta «esperanza» que inyecta cierto optimismo para el 2021, ejercicio en el que se prevé un crecimiento del 4,2%, bastante inferior sin embargo al 5% que se pronosticaba en el final de 2020. La perturbación de la que advertía el Banco de España, lo ha sido efectivamente sin precedentes y la Agencia Crediticia S&P augura un crecimiento de un 6,5% de la economía española en 2021, mostrándose optimista con la recuperación tras el desplome del último ejercicio (11,3%). Señala igualmente dicha Agencia, que la economía de la zona euro podría crecer un 4,8% este año después de la caída de un 7,2% en 2020. El Banco Central Europeo pronostica para 2021 un crecimiento del 4% para la Zona Euro. Los países donde la caída del PIB fue más pronunciada, experimentarán un mayor repunte, siendo España el caso más significativo, con el citado crecimiento del 6,5% este año y del 6,4% el próximo. Los pronósticos que el Banco de España anunció el 23-03-2021 sobre las previsiones de crecimiento para nuestro país, son menos favorables y a la baja. Indica crecimiento del PIB para 2021 en el 6%. Cuota de desempleo del 17%, (ojo sin contar el más de un millón de personas que engloban los que figuran en ERTE y los autónomos con nula actividad). La recuperación precovid no se alcanzará, como mínimo, hasta 2023.

Tras la imposibilidad de celebración del Salón Inmobiliario de Madrid en su 22° Edición SIMA-20, el cual estaba programado inicialmente para Mayo, fue aplazado por motivos evidentes de la expansión del Coronavirus, con la intención de llevarlo a cabo entre el 12 al 15 de Noviembre 2020 (ambos inclusive), finalmente, en Septiembre y de forma definitiva se suspendió.

Centran el foco sus organizadores, en que este evento pueda ser factible para este año 2021. Con esa premisa, la *celebración del* ***Salón Inmobiliario de Madrid en su 22ª Edición SIMA-21***, ***tendría lugar entre el 27 y el 30 de Mayo de 2021, (ambos inclusive),*** en el Pabellón 12 de la Feria de Madrid. Si la situación sanitaria lo permitiera, su puesta en escena sería una gran noticia para el inmobiliario y supondría el arranque hacia la normalidad, en un sector

llamado a jugar un protagonismo importante en la recuperación económica de nuestro país. SIMA 2021 contará como novedad con una extensión virtual, pensada para ampliar los canales de acceso a la oferta de los expositores.

Concluido este preámbulo abordamos el contenido del presente ***Informe***, desarrollando un conjunto de cuestiones y cifras relativas a mercado que nos es concerniente.

Los datos mostrados por fuentes consultadas acaparan resultados de brutal diferencia en la sintonía a los marcados en los últimos años, derivados de la pandemia; en esta tesitura su *recorrido en 2020 se ha visto envuelto sin ritmo constante, lo que ha malogrado a los que venían siendo dinámicos incluso alcista en los recientes años precedentes.*

Arrojan los datos del INE en febrero de 2021, ***que el mercado logra finalizar 2020 con un resultado de 415.748 viviendas vendidas, lo que experimenta un porcentual negativo del -17,7% con respecto a 2019***. Aunque el bajón es de órdago, el descenso es algo inferior al esperado por muchos expertos, lo que muestra que no ha sido tal el descalabro del sector. Además, en los dos primeros meses del año 2021 se observa un número de ventas con cierto repunte, lo que evidencia que parece que el anuncio del proceso de vacunación ha insuflado cierta esperanza y no se descarta que, si discurre el mismo según las previsiones del Gobierno, se produzca un aumento aún más significativo de las operaciones de compraventa a lo largo del año en curso. Los motivos de la citada caída podrían explicarse principalmente por el descenso del mercado de segunda mano, con unas cifras cercanas al -20%; por el contrario, en vivienda nueva, las transacciones de viviendas finalizan 2020 con una bajada del -11,2%, sorteando mejor la crisis del coronavirus, ganando cuota de mercado los inmuebles residenciales (más del 20%). Todo ello en su conjunto contribuye a la reducción y al cambio de signo de la trayectoria alcista continuada experimentada en los últimos años.

El informe elaborado por el ***Colegio de los Registradores de España*** muestra que 2020 se ha cerrado ***con unas inscripciones en viviendas de 419.898 operaciones, con una caída del -16,7%***. Puntualiza este informe que, durante el conjunto de 2020, las provincias que han registrado un mayor número de compraventas de vivienda han sido Madrid (58.587), Barcelona (44.034) y Málaga (23.270). En la práctica totalidad de las provincias españolas se han registrado descensos con respecto a 2019 (cuarenta y nueve provincias). Entre los mayores descensos, Illes Balears, con un menor de -23,29% respecto del año pasado. ***En la Comunitat Valenciana***, de las 59.482 operaciones contabilizadas, corresponde a ***vivienda usada 50.659 y 8.823 a vivienda nueva. Alacant fue la tercera provincia en número de operaciones (28.756)*** tras Madrid y Barcelona, ***València fue la cuarta con 23.856 y Castelló registró 6.870 transacciones***. Se situó como la tercera región española con más compraventas de viviendas durante 2020, con una cuota de mercado del 14,7%.

Las perspectivas para 2021, *teniendo en consideración, obviamente, la crisis del coronavirus*, ponderaban que globalmente podrían regir positivas a partir del segundo semestre del año, si bien con ritmo más moderado y con flujo dispar en los distintos territorios. *En el ámbito de la Comunitat Valenciana, si la situación vírica no ofrece cambios positivos, el sector apunta a una reducción de las ventas en 2021 de entre el 20%-25%. La actual coyuntura económica provocada por la crisis sanitaria, abre un escenario de INCERTIDUMBRE. La prudencia y el optimismo son los sentimientos que prevalecen a la hora de prever este 2021 en el sector, esperándose una mejoría de la situación con el cumplimiento del plan vacunal y la llegada de los fondos europeos, especialmente en el segundo semestre. En el último trimestre sobre todo, la aparición de oportunidades inmobiliarias se espera que se transformen en cierres de operaciones. El inversor está siendo ágil y esa tendencia seguirá durante 2021, máxime ante la escasez de alternativas de interés en otros mercados como el financiero. La Comunitat Valenciana cuenta con buenos cimientos, que harán que la recuperación de la confianza nos devuelva a los niveles de actividad previos a la pandemia. Los precios tenderán a mantenerse o, en todo caso, a descender moderadamente dependiendo mucho del tipo de producto (lujo, reposición, VPO, segunda residencia, turístico). El regreso de los extranjeros reactivará un aumento de compradores y la paulatina normalización de la situación provocada por el Covid-19, materializará la compra por españoles que lo hacen por inversión. El mercado del alquiler mantendrá su fuerte demanda aunque los precios se han reducido entre un 5 % y un 10 %. Además, València se perfila este año como* ***el tercer destino más atractivo para la inversión en «Build to Rent» (BTR)****, por detrás de Madrid y Barcelona.*

Con la crisis del «*coronavirus Covid-19*», no podemos obviar un riesgo de crisis en la vivienda, en parón de ventas y caída de precios. Voces del sector esgrimen que las ventas pueden caer agresivamente mientras la crisis médica dure, por lo que 2021 será impredecible, sobre todo en su primer semestre por una incertidumbre sin referentes, si bien mi perspectiva

personal se encamina en coincidir con otros profesionales en el sentido de que, en cuanto todo esto pase, «**y pasará**», esa contracción de inicio revertirá y repuntará, porque la necesidad de vivienda es fuente primordial para el propio consumidor en nuestro País, es un activo refugio consolidado para el sector en general y de gran calado para muchos inversores por el escaparate sin igual que mostramos.

Los registros facilitados por el ***Instituto Nacional de Estadística -INE-***, a febrero de 2021, indican que durante el ***año 2020 se transmitieron 1.692.446 fincas inscritas*** en los registros de la propiedad, lo que supuso un -17,9% menos que en 2019. En el caso de las compraventas de fincas registradas, el número de transmisiones fue de 849.670, con una disminución del -17,1% respecto a 2019.

Con respecto a las ***compraventas de viviendas registradas, el INE informa que fueron un total de 415.748 en España***, una cifra que arroja ***un descenso del -17,7% interanual***. De las 415.748 compraventas de viviendas citadas, 378.516 (91%) responden a la vivienda libre y 37.232 (9%) a la protegida, lo que representa que el número de viviendas libres transmitidas por compraventa en 2020 disminuyó un -17,3% respecto a 2019 y el de protegidas un -22,4%. Las viviendas nuevas transmitidas por compraventa en el año 2020 fueron 82.543 (19,9%) y las usadas 333.205 (80,1%). El número de operaciones sobre viviendas nuevas disminuyó un -11,2%, mientras que el de usadas bajó un -19,2% respecto a 2019. ***La clasificación en concreto en la Comunitat Valenciana, responde al siguiente desglose: Total viviendas 58.745, distribuidas en de tipo libre 53.040, protegida 5.705; correspondiendo a nueva 8.716 y usada 50.029.***

ETDP.5 Compraventa de viviendas, según régimen y estado. Año 2020

	Viviendas	Vivienda libre	Vivienda protegida	Vivienda nueva	Vivienda usada
TOTAL	415.748	378.516	37.232	82.543	333.205
Andalucía	83.760	75.460	8.300	17.147	66.613
Aragón	11.751	10.416	1.335	2.551	9.200
Asturias, Principado de	7.589	6.470	1.119	1.960	5.629
Balears, Illes	10.696	10.522	174	2.021	8.675
Canarias	16.645	15.984	661	3.386	13.259
Cantabria	5.659	5.200	459	1.050	4.609
Castilla y León	18.447	16.480	1.967	3.355	15.092
Castilla - La Mancha	18.010	16.778	1.232	3.727	14.283
Cataluña	65.064	59.973	5.091	11.227	53.837
Comunitat Valenciana	58.745	53.040	5.705	8.716	50.029
Extremadura	7.181	5.806	1.375	877	6.304
Galicia	14.907	14.318	589	3.289	11.618
Madrid, Comunidad de	56.723	52.405	4.318	15.312	41.411
Murcia, Región de	14.677	13.092	1.585	2.840	11.837
Navarra, Comunidad Foral de	4.518	3.921	597	1.203	3.315
País Vasco	17.352	15.034	2.318	3.083	14.269
Rioja, La	3.244	2.918	326	662	2.582
Ceuta	287	241	46	54	233
Melilla	493	458	35	83	410

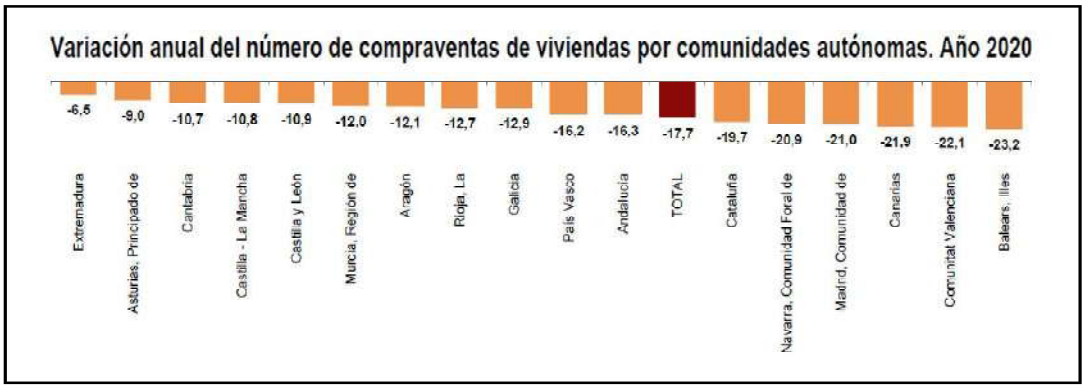
Sigue el informe del INE, con los datos facilitados a febrero-2021 que, atendiendo a las compraventas de viviendas, las Comunidades con mayor número de transmisiones por cada 100.000 habitantes en 2020, fueron lideradas por la ***Comunitat Valenciana*** con 1.469, seguida de La Rioja 1.306, la Región de Murcia 1.258 e Illes Balears con 1.097. Continuando en este mismo tipo de estadística, las Comunidades con mayor número de compraventas registradas por cada 100.000 habitantes en Diciembre de 2020, la encabeza la ***Comunitat Valenciana*** con 132, seguida de La Rioja 120 y Cantabria 119 y Baleares con 83.

Los datos del ***Consejo General del Notariado a fecha 12-03-2021***, afloran que en enero-2021 se registraron un total de transacciones de viviendas de 34.886, lo que equivale a que el arranque del presente año sufre una caída del -12,29% en tasa interanual lastrada por la Covid-19, sin embargo hay que remarcar que en enero-2020 aún no se había declarado la pandemia.

Los registros del ***Informe del INE del 16-03-2021 y del 21-04-2021*** referidos a datos de enero-21 y febrero-21 respectivamente, siguen mostrando los cambios de tendencia a la baja en tasa anual, «*sin embargo es factor positivo muy considerable que en ambos se experimentan alzas en tasa mensual*». En lo relativo a enero-21, se refleja que el total de viviendas registradas asciende a 39.753, lo que equivale a una disminución del -15,4% en tasa anual; *sin embargo, se produce un aumento muy importante del 10,1% en tasa mensual*, lo que evidencia un cambio muy significativo al alza. De las 39.753, el 21,2% (8.416) corresponden a nuevas y el 78,8% (31.337) a usadas. El número de operaciones sobre viviendas nuevas baja un 0,4% y el de usadas un 18,8% respecto a enero-20. En lo concerniente a febrero-21, las compraventas de viviendas afloran por datos similares en sus tasas anual y mensual a lo ocurrido en el mes anterior; las

viviendas registradas en este periodo ascienden a 43.185, lo que equivale una disminución del -4,3% en tasa anual y *un aumento del 8,6% en tasa mensual*. De las 43.185, el 23,5% (10.130) corresponden a nuevas y el 76,5% (33.055) a usadas El número de operaciones sobre viviendas nueva sube un 11,1% respecto a febrero-20, mientras que el de usada baja un 8,1%. En ambos periodos todavía derivado de la pandemia. Relativo a la ***Comunitat Valenciana***, las transmisiones en enero-2021 respondieron a: *Viviendas 9.659, Solares 500 y Otras Urbanas 6.611. Las Rústicas 3.498*. En cuanto a febrero-2021 a: *Viviendas 10.301, Solares 547 y Otras Urbanas 7.083. Las Rústicas 3.642*.

Refleja la información facilitada por el ***INE en febrero-2021*** que, *en cuanto a la variación anual del número de compraventas de viviendas por Comunidades Autónomas en 2020 responde al siguiente desglose*: Partiendo que la media nacional se sitúa en el -17,7%, todas las Comunidades presentaron signos en negativo, según queda reflejado: Extremadura -6,5%, Principado de Asturias -9,0%, Cantabria -10,7%, Castilla-La Mancha -10,8%, Castilla y León -10,9%, Región de Murcia -12,0%, Aragón -12,1%, La Rioja -12,7%, Galicia -12,9%, País Vasco -16,2%, Andalucía -16,3%, Catalunya -19,7%, Comunidad Foral de Navarra -20,9%, Comunidad de Madrid -21,0%, Canarias -21,9%, ***Comunitat Valenciana -22,1%*** e Illes Balears -23,2%. El mayor número de compraventas de viviendas en 2020, reflejado por Comunidades Autónomas, se contabilizó en Andalucía con 83.760, seguida de Catalunya con 65.064, ***Comunitat Valenciana con 58.745*** y Comunidad de Madrid con 56.723. Con relación a las compraventas de fincas rústicas, éstas en 2020 disminuyeron un -13,1% y las fincas urbanas un -17,8%; dentro de estas últimas, ***las compraventas de viviendas bajaron un -17,7%***.



Siguiendo con esta información, indicar que el INE ha publicado el 15-02-2021 (en datos provisionales), la «*Estadística de Transmisiones de Derechos de la Propiedad del Año 2020*». En concreto seguidamente mostramos los relativos a las *transmisiones inscritas en los registros de la propiedad sobre fincas rústicas y urbanas*:

Transmisiones inscritas en los registros de la propiedad efectuadas sobre Fincas Rústicas y Urbanas - Año 2020

ETDP.1 Transmisiones inscritas en los registros de la propiedad efectuadas sobre fincas rústicas y urbanas. Año 2020

	Total	Fincas rústicas	Fincas urbanas		
			Viviendas	Solares	Otras urbanas
TOTAL	1.692.446	353.990	766.694	75.735	496.027
Andalucía	288.886	47.364	147.747	17.054	76.721
Aragón	63.519	24.179	21.854	2.015	15.471
Asturias, Principado de	40.040	13.168	14.938	900	11.034
Balears, Illes	45.202	9.435	19.649	2.446	13.672
Canarias	53.946	5.517	28.673	2.604	17.152
Cantabria	24.574	5.639	9.811	626	8.498
Castilla y León	137.233	63.300	35.698	8.477	29.758
Castilla - La Mancha	100.890	41.569	32.760	7.537	19.024
Cataluña	237.102	21.702	122.355	12.367	80.678
Comunitat Valenciana	229.385	38.748	111.365	6.150	73.122
Extremadura	38.259	13.817	14.885	2.143	7.414
Galicia	91.566	33.212	30.934	2.108	25.312
Madrid, Comunidad de	173.534	5.410	101.063	5.474	61.587
Murcia, Región de	57.756	11.100	27.974	2.491	16.191
Navarra, Comunidad Foral de	21.924	6.246	8.866	851	5.961
País Vasco	67.834	6.840	30.530	1.797	28.667
Rioja, La	18.749	6.716	6.316	663	5.054
Ceuta	948	20	584	15	329
Melilla	1.099	8	692	17	382

Los indicadores para el 2021, apuntan a un comportamiento desigual por territorios y cifras con moderación, tildada de los continuos desajustes a la baja en el menor crecimiento en nuestro País, con efecto añadido de la anómala situación que venimos arrastrando debido a la crisis sanitaria ocasionada por la Covid-19.

Según el informe de febrero-2021 del ***Consejo General del Notariado***, durante el 1S-2020*, la compraventa de vivienda libre por parte de extranjeros* retrocede un 37,4% interanual. Las causas, confinamientos y consecuencias derivadas de la pandemia siembran descalabro en el periodo. Desciende en todas las Comunidades Autónomas, produciéndose el más acusado retroceso en la ***Comunitat Valenciana (-42,2%)***, seguido de Canarias (-42%). En Baleares cae un 39,4%. Por nacionalidades, todas han descendido sus compraventas, siendo la caída más acusada la de los noruegos (-52,3%) y la menor la de los portugueses (-23,5%). Los ciudadanos no residentes en la UE (12,9%), de las compras totales, desbancan a los británicos (12,1%), como el grupo que lidera la clasificación por nacionalidad. Según pasen los efectos de la crisis sanitaria, la tendencia se espera vaya cambiando, atendiendo a unos precios más atractivos de la vivienda, al interés permanente por los destinos de sol y costa y la perspectiva de la vivienda como valor refugio.

En información recabada por la Federación Frecom, ***que según indica es del INE***, y publicados los datos el 23-02-2021, se aporta, que, en términos absolutos, se han registrado en el último año algo más de *46.300 compras de viviendas por extranjeros*, muy por debajo de años precedentes, hecho motivado fundamentalmente por las restricciones de movilidad. Continúa esta información fijando que, en 2020, la media nacional de compraventa de viviendas en España por parte de extranjeros se situó en un 11,32%. Con estos datos sigue aportando que, en el 4º Trimestre-2020, las provincias con mayor peso de compra de vivienda por extranjeros fueron ***Alacant (35,08%)***, Baleares (32,65%), Málaga (27,32%), Santa Cruz de Tenerife (27,31%), Girona (24,15%), Murcia (19,35%) y Las Palmas (18,10%).

Los datos publicados por ***Colegio de Registradores de España*** en marzo-21, en su Anuario Registral Inmobiliario 2020, muestran que el número de compraventas de vivienda en 2020 fue de 419.898, es decir, arrojan un descenso del 16,7% respecto a 2019. Por su parte con relación a los datos de extranjeros, indica que el 11.3%, (47.500), de las compras de viviendas en 2020 han correspondido a los foráneos, frente al 12,6% (63.000) de 2019. Las Comunidades Autónomas con mayores pesos de compra por extranjeros, es encabezada por las Illes Balears con el 29,6%, seguida de ***la Comunitat Valenciana con el 23,3%***, Canarias 22,8% y Región de Murcia con el 18,5%. Se pone de relieve que el 7% de las transacciones de extranjeros son por importe igual o mayor a los 500.000€; al mismo tiempo se notifica que el 34,3% de estas compras corresponden a nacionalidades no comunitarias. Continúa el informe con las preferencias de las zonas de compras por los extranjeros y que han sido: los alemanes destacan en Illes Balears; los británicos en la mitad de las zonas andaluzas, en Murcia y ***Alacant***; los italianos en Canarias y en A Coruña; los rumanos prefieren las zonas de interior repartidas por toda la geografía española, con tendencia también en las del norte de España; los marroquíes, sus compras, se dirigen a varias provincias de Andalucía y a Extremadura.

Los motivos evidentes en el descenso de dichas cifras, es la afectación de las restricciones impuestas a la movilidad internacional derivadas de la pandemia, aplicadas por los principales países compradores y los efectos económicos globales. ***Aún así sigue su ritmo constante y dulce la demanda extranjera***.

En toda la amplitud que ocupan las operaciones de compraventa de vivienda, la crisis sanitaria ha puesto de relieve la necesidad de adaptación del sector inmobiliario. De primera condición de utilidad, cambios en los modelos de visita, digitalización del sector, firmas digitales, contratos a través del móvil, jornadas on-line de visitas a inmuebles, etc, tanto para el mercado nacional como el internacional y ofrecer los inmuebles con herramientas de impacto, tal como lo es aportando «*Home Staging*», es decir, preparar una vivienda para su venta o alquiler; -*su objeto cómo vender una vivienda más rápido y al mejor precio*-. «*Solapar a lo citado una formación adecuada para emplear una estrategia de marketing inmobiliario que resulte atractivo*». A la aplicación de la tecnología que cautiva el sector, esta se presenta como herramienta cada vez más asentada en un mercado cuya *demanda de exigencia advierte formación y preparación.* Incidir matizando que en 2021 y futuro, el sector de la vivienda apuesta por la tecnología, lo que obliga a las inmobiliarias y sus profesionales a estar acorde a esta exigencia, con una base formativa inicial y básica y una continua actualización de los profesionales.

«*Es por lo que, desde la sensatez, se debe persistir que en todas las zonas geográficas exista la exigencia necesaria de regulaciones del sector inmobiliario, para evitar, en la medida de lo posible, operaciones mates que puedan conducir a amargos pasados*». Regulaciones que avanzan positivamente y que son cada vez más necesarias para evitar situaciones como la recientemente conocida en Baleares a primeros de año y que afecta directamente en contra del buen nombre y la ética en la práctica de los verdaderos profesionales titulados y debidamente registrados.

Una reseña para terminar este capítulo para reincidir en la juiciosa cautela en el posible uso del *Bitcóin u otro tipo de criptomoneda*, (monedas digitales que experimentan movimientos inesperados y a veces desorbitadas posiciones de su particular valor, como el ocurrido a finales de 2020 en que se dispara a superar los 28.000 dólares, con un 273% acumulado en todo el año y con unas perspectivas de valores locos para 2021, en las transacciones financieras y/o inmobiliarias.

Abarcando en diferente análisis la estadística del ***Precio de la Vivienda*** y como ya viene siendo norma habitual, los datos son muy dispares según la fuente. El ***Colegio de Registradores de España, recoge que en el 4T de 2020 se produce un incremento del 1,7%,*** retomando el ritmo de crecimiento, aunque con menor intensidad que la mayor parte de los trimestres de los últimos años. Este hecho lleva a una ***tasa interanual del 2,3%***. Prosigue indicando que esta tendencia va a continuar a lo largo de los próximos trimestres pensando que la demanda seguirá sujeta a la evolución de la pandemia y al acumulo de daños sobre la economía española, así como a su capacidad de recuperación y también la de Europa y el regreso a cierta normalidad en la movilidad internacional, entre otros muchos factores y atendiendo a que la demanda de vivienda viene presentando un cambio de preferencia hacia el residencial.

Para ***Sociedad de Tasación, el valor de la vivienda terminada en España, se sitúa en los 1.315€ metro cuadrado al cierre de 2020***, lo que supone una caída del ***-1,7%*** en comparación con 2019 y un descenso acumulado en el precio medio de la vivienda desde el inicio de la pandemia del -2,3%. Continúa apuntando su informe respecto del ***índice de esfuerzo inmobiliario***, *que en España se precisa una media de 7,5 años de salario bruto íntegro para comprar una vivienda de tipo medio*. Por Comunidades Autónomas, indicar que en la ***Comunitat Valenciana el esfuerzo se cifra en 5,6 años de salarios ahorrados***, una caída de -15,2% respecto de hace un decenio. En La Rioja, con 4,5 años, es donde más fácil se puede acceder a una vivienda.

Bien entendido debe quedar que, en función de las diferentes fuentes, los precios varían considerablemente.

¿Dónde sube la Vivienda?

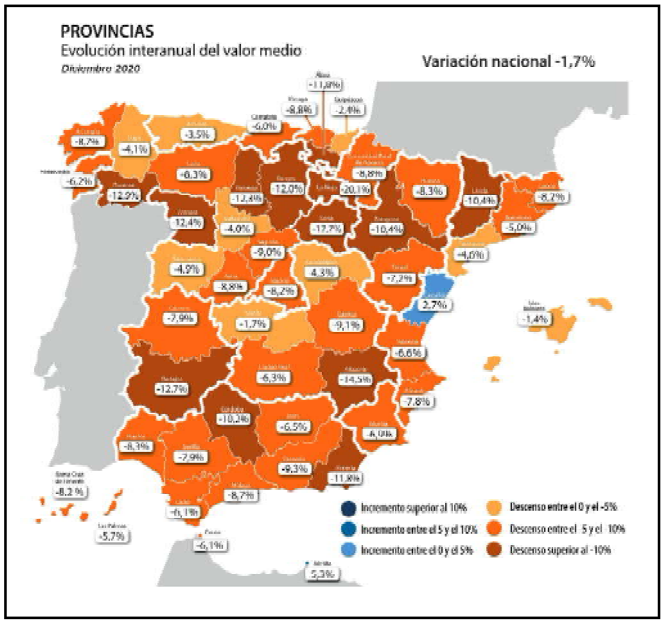


Gráfico de evolución interanual de valor medio del precio de la vivienda por provincias, a Diciembre de 2020 en %

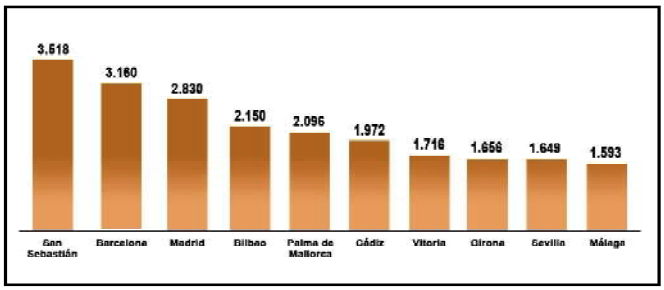
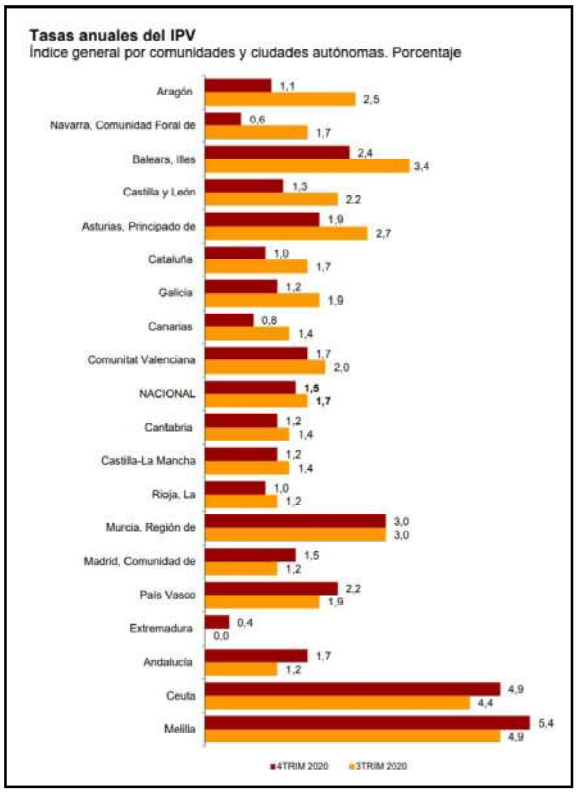


Gráfico del Top 10 Capitales más caras. Precio en euros/metro cuadrado a cierre de 2020

Según informe elaborado por la ***tasadora Tinsa, la vivienda se encareció de media en variación nacional un 2,2% en 2020***, situándose la variación interanual del 4ºT-2020 en un -1,5% con un precio medio de 1.353€ m².

Según datos que se han publicado por Tinsa a 4ºT de 2020, se pone de relieve que la capital española más cara en esa fecha de media es Donostia-San Sebastián con 3.518€/m², desbancando a Barcelona que se sitúa en segundo lugar con 3.160€/m², por detrás le siguen Madrid con 2.830€/m², Bilbao con 2.150€/m², por metro cuadrado y Palma de Mallorca con 2.096 € por metro cuadrado. ***En la provincia de València el precio medio es de 997€ metro cuadrado, lo que supone un ascenso interanual del 6,6 %***. Todo ello sin contar picos de cúspide en capitales de provincia y determinados municipios que cifran precios de consideración. Ejemplos en la *Comunitat Valenciana* los encontramos en: ***Alacant 1.499€ metro cuadrado (1.497 a marzo de 2021), Xàbia 2.423€ (2.428 a marzo 2021), Benidorm 2.083€ (2.078 a marzo 2021), Dénia 1.958€ (1.948 a marzo 2021), Torrevieja 1.388€ (1.388 a marzo 2021), Sant Joan d´Alacant 1.288€ (1.306 a marzo 2021), València 1.824€ (1.824 a marzo 2021), El Saler 1.951€ (1.946 a marzo 2021), Gandia 1.020€ (1.037 a marzo 2021), Requena 656€ (660 a marzo 2021), Castelló de La Plana 1.073€ (1.059 a marzo 2021), Benicàssim 1.755€ (1.739 a marzo de 2021), Peníscola 1.593€ (1.509 a marzo 2021), Vinaròs 1.128€ (1088 a marzo 2021)***, etc. Situar que hoy en día la calle más cara de España es la calle Serrano de Madrid, con un precio del metro cuadrado residencial de 10.125€/m². Las capitales más baratas son Ávila, Teruel, Ciudad Real y Cuenca con 870, 889, 926 y 936 euros por metro cuadrado de media, respectivamente. Referido a la vivienda usada, según fuentes de ***Tecnocasa***, el precio cae moderadamente, situando el precio medio en España en los 2.027€/m², con descensos significativos en Madrid y Barcelona. Otras fuentes apuntan que ese precio medio es de 1.779€/m², situando la variación anual en 0,9%.

Según los datos publicados por el INE con fecha 9-03-2021, con referencia al Índice de Precios de Vivienda (**IPV**) marca en su balance anual, que la tasa de variación anual del Índice de Precios de Vivienda se modera la subida y repunta un 1,5% al cierre de 2020 respecto del pasado año. Por tipo de vivienda, la tasa de variación anual de los precios de vivienda nueva es al alza y se encarece un 8,2%, frente a la de segunda mano que se sitúa en el 0,4%. Por Autonomías, el índice de variación general del precio de la vivienda, los mayores descensos se producen en Aragón, Comunidad Foral de Navarra e Illes Balears con bajadas de 1,4, 1,1 y 1,0 puntos respectivamente. Por su parte, los mayores incrementos de la variación anual se dan en Andalucía y Extremadura, con subidas de 5 y 4 décimas, respectivamente. Con relación al tipo de vivienda, respecto a la ***Comunitat Valenciana, el precio medio de la de segunda mano cerró 2020 con una subida del 2%, situándose en 1.437€ metro cuadrado, frente al crecimiento interanual del 0,8% de la vivienda nueva a cierre de año***. *Estos datos afloran que la fluctuación del precio de la vivienda es dispar, pero en su conjunto mantiene tendencia moderada*.



Para 2021, el precio de la vivienda irá ligado a la evolución de la pandemia y a la vacunación masiva. Se prevé un primer trimestre difícil en un momento de máxima incertidumbre, pero hay confianza en que, a partir del verano, remonte el panorama económico e inmobiliario. Se pronostica un horizonte más despejado para la obra nueva frente a la vivienda usada; un mercado que dependerá principalmente de la ubicación de los inmuebles y de la dureza de las medidas de confinamiento por el Covid-19. Se esperan en general caídas moderadas y cierta mejoría de cara a la segunda del año. Según la UCI (Unión de Créditos Inmobiliarios) los precios bajarán entre un 5% y un 10% de forma generalizada. Ajuste a la baja en general con expectativas a futuros ajustes al alza a medio plazo. Se apuntan bajadas de más del 10% en el precio de la vivienda en ciudades como Palma, ***Alacant*** o Málaga, frente al mantenimiento de precios, e incluso subidas en ciudades como San Sebastián o Bilbao, Madrid y Barcelona que no sufren prácticamente bajadas (en torno al 5%) por ser motores en el terreno profesional y menos sensibles al turismo.

La agencia de ráting S&P prevé subidas moderadas en toda Europa por el empeoramiento del acceso a la vivienda y la contención de la actividad económica frente a la actual incertidumbre. *España se quedaría con el incremento más moderado, con una subida del 1,4% en 2021 y un 4,3% en 2022*.

La falta de ***Suelo Urbano*** es el quebradero de cabeza del sector, considerando el impacto del Covid-19 en el mercado del suelo, marcando divergencias en función de la ubicación, continuando la inversión en zonas claves como Madrid y Barcelona, País Vasco, Navarra, ***Comunitat Valenciana*** y las Illes Balears, etc., todas ellas con fuertes demandas, a lo que hay que sumar la lentitud de las tramitaciones de suelos desde las administraciones correspondientes y las17 leyes distintas que existen, (una por cada comunidad autónoma). Según información facilitada, el precio medio del suelo en municipios de más de 50.000 habitantes descendió un 12,6%, hasta los 245,1€. En línea divulgativa, el ***Consejo General del Notariado***, en su informe de febrero de 2021, indica que el precio medio de terrenos y solares se situó en 220€/m² a finales de 2020.

En cuanto al **comportamiento del mercado hipotecario**, *las previsiones para 2021,* las hipotecas sufrirán las consecuencias del año que atravesamos y del pasado, en los que el Covid-19 arrasó con la mayor parte de los mercados. El término exacto para definir la situación sería «*INCERTIDUMBRE*». En opinión de algunas fuentes financieras, se espera que para 2021 el rebote en operaciones inmobiliarias sea del 30%, aunque no siendo aún niveles anteriores a la pandemia. Las miras en 2022 prevén que se concreten 500.000 operaciones al año. La asistencia del Gobierno a los hogares, con moratorias hipotecarias, ayudas al alquiler o suspensión de desahucios de familias vulnerables, ayudó en parte para que el deterioro de la economía no sea mayor. La duda queda en qué sucederá cuando estas medidas de contención se terminen o ya no se puedan seguir gestionando. A tenor de lo que ha venido sucediendo en 2020, se espera un aumento en las subrogaciones y mayores exigencias para la concesión de hipotecas, para evitar excesivos riesgos. En pestaña relativa a la problemática de las hipotecas calculadas con el IRPH, (*Índice de Referencia de Préstamos Hipotecarios*), cabe indicar que, en octubre de 2020, y en referencia al debate sobre abusividad de dicho índice, el Tribunal Supremo zanjó el tema, resolviendo que se ven defectos de transparencia, pero declara válidas las hipotecas analizadas. En noviembre de 2020, se anuncia que el TS rechaza admitir cualquier recurso. Recordar que el IRPH es un índice que, en la práctica es similar al Euribor, pero que finalmente sus resultados han sido más costosos. Con origen en 1994, se establece con la media de los intereses a los que las entidades de cada índice colocaban sus hipotecas de más de tres años. Se estiman entre unos 500.000 a 1,5 millones de contratos afectados.

Según muestra el informe del ***Colegio de Registradores de España*** sobre endeudamiento hipotecario medio por vivienda en 2020 ha sido de *126,906€*, un descenso del 2,6% trimestral, registrándose descensos trimestrales en 8 Comunidades Autónomas. *Las formalizaciones a tipo de interés fijo presentaron una cuantía media del 2,5%, mientras que en los variables, el tipo de interés medio ha sido del 2,0%, mostrando un diferencial que se ha reducido hasta 0,49% entre ambos tipos*. Las CCAA con menores cuantías medias para el total general han sido País Vasco (1,8%), C. Foral de Navarra (2,0%), Comunidad de Madrid (2,1%). ***En la Comunitat Valenciana, la cuantía media se sitúa en los 450€, con un 26,8% de coste salarial. El tipo de interés medio fue de 2,45% y el plazo de 25 años. El porcentaje para hipotecas de tipo variable fue de un 2,05% frente al 2,86% para las de tipo fijo***. Los mayores tipos de interés medios se registran en Extremadura (2,4%), Cataluña (2,4%) y Andalucía (2,3%). *La duración media de los nuevos créditos hipotecarios ha mostrado un ligero incremento del 1,1%, registrando un período medio de 23 años y 6 meses*. Los indicadores de accesibilidad han presentado una mejora significativa, con una reducción trimestral del 4,1% en la cuota hipotecaria mensual media y de 1,42% en el porcentaje de dicha cuota hipotecaria con respecto al coste salarial. *La cuota hipotecaria mensual media ha sido de 579,2€ y el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial, de 29,5%*.

Según datos difundidos por el ***Instituto Nacional de Estadística-INE*** en marzo 2021, el importe medio de las hipotecas inscritas en los registros de la propiedad en el conjunto del año 2020 se sitúa en 150.286€, un 1,5% por

encima de 2019. En el caso de hipotecas sobre viviendas, el importe medio fue de *134.904€*, un 7,4% mayor que el del año precedente. En cuanto al valor de las hipotecas constituidas sobre fincas urbanas, alcanzó los 67.174,0 millones de euros en 2020, con una disminución del 5,6% respecto a 2019. En viviendas, el capital prestado baja un 0,8% y se sitúa en 45.020,4 millones de €. *El número de hipotecas sobre viviendas en el conjunto de 2020 fue de 333.721, un 7,6% inferior al año anterior*. La especial situación de 2020 debido a la crisis sanitaria, provocó que la evolución del número de hipotecas sobre viviendas fuera diferente en los distintos periodos del año. Durante el Estado de Alarma, la atención al público fue de forma telemática, produciéndose una disminución importante del número de hipotecas constituidas. El mayor descenso en tasa anual se detectó en el mes de mayo (-27,6%). Con la llegada de la llamada «nueva normalidad», se observa una recuperación progresiva del número de hipotecas constituidas sobre viviendas. Por Comunidades Autónomas, las que registraron mayor número de hipotecas constituidas sobre viviendas en 2020 fueron Andalucía (63.519), Comunidad de Madrid (60.494) y Catalunya (53 .657). Las Comunidades donde se prestó más capital fueron la de Madrid (11.134,8 millones), Cataluña (9.796,8 millones) y Andalucía (7.380,4 millones). Las Comunidades con mayor aumento en el número de hipotecas sobre vivienda en 2020 fueron, Aragón (6,4%), Principado de Asturias (5,3%) y Extremadura (3,4%). Por el contrario, las Comunidades que presentaron mayores descensos fueron, Comunidad Foral de Navarra (-15,6%), Castilla-La Mancha (-15,1%) la Comunidad de Madrid (-14,3%) y las Illes Balears (-5,9%). *El plazo medio de amortización viene estando en el orden de 24 años*.

*En concreto en la **Comunitat Valenciana** y según fuentes del INE al 26 de febrero de 2021, con referencia a las hipotecas constituidas sobre Fincas Rústicas y Urbanas en el año 2020, se aportan los datos de que han sido constituidas un total de hipotecas sobre fincas de 51.635 con un capital global de 5.235.909.000€, las cuales han sido desglosadas en Fincas Rústicas 1.072 hipotecas, con un capital global de 129.048.000€ y sobre Fincas Urbanas un número de hipotecas de 50.563, con un capital global de 5.106.861.000€. Del total de Fincas Urbanas, es decir de las 50.563, a Viviendas ha correspondido un número de 36.875 hipotecas, a Solares 399 y a Otras Urbanas 13.289.*

Los últimos datos facilitados por el INE a 26-03-2021 y 28-04-2021, dan a conocer el número de hipotecas constituidas sobre viviendas, a nivel nacional, relativos a enero y febrero de 2021. Con referencia a enero-2021 fue de 27.518, un -31,6% menos que en enero-2020; el importe medio fue 129.003€, un 13,5% superior a enero-2020; el tipo de interés medio el 2,47% y el plazo medio de 24 años. Con respecto a febrero-2021 fue de 31.647, un -13,8% menos que en febrero-2020; el importe medio fue 131.380€, con un descenso del -25,0%; el tipo de interés medio el 2,46% y el plazo medio de 25 años.

Según informe del ***INE*** de 08-03-2021, en el conjunto del año 2020, el número total de inscripciones de certificaciones por ejecuciones hipotecarias iniciadas fue de 34.750, lo que supuso un 38,8% menos que en 2019. De las 9.407 viviendas de personas físicas con ejecución hipotecaria, 7.367 fueron habituales en propiedad (un 37,4% más que en 2019). Por su parte, 2.040 no eran residencia habitual de los propietarios (un 0,9%). El 16,5% de las ejecuciones hipotecarias sobre viviendas en 2020 fueron nuevas y el 83,5% usadas. Disminuyó el número de ejecuciones hipotecarias sobre viviendas nuevas un 51,6% respecto al año anterior y el de usadas baja un 25,0%. El informe presentado por el ***CGPJ*** en marzo de 2021, indica que el número de *lanzamientos hipotecarios o desahucios* practicados en 2020 se desplomó un 45,6%, hasta los 29.406, coincidiendo con la suspensión de los plazos procesales por la pandemia y la decisión del Gobierno de no ejecutar estos procedimientos durante el estado de alarma. La mayoría (21.144) fueron lanzamientos vinculados al alquiler, lo que supone un 42% menos que en 2019, mientras que 6.915 proceden de ejecuciones hipotecarias o embargos de una propiedad para su venta tras el impago de un crédito (un 51,3% menos). El último «*Informe sobre el efecto de la crisis en los Órganos Judiciales*» revela, en cambio, el repunte de las ejecuciones o embargos presentados en este mismo periodo, que aumentaron un 17,5% hasta los 20.460 procedimientos en materia de desahucios, el número de lanzamientos solicitados entre enero y diciembre de 2020 fue de 53.911 en el conjunto nacional, un 21% menos, y de ellos, 25.290 terminaron con cumplimiento positivo (un 36% menos). Por Comunidades Autónomas, Cataluña, con 5.737 (el 19,5% del total nacional), destacó por número de desahucios en 2020, seguida de Andalucía, con 4.517, ***la Comunitat Valenciana, con 4.501*** y Comunidad de Madrid, con 2.872. Por otro lado, el último dato con el que se cuenta del ***Colegio de Registradores de España*** apunta que en 2020 se registraron 1.405 *daciones en pago*, lo que supone un incremento trimestral del 18,47% respecto a iguales fechas de 2019. El Gobierno aprobó el 10-03-2020 un Real Decreto Ley de medidas urgentes en el ámbito económico, por el que se amplía a cuatro años, hasta 2024, la moratoria de riesgo de desahucio hipotecario con respecto a la protección a las personas, que, encontrándose en situación de vulnerabilidad, no puedan hacer frente al pago de la hipoteca.

En el área internacional hacemos referencia a las exposiciones europeas, sobre todo la de Cannes (Francia) «***Mipim-2021***» (*donde se celebra la feria inmobiliaria más importante de Europa*). Este certamen, tras cancelar la anterior edición de 2020 a causa de la pandemia, aplaza la convocatoria del presente año a ***junio*** de 2021, ***entre***

los días 7 y 10. Tras conversaciones con clientes sobre restricciones sobre viajes y posibles cuarentenas por efecto del Covid-19. La organización asegura que un 70% de los expositores ya han confirmado su asistencia para estas fechas. Conviene recordar que en Mipim se reúnen los participantes internacionales más importantes e influyentes del mercado del sector, obteniendo el acceso a diversos proyectos de desarrollo y fuentes de capital de todo el mundo.

Abarcando el ***mercado residencial de lujo*** se desprende que este sector cotiza al alza en España, dado que el muestreo refleja que nuestro País está entre los que más crecen en inversión en las «*viviendas prime*». Según la mayor consultora inmobiliaria privada del mundo, Knight Frank, este tipo de vivienda es la menos afectada por cualquier tipo de agente externo. Se reducirá ligeramente el número de transacciones, pero sin reflejar a la perfección la situación económica que puede llegar a afectar al país, que dependerá de la duración de la pandemia y la posterior velocidad de recuperación. Muestra el informe de Knight Frank, los Top 5 del ranking mundial para 2021 y su crecimiento interanual, encabezado por Manila con un 14,4%, y Tokio (8,6%). Estocolmo (en tercer lugar, con un aumento interanual del 4,4%), Ginebra (4,1%) y París (3,6%). Las previsiones en nuestro país apuntan a que el índice seguirá bajando de forma moderada y en 2021 se iniciará la recuperación. En el segmento prime del mercado residencial madrileño, se observa un escenario diferente al que se prevé a nivel nacional, ya que se espera un impacto más suavizado en el precio medio debido a su demanda y a su consideración como valor refugio. Se espera un crecimiento del 3% en este 2021. La ciudad de *Madrid*, en 2020 se posiciona como la sexta capital mundial en revalorización de este mercado de vivienda, rondando los precios medios en 900.000€. El precio medio por metro cuadrado en el mercado prime de Madrid se sitúa en los 7.000€. Mónaco continúa siendo lo más exclusivo de todo el mundo, es sinónimo de riqueza, famosos y glamour; el barrio de Montecarlo es el más excepcional de los que forman este Principado, bañado por la Costa Azúl y refugio de las élites; los precios allí son de media por metro cuadrado de 56.100€. París supera los 20.000€, Berlín los 17.000€ y Roma los 15.000€ por metro cuadrado. Hong Kong unos 40.700€ y Nueva York 27.000€ el metro cuadrado.

Muy significativo es que, informes apuntan que la Costa del Sol y las Illes Balears son los centros de atracción inmobiliaria para la inversión extranjera de alto nivel. El ranking anual de las casas a la venta más caras en España revela que las Illes Balears forma parte del «*top ten*» de las casas más caras a la venta en España. No podemos olvidar enclaves en las Islas Canarias donde la vivienda de lujo cobra un protagonismo de alto nivel; en el municipio de Teror, Las Palmas, sitúa el precio de salida de la vivienda en 25 millones de euros. El alza en el sector es notable en las grandes capitales españolas y en la costa, zonas de elevada demanda inmobiliaria debido al turismo e influenciadas también por el alto poder adquisitivo de los compradores e inversores extranjeros que intervienen en estas zonas.; Barcelona sigue con su tambaleo que los expertos achacan a la inestabilidad política que genera Cataluña. *Los españoles son verdaderos adquirentes de pisos prime sobre todo en ubicaciones premium*. En cuanto a los inversores extranjeros siguen siendo tradicionales alemanes (60%), británicos (10%), suizos (5%), escandinavos (4%); los españoles (12%). También se suman compradores latinoamericanos con gran poder adquisitivo, que llegan desde Colombia, Venezuela y México. Sigue creciendo el mercado inversor asiático, donde las grandes fortunas apuestan por la inversión en el mercado prime. Además de las zonas ya citadas, ciudades y zonas costeras como Girona, Málaga, Cádiz, ***Alacant***, ***València***, Galicia, etc., tienen una apuesta de gran perfil.

Se toma como referente que *los inmuebles de máxima categoría (casas de lujo) se consideran cuando son superiores a 1 millón de €*. La ***Comunitat Valenciana*** es uno de los destinos preferidos para los compradores de viviendas de lujo que buscan un destino seguro de sol y playa. Es la segunda Comunidad Autónoma con una mayor inversión internacional, con aproximadamente el 27,1% del total de transacciones en años de compradores extranjeros (solo por detrás de Baleares, con un 35,1% aproximadamente). En concreto, en ***Alacant, un 37% de las operaciones de la provincia las protagonizan extranjeros*** (fundamentalmente Británicos, incluso a pesar del Brexit). Tras el parón por la crisis sanitaria, la reapertura de las fronteras y una tímida recuperación económica, los inversores franceses (sobre todo en Valencia), alemanes e italianos se fijan, de nuevo, en la Comunitat Valenciana para adquirir nuevas propiedades. Al comprador ruso, muy vinculado al alto standing en la zona, habrá que esperarlo un poco más por la depreciación del rublo. La ***ciutat de València*** presenta gran demanda en zonas como *Pla del Real, Eixample, Ciutat Vella, Albereda, Patacona y Ciències,* además de por áreas residenciales en ***El Saler-Albufera, Santa Bárbara, L'Eliana, Nàquera-Serra, Puçol o Requena***. En igual línea ***Alacant ciutat*** (sobre todo británicos) ***y zonas próximas y poblaciones como Xàbia, Dénia, Altea, Benidorm, Moraira, Elx, etc…*** De igual forma, ***Castelló ciutat y zonas cercanas y poblaciones como Vinaròs, Benicarló-Peníscola, Orpesa del Mar y Benicàssim***, por ejemplificar. En estas demarcaciones y otras cercanas dignas de cita de igual modo, el comportamiento de su *precio de las viviendas prime y su valor de viviendas Premium, se puede cifrar en 2,3 o más millones de euros. Es notorio reseñar el interés que se observa de manera ascendente por inmuebles prime, sobre todo unifamiliares, en áreas tranquilas de interior*. En general las preferencias pasan por inmuebles mejor conectados, más amplios y luminosos e incluso más cercano a familiares, allegados o conocidos.

En el marco nacional, el precio medio de la vivienda de lujo en España se situó a cierre de 2020 en 7.000€/m². Por zonas, en ciudades como Madrid, ***València*** o Sevilla, así como zonas de la Costa Brava, la Costa del Sol, el ***Llitoral Valencià*** o las Illes Balears y Canarias, es moderada la bajada de precios y se siguen superando en algunas zonas los 8.000€/m². ***En definitiva, nos atrevemos a decir que las viviendas de lujo son apuestas de ensueño de máximo nivel a alcanzar por unos privilegiados***, tratándose de un sector del mercado que juega en otra división.

La fuente «Demographia Internacional» nos muestra que el ranking mundial de las ciudades más caras del mundo para vivir lo sigue liderando Hong Kong, también Asjabad, Tokio, Zurich, Singapur, Nueva York y Shanghai. Por detrás, en decimosexto y decimonoveno puesto, San Francisco y Londres. Por otra parte, las ciudades con el menor coste de vida a nivel mundial siguen siendo Damasco y Caracas. Aplicado a Europa, Madrid ocupa el puesto 87 y Barcelona el 102, adelantando la capital a la Ciudad Condal y dejando de ser de las ciudades más caras.

Centrándonos en el «***mercado de Alquiler de Viviendas***», en modo introito iniciar este apartado recordando que, después del galimatías que supuso la normativa lanzada por el Gobierno Sánchez allá por diciembre-2018, la cual concluyó en el *Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, publicado en el BOE nº 55 de 05-03-2019*, no llega tal legislación en la fecha supuesta y la realidad es que en el principio de 2021 seguimos oyendo al respecto del establecimiento de dicha norma. Sigue el afán del Ejecutivo peculiar de Sánchez en su propósito de intervenir y controlar los precios del alquiler, si bien el modo de proceder y entender de ello, entre los socios del Gobierno, están en postulados muy dispares. Son muchas las voces de altos estamentos que advierten que emplear medidas coercitivas para este artificial control, pueden llegar a producir el efecto inverso deseado. Aún desoyendo las advertencias del Banco de España y de la Comisión Europea, lo cierto es que los timbales aún no redoblan en la supuesta llegada de esta legislación, a excepción hecha de Cataluña, comunidad en la que ya entra en vigor dicho control y donde bien pronto se tilda la misma de «error mayúsculo», incluso desde Foment del Treball.

El mercado del alquiler de vivienda sigue acaparando rentabilidad, variando sus cifras en función tanto de la fuente como entre territorios. Se apunta que la rentabilidad en España se situó en el 6,39% al cierre de 2020, apuntando a Aragón (6,89%), Cataluña (6,59%), Madrid (6,55%) y Castilla y León (6,30%) como las comunidades autónomas más rentables para alquilar. Las rentabilidades más bajas se dieron en Extremadura (5,38%), La Rioja (5,09%), Galicia (5,09%) y Baleares (3,99%) En cuanto a las principales capitales, Murcia repitió como la más rentable, con un 6,38%, y tras ella se situaron Sevilla (6,07%), Zaragoza (6,02%), Las Palmas (5,58%), y Oviedo. Las ciudades de A Coruña (4,19%), Bilbao (4,13%) y Donostia-San Sebastián (3,67%) se situaron en los últimos puestos. Madrid y Barcelona ocupan el sexto y duodécimos puestos respectivamente, con una rentabilidad de alrededor del 5%, una cifra por debajo de la media nacional pero que se vio compensada con la elevada demanda para alquiler de viviendas y, por tanto, el menor riesgo que corre el inversor en la operación.

A febrero de 2021, fuentes del sector apuntan a que España en 2020, el precio de la vivienda en alquiler se sitúa de media en los 10,9€/m². En los últimos meses, la renta se ha reducido un 2% mientras que la oferta de pisos en arrendamiento se ha disparado, llegando incluso a multiplicarse en algunas zonas del país. Las bajadas se intensificaron sobre todo en las principales ciudades del país, que cerraron 2020 con caídas históricas tras batir récord en plena primera ola del Covid. En esta situación se encuentran, por ejemplo, Madrid y Barcelona, donde el alquiler se ha reducido un 12,6% y un 17,3%, respectivamente. Añade que, durante 2020, 18 capitales han experimentado caídas de precio. Los decrementos más pronunciados son los de la ciudad de Albacete, donde las expectativas de los propietarios cayeron un 2,9%, Ourense y ***Castelló de La Plana***, ***-2,6%*** en ambas capitales. Donostia-San Sebastián -2,3%, Vitoria y Málaga -1,4% en ambos casos, ***València -1,1%***, Madrid -0,9%, Lleida y Zaragoza -0,85% en ambos casos, o Barcelona con -0,6%. Al otro lado de la tabla se sitúan Guadalajara, Tarragona y Burgos, donde las rentas han repuntado más de un 2%. Tras estas variaciones, Madrid y Donostia-San Sebastián (14,6€/m²) se sitúan como las

capitales más caras para alquilar una vivienda, ligeramente por encima de Barcelona (14,5€/m²), mientras que Zamora es la capital más económica del país, con 5,3€/m², seguida de Ávila y Ciudad Real (5,6€/m², en ambos casos). El precio medio de la vivienda en alquiler se ha incrementado en 13 de las 17 comunidades autónomas. El incremento registrado superior al 10% se localiza en Navarra con un 18,8%. Le siguen Extremadura (8,9%), Castilla-La Mancha (8,2%), Región de Murcia (8%), Asturias (7,8%), Castilla y León (7,1%), Galicia (6,7%), La Rioja (6,3%), Cantabria (5,1%), Andalucía (3,1%), ***Comunitat Valenciana (3,1%)*** Aragón (2,1%) y País Vasco (0,9%). Por otro lado, cuatro comunidades descienden el precio del alquiler anual en 2020. Son Illes Balears (-7,7%), Comunidad de Madrid (-5,1%), Canarias (-3,5%) y Catalunya (-1%).

Apuntábamos en el escrito de las pasadas Navidades que, la rentabilidad en los alquileres se ha enfriado un poco en 2020, pero mantiene prácticamente su estabilidad. Acorta en oficinas y garajes con respecto al pasado año, pero en su conjunto la vivienda ofrece un rendimiento aproximado del 7,3%, los locales comerciales el 8,2%, las oficinas el 7,5% y los garajes el 4,6%. Un activo al alza sigue siendo los trasteros, en función de su ubicación y tamaño.

Importante es hacer mención que en lugares como Madrid, Barcelona, zonas de las Illes Balears y otras, el mercado del alquiler continúa disparándose ante la demanda. Los precios que se exhiben rozan lo prohibitivo; a consecuencia de ello aflora el fenómeno de «*build-to-rent*», es decir construido para alquilar, en el que ya hemos hecho mención de la categoría de ***tercer destino más atractivo para esta inversión que es la Comunitat Valenciana***. Las promotoras que directamente construyen para alquiler han visto incrementadas sus inversiones en España casi un 15% en 2020, concretando operaciones que llegan a los 1.400 millones, por lo que su tendencia será focalizar buena parte de sus inversiones en torno a esta apuesta. Es cierto que en las grandes capitales, y a consecuencia de los confinamientos a los que nos ha obligado la crisis de la Covid-19, la inclinación es a buscar residenciales en la periferia de las ciudades, quedando solo la demanda en el centro de las mismas para aquellas ocasiones en que la necesidad de traslado es con carácter puntual, por trabajo, estudio u otras situaciones que requieran de una estancia limitada y más corta en el tiempo; en tal caso buscan zona dormitorio y que esté céntrico por comunicaciones y por ocio.

En general el mercado del alquiler sigue afectado por la crisis sanitaria. Los precios para el 2021 apuntan a una caída del 6%. Las rebajas en el mercado del alquiler continuarán. Es probable que la tendencia en el ajuste de los precios se mantenga en las principales capitales hasta que se diluya el stock. Será el año en que se agrande la brecha entre quienes pueden alquilar (o comprar) y los que no, trayendo fuertes desigualdades también en el ladrillo. La respuesta para el mercado del alquiler pasa por incrementar la oferta. Por un lado, es necesaria una firme apuesta por la creación de un gran parque público de vivienda en alquiler que responda las necesidades habitacionales existentes. Además, es necesario actuar sobre la vivienda existente que no sale en alquiler, debiendo incentivar fiscalmente a los propietarios y proporcionando respaldo y seguridad ante situaciones de impagos o posibles daños en los inmuebles. Aún así se mantiene que *las subidas de los alquileres y el auge de ellos en los pisos turísticos y los arrendamientos de temporada, propicia que se invierta en la compra de pisos cuyo destino sea para alquilar*, haciendo subir el precio medio. «*El mercado del alquiler encuentra inquilino en pocos días*».

*En la **Comunitat Valenciana**, el precio de alquiler medio en euros por m², no ha bajado de los 7,8€. En estimación a finales de 2020 el precio sería en **las ciudades de València 8,9€**, **Castelló 6,4€ y Alacant 7,5€**. A fecha de marzo de 2021, los precios se sitúan en 8,7€ en València, 6,3€ en Castelló y 7,4€ en Alacant*. Se puede llegar a apreciar en general bajadas en este año.

El informe del ***Consejo General del Notariado*** de marzo-2021, aporta unos datos que escenifican que, «*en los últimos cinco años*», el precio del alquiler en España ha subido un 52%, alcanzando su máximo histórico entre junio de 2015 y junio de 2020. Por regiones, la ***Comunitat Valenciana*** es la que ha registrado el aumento más acentuado con el 68%, seguida de Catalunya con una subida del 60%; Comunidad de Madrid con el 57% y Canarias con el 56%, son las otras dos autonomías que están por encima de la media nacional. Por ciudades, entre las grandes urbes analizadas, ***València***, Murcia y Santa Cruz de Tenerife son las que tienen unos alquileres de vivienda que ha crecido más del 50% desde 2015, con el 77%, 58% y 52%, respectivamente. Y en las que menos se han apreciado las rentas han sido Ciudad Real (solo un 9% en los últimos cinco años) y Badajoz (un 12%).

La repercusión del retroceso actual de los «***Arrendamientos de carácter Vacacional y Turísticos***», como consecuencia de la lacra de la pandemia, hace que un montante entorno al 65% de los pisos turísticos se pase al alquiler residencial durante el periodo pandémico. Por este motivo, la demanda se encaminó durante 2020 prioritariamente a las estancias rurales, en la medida en que se pudo.

La Agencia Tributaria y el Gobierno han establecido un control fiscal a los alquileres turísticos a través del impuesto sobre Transacciones Financieras o «*Tasa Tobin*». Entró en vigor *el 16-1-2021 y supone una declaración*

informativa para todos los particulares, entidades y plataformas colaborativas como Airbnb, relacionadas como alquiler turístico. Declaración informativa mensual para todos los agentes del sector, lo que supone facilitar la identidad de los propietarios del inmueble, la de aquellos que la disfruten (sea por arrendamiento, subarriendo, contrato de multipropiedad, propiedad a tiempo parcial o similares), con detalle de la referencia catastral de la vivienda, el tiempo de la cesión y el importe cobrado. De este control se excluyen los arrendamientos ordinarios. Establece Hacienda que a los pisos de alquiler turístico se les imputarán rentas en el IRPF pese a haber estado vacíos. Por tal motivo, desde su inicio, nos hemos pronunciado en «*que sea gestionado por verdaderos profesionales para evitar sorpresas y oscuridad*», entendiendo para ello la imperativa necesidad de ***contar con una cualificación demostrada***, cuyo resultado optimice el reconocimiento público. En aras de protección al consumidor e intervinientes en el sector, siempre nos hemos pronunciado favorables a demandar a la administración exigencias de regulación de actividad y de profesional titulado, dado que, en España, ***el sector turístico es fuente primordial para la economía, siendo su principal impulsor nacional***, a pesar del declive sufrido por efecto de la crisis sanitaria.

Pese a que no cabe olvidar que la base la sustenta el estado central, el círculo competencial es de carácter autonómico, por lo que la normativa de aplicación irá en función de cada Comunidad Autónoma donde se realiza la acción. En concreto en la ***Comunitat Valenciana***, es de aplicación a ***Ley 15/2018, de 7 de junio, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunidad Valenciana,*** publicada en el DOGV de 08-06-2018 y que entró en vigor el 08-07-2018. Los fundamentos de la misma son promocionar el sector turístico y las actividades vinculadas al mismo, implantando el Marco legal a seguir en la Comunitat, para ayudar al mejor aprovechamiento y preservación de los recurso, estableciendo una serie de compromisos desde la hospitalidad, seguridad y garantía, hasta el respeto de los derechos de los turistas y los vecinos, destacando la constante de la mención del término «ética».

El canal privilegiado para la búsqueda de este tipo de alojamiento es por internet y demás medios telemáticos, *no obstante, apostamos firmemente por los profesionales de ubicación constatada*. Conviene recordar las Obligaciones Tributarias, Ecotasas, la alerta de la Hacienda Pública, etc., sin olvidar la vigía estrecha dirigida a los alquileres ilegales, al objeto de *combatir la economía sumergida.*

Los destinos más utilizados por los residentes en España, según HomeToGo, son: Galicia, Mallorca, ***Benidorm,*** Conil de la Frontera y Menorca. Con referencia a los extranjeros, España es destino preferido en alquiler vacacional. Por el momento sigue Reino Unido a la vanguardia de la demanda, a continuación, Alemania, Francia y Estados Unidos. Por comunidades, Andalucía, Galicia y la ***Comunitat Valenciana*** son las más solicitadas. Cierto es que, durante 2020, las restricciones marcadas por la pandemia han hecho variar significativamente las posibilidades de desplazamiento a determinados destinos o Comunidades Autónomas que, de siempre son preferentes como es el caso de Baleares o Canarias.

Según datos provisionales del INE, la cifra de viajeros bajó un 82,1%, hasta 230.415 personas. El número de pernoctaciones bajó un 59%, hasta las 13.576. La estancia media se alargó a los 7,21 días. El personal empleado fue de 225 personas. En toda España, las pernoctaciones realizadas en alojamientos turísticos extrahoteleros alcanzaron los 52,2 millones en 2020, lo que supone un desplome histórico del 58,8% respecto a 2019. Las pernoctaciones de los residentes en este tipo de establecimientos totalizaron 32,5 millones, con un descenso anual del 36,5% frente a los 19,7 millones que realizaron los extranjeros, un 73,9% menos que en 2019. El ranking con más turistas alojados en apartamentos figura liderado por Cataluña (3,9 millones), Canarias (3,8 millones), Andalucía (2,7 millones), ***Comunitat Valenciana (2,5 millones)***, Baleares (1,7 millones) y Comunidad de Madrid (1,7 millones).

El Sector Inmobiliario es uno de los pilares de la Economía Nacional, estando asimismo con fuerte nexo relacionado con el Sector Turístico. Tanto el turista nacional como extranjero, es cada vez más asiduo a los diferentes puntos geográficos de nuestro País, *repitiendo en su mayoría como arrendatarios vacacionales, a lo que le sigue un verdadero interés de compra de vivienda*, bien para establecer su vivienda habitual definitivamente, presente o futura, como muy principalmente también para poder disfrutarla como segunda residencia. ***El turista extranjero tiene su punto de mira en España y ello revierte en negocio inmobiliario y correlativo***. Y en un año tan afectado en todos los sentidos por la crisis sanitaria, también para el turista nacional, por las restricciones de movilidad a otros países.

Hasta la saciedad nos hemos pronunciado, y a pesar de ser reiterativo, es conveniente efectuar repaso de las regulaciones en el marco inmobiliario que existen en las distintas demarcaciones comunitarias de España. En el «*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 les Illes Balears, mediante *Ley 5/2018, de 19 de junio, donde, en su sección de disposiciones*

generales, en las disposiciones adicionales segunda y tercera, abarca que se fijarán los requisitos de los profesionales y las obligaciones que tienen que cumplir para ejercer la actividad inmobiliaria; de igual modo la constitución reglamentaria de un Registro Público donde obligatoriamente deberán estar inscritos. Está pendiente el Decreto que lo regule, el cual entendemos cobrará vida de forma inminente. Siguiendo en esas directrices, *en la «Comunidad Autónoma de Andalucía», la Resolución de fecha 06-05-2019 de la Secretaría General de Vivienda que depende de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, publicada en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía (BOJA) el 13-05-2019, en la que se hace público el Proyecto de Decreto por el que se crea el Registro de personas y agencias intermediarias de Andalucía y se regula su funcionamiento, definiendo su obligatoriedad y el régimen sancionador. «Comunidad Autónoma de Extremadura»*, mediante *Ley 11/2019, de 11 de abril*. En esta línea continuada, se dispone en información obtenida, el que el «*Gobierno de Navarra*» recoge la publicación del *Proyecto de Decreto Foral que regulará la creación de un Registro de Profesionales Inmobiliarios y los requisitos que deberán cumplir para su inscripción los profesionales que ejerzan la actividad inmobiliaria.* «*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*. 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»**.

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

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

Eternos ejemplos de lo contrario se siguen encontrando en ciertas figuras y/o colectivos que, ya hoy en día, es de hartazgo prestar atención. Tan solo remarcamos las recomendaciones de la CNMC, **«*que se constituyan en legales asociaciones profesionales*»**, por lo demás: **«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 figura y órgano 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.

El Año 2021 el Sector Inmobiliario, seguirá marcado por el escenario del Coronavirus Covid-19. Aún así y con la confianza de que «después de la tormenta la calma reinará», de máximo calado es tener vigía constante de que, 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 en que el profesional que intervenga cumpla con todos los requisitos legales* y que ***sea avalado en su intervención*** de que, éste, goce con el respaldo colegiado del Colectivo al que pertenece, circunstancia que cumplen en su plenitud nuestros Profesionales Titulados ***ADPI-Asesores de la Propiedad Inmobiliaria//Agentes Inmobiliarios***. 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 su nexo aferrado al Sector Inmobiliario.**

Seamos conscientes de no olvidar 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 una 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.* ***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 nuestro «*Seguro de Responsabilidad Civil Colectivo*» y de los perfiles de nuestros Profesionales Titulados; desde 2019, *a consecuencia del Brexit*, ***la póliza fue reemplazada por Lloyd´s Bruselas***, *con las mismas condiciones de cobertura, capitales, garantías y primas, tal y como se ha venido disfrutando hasta ahora*. Respecto a aquellos de nuestros Titulados que, por razón de su ubicación o condición profesional, les *es exigido como requisito obligatorio para su Inscripción en el Registro Oficial Público* de su demarcación, o se auto solicite, 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***. 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; *recientemente hemos suscrito Convenio con la Consejería de Hacienda y Función Pública de la Comunidad de Madrid para declaraciones tributarias*. Amén de tener suscrito desde el 23-02-2005 y el 24-05-2012, sendos Convenios de Colaboración con la Agencia Estatal de Administración Tributaria, es de remarcar que ***actualmente se está en trámites para la suscripción de Convenio con la Generalitat Valenciana, a través de su Agència Tributària, para la presentación de documentos con trascendencia tributaria de la Generalitat***. Articulados 340 y 341 de LEC y RDL 1/2010, y otros diferentes acuerdos y aplicaciones de actuación en las que, oficialmente, no se ha precisado el requerimiento, en sentido exclusivo, de convenio en tipo determinado.

Abarcando de forma directa la actividad de ***Actuación Pericial Judicial***, de condición preliminar y primordial referirnos a lo contemplado en la nueva Ley Hipotecaria que entró en vigor el pasado año, respecto de: «*La Tasación se realizará por una sociedad de tasación, servicio de tasación de una entidad de crédito* **y/o un profesional homologado, independiente del prestamista o del intermediario de crédito inmobiliario, utilizando normas de tasación fiables y reconocidas internacionalmente**». A este referente era el Gobierno, quien, en cumplimiento de la normativa, y en un plazo de 6 meses, debía pronunciarse acerca del «***perfil que se exigirá a los profesionales que puedan realizar tasaciones inmobiliarias a efectos de garantía hipotecaria***». Sigue sin haber pronunciamiento al respecto entendemos que lastrado por el impacto de la crisis sanitaria. En cualquier caso, todos deberán utilizar las normas de valoraciones de bienes inmuebles recogidas en la Orden ECO/805/2003. En línea conexa la ***Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario***, en su articulado, entre otras cuestiones, se fija en el *art.13*, lo relativo a la «*Tasación de los bienes inmuebles y quiénes podrán elevar los dictámenes de los mismos*», que es calco a lo referenciado más arriba. Al mismo tiempo esta ley, en su *disposición adicional décima* -régimen de valoración de bienes inmuebles- plasma: *1.- El Gobierno aprobará en el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de esta norma el régimen de homologación de aquellos profesionales que puedan realizar tasaciones de conformidad con lo previsto en el artículo 13 de esta Ley*. Desde nuestro Colectivo entendemos, que al igual que por *Resolución de*

Justicia de 14-09-2016.-BOE 05-10-2016, se reconoció los profesionales tasadores para la suscripción de préstamo hipotecario entre particulares, de igual modo no se entendería una posición distinta al respecto de nuestros *Titulados Tecpeval como Tasadores homologados para realizar tasaciones inmobiliarias a efectos de garantía hipotecaria*.

Según información aportada por el Colegio de Registradores, en su elaboración del Índice de Actividad Inmobiliaria (IRAI), único que conjuga transacciones e hipotecas inmobiliarias inscritas en los Registros de la Propiedad con la actividad mercantil del sector de la construcción e inmobiliario. Modera su caída a finales de 2020, hasta un descenso del 1,5%, tras bajadas moderadas en los primeros trimestres del año. Los Registradores destacan que se observa un «*recuperación parcial*» de la actividad inmobiliaria, después del fuerte descenso que tuvo lugar durante el segundo trimestre del año, debido a la pandemia. La evolución mostrada en los datos anuales al término del 4ºT, se produjo fundamentalmente por el descenso en el área de la propiedad (-1,8%), debido a la caída del número de compraventas (6%) y del número de hipotecas (-9,5%), con un ligero descenso en el precio de las compraventas (-0,3%), que no pudo compensarse por el aumento del importe de las hipotecas (10,9%). En el área de las sociedades mercantiles, se produjo un descenso del 0,8%, más suave en el sector de la construcción (-0,5%) y más significativo en el sector inmobiliario (-1,5%).

Recordar la confección efectuada por parte del Gabinete de Arquitectura, relativo a las «***plantillas de acción operativa***» para el desarrollo de una actividad pericial de forma actualizada de presentación para Vivienda, Local y Plaza de Garaje, las cuales, para un fácil manejo y siempre objeto de personalización y/o cambios, se ha desarrollado en programa Microsoft Word. Dichas plantillas han tenido una aceptación muy satisfactoria y se encuentran alojadas en la página web en la Sección de Zona Privada.

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

Desde la Agrupación Técnica Profesional-ATP, hemos propuesto en reiteradas ocasiones, «*en el ámbito 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 y, por tanto, estar Habilitado para emitir, entre otros, dictámenes sobre valoración, cesión o traspaso de bienes inmuebles. Así ha sido avalado por la Sentencia n° 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, viniendo 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***. Son más los pronunciamientos judiciales en dicho sentido, como el aportado por una compañera Miembro numerario de nuestro Colectivo Profesional, 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» por ella aportado***.

En este mismo entorno de la Agencia Tributaria y respecto de las visitas de los peritos, la Sala de lo Contencioso del Tribunal Supremo en su Sentencia STS 110/2021, de fecha 21-01-2021, resuelve con la ***obligación de la visita del perito en las comprobaciones de valores***, a fin de cotejar que el precio que se paga por la vivienda o casa heredada, está en línea con las cifras que maneja la Administración Pública, para luego cobrar el ITP o el Impuesto de Sucesiones. *Entiende el TS que, aunque se empleen otros métodos de valoración, la visita del perito es obligada, para evitar que se valore en base a tablas*.

En trazo paralelo a lo expuesto, *son facilitados listados de Peritos a los Registros Mercantiles*, a los efectos propios de designación para las valoraciones que desde estos organismos son requeridos en aplicación procedente, en cumplimiento del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio.

Para este ejercicio de 2021, los Listados Oficiales los hemos presentado 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 Económicos-Administrativos de las Comunidades Autónomas, Colegios Notariales, Delegaciones Territoriales de la Tesorería General de la Seguridad Social, Delegaciones Territoriales de Hacienda.*

Una vez más reiterar el dilatado círculo de actuación profesional del ***Titulado Tecpeval***, como *Técnico Especialista en Tasaciones y Valoraciones*, estando facultado para todo tipo de Peritaciones, bien sean ofrecidas y demandadas por sí mismo, al igual que en funciones de colaboración con Letrados, Procuradores y demás Bufetes Profesionales; también en Herencias, Notarías y Registradores. Del mismo modo en actuaciones para Hacienda, Seguridad Social y demás entidades de la Administración Pública y Privada, al igual que del ámbito financiero, empresarial, de seguros y encargos propios de terceros, o a título de solicitud personal y/o particular privado. Por tanto, en la esfera descrita del crecimiento económico y del sector inmobiliario en particular, al Profesional Titulado Tecpeval se le refleja «*una amplia variedad de opciones donde puede ofrecer sus servicios en el desarrollo del ejercicio pericial*». Confiamos en que la próxima normativa referida de la Nueva Ley Hipotecaria, nos permita ampliar las posibilidades en nuestro desarrollo profesional. Seguimos atentos a los requisitos para los Tasadores, que debe establecer el Gobierno, al objeto de realizar las tasaciones para créditos inmobiliarios de bancos y entidades financieras, dando así el sitio que merece, finalmente, una figura tan necesitada de independencia en sus actuaciones profesionales.

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 2020 un año difícil para los ***Profesionales Titulados Interfico***. Señalados como «***actividad esencial***», sin embargo, no obtuvieron el apoyo preciso de un Gobierno dueño de lo público y que no ha regulado lo privado. Nuestros profesionales han tenido que trabajar organizándose e interpretando, en buena lógica, y, con el Asesoramiento de nuestros Gabinetes Consultores, lo que quedó sin respuesta por parte de la Administración. No han parado y, día a día, han evitado la propagación tanto del virus como de la multitud de problemas en las comunidades. 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 repudiable 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***.

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 2009/125EC. 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 de 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.

No ha sido un tema menor el de la morosidad durante el pasado 2020 y con consecuencias en este 2021. 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 con el fenómeno de la **«*ocupación*»,** 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 apercibirá del inicio de acciones legales por parte de la comunidad contra los mismos.

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, en marzo de este año se ha dado a conocer ***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, a primeros de este abril, se conoce ***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*».

Con relación al ejercicio de actividad de la ***Mediación Financiera***, la pandemia fija un impulso a la figura del «Asesor Financiero», y así queda remarcado en su Foro del pasado mes de Octubre. La aparición del virus supondría 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 «*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 deuda pública cierra 2020 en 1.311.298 millones de euros, un cierre récord para un ejercicio marcado por la crisis del coronavirus en el que se incrementó en 122.439 millones, un 10,3%, con lo que el nivel de endeudamiento

se dispara hasta el 117,1% del PIB. El Banco de España prevé seguirá el aumento este año, hasta un 117,9% del PIB en 2021.

Por otro lado, España, terminó 2020 mejor de lo esperado, pero también empieza 2021 con peor pie de lo previsto, lo que vuelve a trastocar las precisiones económicas. Empeoran las previsiones del Banco de España del 6,8% al 6% para 2021 y pronostica un repunte del PIB del 5,3% en 2022. Este año se crecerá menos porque se posterga la recuperación, afectada por la tercera ola del Covid-19, (y/o posible cuarta), el retraso en los fondos europeos y la campaña de vacunación. El ritmo del turismo al trantran, también será un factor de afección. Ello deriva en que el Gobierno de Sánchez vaya modificando el crecimiento de España para 2021. A todo ello, de efecto añadido, serán las incalculables consecuencias surgidas por los problemas sanitarios sobrevenidos, caso Coronavirus Covid-19 y una previsión del 17% de paro. ***La previsión de crecimiento económico que apunta BBVA Research con respecto a la Comunitat Valenciana, es de un crecimiento en 2021 del 5,9%, cuatro décimas por encima del esperado para España***. *En 2022 la actividad de la Comunitat Valenciana podría crecer hasta el 6,6%*, lo que permitiría que se situara al final del próximo año en 0,8% por encima del nivel de 2019. De cumplirse este escenario, el Servicio de Estudios de BBVA prevé *la creación de 77.000 puestos de trabajo en la Comunitat Valenciana, hasta 2022*. Con ello *la tasa de paro valenciana se reduciría hasta el 13,8%*, una décima por debajo de la media nacional.

Según datos facilitados por Instituciones de Inversión, en 2020 los *Fondos* de inversión cierran con un 0,23% más de patrimonio, unos 652 millones de euros. Por el contrario, el patrimonio de las *Sicavs* retrocede un 3,19% en el último año. El patrimonio de *Fondos y Sicavs*, desciende un 0,09%. El patrimonio gestionado al cierre del año se situó en 309.127 millones de euros (281.212 millones en el caso de Fondos y 27.000 millones en el caso de Sicavs). Las previsiones para 2021 hablan de no demasiadas bajadas en las Sicavs y, sin embargo, las aportaciones a planes de pensiones caerán un 30% este año, afectados entre otros motivos por los recortes fiscales a los que los someta el Ejecutivo, que pretende bajar a solo 2000€ la aportación máxima desagravable 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* es tendencia al alza en España, donde se refleja que el 45% de los españoles se decanta por invertir de manera sostenible.

Los *Fondos de Inversión,* se acercan al mercado del alquiler. La entrada de nuevo capital acelera las operaciones de «*Build to Rent*», a la expectativa de la nueva Ley de Vivienda y su pretensión de limitar los precios, lo que amenazaría el desarrollo de una oferta personalizada.

Con referencia a las *Sociedades Cotizadas de Inversión Inmobiliaria* (*Socimis*), implantadas en España ya 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 está en depósitos y efectivo. Las turbulencias vividas en 2020 afectaron las decisiones de ahorro. Se observó también una aceleración en el descenso del endeudamiento, ante el temor a los ERTES y ERES y los despidos, con lo que el endeudamiento cayó un 1,7%. Según el Banco de España, las familias redujeron sus activos o ahorro financiero un 3,2%. El endeudamiento implica una bajada del crédito de un 1% y un descenso interanual del 0,6% de los créditos al consumo.

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.

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*».

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 2021 es el tercero en el que está vigente la directiva de mercados de instrumentos financieros MIFID II, normativa europea sobre asesoramiento financiero. 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 2020 alcanzó históricos y esta tendencia puede ser emulada en 2021. El valor en los próximos dos o tres años puede seguir subiendo hasta situarse en unas 5 ó 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.

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

No menos complicada está siendo la crisis sanitaria provocada por el Covid-19 para nuestros ***Profesionales Titulados INGESA, Interventores de Gestión Administrativa-Administrative Services Manager***, asumiendo un papel primordial en la solución de situaciones de difícil comprensión en ocasiones y gestionando las muchas medidas que ha ido aprobando el Gobierno, intentando dar solución al impacto en la economía de la crisis sanitaria. Obligados a readaptar su trabajo teniendo enfrente a una Administración cerrada o bajo mínimos y que no estaba adaptada para la gestión en remoto. Ante una Administración que no facilita el trabajo, nuestros Profesionales INGESA se convierten en el nexo fundamental, en una coyuntura de dificultad como la actual y que, entre otras cosas, pone en jaque la continuidad de muchos empleos, desafía a los autónomos, se enfrentan a la gestión de la figura novedosa de los ERTE (Expedientes de Regulación Temporal de Empleo) al tiempo que lidiaron con las campañas de IVA y Renta más complicadas de la historia. 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, facilitando el asesoramiento administrativo en los trámites y procedimientos que exigían cumplimiento, velando siempre por los intereses del usuario y cumpliendo con la Administración.

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 avisó a los Colaboradores Habituales, vía correo electrónico, de una operativa online de presentación de documentos y resto de trámites, desde el mes de abril, a fin de evitar una presencialidad limitada, entre otras cosas, por los confinamientos. Se abogó por su permanencia en el tiempo y, finalmente en marzo de este 2021, 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. Respecto de los dichos «Gestores Administrativos», y aún pudiendo ser reiterativos, recordar que la profesionalidad de nuestros Colegiados 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 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.

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 2020 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 el pasado 4 de junio 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. 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 alzar 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 herramienta posible, 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*». La mediación ha avanzado en los últimos años, ésta ha llegado para quedarse, y es una firme propuesta a poner en práctica en todas las Comunidades Autónomas, como «***instrumento de autocomposición eficaz de controversias surgidas entre sujetos de derecho privado***». En este sentido, este año se han unido a las reglamentaciones ya existentes en otras Comunidades, el Proyecto piloto de los ***PIMA (Puntos de Información para la Promocion de la Mediación)*** en Huelva o la modificación del Código Civil por el Parlamento de Cataluña en Julio de 2020, para fomentar el uso de la Mediación en conflictos familiares, especialmente con menores implicados. O el caso del ***Breathing Space***, constituido en abril por la Corte Suprema del Reino Unido y el Tribunal de Justicia de la Unión Europea. En Baleares, ***el IMIB (Institución de Mediación de las Illes Balears)***, orientado a la resolución de conflictos de forma pactada a satisfacción de todas las partes. La última propuesta de la que tenemos noticia, proviene de la ***Comunitat Valenciana***, en la que se ha presentado el ***Decreto del Reglamento de Mediación que desarrolla la Ley Valenciana aprobada en 2018***. Se habilita un centro de mediación en el vestíbulo de la Ciudad de la Justicia para todas las jurisdicciones (civil, penal, social, familiar, contencioso-administrativa), herencias conflictos por delitos

o faltas leves. ***La Comunitat Valenciana es la tercera de España en mediación familiar, la segunda en materia civil y la tercera en asuntos penales. Se la puede considerar «líder en actividad mediadora»***. El Decreto garantiza la excelencia y la calidad de los servicios de mediación. Se regula un ***sello de calidad*** que acreditará a ***entidades y profesionales de la Mediación***, fomentando así, la confianza de la ciudadanía en la Mediación como alternativa con todas las garantías necesarias para resolver conflictos.

Se hace constar que, por parte de nuestro Colectivo Profesional, igual que para el pasado 2020, remitimos para este ejercicio 2021 ***Listados de nuestros Mediadores Civil y Mercantil-MECIMER*** *ante las Divisiones Territoriales de los Juzgados, Órganos Jurisdiccionales y de Registros de la Administración Pública y demás Organismos*, de modo análogo a los listados de Peritos Judiciales-Tecpeval.

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 R 98, 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 de permitir que lo excepcional se torne en habitual y ha de reconvertir 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. ***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***, ***«lo siguen teniendo a su alcance profesional»***.

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

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

Como ya 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 fortalecen que podamos conseguir que nuestras agencias y negocios obtengan añadidos de ingresos de extraordinaria trascendencia, convirtiéndose en Agencias receptoras de turistas.

En un año como el pasado, la situación del turismo se plantea complicada, evidenciando su caída por la influencia del drástico recorte en la entrada de turistas extranjeros como consecuencias de las restricciones impuestas por la pandemia generada por el Covid-19. Ningún país ha salido indemne de este efecto, y hay que evidenciar que según la OMT (Organización Mundial del Turismo de las Naciones Unidas), la estimación es que entre 100 y 120 millones de empleos turísticos directos se han afectado y se prevé una pérdida del 1,5 al 2,8% del PIB mundial, derivado del coronavirus. Según informe aportado por la Agencia Randstad, para el Sector Turístico en España en 2020, ***el empleo en el sector turístico*** se ha desplomado un 1,5% regresando a niveles de 2015, rompiéndose la línea alcista de 9 años con incremento de afiliados. Durante el verano de 2020 han sido 282.376 trabajadores menos que en 2019. Las mayores bajadas se dan en Baleares (-29,3%), Cataluña (-17,5%) y Andalucía (-15,8%).

Sigue el referido informe indicando que son los más sensibles, evidentemente, los perfiles de base, afectados mayoritariamente 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 preparan para cuando termine la pandemia y quieren ***comerse el trozo de pastel más grande cuando todo se abra***.

¿*Dónde está la llave 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 manifiesta evidencia de las ***grandes oportunidades que el Sector Turístico nos ofrece de negocio a gran escala, así como surtidor para lograr puestos de trabajo***.

No obstante, hay que rendirse a la evidencia que nos ofrecen los datos publicados por el Instituto Nacional de Estadística-INE, dando a conocer que, desde Enero a Julio del pasado año, 13,2 millones de turistas visitaron nuestro país, lo que supone una caída del 72,4% respecto a igual periodo de 2019. Se da a conocer que: *Durante el año 2020 visitaron España un total 18.957.856 millones de turistas*, procedentes de otros países. En 2020, el número de turistas que se desplazaron a España disminuyó en 64.551.297 personas, (un -77,3%). *El Gasto sólo alcanzó los 19.740 millones* (-78,5%). Por países de procedencia, Francia es el principal mercado emisor de turistas para España con casi 3,9 millones, seguido de Reino Unido con 3,2 millones y pese a la consolidación del Brexit, situándose a continuación Alemania con 2,4 millones. Llegaron 4 veces menos de turistas que en 2019, y se gastaron casi 5 veces menos. En total, España perdió el año pasado 64,5 millones de turistas y 72.538 millones de euros de gasto, en comparación con 2019. El número de excursionistas cayó un 58,5% (17,5 m), cifra que sumada al número de turistas, nos deja un total de visitantes de 36,4 millones de personas (-71,1%). Por destinos, las Comunidades Autónomas elegidas como destino la encabezó Catalunya (3,9 millones, lo que supone el 20,4% del total), seguida de Canarias, con 3,8 millones, Andalucía, con 2,7 millones, la ***Comunitat Valenciana con 2,5 millones***, las Illles Balears con 1,72 millones y la Comunidad de Madrid con 1,7 millones. La vía aeroportuaria fue la que sirvió de entrada al mayor número de turistas en 2020, con 13,7 millones, lo que supone un descenso del 80% respecto a 2019. Por ferrocarril llegaron un 74% menos de turistas, por carretera un 61,1% menos y por puerto, un 85,5% menos. Los motivos de los desplazamientos son: por ocio, recreo y vacaciones 15,5 millones (-78,7%), siendo 4 millones por negocios o profesionales (-74,9%). La duración de la estancia mayoritariamente fue de 4 a 7 noches. 15 millones de turistas llegaron sin paquetes turísticos (75% menos que en 2019) y 4 millones lo hicieron con paquete turístico (un 83,2% menos). Sigue el informe del INE publicando que: *El Gasto total de los Turistas Extranjeros que visitaron España en 2020,* lo encabeza Reino Unido con 3.141 millones de euros (-82,4% que en 2019), Alemania, con 2.632 millones (-77,5%) y Francia, con 2.413 millones (-68,2%). El ranking por Comunidades Autónomas de gasto acumulado por los turistas en 2020, lo lidera Canarias, 132,27 millones de euros, la Comunidad de Madrid, 59,01 millones de euros, la ***Comunitat Valenciana con 54,33 millones de euros***, le siguen Andalucía, 48,17 millones de euros y a continuación las Illes Balears con 15,91 millones de euros.

Y, a pesar de llegar con estos datos a helársenos la sangre, son buenas las nuevas perspectivas. La demanda extranjera de vivienda postcovid sigue buscando sol y tranquilidad fuera de las grandes urbes. El 9,5% de las personas que durante 2020 buscaron vivienda vacacional proceden de otros países. La demanda foránea, en 2020, desciende casi un 4% por efecto de las estrictas medidas de control de viajes y pasajeros procedentes de otros países, lo que «***retrasa y sólo retrasa***», la decisión de adquirir o alquilar una vivienda. ***Las mayores demandas se dan en el arco Mediterráneo y ambos archipiélagos***, fuera de los núcleos urbanos, generalmente en busca de sol y playa, con buenas conexiones y servicios. ***La demanda en la Comunitat Valenciana crece por parte de los franceses, nórdicos, alemanes y belgas; se aprecia un descenso de extranjeros provenientes de Reino Unido, Alemania y Holanda***. Y, a pesar del Brexit, hay optimismo al final de la pandemia, siendo los británicos los que aglutinan entre el 12% y 14% de las operaciones inmobiliarias por parte de extranjeros. ***Las perspectivas son optimistas porque hay liquidez y oferta en el mercado***, y se espera que se vayan cerrando acuerdos bilaterales con Reino Unido, concretamente, acuerdos sanitarios o el tema de visados para periodos largos, lo cual ayudará a que el impacto sea bajo y facilite la movilidad entre países.

El aumento de la vacunación, el número de personas inmunizadas y flexibilizar el movimiento, es lo que supondrá una apertura gradual de fronteras, efectos claves para la recuperación del turismo internacional. Las restricciones

vividas en 2020 van a hacer que los viajes se disparen en cuanto haya una estabilidad sanitaria y se adapten las economías familiares a los posibles destinos. 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*** crece como nuevo concepto de vivienda vacacional para quienes trabajan desde casa buscando cercanía a centros turísticos. ***Y la Comunitat Valenciana de todo esto sabe mucho***.

La crisis sanitaria va a representar 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 2021, en todos y cada uno de los capítulos tratados, estarán sujetos a venir marcados indefectiblemente, por el condicionante de los efectos del Covid-19 y las consecuencias que de ello se van a ir derivando.

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 nuestro abanico profesional. Reseñar que se mantiene, con repercusión informativa los lunes, el continuar insertando, a través de la página Web ese día de la semana con links, un repertorio de noticias de todo referente a fin de disponer de una información lo más avanzada posible. Además, *recalcar las constantes actuaciones divulgativas a través de las* ***«redes sociales»*** *en las que operamos* (*Linkedin, Twitter, Facebook*) y a través de las cuales «***a diario y continuo del día***», se ofrece información actualizada y de interés respecto de todas y cada una de nuestras figuras Profesionales Tituladas. Tal apuesta ascendente, marca que crecemos 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 *clave del éxito es siempre una óptima* ***formación***, se han ido aumentado 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 de primer interés, por medios informáticos totalmente personalizados*.

Siendo fieles a nuestra eterna doctrina de dar lo mejor de nosotros mismos, desde que el 14 de marzo del pasado año se declaró en España el Estado de Alarma, nuestro *Colectivo Profesional puso en escena, y así continúa en cada momento de cualquier día*, cuantos recursos y esfuerzos hayan sido 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, han ido respondiendo, aclarando y aconsejando, cuantas preguntas, sugerencias, dudas e incógnitas han surgido al respecto 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 actual, 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.

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***»; «*la edición cursada online recientemente de esta formación, ha sido un éxito, por tanto el que lo desee puede solicitar su inscripción a la siguiente nueva edición*», recordar su obligatoriedad. De igual forma la importancia acerca del «***Protocolo de Prevención Penal para Empresas***».

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

Concluido el desarrollo del Informe del Órgano de Presidencia, continuamos con lo referido al Orden del día.

Con relación al Punto Nº 3 del Orden del Día, y toda vez que ya ha sido indicado que todos los Sres. Consocios con anterioridad disponían de la documentación relativa a la Dación de Cuentas correspondiente al Ejercicio del Año 2020, así como la descripción del Presupuesto para el presente Año 2021, subrayar que no ha habido ninguna objeción ni cuestión negativa por parte de ningún Consocio en cuanto a la Dación de Cuentas-2020 presentada, al igual que a la confección del Presupuesto-2021 citado, por tanto y contando con la aprobación unánime de la Junta Directiva, el Punto es aprobado en su integridad.

Desde que hizo su letal aparición en nuestras vidas la terrible lacra que sufrimos a consecuencia de la pandemia del coronavirus Covid-19, la cual sigue muy viva golpeando de forma terrible y mortificando a cada segundo, y máxime desde la declaración por parte del Gobierno de España del primer Estado de Alarma Nacional mediante Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, y su continuidad, no existe ni un solo día o parte del mismo, en el que no se produzcan cambios que conllevan a normativas, disposiciones, órdenes, normas de conducta, etc., las cuales han de ser, y son, acatadas con rigor, lealtad y disciplina férrea, al igual que con respeto en su acción. Por tal motivo, en su concordancia, nuestro Colectivo Profesional desde un inicio, se ha provisto de cuanto ha sido necesario, para tener puntual y debidamente informados, prácticamente cada día y partes del mismo, emitiendo comunicados y publicando informes de rigor de actualidad en todo momento, de forma personalizada, y con la disposición de los medios de difusión con que cuenta la Asociación, al objeto de tener a nuestros Sres. Consocios perfectamente sabedores y al corriente de cuanto acontece.

Igualmente los Miembros de la Junta Directiva encabezada por el Sr. Presidente y del mismo modo los Gabinetes Profesionales, han ido en todo momento contestando, aclarando, aconsejando y cuando no sugiriendo, para el buen hacer y el recto proceder de nuestros Sres. Asociados, implicándose en cuantas preguntas, sugerencias, cuestiones, incluso incógnitas surgidas sobre la posibilidad de sus actuaciones profesionales.

En el contexto de la particularmente especial celebración este año de la Asamblea General, todos los puntos desarrollados han sido aprobados por unanimidad.

Finalizando el Acto, el Sr. Presidente, D. Francisco Sanfrancisco Gil, quiere expresar su agradecimiento a cuantos han hecho posible llevar a cabo la celebración de la Asamblea General, al igual que extender su agradecimiento y consideración distinguida, a todos los Miembros Numerarios que componen nuestro Colectivo Profesional, deseando en todo momento «**Salud Plena**», con la buena mira de futuro que sin duda, cuanto esto pase…y pasará, nos reconducirá al reto diario en el ejercicio de nuestra actividad, demostrando ser lo que somos, «***Auténticos Profesionales Titulados***», dando lo mejor de nosotros mismos, asentando nuestro alto grado de cualificación y aferrado nexo de unión entre los componentes de nuestro Colectivo Profesional.

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

Asamblea General de la

Asociación Valenciana de Asesores Inmobiliarios

- AVAI -

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

Salud Plena para Todos

ASOCIACIÓN VALENCIANA

DE

ASESORES INMOBILIARIOS

Miembro de

AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

C./ Gascó Oliag, nº 10 -1º - 1ª .- 46010 VALENCIA.- Telf.- 96 393 57 43 - Fax.- 96 393 57 49

E-mail: avai@atp-guiainmobiliaria.com E-mail: atp-cpes@atp-guiainmobiliaria.com

Web: www.atp-avai.com