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 199

Mayo/Junio 2021

BOLETÍN OFICIAL
AVAI

Sumario

Marzo/Abril 2021
AÑO 24 NÚMERO 197

Actualidad Corporativa ..... **págs. 3-6**

La Agrupación Técnica Profesional, INFORMA: "Desde los Gabinetes Profesionales":

El Gobierno cambiará la Ley para facilitar el acceso al crédito a las comunidades de propietarios..... pags.3-4

Real Decreto-ley 8/2021, de 4 de mayo. El Gobierno aprueba ampliar hasta agosto la moratoria del alquiler y la prohibición de desahucios..... pags.5-6

Información de Actualidad **págs.7-13**

El defensor del pueblo propone un mecanismo extrajudicial para resolver casos de hipotecas IRPH..... pags.7-9

Mercado Inmobiliario 2021 ..... pags.10-11

Previsiones en vivienda para verano 2021 ..... pags.12-13

Formación Continuada **págs.14-20**

Diagnóstico: el parque de edificios residenciales y terciarios en España.

Consultorio Formativo **págs.21-23**

Sección dedicada a responder desde un punto de vista formativo y práctico, cuestiones variadas de actualidad, surgidas dudas y consultas planteadas en el ejercicio de la actividad de nuestros profesionales.

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

ATP Group

ATP
AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

INFORMA
«Desde los GABINETES PROFESIONALES»

EL GOBIERNO CAMBIARÁ LA LEY PARA FACILITAR EL ACCESO AL CRÉDITO A LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

Actualmente, las entidades pueden conceder crédito a las Comunidades, pero los bancos tienen que ir contra cada propietario que incurra en mora

El Gobierno planea cambios normativos para fortalecer la seguridad jurídica de las Comunidades de Propietarios y Vecinos que quieran pedir financiación con la que acometer obras de rehabilitación, principalmente las destinadas a acelerar la eficiencia energética de los inmuebles. La mejora del conjunto de los edificios desde el punto de vista sostenible ***es el pilar del Programa de rehabilitación para la recuperación económica y social en entornos residenciales, financiado con 3.420 millones de euros*** de los 6.820 millones en ayudas europeas de los que consta el Plan de rehabilitación y regeneración urbana general. Casi el 60% de estas ayudas están comprometidas para las intervenciones en edificios –siempre en su totalidad– a través de mejoras en fachadas y cubiertas o de la instalación de calderas o paneles fotovoltaicos.

Uno de los problemas que ha identificado el Ejecutivo para el correcto desarrollo del plan es **la dificultad de financiación que actualmente tienen las comunidades de vecinos «por carecer de personalidad jurídica propia»**, explican fuentes del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. En esta línea, tal y como recoge el componente dos del Plan de Recuperación remitido la semana pasada a la Comisión Europea, **el Gobierno prevé «impulsar la aprobación de medidas normativas específicas, entre las que se puede citar la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal, para mejorar las posibilidades de acceso a la financiación»** por parte de las Comunidades.

Actualmente, sostienen desde el Ministerio, que las entidades pueden conceder crédito a las Comunidades, pero los bancos tienen que ir contra cada propietario que incurra en mora. ***«Es un procedimiento engorroso y muchas veces termina haciendo que el préstamo no se conceda»***. Por eso, **«vamos a promover que puedan hacerse responsables a las Comunidades, para que sean ellas las que tengan que exigir el pago a los propietarios»**, recalcan estas fuentes.

El objetivo de este cambio es, por tanto, ***«reforzar la seguridad jurídica»*** de las Comunidades de Propietarios y Vecinos para que puedan acceder sin problema a la línea de avales ICO que garantice los créditos destinados a la rehabilitación energética de edificios. Según detalla el componente dos, la publicación de las modificaciones en la Ley de Propiedad Horizontal tendrá lugar en el tercer trimestre de 2022.

Otro de los inconvenientes en los que se ha fijado el Ejecutivo ***es el predominio que tienen en España los apartamentos frente a la vivienda unifamiliar***, una realidad que dificulta la toma de decisiones a la hora de encarar una rehabilitación integral debido al proceso colectivo al que hay que hacer frente.

Para que las Comunidades de Propietarios se animen a acometer este tipo de intervenciones, ***el Gobierno está diseñando un modelo de colaboración público-privada por el que o bien las Comunidades o bien las empresas y profesionales del sector de la rehabilitación puedan presentar un proyecto que incluya las cuestiones técnicas, los potenciales ahorros energéticos, el presupuesto y la gestión administrativa, económica y técnica***.

INFORMACIÓN DE ACTUALIDAD

ATP Group

ATP
AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

INFORMA
«Desde los GABINETES PROFESIONALES»

EL GOBIERNO APRUEBA AMPLIAR HASTA AGOSTO LA MORATORIA DEL ALQUILER Y LA PROHIBICIÓN DE DESAHUCIOS

Se extiende la solicitud de la moratoria o condonación parcial de la renta del alquiler de vivienda, cuando el alquiler sea un gran tenedor o entidad pública

Real Decreto-ley 8/2021, de 4 de mayo

BOE
NÚM. 107 - Miércoles 05-05-2021

El Consejo de Ministros celebrado en el día de ayer 04-05-2021, ha aprobado la ampliación por tres meses más de las medidas para paliar los efectos de la pandemia sobre contratos de alquiler de vivienda y desahucios. En concreto, el ***Real Decreto-ley 8/2021, de 4 de mayo, por el que se adoptan medidas urgentes en el orden sanitario, social y jurisdiccional, a aplicar tras la finalización de la vigencia del estado de alarma***, **supone la extensión hasta el 9 de agosto de la posibilidad de solicitar la moratoria o condonación parcial de la renta del alquiler de vivienda, cuando el alquiler sea un gran tenedor o entidad pública**.

«*Es importante señalar que esta medida solo puede ser solicitada una vez durante todo el periodo en el que ha estado vigente esta medida*», ha explicado en un comunicado el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Por otra parte, **se ha prorrogado hasta la misma fecha los contratos de arrendamiento de vivienda que pueden acogerse a la prórroga extraordinaria de seis meses, en los mismos términos y condiciones del contrato en vigor**.

Asimismo, **se ha extendido la suspensión de los desahucios y lanzamientos de hogares vulnerables económica y socialmente de su vivienda habitual, en los casos ya previstos por la actual normativa**.

En este sentido, el Ministerio ha recordado que las medidas de protección se aprobaron para aquellos hogares vulnerables que se enfrenten a procedimientos de desahucio de su vivienda habitual, con la acción coordinada de los órganos judiciales y de los servicios sociales competentes.

Para aquellos hogares afectados por procedimientos de lanzamiento de su vivienda habitual, que no se deriven de contratos de arrendamiento, cuando existan personas dependientes, víctimas de violencia sobre la mujer o menores de edad a cargo, se establece la posibilidad de que el Juez, previa valoración ponderada y proporcional del caso concreto, tenga la facultad de suspender el lanzamiento, solicitando informe a los servicios sociales competentes con objeto de que puedan valorar la situación de vulnerabilidad económica e identificar las medidas a aplicar para dar respuesta a dicha situación.

La suspensión nunca podrá dictarse cuando la vivienda sea la residencia habitual o segunda residencia del propietario o cuando se haya producido en un inmueble de propiedad de una persona física o jurídica que lo tenga cedido por cualquier título válido en derecho a una persona física que tuviere en él su domicilio habitual o segunda residencia debidamente acreditada.

Además, *tampoco podrá dictarse cuando la entrada o permanencia en el inmueble se haya producido mediante intimidación o violencia, cuando la vivienda se esté utilizando para la realización de actividades ilícitas o cuando la entrada en el inmueble se haya producido con posterioridad a la entrada en vigor del Real Decreto-le*y.

Igualmente, se extiende por tres meses el plazo para que los arrendadores y titulares de la vivienda afectados por la suspensión extraordinaria, presenten la solicitud de compensación, quedando fijado hasta el 9 de septiembre.

Cortes de Suministros y Juntas de Propietarios y Vecinos

Además, el Decreto-ley también **extenderá hasta agosto la prohibición de cortar suministros básicos (luz, gas y agua) a los hogares vulnerables**. Esta medida, que ya se incluyó en el decreto antidesahucios del pasado diciembre, impide dejar sin suministro a consumidores vulnerables, vulnerables severos y en riesgo de exclusión social. Estos son los que están reconocidos en la percepción del bono social eléctrico o que acrediten estar en una situación análoga, aunque no perciban esa ayuda porque no tienen un contrato de suministro.

Por último, el Gobierno ha aprobado también que **hasta el 31 de diciembre de 2021 las Comunidades de Propietarios y Vecinos no tendrán la obligación de celebrar reuniones**. La ley obliga a celebrar una Junta de vecinos al año para aprobar los presupuestos de la comunidad y renovar los cargos. **El decreto establece que estos se entienden por prorrogados automáticamente hasta finales de 2021**. En cualquier caso, si hay una decisión que no puede esperar, el Gobierno autoriza las reuniones de vecinos a convocatoria del presidente o de 1/4 parte de los propietarios. Y dichas juntas se pueden celebrar telemáticamente (por videoconferencia, por ejemplo) siempre que todos los vecinos tengan acceso a dichos medios y que se cumplan otras condiciones.

El Ministerio ha aclarado que las medidas tienen **«un carácter urgente y son necesarias para responder a la situación de los hogares vulnerables en el contexto de la evolución de la pandemia»**.

Dada la extensión del Real Decreto-ley, a continuación le facilitamos enlace directo a fin de que pueda tener acceso a su contenido íntegro

ENLACE DIRECTO AL TEXTO ÍNTEGRO:

BOE NÚM. 107 5 mayo 2021

Real Decreto-ley 8/2021, de 4 de mayo

https://www.boe.es/boe/dias/2021/05/05/pdfs/BOE-A-2021-7351.pdf

Información de Actualidad

DEFENSOR DEL PUEBLO

El Defensor del Pueblo propone un mecanismo extrajudicial para resolver casos de hipotecas IRPH

El **Defensor del Pueblo** considera necesario que se establezca un **sistema extrajudicial** para **evitar el colapso de los tribunales** ante una posible avalancha de **demandas de afectados por las hipotecas referenciadas al IRPH**, según expone en su informe de gestión de 2020.

El defensor del pueblo en funciones, recuerda en el documento entregado en el Congreso de los Diputados que el Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE), aunque dejó en manos de los jueces nacionales estudiar estas hipotecas caso por caso, aún debe pronunciarse acerca de las nuevas preguntas planteadas por varios juzgados españoles sobre este tema.

Se refiere a la sentencia dictada por el **TJUE en marzo de 2020**, la cual **no declaraba nulo este índice oficial**, pero determinaba que para que la cláusula fuera transparente no solo tenía que ser comprensible desde el punto de vista "formal y gramatical", sino que debía aclarar al consumidor medio cómo se calcula el tipo de interés y sus consecuencias. A raíz de aquel veredicto, explica, el Defensor del Pueblo propuso de oficio a la Secretaría de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa que se estableciera un sistema extrajudicial para evitar el colapso de los tribunales.

Según se desprende del Informe anual que recoge la gestión de la Institución del Defensor del Pueblo en 2020, como consecuencia de la SJTUE de 3 de marzo de 2020 (Asunto C-125/2018), que consideró que el **IRPH era susceptible de ser considerado abusivo** y, por tanto, sometido a anulación por parte de los jueces nacionales, el Defensor del Pueblo formuló la necesidad de "establecer un sistema extrajudicial para evitar el colapso de los tribunales".

La destinataria de la propuesta, la Secretaría de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa, valoró positivamente la misma al observar que una alternativa de estas características "puede suponer una mejora tanto para los clientes financieros como para el resto de las partes afectadas".

Desde la STJUE de 3 de marzo hasta la nueva cuestión prejudicial.

El Defensor del Pueblo en funciones, en el documento entregado en el Congreso de los Diputados, describe pormenorizadamente la actuación de su Institución en materia de IRPH durante el pasado año.

En concreto, tras la ya citada STJUE de 3 de marzo de 2020, que declaraba que el polémico índice era susceptible de ser considerado abusivo y, por tanto, sometido a **anulación por parte de los jueces nacionales de cada Estado miembro**, el Defensor del Pueblo solicitó a la Secretaría de Estado de Transportes, Movilidad y Agencia Urbana, reconsiderar la no aceptación de la Recomendación realizada en 2017 (sobre la aplicación del IRPH a los préstamos convenidos de viviendas de protección oficial) y, con ello, promover **modificaciones normativas para suprimir el IRPH-Entidades como índice oficial de referencia para la aplicación de tipos de interés en préstamos convenidos y sustituirlo por el Euribor** (u otro índice oficial).

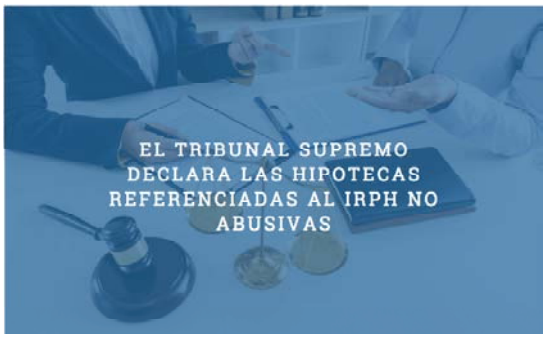
En cambio, la Administración, en su contestación, subrayó que la mencionada sentencia europea "no dirigía a España un mandamiento de modificación de dicha regulación, puesto que el carácter abusivo de este índice debe dirimirse de forma individual

por las instancias encargadas de enjuiciarlo". Así, observaba la Administración que la postura adoptada por el Supremo en su STS 669/2017, de 14 de diciembre, en la que declaraba que la referenciación de una hipoteca al IRPH no conllevaba per se falta de transparencia o abuso, seguía vigente. Además, a modo de conclusión, la Secretaría de Estado manifestaba que, en cualquier caso, "no le correspondía a ella la competencia para actuar sobre el IRPH".

Tras la publicación de la reiterada sentencia del Alto Tribunal Europeo, "y ante la previsión de que ello pudiera desembocar en la necesidad de presentar demandas individuales por parte de cada afectado", el Defensor del Pueblo valoró "necesario" instaurar un sistema extrajudicial para evitar el colapso de los tribunales.

La destinataria de la propuesta, la Secretaría de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa, estimó positivamente aquella y evaluó que un mecanismo alternativo de estas características podía suponer "una mejora tanto para los clientes financieros como para el resto de las partes afectadas". No obstante, matizó que la evolución jurisprudencial del polémico índice hacía intuir que la litigiosidad no resultaría finalmente "tan alta como en principio podría preverse".

Aun así, tras el inicio de reclamaciones individuales con carácter masivo, la Administración mostró su conformidad en lo conveniente de intentar "favorecer la búsqueda de soluciones regulatorias institucionales", indicándose en este ámbito la oportunidad de reactivar el compromiso de creación de una Autoridad de Protección del Cliente Financiero.



Por último, concluye el Informe anual que, ante la admisión a trámite de una nueva cuestión prejudicial planteada por el Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia nº 38 de Barcelona, Francisco González de Audicana, en materia de hipotecas referenciadas al IRPH, "habrá que aguardar a la decisión judicial europea para poder estimar el impacto sobre la litigiosidad".

Mercado Inmobiliario 2021

El mes de marzo de este ejercicio 2021 ha seguido dominado por la inversión en vivienda de alquiler o BTR y la entrada de nuevos operadores en este negocio, con también operaciones relevantes en hoteles y retail.

En marzo, se han conocido los últimos resultados pendientes de promotoras y se está empezando a cuantificar el impacto de la tercera ola en la inversión del primer trimestre de 2021. Mientras las operaciones relacionadas con promoción destinada al alquiler o build to rent (BTR) llenan casi todo el espacio de la inversión. Se continua pendiente de la Ley de Vivienda.

EL MERCADO INMOBILIARIO SE RECUPERARÁ EN 2021 CON UN **CRECIMIENTO EN LA INVERSIÓN DEL 32%**

Residencial

La inversión residencial ha canalizado el 38% del capital invertido hasta el 1 de abril, con 705 millones de euros, según los datos de BNP Paribas Real Estate, y aún así, el montante total ha descendido algo más de un 30% frente al cuarto trimestre del año 2020, impactada por la tercera ola y la incertidumbre instalada en la economía. Sigue siendo interesante revisar cuestiones como: Comprar para alquilar, ¿sigue siendo tan rentable como antes del Covid?.

En el mes de abril de 2021 se conoció el impacto total de la desaparición del comprador internacional del mercado residencial: así, la compra de viviendas por extranjeros cae un 25% en 2020 hasta las 47.500 operaciones. El 11,3% del total de las compraventas correspondió a compradores internacionales en 2020, frente al 12,6% de 2019, según los registradores.

Logística

El mercado sigue haciendo valer su carácter refugio con la nueva normalidad y atrayendo inversiones. Es una oleada que recorre toda Europa: la inversión logística alcanzó 39.000 millones en 2020, un 24 % más que la media de los últimos 5 años.

Retail

Las dos tipologías de activo más demandadas han sido los supermercados, con volúmenes por operación inferior a los 10 millones de euros, y locales comerciales en ubicaciones exclusivas.

Oficinas

El teletrabajo continúa impactando en el futuro del mercado de oficinas. Así, La inversión cae un 48% hasta los 2.000 millones de euros en 2020. Pero no resta interés a las operaciones.

Hoteles

Este sector sigue acusando los efectos de la pandemia y los diferentes grados de confinamiento. Así, se conoció que las pernoctaciones en hoteles descendieron un 86,5% en febrero y la facturación cae un 28%.

Con este parón en la actividad, se suceden las noticias de ajustes en los precios de los activos, dando como resultado operaciones de diversa índole.

Las islas están siendo muy activas como foco de transacciones.

Non Performing Loans (NPL's)

Son los créditos que han caído en mora. Es decir, créditos donde ha habido varias cuotas impagadas.

En los próximos años, saldrán al mercado abundantes carteras de pequeño y mediano tamaño, con un reajuste de precios, según los expertos. Hasta el momento, en el ejercicio 2021 se han ejecutado transacciones de NPLs por valor de 700 millones de euros y se prevé que esta cifra se eleve hasta los 7.100 millones al cierre del ejercicio.

Previsiones en vivienda para verano 2021

La buena marcha de la vacunación en el país, los planes de apertura para el turismo y una bajada de la incidencia sanitaria son algunos factores que determinan buenas previsiones inmobiliarias para este verano.

Los expertos analizan que la economía depende de los acontecimientos sanitarios que se produzcan a nivel nacional, europeo y mundial.

Mayor número de turistas

Como previsiones, si bien las restricciones de movilidad causaron una caída importante en el sector del turismo durante el año 2020 y llegaron a España 19 millones de turistas extranjeros, lo que supone un 77,3% menos que los 83,5 millones del año 2019, de cara al verano de 2021 existirá un aumento significativo de turistas, aunque dependerá del grado de penetración de la vacuna en España y en los países receptores: “De momento, no se pueden pronosticar la recuperación, ya que las próximas semanas serán cruciales”.

Los datos indican una **expectativa positiva** en la recuperación del turismo este verano en España, algo que podría dibujar un panorama positivo para los hoteles y apartamentos turísticos, y **para el sector inmobiliario en general.**

Precios en alquileres y compraventa

De forma general, los expertos inmobiliarios, aseguran que los **precios de los inmuebles** en verano continuarán bajando como lo han hecho hasta ahora, aunque sin caer tanto como en el año anterior. Será una **bajada continuada, constante y ligera.**

Los precios dependerán del **equilibrio entre la oferta y la demanda.**

En cuanto a **vivienda usada**, los precios seguirán a la baja sobre todo en las zonas que se encuentran en los centros históricos de las ciudades o en zonas más deprimidas.

Respecto a los precios de **obra nueva**, los expertos creen que no se han visto afectados por la pandemia, incluso hay zonas donde la demanda supera a la oferta y eso hará que en este tipo de viviendas los precios suban.

Los distintos **precios en la costa**, a destacar que el precio de venta de las viviendas en la costa española se incrementó un 0,5% durante el último año, hasta situarse en 1.751 euros/m2. Las viviendas costeras en Baleares son las

que más han subido en el último año, con un incremento del 4,4% en abril. Le siguen los municipios de la Costa del Sol (Málaga), con una variación del 3,1%, y los de la Costa Blanca (Alicante), donde crecieron un 2,6%.

Respecto a los **alquileres**, los **precios dependen de las zonas** y no están presentando un comportamiento homogéneo en todo el territorio nacional. "Han acusado una evolución a la baja en los grandes núcleos urbanos y en aquellos que venían teniendo una alta presencia de tránsito turístico, pues el pase de viviendas turísticas a alquileres de larga duración ha aumentado la oferta y eso ha hecho bajar los precios; sin embargo, en otras ubicaciones con una presión turística no tan acusada la variación ha sido al alza".

Inversiones en inmobiliario

Con el avance de la campaña de vacunación y el levantamiento del estado de alarma en España, se podría pensar que la actividad del sector seguirá su recuperación, "en parte impulsado por las compras de viviendas de reposición y segundas residencias, o la inversión extranjera que se espera que se reactive con la recuperación de la movilidad internacional".

Los expertos opinan que actualmente está costando mucho vender y que habrá más compraventas que en 2020, porque cayeron hasta un 80%, pero que en ningún caso se alcanzarán las ventas de 2019.

Las inversiones se están ahora concentrando en ciudades como Madrid, Barcelona y Málaga, entre otras, con el aumento de nuevos proyectos de viviendas en urbanizaciones.

Compra o alquiler de extranjeros en España

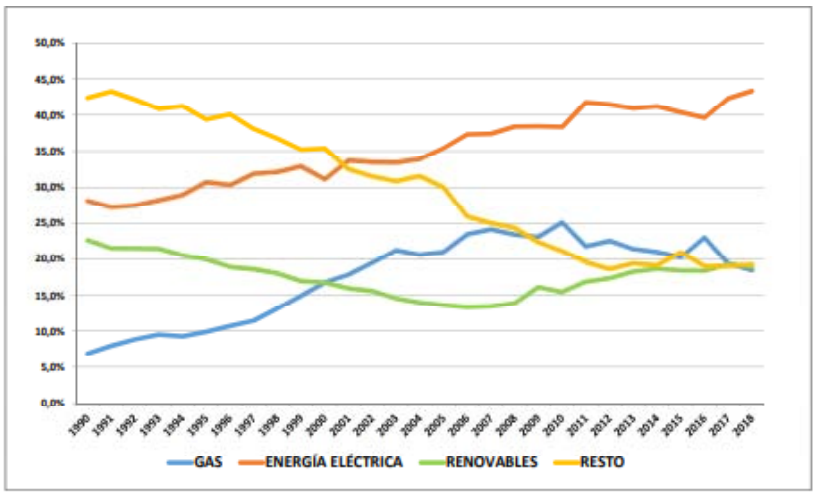
España es un destino que llama mucho la atención de los extranjeros por sus buenas condiciones climatológicas y enclaves naturales. Los analistas piensan que el interés de este público seguirá vigente, y que según se vaya iniciando la recuperación de la movilidad internacional, los extranjeros volverán al país, tanto mediante el alquiler de viviendas como a disfrutar de sus viviendas en propiedad.

Hay mucha incertidumbre por no saber las condiciones sanitarias a las que puedan estar sometidos tanto en sus países de origen como en el nuestro en las fechas venideras, "no obstante, si el contexto se estabiliza las previsiones serán esperanzadoras".

DIAGNÓSTICO: EL PARQUE DE EDIFICIOS RESIDENCIALES Y TERCIARIOS EN ESPAÑA

DIAGNÓSTICO: EL PARQUE DE EDIFICIOS RESIDENCIALES Y TERCIARIOS EN ESPAÑA.
SU DESARROLLO VIENE DE LA ANTERIOR EDICIÓN DEL BOLETIN OFICIAL MARZO/ABRIL 2021

Gráfica de evolución porcentual de consumos de energía final en el sector residencial por fuentes (%).



Las series del IDAE también permiten comparar el análisis desagregado por ramas y fuentes energéticas, sin embargo, el periodo disponible de datos desagregados a esta escala solo permite llegar al año 2017 por lo que el periodo de evolución se desglosa entre 2010 y 2017. A continuación, se puede ver un resumen de dichas tablas:

Consumo energético (kteps) del sector servicios en España (2017,2014 y 2010).
Desagregación por ramas y fuentes energéticas. Excluidos usos no energéticos.

2010	Productos Petrolíferos	Gases(*)	Energía Eléctrica	Tota lRenovables	TOTAL	%Rama
Oficinas	501,4	230,8	2.431,4	74,9	**3.238,6**	33,0%
Hospitales	127,1	98,8	393,7	1,0	**620,6**	6,3%
Comercio	370,8	494,4	2.435,2	13,4	**3.313,8**	33,8%
Hostelería	69,5	52,9	638,2	3,0	**763,7**	7,8%
Educación	205,9	72,2	385,9	4,1	**668,1**	6,8%
Otros Servicios	147,5	115,2	930,3	2,6	**1.195,7**	12,2%
CONSUMO TOTAL SERVICIOS	**1.422,3**	**1.064,4**	**7.214,7**	**99,1**	**9.800,5**	**100,0%**
2014	**Productos Petrolíferos**	**Gases(*)**	**Energía Eléctrica**	**Total Renovables**	**TOTAL**	**%Rama**
Oficinas	411,5	310,3	2.047,8	39,5	**2.809,0**	31,7%
Hospitales	109,1	141,1	352,6	5,5	**608,2**	6,9%
Comercio	307,4	686,8	2.066,0	3,8	**3.064,0**	34,6%
Hostelería	93,2	75,8	510,1	18,8	**697,9**	7,9%
Educación	178,5	95,1	320,3	5,5	**599,4**	6,8%
Otros Servicios	108,1	141,2	749,8	67,5	**1.066,6**	12,1%
CONSUMO TOTAL SERVICIOS	**1.207,8**	**1.450,2**	**6.046,6**	**143,0**	**8.847,6**	100,0%
2017	**Productos Petrolíferos**	**Gases(*)**	**Energía Eléctrica**	**Total Renovables**	**TOTAL**	**%Rama**
Oficinas	378,0	600,0	2.208,0	12,8	3.241,0	32,0%
Hospitales	139,0	289,0	419,0	4,4	853,0	8,4%
Comercio	481,0	1.028,0	1.810,0	1,9	3.325,0	32,8%
Hostelería	42,0	118,0	519,0	16,8	701,0	6,9%
Educación	165,0	122,0	237,0	5,2	533,0	5,3%
Otros Servicios	80,0	245,0	1.056,0	18,3	1.469,0	14,5%
CONSUMO TOTAL SERVICIOS	1.284,0	2.401,0	6.248,0	188,0	10.129,0	100,0%

Se puede observar que en 2017 el reparto del consumo entre ramas de actividad en el sector terciario se distribuye aproximadamente en un tercio en oficinas (32%), otro tercio en comercio (32,8%) y el tercio restante entre hospitales (8,4%), restaurantes y alojamientos (6,9%), educación (5,3%) y otros servicios (14,5%). Esta distribución se ha mantenido bastante constante desde 2010 como puede observarse en los datos.

La distribución de las diferentes fuentes energéticas en 2017 indica que los productos petrolíferos tienen una mayor presencia en la rama del comercio con un 37% del total, en las oficinas con un 29% y la educación con un 13%. El consumo de gas destaca muy especialmente en el sector del comercio donde supone un 43% seguido de las oficinas donde consume un 25%. El reparto del consumo eléctrico se ha mantenido bastante estable en el periodo 2010-2014 con una distribución en tercios como la comentada para el consumo general si bien para el año 2017 se empieza a modificar un poco el balance tomando más presencia en las oficinas con un 35%, seguida del comercio con un 29% repartiéndose el aproximadamente otro tercio entre los restaurantes y alojamientos (8%), hospitales (7%), educación (4%) y otros servicios (17%).

Haciendo un análisis de cada rama de manera individualizada se puede observar:

En el comercio, la rama de mayor consumo con un total de 3.325 kteps (un 32,8% del total) el mayor consumo de fuente energética es el de la electricidad con un 54%, seguida del gas con un 31% y de los productos petrolíferos con un 14%. El sector del comercio ha mantenido prácticamente estable su consumo con respecto a 2010 si bien ha sufrido un aumento de 261 kteps con respecto a 2014.

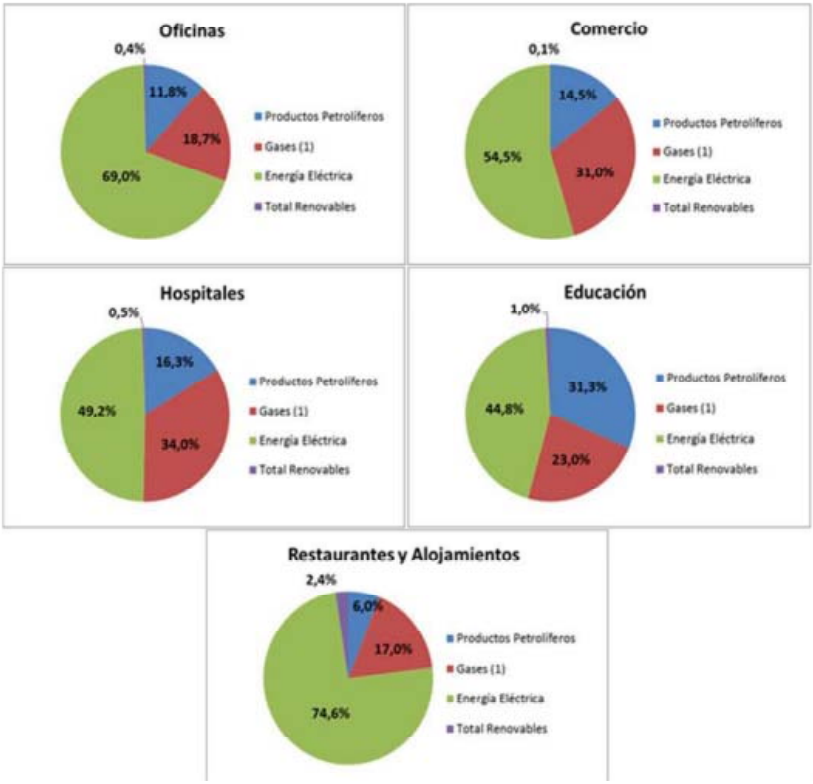
En las oficinas, prácticamente con un consumo similar al del comercio (3.241 kteps que supone un 32%), la mayor fuente energética utilizada es muy ampliamente la electricidad que supone un 68%, seguida del gas con un 19% y de los productos petrolíferos con un 12%. Este sector se ha mantenido también estable en su consumo con respecto a 2010 si bien ha tenido un aumento de 432 kteps con respecto a 2014.

En los hospitales el mayor consumo sigue siendo de electricidad (un 49%), seguido por el gas (34%) y los productos petrolíferos (16%). Este sector sí ha aumentado su consumo tanto con respecto a 2010 como con respecto a 2014 con una cuantía de 245 kteps (casi un 40%).

En los restaurantes y alojamientos la electricidad copa de manera mayoritaria el consumo con un ratio del 74%, seguida por los gases (17%) y por los productos petrolíferos (6%). Este sector ha reducido su consumo con respecto a 2010 pero se mantiene prácticamente estable con respecto a 2014 con un aumento tan solo de 4 kteps.

Por último, en el sector de los edificios de uso educativo el consumo se encuentra más repartido con un 44% para la electricidad, un 33% para los productos petrolíferos y un 23% para los gases. Destaca el peso de los productos petrolíferos, que es muy superior al de las otras ramas, aproximadamente el doble. La evolución de este sector es de descenso mantenido en su consumo tanto con respecto a 2014 como con respecto a 2010 de aproximadamente un 10% en cada tramo.

Gráficas de desglose de fuentes energéticas en cada rama de la edificación terciaria (%)



De manera global se pueden extraer algunas conclusiones generales dentro de este desglose de datos:

Por un lado, se puede apreciar en la evolución global dos etapas claramente diferenciadas, entre 2010 y 2014 todos los consumos descienden en todas las ramas lo que se relaciona directamente con el periodo de crisis del país y la reducción de la actividad económica mientras que en el periodo 2015-2017 se invierte la tendencia, aumentando todos los consumos para incluso superar la cifra global de consumo de 2010.

Por otro lado, este aumento del consumo no se fundamenta en un aumento de los consumos de fuentes renovables que se mantiene en niveles anecdóticos que rondan el 2% del consumo total.

Por último, desglosando para el periodo 2010-2017 los datos de Figura 2.24. Gráfica de evolución porcentual de los consumos de energía final en el sector terciario por fuentes (%), el reparto de consumos globales tiene una evolución diferenciada entre las diferentes fuentes energéticas: la electricidad ha ido reduciendo su presencia alrededor de 12 puntos hasta un actual 62% mientras que la reducción de los productos petrolíferos ha sido de tan solo 2 puntos hasta el actual 13%. Como conclusión, se puede decir que los gases son la fuente energética que absorbe ese diferencial (ante la cuasi inexistencia de renovables) aumentando 13 puntos hasta la actual cuota del 24%.

SECTOR PÚBLICO

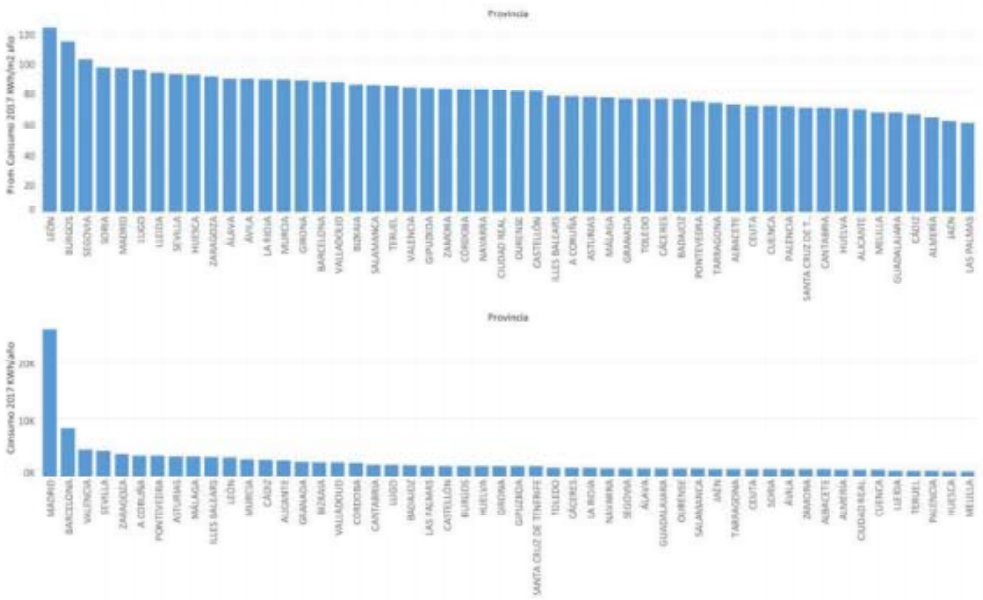
De la misma manera que en el apartado de diagnóstico del parque público se ha realizado su análisis a partir del Inventario de Edificios de la Administración Pública Central elaborado por IDAE – MITERD, para estudiar al consumo de energía de los edificios de la administración pública pertenecientes a la Agencia General del Estado, se utilizará la misma fuente de datos.

Para evitar el resultado incoherente respecto de este análisis, se han excluido de las estadísticas relacionadas con los consumos (exceptuando las relativas a Certificaciones Energéticas) los edificios con consumos por debajo de 30kWh/ m2 y por encima de 300kWh/ m2, por considerar que estos datos pueden responder a errores o a casos muy particulares no comparables con el volumen general analizado. Se ha analizado los consumos de un total de 1.626 edificios.

El consumo medio por superficie varía desde los 60kWh/m2año en Las Palmas hasta los 123kWh/m2año en León.

Destacan ligeramente por encima de los demás Burgos y León y Segovia, fundamentalmente por los edificios que se encuentran en la zona climática E1. En cuanto al consumo total, se ve claramente su relación con el número de edificios, destacando Madrid muy por encima de todas las demás provincias, dado que es en la capital donde se concentran la mayor parte de los bienes inmuebles de la Administración central.

Promedio de consumo por superficie y consumo total por provincias (2017)



Análisis por usos

Destacan en relación con los datos de consumo total, los centros penitenciarios, por su gran tamaño e intensidad de uso, así como los CPD (Centros de procesamiento de datos).

Consumo anual total por uso (2017)

USO PREDOMINANTE	CONSUMO (KWh/año)
Centro penitenciario	360.596.704
Oficinas	291.297.284
Comisaria	108.204.220
Centro de investigación	62.923.975
Centro de atención	16.729.620
CPD	11.714.065
Aulario	5.288.106
Archivo	3.592.137
Residencia	2.533.059
Cuartel	2.340.947
Auditorio	516.551
Taller	414.902
Museo	265.976
Garaje	240.216
Almacén	209.537
Pista de exámenes	202.872
Hangar	140.542

Promedio de anual por m2 y por uso

USO PREDOMINANTE	CONSUMO POR SUPERFICIE (KWh/m²año)
CPD	246,1
Taller*	156,4
Residencia	152,5
Centro de investigación	137,5
Centro penitenciario	113,4
Archivo	92,4
Centro de atención	88
Aulario	85,8
Comisaria	83,4
Oficinas	78,5
Auditorio*	65,9
Museo*	57,4
Cuartel	57,1
Hangar*	44,2
Garaje	41,2
Pista de exámenes	40,4
Almacén	34,1

* Tipologías con menos de 5 edificios, por lo que no se consideran representativas.

Certificaciones energéticas

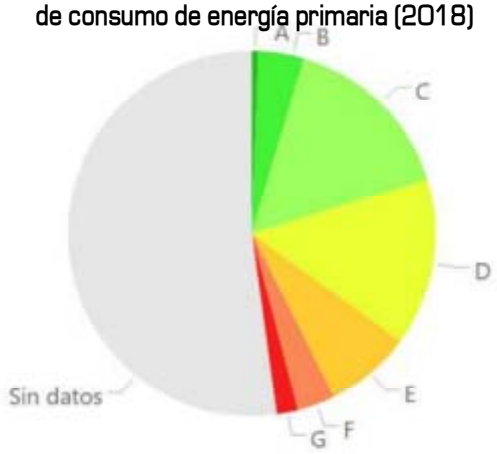
Se analizan los certificados energéticos del total de edificios del inventario. En este caso se cuenta con la información del último inventario (2019).

De esta información se puede concluir que menos de la mitad de los edificios contaban con certificado energético a final de 2018. Entre los edificios que cuenta con certificado, menos del 5% tienen una calificación A o B y poco más de un 15% tiene una calificación C

Certificados de Eficiencia Energética (CEE) según sus calificaciones de consumo de energía primaria (2018)

	CERTIFICADO ENERGÉTICO	PORCENTAJE S/TOTAL
Total	1055	49,62 %
A	13	0,61 %
B	89	4,19 %
C	346	16,27 %
D	321	15,10 %
E	169	7,95 %
F	76	3,57 %
G	41	1,93 %
No tiene	1071	50,38 %

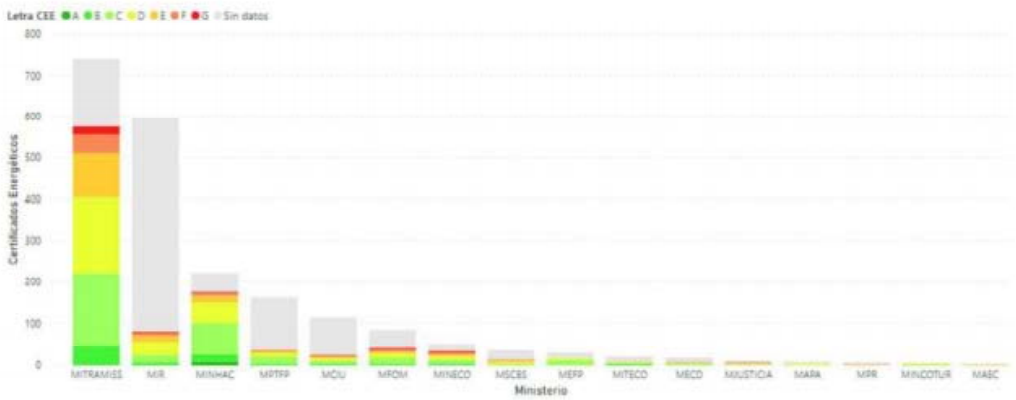
Certificados de Eficiencia Energética(CEE) según sus calificaciones de consumo de energía primaria (2018)



Certificados de Eficiencia Energética (CEE) por Ministerios, según sus calificaciones de consumo de energía primaria (2018).

	Total	%	Ministerio	MINCOTUR	MAEC	MINHAC	MITRAMISS	MINECO	MJUSTICIA	MEFP	MFOM	MAPA	MECD	MITERD	MSCBS	MPR	MPTFP	MCIU	MIR
Edif. con CE	1050			5	3	178	577	36	8	18	43	5	9	10	15	3	38	26	81
%		49,50%		100%	100%	80%	78%	69%	67%	56%	51%	50%	47%	45%	39%	38%	23%	23%	14%
A	13	0,61%				9	2	2											
B	89	4,20%				18	46	3		1	3		1	4			4	3	6
C	343	16,17%		3		75	174	9	2	12	16	1	3	2	3		18	8	20
D	319	15,04%		2	2	50	182	9	2	5	11	4	2	1	6	1	8	6	30
E	169	7,97%				16	108	4	1		4		1	3	3	1	6	6	16
F	76	3,58%			1	7	45	5	2		5		1		2	1	1		6
G	41	1,93%				3	20	4	1		4		1		1		1	3	3
Sin datos	1071	50,50%				45	163	16	4	14	42	5	10	12	23	5	127	89	516

Certificados Energéticos por Ministerios y calificación según el consumo de energía primaria



Consultorio Formativo

Preguntas y Respuestas

Sección dedicada a responder desde un punto de vista formativo y práctico, cuestiones variadas de actualidad, surgidas por dudas y consultas planteadas en el ejercicio de la actividad de nuestros profesionales.

Pregunta

¿ El vacío legal de los contratos de alquiler permite al arrendador evitar el límite de las garantías en el alquiler?.

Respuesta

El último **real decreto ley sobre alquileres** que entró en vigor el pasado mes de marzo **limita las garantías adicionales** que pueden exigir los propietarios a los inquilinos: **un mes de fianza más dos meses en concepto de garantía adicional.** Sin embargo, la Agencia Negociadora del Alquiler ha observado un **vacío legal** que permite a los arrendadores **aumentar** sin límite dichas garantías si firman contratos por **más de cinco años** (o siete si el arrendador es una empresa).

"en aquellos arrendamientos que se firmaran por períodos iniciales de más de cinco o siete años sería perfectamente posible exigir a los inquilinos más garantías económicas de las que permite el Decreto; incluso también se podría incluir en este grupo de arrendamientos de larga duración a los alquileres que se suscribieran por un año prorrogable hasta seis".

Para la Agencia Negociadora del Alquiler con **alquileres de mayor duración** hay un **menor riesgo para los propietarios** que pueden **exigir mayores garantías**, y una **mayor estabilidad para inquilinos.**

Sobre el análisis de la norma jurídica, se resalta que al aumentar la duración de los alquileres se producen efectos inmediatos sobre los propietarios e inquilinos. "de cara al arrendador persona física o jurídica no debería importarle mucho aumentar la duración, dado que al estar obligado a permitir al inquilino prorrogar el contrato hasta cumplir cinco años, siete en personas jurídicas, el cumplimiento de otro año más, le posibilitaría el poder exigir mayores garantías a los inquilinos, y así tener cubierto mucho mejor el riesgo de los alquileres".

"Para el caso de los inquilinos en aquellos contratos que se suscribieran por una duración inicial superior a los cinco o siete años, éstos podrían poner obstáculos a su firma, al tener que obligarse a cumplir estos plazos, porque si no lo hicieran las penalizaciones serían mayores".

La Agencia Negociadora del Alquiler apunta una solución beneficiosa para los inquilinos: "si nos basamos en el principio de la autonomía de la voluntad de las partes (libertad de pactos), éstas podrían pactar que no hubiera penalizaciones mayores para los inquilinos en caso de desistimiento, y se mantuvieran las mismas que hay para los arrendamientos de un año prorrogable hasta cinco, donde los inquilinos tienen la posibilidad de no prorrogar los arrendamientos a sus vencimientos anuales".

Advierte de que este último Decreto sobre alquileres "rompe el frágil equilibrio del alquiler, posicionándose claramente a favor de los inquilinos, aumentando el riesgo de los alquileres para los arrendadores, cuando las garantías aprobadas en este Decreto Ley se vuelven claramente insuficientes para cubrir deudas o deficiencias cuyo importe supera al de estas garantías".

Estas son las garantías adicionales a la fianza que se pueden pedir según la firma del contrato de alquiler.

Pregunta

¿ Qué es la cédula de habitabilidad?.

Respuesta

La cédula de habitabilidad es un documento oficial, emitido por el ayuntamiento, que certifica que una vivienda cumple con los requisitos indispensables para que pueda ser habitada. Estas condiciones variarán dependiendo de la Comunidad Autónoma en la que se encuentre el inmueble.

Para solicitar la cédula de habitabilidad de una casa, o su renovación, tendrá que acudir la persona que conste como propietaria de la vivienda, con el impreso de solicitud y una copia de la escritura de la propiedad. Si el propietario o propietaria no puede acudir, podrá ser representado por una tercera persona, siempre y cuando cuente con una autorización de representación acompañada de la fotocopia del DNI del titular.

El primer paso para solicitar una licencia de habitabilidad es contratar a un arquitecto titulado para que inspeccione el hogar. A continuación, el arquitecto redactará un informe donde acredite que la vivienda cumple los requisitos mínimos que establece la ley. Y finalmente será el ayuntamiento, del municipio donde se ubique el inmueble, la administración pública que valide el certificado. En caso de que el arquitecto haga un informe desfavorable de la edificación, será necesario realizar las reformas o modificaciones que exija la ley para que en la próxima inspección emita un informe favorable.

Pregunta

¿Qué IVA o impuestos conlleva la compra de un 'loft' de segunda mano?.

Respuesta

Al tratarse de un 'loft' de segunda mano la compraventa estará exenta de IVA y tributará por el impuesto sobre transmisiones patrimoniales (ITP).

La gestión del ITP se encuentra cedida a las comunidades autónomas, que establecen el porcentaje a aplicar dentro de los límites que marca la ley general.

Normalmente, la media se encuentra en un 6%, aunque existen variaciones en función de dónde se resida o de dónde se deba liquidar el impuesto. La mayor parte de comunidades aplican un tipo máximo del 7%, aunque las hay que lo han elevado hasta el 8% o incluso el 10%. Actualmente, el tipo más bajo está en Madrid y Navarra, con el 6% que marca la normativa general.

El problema es que cada región ha adaptado el tributo más a sus necesidades recaudatorias que a su situación económica. El ITP debe ser abonado por el comprador, pues el vendedor tributará posteriormente en el IRPF por las ganancias patrimoniales que haya obtenido.

Además, el pago del tributo deberá hacerse en la oficina de Hacienda que corresponda al lugar donde se encuentra situado el 'loft' en un plazo máximo de

30 días hábiles contados desde la fecha de autorización de la escritura de compraventa, salvo en Navarra, que es de dos meses.

Por último, cuando se compra un 'loft' de segunda mano como inversión, para alquilarlo o venderlo, podría ser interesante estudiar la posibilidad de renunciar a la exención y tributar por IVA en lugar de por ITP, pues el IVA es un tributo deducible.

Por tanto, si el comprador es empresario, autónomo o profesional, le podría interesar tributar por IVA para poder recuperar dicho impuesto mediante la deducción en la declaración de IVA.

La posibilidad de renunciar a la exención del IVA se encuentra limitada a ciertos casos establecidos por la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido. Asimismo, dicha renuncia se practicará por cada operación realizada por el sujeto pasivo y deberá justificarse con una declaración en la que el adquirente haga constar su condición de sujeto pasivo con derecho a la deducción total o parcial del tributo.

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