«Edición Especial Asamblea General 2020»

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 191

30 de Abril de 2020

Boletín Oficial
AVAI

Edición Especial
ASAMBLEA GENERAL 2020
AÑO 24 NÚMERO 191

Sumario

«ASAMBLEA GENERAL A.V.A.I. 2020»

EDICIÓN ESPECIAL

- *Carta de fecha 13-04-2020: Acuerdo Junta Directiva Celebración Asamblea General AVAI 2020 de «forma no presencial».*
- *Carta de fecha 13-04-2020: Convocatoria Asamblea General AVAI 2020.*
- *Desarrollo de la celebración con fecha 30-04-2020 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

Valencia, 13 de Abril de 2020

Apreciado/a Sr./a Consocio/a:

En primer lugar, y como Presidente de la ***Asociación Valenciana de Asesores Inmobiliarios* (*A.V.A.I.*)**, quiero manifestarle, en mi nombre y en el de toda la Junta de Gobierno, todo nuestro afecto y solidaridad, en este dificultoso momento en que la vida nos ha situado, con la esperanza de que, unidos todos ante la adversidad, alcancemos el ansiado objetivo de vencer la lacra sanitaria, económica y social, acontecida en las últimas semanas.

En su debido momento, **la Junta Directiva de la *Asociación Valenciana de Asesores Inmobiliarios* (*A.V.A.I.*), tenía previsto la celebración de la obligada y anual Asamblea General, en fecha 30 de Abril del presente año, *en el lugar que viene siendo habitual en el Expo-Hotel de la ciudad de Valencia*.**

Con posterioridad, mediante ***Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo***, se acordó la declaración del Estado de Alarma Nacional, como consecuencia de la pandemia sanitaria ocasionada por la expansión del elemento vírico identificado como COVID-19, a cuyo efecto, entre otras medidas, se adoptó, tal y como se recoge en su artículo 7, una estricta limitación en la libre circulación de los ciudadanos, con las concretas excepciones reflejadas en dicho cuerpo normativo. Seguidamente, implementado dicho Real Decreto 463/2020 con toda una serie de medidas normativas complementarias, la libertad de movimientos reseñada, ha sido definitivamente restringida en mayor medida, mediante la aprobación del ***Real Decreto-ley 10/2020, de 29 de marzo***. A fecha de hoy, volvemos a encontrarnos en la situación dictaminada en el ***Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo***.

Sobre las premisas expuestas, que son de obligado y solidario cumplimiento, priorizando por encima de cualquier otra consideración, la salud de todos los ciudadanos y, en nuestro supuesto concreto, la de nuestros asociados, a fin de alcanzar un adecuado equilibrio entre la restricción en la libertad de circulación adoptada y, por otra parte, la obligada celebración anual de la Asamblea General, tal y como así queda determinada en nuestros Estatutos, al amparo de la normativa aplicable al respecto, **la Junta de Gobierno ha acordado la celebración de dicho acto de manera no presencial, la cual, de esta forma tan atípica para AVAI, se llevará a cabo en la fecha que se había previsto, es decir, «el jueves 30-04-2020», siendo a las 19:00 horas en primera convocatoria y a las 19:30 horas en segunda convocatoria, a cuyos efectos se les adjunta la documentación relativa a la misma, para cuanto proceda y, en su caso, su posterior aprobación. Para ello y al objeto de llevar a cabo la celebración de la misma, y a fin de no vulnerar ninguno de los derechos ínsitos a la propia consideración de asociado, *se ha dispuesto, mediante el uso de los correos electrónicos vinculados a nuestro colectivo, habilitar un* «periodo de ruegos y preguntas», *comprendido desde el día 22 hasta el 29-04-2020, ambos inclusive, con el objetivo de dar adecuada respuesta, por el mismo cauce telemático, a cuantas cuestiones sean planteadas al respecto*.**

En la confianza que sea de su aprobación, reciba mi consideración más distinguida.

Fdo. Francisco Sanfrancisco Gil
-Presidente AVAI-

NOTA.- Le recordamos que junto a la documentación que en la convocatoria se les remite, al mismo tiempo se les adjunta un documento de «*Mandato de Representación Especial*», el cual, si es su deseo, lo pueden hacer servir diligenciándolo y remitiéndonoslo al correo electrónico de nuestro Colectivo Profesional: avai@atp-guiainmobiliaria.com

Gracias.

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 30 de Abril de 2.020 -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 2019 y Presupuesto 2020.
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 13 de Abril de 2.020

-Órgano de Presidencia de Junta Directiva-

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 30 de Abril de 2020, la ***Asociación Valenciana de Asesores Inmobiliarios***, celebró, de forma singularmente atípica para A.V.A.I., su Asamblea General.

En su debido momento, la Junta Directiva de la Asociación Valenciana de Asesores Inmobiliarios - A.V.A.I., tenía previsto la celebración de la obligada y anual Asamblea General, en fecha 30 de Abril del presente año, en el lugar que viene siendo habitual en el Expo-Hotel de la ciudad de Valencia.

Posteriormente, derivado de la pandemia del coronavirus Covid-19, y debido a la declaración por parte del Gobierno de España, del Estado de Alarma Nacional mediante Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, la Junta Directiva de AVAI acordó tomar las debidas posiciones y medidas oportunas, para lo cual con fecha 13-04-2020, remitió por correo electrónico a todos y a cada uno de los Sres. Asociados, un escrito al objeto de informar de la situación especial que nos encontrábamos, y los acuerdos adoptados por la Junta de Gobierno de AVAI al respecto.

Con las decisiones adoptadas, y tal como reflejan los documentos que se adjuntan a este Acta, ambos de fecha 13-04-2020, junto al citado escrito mencionado en el párrafo anterior, se remitió igualmente por correo electrónico a todos los Sres. Asociados, la Convocatoria de la Asamblea de AVAI, al objeto de celebrarse en la fecha prevista del 30-04-2020, pero en la condición extraordinaria de «**manera no presencial**», adjuntándose, como es preceptivo, y poniendo a disposición de los Sres. Asociados, la documentación necesaria, económica y contable, a los efectos oportunos.

Con todo lo desarrollado y de conformidad con lo acordado por la Junta Directiva de nuestro Colectivo Profesional, la Asamblea General de AVAI, se llevó 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 necesaria, económica y contable relativa al año correspondiente, es decir al ejercicio de 2019 y presupuesto para el año 2020, para su examen y, en su caso, posterior aprobación, y a fin de no vulnerar ninguno de los derechos insitos a la propia consideración de asociado. A tal efecto se dispuso, mediante los correos electrónicos vinculados a nuestro Colectivo Profesional, habilitar «**un periodo de ruegos y preguntas**», ***comprendido desde el día 22 hasta el 29-04-2020, ambos inclusive***, con el objetivo de dar adecuada respuesta, por el mismo cauce telemático, a cuantas cuestiones fueran planteadas al respecto.

Con lo especialmente relacionado, el Acto de la Asamblea General, se dio 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 2019 y Presupuesto 2020.**
4.- **Entrega de Documentación e Informes.**

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

Foto Archivo

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 21-04-2020 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 quiero iniciar mi intervención señalando que, debido a la declarada por la Organización Mundial de la Salud el pasado 11-03-2020, ***pandemia del*** «**coronavirus-Covid-19**» y las graves consecuencias originadas por su causa, donde la dramática extensión que recorre, sobre todo y en primer lugar, en el escenario de salud pública y la situación de emergencia a escala nacional e internacional que en ella concurre, obliga a que nuestro objetivo primero y capital requiera que, entre todos sin excepción, combatamos con rigor esta crisis sanitaria sin precedentes, para lograr vencer esta batalla global en el menor tiempo posible. Nuestro profundo pesar por los fallecidos, nuestras condolencias y apoyo a sus familiares, nuestro deseo de rápida recuperación a los afectados; nuestro reconocimiento y agradecimiento a cuantos de forma personal y colectiva están combatiendo en el frente de esta calamidad, empezando por la heroicidad del personal sanitario y siguiendo con todos y cada uno, sin excepción, de los que sin escatimar esfuerzos, luchan contra esta catástrofe, hoy sanitaria,…mañana ya veremos. Un reconocimiento de máximo exponente y orgullo al conjunto de los españoles, que en unión férrea y disciplina en sus mandatos de restricciones de movilidad y demás, luchan en vanguardia y apoyo para la erradicación del virus, dando un ejemplo de nexo de yunque, civismo, cordura y predisposición plena; gracias a todos, y a pesar de los sufrimientos e inconvenientes, juntos en equipo plantemos cara al presente e ilusión y confianza en el futuro. Con seguridad «**això també passarà**». La magnitud de esta extraordinaria problemática dará lugar a situaciones negativas en el plano económico de gran medida. La OCDE prevé que el «*coronavirus*» tenga un impacto demoledor en este año 2020 sobre la economía española, que registraría ausencia de crecimiento en el escenario más favorable y una contracción de varias décimas en el caso de que la pandemia se prolongue. Expertos señalan que suenan tambores de recesión en el seno de la zona euro a causa del fenómeno «*Covid-19*», pudiendo ir in-crescendo si el virus no se erradica. El propio presidente Sánchez, en su comparecencia en el Pleno del Congreso de los Diputados, (vacío), de fecha 18-03-2020, auguró que la recesión económica en España será profunda; mientras, el Banco de España advierte de una perturbación sin precedentes. La agencia crediticia S&P, en informe del 25-03-2020, publicó que prevé una recesión de la eurozona del 2% este año. Referido a España vaticinaba una caída del PIB del 2,1% en 2020, con repunte del 3,1% en 2021; seguidamente esa escalada se suavizaría a entre el 1,7% y el 1,6% durante el bienio 2022-2023. *Sin embargo posteriormente, más en concreto con fecha 14-04-2020, el Fondo Monetario Internacional-FMI, dio a conocer que* ***prevé un histórico desplome este año 2020 de la economía española, con una caída del 8% del PIB*** *a consecuencia del coronavirus, en lugar de la previsión de crecimiento del 1,6%.* ***A su vez pronostica en España un paro del 20,8%****. Prosigue el FMI apuntando que la economía global mundial caerá este año un 3%, el mayor retroceso desde la conocida como la Gran Depresión (década de 1930), en lugar de la previsión de crecimiento que sostenía del 3,3% internacional*. Más aún, ***el Informe del Banco de España de fecha 20-04-2020, calcula que el PIB puede caer hasta un 13,6% en 2020, en función de lo que dure la alarma. Prosigue que la deuda pública se elevará entre el 110% y el 120%. En cuanto a la tasa del paro la sitúa cerca del 22% (21,7%)***.

La *celebración del* ***Salón Inmobiliario de Madrid en su 22ª Edición SIMA-20***, que tenía previsto llevarse a cabo en las próximas fechas comprendidas entre el 07 y el 10 de Mayo, ambos inclusive, en información recabada con fecha 10-03-20, fuimos sabedores de la *decisión de aplazarse debido a la expansión del* «*coronavirus Covid-19*». Al día siguiente, es decir el 11-03-2020, recibimos un comunicado en el cual se nos informaba de la decisión de los organizadores del evento, indicando que la ***Edición de SIMA del presente año, tendrá lugar en las fechas comprendidas entre el 12 al 15-11-2020, ambos inclusive***. Recordar que SIMA -Salón Inmobiliario Internacional-, es el evento ferial de mayor magnitud y a su vez es un claro exponente de lo que acontece en el Sector Inmobiliario en España. De lo que afecta a los puntos desarrollados se ha ido informando al respecto a través de nuestros medios de divulgación.

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 diferente sintonía a los marcados en los últimos años. ***El comportamiento en 2019 de la compraventa de vivienda ha marcado un descenso del -3,3% respecto del año anterior***. *Su recorrido en 2019 se ha visto envuelto con ritmos dispares a los que venían siendo dinámicos alcista en los recientes años precedentes. Arrojan los* ***datos del INE en febrero de 2020*** *que el pasado año* ***se vendieron 501.085 viviendas***, (*muy lejos de la predicción optimista que algunas fuentes habían pronosticado para el sector en 2019; ¿razones?, múltiples, aunque para no remover demasiado, citaremos las propias originadas por los cambios legislativos recogidos en la llamada Nueva Ley Hipotecaria, que sin duda ha implicado fijar ojo de halcón en la concesión de hipotecas y demoras en los casos de su concesión, a modo de apunte significar que la ley hipotecaria, con su decreto de junio, provocó en agosto la primera caída en la compraventa de viviendas en siete años; le sigue el esceptismo suscitado por la voluble inestabilidad política con nuevo escenario; el horizonte que se vislumbra en el ámbito socio-laboral y por ende en su entorno económico-familiar; y qué decir al arrastre de negatividad que genera al capítulo inversor*. Todo ello en su conjunto contribuye a la reducción y al cambio de signo de la trayectoria alcista continuada experimentada en los últimos años. Por otro lado, en cúmulo mes a mes, los ***datos del Consejo General del Notariado***, cifra el ***montante de operaciones de 566.777 en 2019***, que viene a representar un descenso entorno al -***3% interanual con respecto del año anterior***, porcentual acorde al INE.

El informe elaborado por el ***Colegio de los Registradores de España***, muestra que 2019 se ha cerrado ***con unas inscripciones en viviendas de 503.875 operaciones, con una caída del -4,21%***. Según este informe, la vivienda nueva, cifrando 90.690 inscripciones se va recuperando con un incremento del 3,78%; por otro lado las inscripciones de la vivienda usada con 413.185 han sufrido un descenso del -5,87%, aún así sigue siendo ésta el motor del mercado. Puntualiza este informe que en ***la Comunitat Valenciana, las inscripciones totales han sido de 75.151, (nuevas 10.432 y usadas 64.719), experimentando una tasa de variación interanual del -4,39%***. Las Comunidades Autónomas que han registrado un mayor número de compraventas son: *Andalucía con 99.804, Catalunya 80.904,* ***Comunitat Valenciana 75.151*** *y Comunidad de Madrid 71.889*.

Las perspectivas para 2020, *refiriéndonos a antes del inicio de la crisis del coronavirus*, ponderaban que globalmente podrían regir positivas si bien con ritmo más moderado y con flujo dispar en los distintos territorios. 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 2020 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 actor 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 2020, indican que durante el ***año 2019 se transmitieron 2.036.320 fincas inscritas*** en los registros de la propiedad, lo que supuso un 2,7% más que en 2018. En el caso de las compraventas de fincas registradas, el número de transmisiones fue de 1.014.146, con una disminución del -1,8% respecto a 2018.

Con respecto a las ***compraventas de viviendas registradas, el INE informa que fueron un total de 501.085 en España***, una cifra que arroja ***un descenso del -3,3% interanual***. De las 501.085 compraventas de viviendas citadas, 453.572 (90,5%) responden a la vivienda libre y 47.513 (9,5%) a la protegida, lo que representa que el número de viviendas libres transmitidas por compraventa en 2019 disminuyó un -3,1% respecto a 2018 y el de protegidas un -4,3%. Las viviendas nuevas transmitidas por compraventa en el año 2019 fueron 92.844 (18,5%) y las usadas 408.241 (81,5%). El número de operaciones sobre viviendas nuevas subió un 1,2%, mientras que el de usadas bajó un -4,2% respecto a 2018. ***La clasificación en concreto en la «Comunitat Valenciana», responde al siguiente desglose: Total viviendas 74.910, (variación anual del -4,9%) y distribuidas en de tipo libre 67.177, protegida 7.733; correspondiendo a nueva 10.891 y usada 64.019***.

Sigue el informe del INE, con los datos facilitados a febrero-2020 que atendiendo a las compraventas de viviendas, las Comunidades con mayor número de transmisiones por cada 100.000 habitantes en 2019, fueron lideradas por la ***Comunitat Valenciana con 1.890***, *seguida de Andalucía 1.511, La Rioja 1503 y la Comunitat de las Illes Balears con 1.453*. Continuando en este mismo tipo de estadística, las Comunidades con mayor número de compraventas registradas por cada 100.000 habitantes en Diciembre de 2019, la encabeza la ***Comunitat Valenciana con 133***, seguida de Andalucía y Aragón ambas con 107 y la Comunitat de las Illes Balears con 105.

Los indicadores para el 2020, 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 que el envolvente financiero podría experimentar modificaciones. Según los expertos el incremento en ventas será inferior al 5% en el número de compraventas, incluso se podrían advertir más ajustes cuyo resultado rondarían las 500.000 operaciones. No obstante mercados como Madrid, Barcelona, Málaga, Sevilla, ***València*** y Palma, sí se prevé que sus incrementos sean superiores al 5%; ***con permiso de Covid-19***. El arsenal noticiero de previsión de cada día va a salto de mata; fuentes de carácter económico del rotativo Expansión de fecha 21-04-2020, advierten del riesgo de que en España se efectúen 100.000 operaciones de venta de pisos menos este año, indicando que 2020 podría cerrar 400.000 compraventas, incluso peor, si no se frena pronto el Covid-19.

En una pincelada apostamos que, *una de las muchas consecuencias derivadas del coronavirus, irá en dirección a que surgirá gran movilidad en la busca de viviendas de tipo unifamiliar que cuenten con espacios abiertos al aire libre, aunque estos sean de reducida extensión*.

Según datos del ***Consejo General del Notariado*** a fecha 12-03-2020, la venta de viviendas arranca el año con una caída del -5,9% lastrada por la contracción del segmento de segunda mano cuyas operaciones bajaron el -7,8%, mientras que la compraventa de pisos nuevos repuntó el 13%. A su vez en su informe de fecha 16-04-2020, indica que la compraventa de vivienda en febrero-2020, bajó un -6% con respecto a febrero del año pasado, siendo el porcentual de caída de los pisos de segunda mano el -6,5% y el de pisos nuevos el -2,4%. Subraya que el precio en febrero-2020 se encareció un 0,5% más que en febrero-2019.

En concreto en los ***Informes del INE del 16-03-2020 y del 21-04-2020*** referidos a datos de enero-2020 y febrero-2020 respectivamente, también muestran cambios de tendencias. En relación a las compraventas de viviendas inscritas en España en enero-2020, éstas disminuyen un -2,6% respecto a enero-2019 y las de febrero-2020 aumentan un 0,1% con respecto a febrero-2019. Con el descenso de enero-2020, la compraventa de viviendas regresa a tasas interanuales negativas después de haber subido en diciembre-2019 un 1,8%, habiendo experimentado un mínimo cambio positivo en febrero-2020. Estos datos vienen marcados por la disminución o mínimo incremento de las operaciones sobre viviendas usadas en un -1,2%, (38.443 transacciones) y 0,1%, (35.320 transacciones), y en un -8,8% (8.484 operaciones) y un 0,2% (8,784 operaciones) en la compraventa de viviendas nuevas, respectivamente en enero y febrero de 2020. Relativo a la ***Comunitat Valenciana***, las transmisiones en enero-2020 respondieron a: *Viviendas 13.100, Solares 535 y Otras Urbanas 8.247*. *Las Rústicas 3.732*. En cuanto a las de febrero-2020 fueron: *Viviendas 14.184, Solares 746 y Otras Urbanas 10.285*. *Las Rústicas 3.853*.

Refleja la información facilitada por el ***INE en febrero-2020*** que, *en cuanto a la variación anual del número de compraventas de viviendas en 2019 responde al siguiente desglose*: Partiendo que la media nacional se sitúa en el -3,3%, las Comunidades que presentan signos de carácter positivo la encabeza Castilla-La Mancha con el 7,5%, seguida de Extremadura 5,7%, La Rioja 3,1%, Galicia 2,5%, Región de Murcia 1,2% y Castilla y León 0,5%; a partir de aquí el resto protagonizan signos negativos, que de menor a mayor registran, Aragón -0,3%, Andalucía -1,1%, Catalunya -2,4%, Cantabria y País Vasco ambas -3,3%, ***Comunitat Valenciana -4,9%***, Principado de Asturias -6,4%, Comunidad de Madrid -7,5%, Comunidad Foral de Navarra -9,7%, Illes Balears -10,9% y Canarias -14,0%. El mayor número de compraventas de viviendas en 2019, reflejado por Comunidades Autónomas, se contabilizó en Andalucía con 100.339, seguida de Catalunya con 79.751, ***Comunitat Valenciana con 74.910*** y Comunidad de Madrid con 70.835. Con relación a las compraventas de fincas rústicas, éstas en 2019 disminuyeron un -0,5% y las fincas urbanas un -1,9%; dentro de estas últimas, ***las compraventas de viviendas bajaron un -3,3%***.

Siguiendo con esta información, indicar que el INE ha publicado el 12-02-2020 (en datos provisionales), la «*Estadística de Transmisiones de Derechos de la Propiedad del Año 2019*». 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 2019

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

	Total	Fincas rústicas	Fincas urbanas		
			Viviendas	Solares	Otras urbanas
TOTAL	2.036.320	388.394	945.546	83.279	619.101
Andalucía	352.003	53.309	181.097	18.381	99.216
Aragón	77.775	29.864	26.065	2.038	19.808
Asturias, Principado de	44.100	13.599	17.113	930	12.458
Balears, Illes	56.193	10.840	24.309	2.839	18.205
Canarias	73.618	6.274	39.234	3.051	25.059
Cantabria	27.306	6.751	11.201	792	8.562
Castilla y León	154.007	68.837	42.389	7.184	35.597
Castilla - La Mancha	124.139	48.367	42.231	8.679	24.862
Cataluña	304.050	26.642	160.204	14.839	102.365
Comunitat Valenciana	270.672	40.064	136.261	6.769	87.578
Extremadura	44.005	15.352	16.999	2.477	9.177
Galicia	98.122	26.868	37.560	2.586	31.108
Madrid, Comunidad de	212.330	5.926	122.992	6.523	76.889
Murcia. Región de	65.293	11.946	31.627	2.517	19.203
Navarra, Comunidad Foral de	28.091	7.911	10.632	1.304	8.044
País Vasco	77.948	8.107	35.415	1.637	32.789
Rioja, La	23.607	7.698	8.009	664	7.236
Ceuta	1.614	31	1.109	15	459
Melilla	1.447	8	899	54	486

La compraventa de vivienda nueva ha seguido su línea ascendente en 2019 con un alza del 1,2%. En cambio la compraventa de usadas ha experimentado un descenso del -4,2% respecto de 2018. Ello refleja un ritmo positivo en la compraventa de vivienda nueva, mientras que la usada ha cambiado su signo, si bien las viviendas de segunda mano seguirán siendo protagonistas en 2020. ***En cuanto a la Comunitat Valenciana ya hemos hecho mención anteriormente de los resultados***.

Según el informe de febrero-2020 del ***Consejo General del Notariado***, durante el 1S-2019*, la compraventa de vivienda libre por parte de extranjeros* se redujo un -3,2% interanual. Continúa su informe indicando que se registraron en ese periodo 51.720 operaciones, lo que supone un 18,6% de las transacciones totales, o lo que es lo mismo decir: ***casi 2 de cada 10***. Este porcentual del 18,6% habido a nivel nacional, ha sido superado en ***Comunitat Valenciana con un 36,0%***, Canarias 35,3%, Illes Balears 34,3% y Región de Murcia 28,5%. Como es práctica habitual las compraventas por extranjeros han evolucionado de manera dispar en las CCAA. Los incrementos más significativos se produjeron en Cantabria 47,6%, Asturias 41,1% y Galicia 17,1%; por contra los retrocesos más acusados se produjeron en las Illes Balears -13,7% y Canarias -20,1%. Por nacionalidades son los británicos con un 12,9% los que siguen siendo los de mayor peso sobre el total de compradores extranjeros. Se destaca en este informe la subida de Marruecos, Argentina y EEUU, y se advierte la caída entre portugueses, irlandeses e italianos.

Por otro lado también con respecto a los extranjeros, los datos que arroja el ***Colegio de Registradores de España***, muestran que para el conjunto del año 2019, las compraventas realizadas por extranjeros supuso el 12,5%, habiéndose superado las 63.000 compras, siendo lideradas estas compras por Británicos a pesar de seguir éstos descendiendo tanto en términos de porcentajes como absolutos; por detrás destacan los Franceses con el 8% de las compras extranjeras, seguidos de los Alemanes 7,8% y Marroquíes 6,1%. Los resultados trimestrales por Comunidades Autónomas han estado encabezados por Illes Balears, donde los extranjeros realizaron el 35,1% de las compras que se inscriben en el archipiélago. Le siguen la ***Comunitat Valenciana con el 27,1%***, Canarias 25,3% y Región de Murcia 18,6. La Costa Mediterránea en la amplitud de su litoral, con la Costa del Sol, Illes Balears, Costa Blanca, Costa Brava, etc., al igual que Canarias

representan las zonas favoritas de los foráneos cuando se deciden a invertir en España. En cualquiera de los casos, queda latente que ***sigue fuerte y dulce la demanda extranjera***.

En toda la amplitud que ocupan las operaciones de compraventa de vivienda, es de primera condición de utilidad, 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*». De idéntica forma la digitalización y la aplicación de la tecnología que cautivan el sector, son herramientas cada vez más situadas en un mercado cuya *demanda de exigencia advierte formación y preparación*. Incidir matizando que en 2020 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.

«*Es por ello 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.

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 2019 con un desplome del 50%), 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***, apunta que ***la tasa interanual en 2019 responde al 7,22%***, dando lugar a una ralentización del crecimiento. Así mismo se subraya que el 4ºT-2019 ha registrado un crecimiento del 1,19%, manteniendo la moderación de las tasas de crecimiento iniciadas a mediados de 2019. Prosigue indicando que esta tendencia de moderación va a continuar a lo largo de los próximos trimestres, teniendo en cuenta que la demanda de vivienda viene presentando una menor intensidad.

Para ***Sociedad de Tasación, la vivienda subió un 4,5%*** en España en 2019 en las capitales de provincia, lo que situó el precio medio por metro cuadrado en 2.453€. Continúa apuntando su informe que en último trimestre de 2019, un ciudadano necesitó destinar 7,4 años de sueldo íntegro para comprar una vivienda de tipo medio. Por Comunidades Autónomas Illes Balears con 16,4 años es donde más años se necesita para acceder a una vivienda, frente a La Rioja con 4,9 años que es donde más fácil se puede acceder a una vivienda.

Según informe elaborado por la ***tasadora Tinsa, la vivienda se encareció de media en variación nacional un 3,6% en 2019***. ¿Dónde sube la Vivienda?

Gráfico de variación interanual del precio de la vivienda por capitales a cierre de 2019 en %

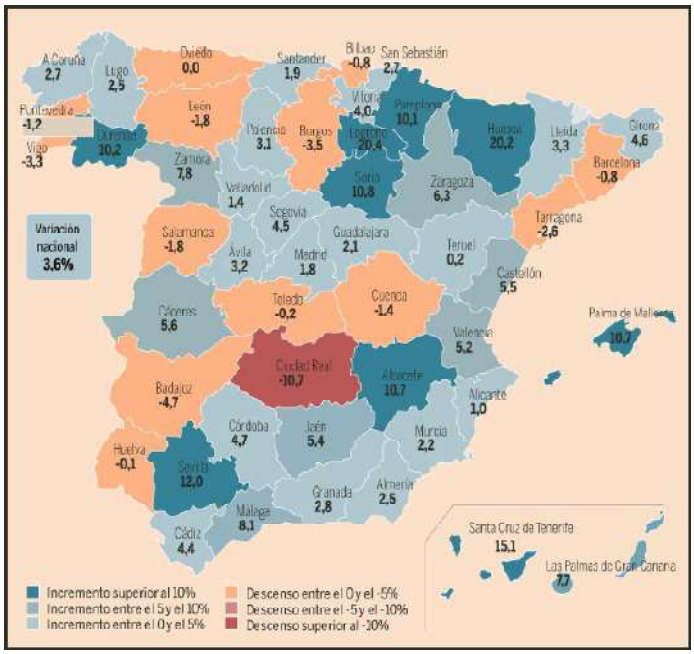


Gráfico del Top 10 Capitales más caras.
Precio en €/m² a cierre de 2019

Datos publicados el 07-04-2020 ofrecen que, según Tinsa, el precio medio de la vivienda nueva y usada en España, experimentó un incremento del 2,5% durante el primer trimestre-2020, en comparación con el mismo periodo del año anterior.

Según los datos publicados por el INE con fecha 10-03-2020, 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 sitúa en el 3,6% al cierre de 2019. Por tipo de vivienda, la tasa de variación anual de los precios de vivienda nueva es del 5,3%, y en cuanto a la de segunda mano es del 3,4%. Por Autonomías, el índice de variación general del precio de la vivienda, ha sido liderado por Aragón e Illes Balears, ambas con el 5,5%, Ceuta 5,2%, y Castilla-León 5,0%; a continuación La Rioja 4,7%, Región de Murcia 4,6%, Prdo. de Asturias 4,3% y Andalucía 4,1%; le siguen Galicia 3,9%, ***Comunitat Valenciana 3,8%***, Catalunya 3,4%, Melilla 3,3%, C.F. de Navarra 3,2%, Canarias 3,1% y Castilla-La Mancha 3,0%; cierran Comunidad de Madrid y País Vasco, ambas con 2,9%, Extremadura 2,2% y Cantabria 2,1% Con relación al tipo de vivienda, respecto a la ***Comunitat Valenciana, en la vivienda nueva ha sido el 3,5% y en la de segunda mano el 3,8%***. *Estos datos afloran que el precio de la vivienda sigue un ritmo alcista, aunque su tendencia es más moderada*.

Bien entendido es que en función de las diferentes fuentes los precios varían considerablemente. Según datos que se han publicado el 02-12-2019, se pone de relieve que la capital española más cara en esa fecha de media es Donostia-San Sebastián con 4.866€/m², desbancando a Barcelona que se sitúa en segundo lugar con 4.487€/m², por detrás le siguen Madrid con 3.952€/m², Palma con 3.217€/m² y Bilbao 3.131€/m². Todo ello sin contar picos de cúspide en capitales de provincia y determinados municipios que cifran precios de consideración. Situar que al día de hoy la calle más cara de España es la calle Serrano de Madrid, con un precio del metro cuadrado residencial de 10.246€. Referido a la vivienda usada, según fuentes de Tecnocasa, el precio cae por primera vez desde 2014, situando el precio medio en España en 2.297€/m², con descensos significativos en Madrid y Barcelona. Otras fuentes apuntan que ese precio medio es de 1.738€/m², situando la desaceleración en el -3,2% interanual.

Para 2020, los precios de los pisos seguirán encareciéndose, pero a menor ritmo por la debilidad de la demanda. La previsión general indica que los pisos en 2020 se encarecerán un 3% de media, aunque se estima que la horquilla se moverá del 2% al 5% dependiendo de los micromercados, si bien existe coincidencia de la moderación de precios en toda España. Las ciudades Madrid y Barcelona siempre han sido las locomotoras del sector, sin embargo ante una posible ralentización de ambas, se han enchufado al motor ciudades como Palma de Mallorca, Málaga y ***València***.

El pasado año la agencia de ráting S&P publicó un informe en el que indicaba una moderación y ralentización en toda Europa de los precios del sector. Referido a nuestro País, daba a conocer su previsión de subidas en el sentido de que: *para España será un 3,4% en 2020 y un 3% en 2021*.

La falta de ***Suelo Urbano*** es el quebradero de cabeza del sector en zonas claves como Madrid, Andalucía, País Vasco, ***Comunitat Valenciana***, Balears, etc., todas ellas con fuertes demandas, a la que hay que sumar la lentitud de las tramitaciones de suelos desde las administraciones correspondientes. y con 17 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 oscila en 268,80€/m². El ***Consejo General del Notariado*** en su informe del 12-03-2020, indica que el precio medio de terrenos y solares se situó en 210€/m² en el mes de enero-2020.

En cuanto al **comportamiento del mercado hipotecario**, *las previsiones para 2020*, insisten en que la financiación para la compra de viviendas no experimentará cambios bruscos, su evolución se asemejará a 2019, pero la situación de los tipos de interés y la permanencia del Euríbor en negativo, hará que los bancos, a pesar de su guerra financiera, no tengan fluidez de margen para seguir aplicando rebajas, optando por la personalización de la oferta. Por el contrario continuarán siendo agresivas las apuestas de las hipotecas online, que fijarán condiciones más atractivas, si bien los bancos virtuales tendrán que aplicar maniobras de convicción fiable para ganarse la confianza del consumidor. Breve comentario sobre la problemática de las hipotecas calculadas con el IRPH (*Índice de Referencia de Préstamos Hipotecarios*). A este referente, según se publicó el 03-03-2020, la resolución del TJUE dictaminó que los jueces españoles deberán decidir si el IRPH fue abusivo o no y determinar en cada caso la posible abusividad. Hay un millón de hipotecas ligadas al IRPH, que representa menos del 1% de los créditos concedidos en España.

Según muestra el informe del ***Colegio de Registradores de España***, referente a las características del crédito inmobiliario, destaca que el endeudamiento hipotecario medio por vivienda en 2019, ha sido de *127.107 €,* dando lugar a un incremento del 2,23% sobre 2018. Para el conjunto de 2019 el porcentual de crédito hipotecario contratado a tipo de interés variable supuso el 57,38%, mientras que el contratado a tipo de interés fijo supuso el 42,62%. Prosigue indicando que en 2019 *el período medio de contratación ha sido de 23 años y 7 meses*. Del mismo modo informa que: *la cuota hipotecaria mensual media en 2019 se situó en 591,14€, lo que supone un 4% de incremento sobre 2018, y su porcentaje con respecto al coste salarial en el 30,38%*.

Según datos difundidos por el ***Instituto Nacional de Estadística-INE*** el 27-02-2020, el número de hipotecas sobre viviendas en el conjunto del año 2019 fue de 357.720, un 2,7% superior al de 2018. El importe medio de las hipotecas constituidas sobre viviendas subió un 0,6% en 2019, hasta los *125.007 €*, mientras que el valor de las hipotecas constituidas sobre fincas urbanas alcanzó los 70.022 millones de €, que representa un 4,3% más que en el ejercicio anterior. En viviendas, el capital prestado se situó en 44.717,5 millones, con un incremento del 3,3%. Situándonos a Diciembre-2019, el tipo de *interés medio aplicado a viviendas ha sido del 2,53%*, lo que significa un 3,5% inferior a Diciembre-2018. Las hipotecas firmadas a interés variable supusieron el 56% del total, y en cuanto a las fijas fueron el 44% restante. *El Euríbor continuó siendo el tipo de referencia más utilizado en hipotecas*. Por Comunidades Autónomas, las que registraron mayor número de hipotecas constituidas sobre viviendas en 2019 fueron Comunidad de Madrid (69.616) Andalucía (67.845) y Catalunya (57.787). Las Comunidades donde se prestó más capital fueron, la de Madrid (11.739,5 millones), Catalunya (8.562 millones) y Andalucía (7.382,7 millones). Las Comunidades con mayores tasas de variación anuales del número de hipotecas sobre viviendas fueron Castilla-La Mancha (17,9%), ***Comunitat Valenciana*** (***6,8%***), Región de Murcia (6,1%), Extremadura (5,5%), Comunidad de Madrid (5,3%) y Andalucía (2,9%). Por el contrario y fijada la media nacional del 2,7%, las Comunidades que presentaron mayores descensos fueron Comunidad Foral de Navarra (-9,4%), La Rioja (-6,1%) e Illes Balears (-3,6%). *El plazo medio de amortización viene estando en el orden de 23 años*.

En concreto en la ***Comunitat Valenciana*** *y según fuentes del INE al 27-02-2020, con referencia a las hipotecas constituidas sobre Fincas Rústicas y Urbanas en el año 2019, se aportan los datos de que han sido constituidas un total de hipotecas sobre fincas de 56.038 con un capital global de 6.028.711.000 €, las cuales han sido desglosadas en Fincas Rústicas 1.347 hipotecas, con un capital global de 135.379.000 € y sobre Fincas Urbanas un número de hipotecas de 54.691, con un capital global de 5.893.332.000 €. Del total de Fincas Urbanas, es decir de las 54.691, a Viviendas ha correspondido un número de 40.533 hipotecas, a Solares 364 y a Otras Urbanas 13.794*.

Los datos facilitados por el ***INE*** a 26-03-2020, dan a conocer que el número de hipotecas constituidas sobre viviendas en enero-2020, a nivel nacional, fue de 39.314, un 6,1% más que en enero-2019; el importe medio fue 114.691€, con un descenso del -5,0% respecto de enero-2019; el tipo de interés medio el 2,55% y el plazo medio de 22 años.

Los datos facilitados por el ***Consejo General del Notariado*** con fecha 16-04-2020 referidos a febrero-2020, dan a conocer que con respecto a la adquisición de las viviendas, el capital medio de los préstamos fue de 140.110€, lo que supone un aumento del 5,5% interanual.

Según informe del ***INE*** de 06-03-2020, en el conjunto del año 2019, las *ejecuciones hipotecarias* iniciadas sobre vivienda habitual (5.177) se redujeron un 21,8% en comparación a 2018. Por otra parte 1.952 fueron de viviendas que no eran residencia habitual, cifra que supuso un 19,5% menos que en 2018. El informe presentado por el ***CGPJ*** en fecha

09-03-2020, indica que el número de *lanzamientos hipotecarios o desahucios* practicados en 2019 fue de 54.006, un 9.5% menos que un año antes; también destaca que el número de ejecuciones hipotecarias practicadas durante 2019 se situó en 17.411, un 36,5% menos que un año antes y la cifra más baja desde 2008; asimismo pone de relieve que, del total de lanzamientos, 36.467 fueron consecuencia de los procedimientos derivados de la Ley de Arrendamientos Urbanos (67,5%), mientras que otros 14.193 (26,3%) fueron de ejecuciones hipotecarias, y los restantes 3.346 obedecieron a otras causas; igualmente apunta que fue en Cataluña donde más desahucios hubo, tanto derivados del alquiler como de ejecuciones hipotecarias. Por otro lado el ***Colegio de Registradores de España*** apunta que en 2019 se registraron 5.863 *daciones de pago*, lo que supone una reducción del 11,44% respecto a 2018. 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 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-2020***» (*donde se celebra la feria inmobiliaria más importante de Europa*). Este certamen, en su 31ª edición, y que originariamente se tendría que haber llevado a cabo en las fechas comprendidas del 10 al 13 de marzo, ambos inclusive, ha sido aplazado reprogramándose para su celebración a los días comprendidos del martes 2 al viernes 5 de junio, ambos inclusive, debido a las crecientes preocupaciones relacionadas con el *coronavirus Covid-19*. Dicho esto 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 los precios de las «*viviendas premium*». Según la mayor consultora inmobiliaria privada del mundo, Knight Frank, Madrid es estrella europea del mercado inmobiliario de los inmuebles de lujo, convirtiéndose en auténtico referente para inversores y grandes fortunas; además en el caso de la capital de España se identifica la inversión internacional como principal impulsora del crecimiento del mercado del residencial de lujo. Muestra el informe de Knight Frank, los Top 5 del ranking mundial para 2020 y la estimación de crecimiento en el precio residencial en cada caso. La primera posición la ocupa París con estimación de crecimiento del 7%; la segunda posición la ocupan Berlín y Miami con el 5%; la tercera Ginebra y Sidney con el 4%; en cuarta posición figura ***Madrid***, Singapur y Melbourne con el precio residencial prime del 3%; cierran este top-5 Los Ángeles y Londres con el 2%. La ciudad de *Madrid*, en 2019, ha copado récord con 20.000€/m² en residencial suprime. 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 Costal Azul y refugio de las élites. Sus 4.000 habitantes se apiñan en apartamentos que rondan los 50.000€/m², pero las nuevas propiedades llegan a los 100.000€/m².

Sin embargo informes apuntan que la Costa del Sol y las Illes Balears son los centros de atracción inmobiliaria para la inversión extranjera de alto nivel. En enclaves como Marbella, Palma de Mallorca, Eivissa se sitúan la mayoría de mansiones, fincas y villas más lujosas y exclusivas con precios que pueden rondar entre 19 y 55 millones de euros, casi siempre con vistas al mar Mediterráneo; no podemos olvidar enclaves en las Islas Canarias donde la vivienda de lujo cobra un protagonismo de alto nivel. El alza en el sector es notable en las grandes capitales españolas y en la costa; 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, holandeses, británicos, belgas, nórdicos, a los que 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. ***València ciutat***, tiene un voraz apetito de demanda en zonas como *Pla del Real, Eixample, Ciutat Vella, Albereda, Ciències i Patacona*. Además de la ciudad de València, se apuesta por áreas residenciales en ***El Saler-Albufera, Santa Bárbara, L´Eliana, Náquera/Serra, Requena, Puçol***. Así mismo ***Alacant-ciutat y zonas cercanas y poblaciones como Xàbia, Dénia, Altea, Benidorm, Elx, etc***. De igual forma, ***Castelló-ciutat y zonas cercanas y poblaciones como Vinaròs, Benicarló, Orpesa del Mar, Benicàssim, etc***. En estas demarcaciones y en otras que igualmente serían propias de citar, el comportamiento del «*precio de las*

viviendas prime y su valor de viviendas Premium», cabe significar que se puede cifrar en 2, 3 o más millones de €. *Es notorio reseñar que se observa una importante tendencia por inmuebles prime, sobre todo unifamiliares, en áreas tranquilas del interior*.

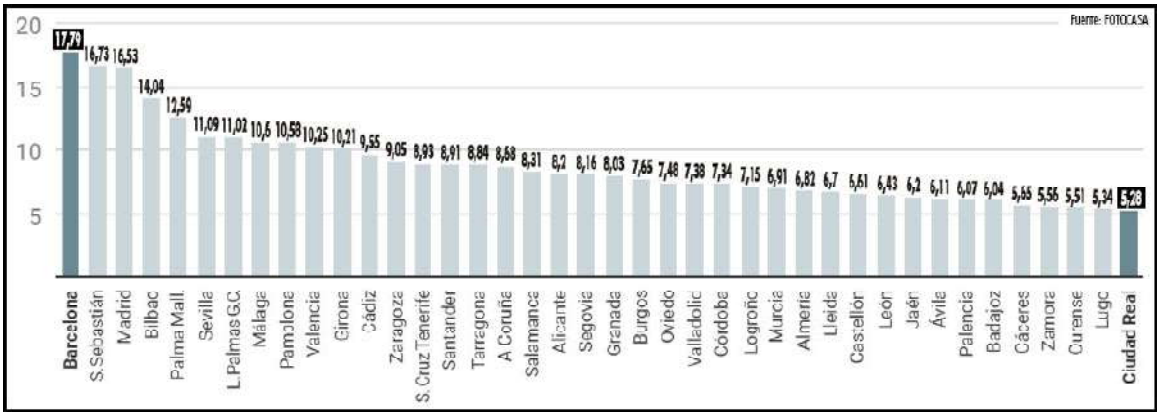
En el marco nacional, el precio medio de la vivienda de lujo en España se situó a cierre de 2019 en más de 6.900€/m², con un aumento entre el 1,5 y el 2% respecto de 2018. Por zonas, en ciudades como Madrid, ***València*** o Sevilla, así como zonas de la Costa Brava, la Costa del Sol, el ***Llitoral Valencià*** o las Illes Balears y Canarias, el aumento de los precios ascendió hasta un 3%, 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***.

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 Shanghái y Tokio; Vancouver, Sydney, Melbourne, las californianas de Santa Cruz, San Francisco, San José y Los Ángeles, igualmente se sitúa Auckland (N.Z.) y las europeas de París, Londres y Zurich. Por otra parte, las ciudades con menor coste de vida a nivel mundial siguen siendo Damasco y Caracas. Aplicado a Europa, Madrid ocupa el puesto 16 y Barcelona el 24.

Centrándonos en el «***mercado de Alquiler de Viviendas***», debo iniciar este apartado indicando que, después del galimatías que supuso la normativa lanzada por el Gobierno Sánchez allá por diciembre-2018, lo concluyó por medio *del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, el cual hizo publicar en el BOE nº 55 el martes 5 de marzo de 2019*. Actualmente la regulación del mercado del alquiler es uno de los pilares del pacto de Gobierno entre PSOE y UP, sustentando, entre otros, que los ayuntamientos y comunidades autónomas podrán actuar para frenar las subidas abusivas en zonas tensionadas; además que los propietarios de viviendas que las alquilen a precios asequibles, recibirán financiación por medio de un Plan Estatal para la Rehabilitación de Viviendas. Sin embargo algunas fuentes apuntan que las *medidas coercitivas que se tomen, como tratar de controlar artificialmente los precios, pueden tener justamente el efecto inverso al deseado*, tal como advierten ha ocurrido en otras capitales europeas. En este sentido, el Gobierno Sánchez-PSOE, ha acabado por sucumbir a las presiones de sus socios de Unidas Podemos de poner techo al precio de los alquileres y, según anunció el Ministro Ábalos, se promoverá antes del verano una norma para intervenir en el mercado del alquiler y «*controlar los precios en aquellas zonas con subidas desorbitadas*», siendo en este caso ninguneada la Ministra Calviño contraria a esta medida y cuestionando su efectividad, y es más, desoyendo las advertencias del Banco de España y de la Comisión Europea.

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 6,6% al cierre de 2019, apuntando a Catalunya a la vanguardia con un 7%, seguida de ***Comunitat Valenciana 6,8 %***, Región de Murcia 6,4%, C.F.Navarra 6,3%, Aragón 6,2%, Andalucía 6,1% y Castilla-La Mancha con un 6%. Por debajo del 6% se sitúa la Comunidad de Madrid con el 5,9%, Cantabria 5,8%, Principado de Asturias, País Vasco y La Rioja con el 5,6%, Castilla y León 5,5%, Extremadura 5,4%, Illes Balears 5,3% y Galicia con un 5,1%. En cuanto a las ciudades españolas:

Gráfico del precio del alquiler en las ciudades españolas en €/m²



La redacción del Idealista apunta que el precio de la vivienda en alquiler en España subió un 4,8% en 2019, dejando el precio medio 10,9€/m². Añade que durante 2019 todas las comunidades autónomas han incrementado sus precios, encabezando Navarra con un incremento del 10,6%, seguida de Aragón 9,1% y La Rioja 8,7%; en el lado opuesto sitúa a Illes Balears 2%, Canarias 3,3%, Comunidad de Madrid 3,6%, Cantabria 4,3% y Catalunya 4,4%. A pesar de estar entre las que menos han subido, Comunidad de Madrid, Catalunya e Illes Balears, son las comunidades más caras para alquilar una vivienda con 14,7€/m², 14,2€/m² y 12,6€/m²; le siguen Euskadi 11,9€/m² y Canarias con 10€/m². En el lado opuesto de la tabla encontramos a Extremadura 5€/m², Castilla-La Mancha 5,4%€/m² y Región de Murcia con 6,1€/m², las comunidades más económicas.

Apuntábamos en el escrito de las pasadas Navidades que, el 10% de las viviendas compradas en España en 2019, se habían destinado a la inversión con la intención de ser alquiladas. Se sitúa su rendimiento medio en un 7,7%, (en varias grandes capitales supera el 10%); el rendimiento de los locales comerciales alcanza el 8,7%; las oficinas el 9,7% y los garajes el 6,7%. Un activo al alza son los trasteros, cuya rentabilidad fija una horquilla entre el 5% y el 10% 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 «*built-to-rent*», es decir construido para alquilar. Las promotoras que directamente construyen para alquilar, han visto incrementadas sus inversiones en España casi un 10% en 2019, por lo que su tendencia será focalizar buena parte de sus inversiones en torno a esta apuesta. Los alquileres de los llamados minipisos, a pesar de contar con un frente de oposición de normativa a tenor de distintos ejecutivos comunitarios, están en auge. Existe una demanda en crecimiento sobre todo en capitales y grandes o estratégicas ciudades; pensar en las personas que se trasladan temporalmente por razones laborales, las cuales buscan zona dormitorio y que esté céntrico por comunicaciones y por ocio. *En el centro de Madrid se alquilan el mismo día*.

En general el mercado del alquiler sigue creciendo, pero lo hace a un menor ritmo y velocidad que en años anteriores. Los precios para el 2020 apuntan a una subida con moderación, la cual ya ha sido percibida a lo largo de 2019, incluso podrían postularse hacia posibles correcciones a la baja según oferta y demanda de los diversos micromercados. Aún así se mantiene que *las subidas de los alquileres y el auge de los pisos turísticos, propicia que se invierta en la compra de pisos cuyo destino sea para alquilar*. «*El mercado del alquiler encuentra inquilino en pocos días*».

En la Comunitat Valenciana el precio del alquiler en estimación de media por provincia es: Prov. Valencia 8,85€/m², Prov. Alicante 7,53€/m y Prov. Castellón 6,37€/m². En cuanto por capitales de provincia es: València 931€, Alacant 912€ y Castelló 710€, (su precio medio al mes).

El informe del ***Consejo General del Notariado*** del 12-03-2020, aporta unos datos que escenifican que, «*en los últimos cinco años*», el precio del alquiler en España ha subido un 50%, alcanzando su máximo histórico en 2019. Las comunidades que registran incrementos por encima de la media son: Illes Balears 66%, Canarias 64%, Madrid 63% y ***Comunitat Valenciana 57%***; por provincias lidera ***València 69%***, Santa Cruz de Tenerife 68%, Barcelona e Illes Balears 66%, Madrid 63% y Las Palmas 62%; por municipios se dispara Eivissa que sube un 93%, seguida de Arona 77%, ***València capital*** y L´Hospitalet del Llobregat ***72%***, Rincón de la Victoria 63% y Málaga capital 62%.

El escaparate de los «***Arrendamientos de carácter Vacacional y Turísticos***», sigue copando enteros con cuota de mercado de alta posición, siendo uno de los principales destinos de alojamiento extra-hotelero, que elige el turismo en cualquier temporada del año.

La repercusión de este fenómeno continúa a un ritmo galopante, lo que desencadena una menor oferta en el alquiler residencial, sobre todo en grandes capitales y ciudades de calado turístico. Este gigante, convertido en una de las principales fuentes de alojamiento y variedad de destino, marca elección en el turismo en cualquier temporada a lo largo de un año. Forma parte del círculo de tertulia coloquial entre las personas en el día a día y por tanto su auge obliga a tomar precauciones asegurándose de la veracidad de lo ofertado. Es por ello que el *Sector del Alquiler Vacacional y Turístico*, como ya se está produciendo en las diferentes zonas geográficas, posiciona regulación desde las instituciones, al objeto de brindar protección a las partes actuantes implicadas, incluso las que pudieran ser afectadas. 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 demostrada cualificada preparación***, cuyo resultado optimice sensibilizar reconocimiento público.

La normativa que le es aplicable a los Arrendamientos de carácter Vacacional y Turístico, es de competencia de cada una de las Comunidades Autónomas, donde se realiza la acción (aunque al final se perfila horizonte similar); concretamente en la ***Comunitat Valenciana*** es la desarrollada en la ***Ley 15/2018, de 7 de junio, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana***, la cual fue publicada en el DOGV de 08-06-2018 y entró en vigor el 08-07-2018. Se fundamenta como objetivo de la citada ley, 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 recursos, 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 al término «ética».

Extensa y variada ha sido la continua información que hemos ido facilitando acerca del alquiler vacacional y turístico en múltiple contenido por nuestros diversos medios de comunicación. Recordar la ***Jornada Informativa Profesional*** que se llevó a cabo en Madrid el pasado año, organizada por la Agrupación Técnica Profesional-ATP, en la que entre otros ponentes, participó de forma activa ***D. José María García Gómez*** *-Director General de Vivienda y Rehabilitación-*, y refiriéndose al -*Arrendamiento Turístico Vacacional*- y al enorme auge de su puesta en escena, señaló que para la Administración sería muy importante «*la actuación del Profesional Inmobiliario y afines correlativos, todos ellos debidamente reconocidos*», más allá de las plataformas on-line, en la gestión del alojamiento turístico. *A este referente y dicho sea de paso, es reiterativa petición que el Sr. Presidente D. Francisco Sanfrancisco Gil, lleva demandando de la Administración desde hace varios años*. Por tal motivo y matizando en lo expresado en página anterior, reincidimos a que este cometido «*sea gestionado por verdaderos profesionales para evitar sorpresas y oscuridad*», en aras de protección a todos los implicados, dado que «***el Sector Turístico es fuente primordial para la economía***», *y en lo que nos és de acción directa conlleva un cúmulo de responsabilidades que deben estar cubiertas y garantizadas profesionalmente, y como es obvio, con el derecho que le asiste a ser remunerado por los servicios prestados por el recto proceder del profesional.*

El canal privilegiado para la búsqueda de este tipo de alojamiento es Internet, Webs especializadas, Agencias de Viajes Online (OTA-Online Travel Agency) u otros; aumenta el método a través del uso del móvil o la tablet; recomendaciones de conocidos; *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. Incidiendo en estos términos, recordar que desde el 01-01-2019 la Agencia Tributaria obliga a los gigantes del alquiler turístico, tipo Airbnb y demás, a que faciliten los datos de las transacciones de los anfitriones que utilizan sus servicios, de tal manera que se cedan todos los propios de los implicados inherentes a esta actividad, al objeto de *combatir la economía sumergida*.

Según el VI Barómetro del Alquiler Vacacional en España, confeccionado por la plataforma Home Away, se destaca la fidelidad a esta modalidad alojativa con un 47,2%, generando 4.397 millones de euros. Las viviendas turísticas han sido utilizadas en más 7,9 millones de viajes por los residentes en España, por lo que es indicativo mencionar que la vivienda turística es una modalidad alojativa con gran volumen de demanda.

Siguen siendo las familias los principales usuarios de las viviendas turísticas representando el 54,8%, las parejas el 24,7% y los amigos el 18,0%. En cuanto a las preferencias es el apartamento el tipo de alojamiento más solicitado con un 69,8% y el chalet ocupa la segunda opción con el 14,3%, el resto se reparte en villas y de otro tipo.

Los destinos más utilizados por los residentes en España son: Andalucía, Illes Balears, ***Comunitat Valenciana***, Canarias, Madrid, Catalunya. 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 y Francia. Por comunidades, Canarias, Illes Balears, Madrid, Catalunya, Andalucía y ***Comunitat Valenciana*** son las más solicitadas.

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***.

Por los nuevos avances habidos, 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 «*Territori de Catalunya*» desde la promulgación del *Decreto 12/2010, de 2 de febrero*. «*País Vasco*» mediante Decreto 43/2012, derogado por medio de *Decreto 144/2019, de 17 de septiembre,* regulando la homologación de los Agentes Colaboradores del Gobierno Vasco. «*Comunidad de Madrid*» por medio del *Decreto 8/2018, de 13 de febrero*. «Govern de las Illes Balears», mediante *Ley 5/2018, de 19 de junio; en este concreto, 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*. *Paralelismo de proyección similar se atisba en próximas Comunidades Autónomas, como la Región de Murcia*. Existen denominadores comunes de exigencia en todas las normativas comunitarias, tales como: «**Titulación de Capacitación Profesional**» y «**Solvencia Asegurada**».

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 preciso 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**». «***Así actuamos los Profesionales Titulados ADPI***», *a diferencia de otros*.

Irrumpen, aunque cada vez más marchitos, algún que otro comportamiento poco leal, incluso ridículo, de ciertos sujetos que dicen pertenecer al conglomerado API. No me cansaré en recordar el histórico de estos individuos que vendían falsariamente estar entoldados en manto patriarcal y casposamente «*ampararse en una toga imaginaria*», para interponer querellas criminales contra los profesionales que no comulgábamos con ellos. Esta misma gente que amenazaba con que: *quién no estuviera en su colegio irrisorio iría a la cárcel*, (de hecho villano lo intentaron), fueron fulminados por la razón y por la ley. Un polémico Colegio de Apis que nunca tuvo ninguna razón de ser y después de arduo tratar de crucificarnos por doquier durante más de 25 años, *ahora su estrella copernical les linterna en tratar de copiarnos y transformarse en parecido paralelismo de nuestro Colectivo Profesional*. A pesar de que ya parece que van desistiendo de desestabilizar, marquemos cierta prudencia dado que, tan cierto es, que jamás han pedido perdón por sus letrineras actuaciones. Alguien que en su histórico apesta esa forma de proceder, *dista mucho de guardar principios fiables*. «**Alerta pues**».

Claro evidente fue el Informe que publicó la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC) sobre los API, a los que recomendaba: ***que se constituyan como legales asociaciones profesionales*** *y que velen realmente por los intereses de sus asociados*.

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 colmo denigrante de las vergonzosas malas actuaciones en nuestro sector, las protagonizan ciertas emergentes figuras que con granuja denominación propia anuncian «*la alternativa a las agencias inmobiliarias*», y que entre otros descaros indecentes pretenden mostrar, a un público frágil, el comercializar a cambio de cuota fija. Esperemos que las normativas de regulación del sector inmobiliario se encarguen con prontitud de pulverizarlos desde la raíz. Apoyaremos a la Administración cualquier norma para disuadirlos o *fulminarlos*.

El Año 2020 para el Sector Inmobiliario, sin duda se verá fuertemente 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//inversiones, 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 Titulado***s 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 gozando de brillante nexo aferrado al Sector Inmobiliario.**

Seamos bien conscientes y 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*».

Relativo a los «***diferentes acuerdos***» significar la vigencia de los que han sido gradualmente suscritos desde nuestros órganos y Colectivo Profesional con distintas entidades, con especial referencia de las siguientes: Actualización de las concreciones en nuestro «*Seguro de Responsabilidad Civil Colectivo*» y de los perfiles de nuestros Profesionales Titulados; en concreto a esto, el 18-12-2018, recibimos un escrito en el cual se nos comunicaba que, *a consecuencia del Brexit*, ***la póliza sería reemplazada por Lloyd´s Bruselas***, *con las mismas condiciones de cobertura, capitales, garantías y primas, tal y como se ha venido disfrutando hasta ahora*. En cuanto para aquellos de nuestros Titulados que por razón de su ubicación o condición profesional, les *és exigido como requisito obligatorio para su Inscripción en el Registro Oficial Público* de su demarcación, o se autosolicite, se perfilan condiciones «***de carácter individual***», «***concretos Seguros de R.C.***», *al igual que de* «***Garantía de Caución***». Sigue vigente la Colaboración con B. Sabadell con ofertas ampliadas en «Expansión Negocios Plus PRO», pensadas concisamente para nuestras empresas, despachos profesionales, autónomos, comercios, etc., con múltiples ventajas y financiaciones a nuestra medida si se precisan; también con una línea dispuesta de un dinero-extra para realización de proyectos, sin comisiones ni gastos de formalización. Es importante recordar que *si nuestros colegiados quieren optar a la obtención de nuevas habilitaciones profesionales, Banco Sabadell, en el convenio que tiene suscrito con nosotros, se contempla y por tanto* ***se dispone de crédito aplicado para este concepto***. 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*. 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 será el Gobierno, quien en cumplimiento de la normativa, deberá pronunciarse acerca del «***perfil que se exigirá a los profesionales que puedan realizar tasaciones inmobiliarias a efectos de garantía hipotecaria***», eso sí, 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 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, marca que durante el primer y segundo trimestre-2019 fija un ascenso del 5,81% y el 1,72% respectivamente, sin embargo en el tercer trimestre muestra un descenso del -1,73%, que cambia la tendencia de crecimiento continuado desde 2014. Esta caída se sustenta en un descenso importante, en el área de propiedad, del número de compraventas -7,31% y del número de hipotecas -12,11%, y, en el área mercantil del sector de la construcción -2,43% y del sector inmobiliario -1,46%. Estos descensos no pudieron ser compensados por algunos ascensos que destacaron, tales como los precios de las compraventas 3,86% y el importe medio de las hipotecas 11,77%.

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 están 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*.

La Generalitat Valenciana, a través de la Conselleria de Justícia…, creó una nueva herramienta para la designación de peritos llamada «*Boperit*», al objeto de *facilitar la solicitud de designación del perito* por parte de los órganos judiciales del territorio valenciano, así como la *comunicación por parte de las asociaciones profesionales* y colegios que actúen como peritos.

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.

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 el rápido pronunciamiento del Gobierno respecto a la homologación de peritos referida con antelación, nos permita ensanchar el extenso abanico de ejercicio profesional.

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 alta 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.

En la vil pretensión de otros vetustos iluminados como lo son los pertenecientes al Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas, desacreditados una día sí y otro también, pregonando con su altavoz torticero por doquier su falaz exclusividad, creyendo que la actividad era un huevo duro y que se lo comían ellos enterito, cáscara y todo. Pues bien, a esta gente denunciados ante «*La Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC)*», por campaña de difamación restrictiva y propagandística sobre su exclusividad, se les dejó sin alas 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***. Contundente ridículo conseguido como resultado de sus payasadas y quedando con ello postrados en el tapiz fecal de su propio gallinero.

La figura profesional de Administrador de Fincas*, es catalogada de una forma global, por ejercer la misma actividad, sea cual sea la denominación oficial que refrende su Titulación*; así pues, en este sentido, «***es para todos que***»: Es Administrador de Fincas, la persona física, debidamente habilitada, que se dedica de manera habitual y retribuida a la prestación de servicios de administración y asesoramiento a los titulares de bienes inmuebles y a las comunidades de propietarios. También se considerará administrador de fincas las corporaciones y otras personas jurídicas en las condiciones y los términos establecidos en el ordenamiento jurídico. Es decir todo aquello que sea de conformidad con lo reglamentado en el art. 13.6 de la LPH; lo que nuestros ***Titulados Profesionales Diplomados-INTERFICO***, ***cumplen con total exactitud desde el primer día en toda su extensión, como*** «**Secretario-Administrador**», ***de acuerdo con lo exigido en la citada LPH***.

Amén de que se ha dado cumplida información referida al *Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler*, debemos incidir en él. El gobierno justificó la urgencia social de este RDL, para atender un mercado de vivienda deficiente, especialmente desequilibrado en el ámbito del alquiler. Entre otros aspectos: «*Se amplía la prórroga obligatoria de tres a cinco años, si el arrendador es persona física, o a siete años si es persona jurídica, además se amplía la prórroga tácita, si ninguna de las partes dice nada transcurridos los cinco o siete primeros años, de uno a tres*». «*Aumenta también a dos meses de preaviso previsto para no renovar el contrato para el inquilino y a cuatro meses para el arrendador*». «*Los contratos no inscritos vuelven a tener efectos ante terceros, de forma que cuando haya una venta de un piso arrendado, el inquilino quede protegido, esté o no inscrito el contrato en el Registro de la Propiedad*». ***Por parte del gabinete jurídico se elaboraron los nuevos contratos de alquiler de vivienda ajustándose a la nueva normativa***, siendo los mismos remitidos a todos los consocios por correo electrónico personalizado, al igual que colgados en página web en área de zona privada.

Abrimos una específica pestaña para ocuparnos de la normativa de aplicación por la que se fija la «*resintonización de los canales de televisión digital terrestre-TDT*». En concreto se conoce como «*Segundo Dividendo Digital*», con lo que la tecnología 5G requiere su espacio, cuyo proceso y despliegue, en cumplimiento de mandato europeo y que afecta a toda la Unión Europea, deberá estar disponible, aunque por fases, antes del 30-06-2020. 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.

Una vez más nos ocupamos de la consabida 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*». En este sentido poco más de lo mismo según las fuentes consultadas por nuestros gabinetes competentes. La información accedida fechada al 15-01-2020, recoge que la *Directiva Europea 2012/27/UE de Eficiencia Energética,* estableció en su día que los hogares deberán disponer de contadores individuales de calefacción en aquellas edificaciones que cuenten con sistemas de calefacción central, y en las que tradicionalmente, se paga la calefacción a través de los gastos de comunidad, calculando una cantidad proporcional a los metros cuadrados de cada vivienda. En el mes de marzo-2018, el Gobierno publicó un Borrador o Proyecto de Real Decreto al objeto de terminar de trasponer la Directiva citada, si bien es cierto que aún el 07-03-2019 la Comisión Europea denunció a España ante el Tribunal de Justicia de la UE por no garantizar la contabilización de consumos individuales de calefacción central. El texto, aún en fase de proyecto, establece la obligación de los clientes finales de calefacción y refrigeración de instalar contadores individuales, siempre que sea técnicamente viable y económicamente rentable, de manera que se permita a dicho cliente final conocer y optimizar su consumo real de energía. También establece que esta obligación no será generalizada en todas las zonas geográficas de España, puesto que quedarán exentas aquellas zonas climáticas más benignas, tales como las Islas, Zona de Levante, Guadalquivir, Ceuta y Melilla.

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.

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). 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***, y tal como aludíamos caso específico en la editorial de las pasadas navidades, es notorio retomar la Nueva Ley Hipotecaria aprobada en el Congreso de los Diputados el 21-02-2019, ya que en ella se aplica «*más regulación para los intermediarios financieros*». 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:

…Creación de un «*Registro de Intermediarios Financieros*» gestionado por el Banco de España y por las Comunidades Autónomas (solo para aquellos que operen únicamente a nivel regional).

…Los Intermediarios y Prestamistas Privados «*no pueden tener antecedentes delictivos ni haber sido declarados en concurso*» si quieren operar en España.

…Su «*remuneración debe incluirse en la tasa anual equivalente de la hipoteca*», es decir no se puede ocultar la comisión por intermediación fuera del cálculo de la TAE.

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 2019 en 1.188.893 millones de euros, lo que equivale al 95,5% del PIB, según informe del Banco de España del 18-02-2020.

Por otro lado España, por primera vez desde el inicio de recuperación, creció en 2019 por debajo del 2%, entre cuatro y cinco décimas menos respecto del año anterior, pero por encima de la media europea. Aspectos que se achacan: la incertidumbre originada a consecuencia del Brexit, la inestabilidad política que no cesa, el machaqueo de los aranceles propiciados desde la irresponsabilidad de actuantes, el cambio de dirección de los vientos de cola; solos o en su conjunto son protagonistas responsables. Ello deriva en que el Gobierno de Sánchez vaya modificando el crecimiento de España para

2020, contemplando solo una subida del 1,6% para este ejercicio, lo que sin duda ralentizará la creación de empleo. A todo ello, de efecto añadido, serán las incalculables consecuencias surgidas por los problemas sanitarios sobrevenidos, caso Coronavirus Covid-19. ***La previsión de crecimiento económico que apunta BBVA Research con respecto de la Comunitat Valenciana es el 1,5% para este año 2020, si bien prevé una mejora para 2021 con un 1,9%***.

Según datos facilitados por Inverco-Asociación de Instituciones de Inversión Colectiva y Fondos de Pensiones el 21-02-2020, la inversión en *Fondos y Sicavs*, marcó récord histórico al cierre de 2019, hasta superar los 500.000 millones de euros. La principal explicación fue la rentabilidad acumulada de más de un 7% en 2019. Continúa indicando que las previsiones para 2020 que se apuntan en el volumen de estos productos puede crecer un 6%.

Con referencia a las *Sociedades Cotizadas de Inversión Inmobiliaria* (*Socimis*), indicábamos en la anterior edición, que éstas habían cumplido ya 10 años, representado el 2% del PIB español, habiendo repartido 1.394 millones de euros en dividendos entre sus accionistas. 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. Sin embargo a este escenario asoma una posible nueva regulación de las Socimis que se encuentra en el punto de mira del nuevo Gobierno, con la intención de modificar la fiscalidad de este vehículo, aplicando un gravamen del 15% sobre el beneficio no distribuido. 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 generare sensación de inseguridad jurídica.

Respecto a la tendencia de la inversión de la población española, apuntan datos del Banco de España, que crece el ahorro financiero de las familias españolas en 2019 y tiende a la baja el endeudamiento, aumentado su ahorro en productos financieros un 5,4%. Aún así se mantiene la inseguridad del mañana, por lo que «la *Jubilación es su principal preocupación financiera*». Los *depósitos* siguen siendo el destino favorito, concentrándose esfuerzos de ahorro mayormente en inmuebles. En los *fondos de pensiones* y la *inversión en seguros* se observan altibajos.

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. Recordemos que el 30-11-2019 la CNMV apuntaba que la directiva de mercados de instrumentos financieros MiiFID II, tendría que ser revisada por estar dificultando el desarrollo de ejercicio a diversos profesionales del sector.

Estimación y rigor de juiciosa cautela en el posible uso del *Bitcóin* (moneda digital) u otras criptomonedas en las operaciones financieras, tal como nos hemos referido en el apartado a la compraventa de viviendas.

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 aplicación e intermediación en la gran concha que ofrece el marco financiero.

Ocupándonos de las funciones encaminadas a la «***Gestión Administrativa***», nos sigue copando máximo prestigio la disposición referida al *Fallo Favorable a INGESA en la Resolución de la Sentencia 318/2018, de 18 de junio, del*

Juzgado de lo Mercantil nº 12 de Madrid, a través del cual nuestro ***Colectivo Profesional INGESA*** «**ganó**» *en los Tribunales al Consejo General de Gestores Administrativos de España, desestimando todas las peticiones que infundadamente se lanzaban a nuestro Colectivo Profesional INGESA, tras la demanda interpuesta por el Consejo General de Gestores Administrativos el 02-03-2017*. Los Gestores Administrativos, basándose en normativa preconstitucional y en concreto en su polvoriento Estatuto Orgánico de 1963, *pretendían reprobar la actuación pública y notoria del Colectivo Profesional INGESA* que, de una forma totalmente actual, moderna y libre, ampara a los Asociados/as que, día a día, realizan su labor en la intermediación de los ciudadanos con la Administración. La Sentencia, tal como ya hemos dado cumplida información y publicado en varios medios incluso en emisión de nota de prensa, «*desmontó punto por punto absolutamente todo el contenido de la demanda*», por tanto como *Miembros de INGESA* nos enaltece y nos congratula llenándonos de orgullo con la máxima expresión de «Enhorabuena», y de este modo de una manera definitiva, estos arcaicos que se entoldan en no se sabe qué Colectivo de Gestores Administrativos, (seguro que casposo), dejen el pasado preconstitucional saneando la necrosis de su hipotálamo y respeten nuestra labor de actividad ante las Administraciones Públicas.

Aunque sea a modo de pincelada recordar la patética imagen que dejó el Director General de Tráfico al no acudir, ni tan siquiera excusar su presencia, a la *Jornada Informativa Profesional* que se organizó al objeto de que, de su viva voz, nos explicara las barreras que algunas determinadas jefaturas de tráfico, (que deben estar bajo su control), dinamitan el legal derecho de ejercicio de actividad de los Titulados Profesionales *INGESA*; es difícil entender el nefasto proceder directivo de un organismo público de tal relevancia.

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 atribuido se le demande.

En la esfera de la habilitación titulada referida al campo «**Profesional de la Mediación**», matizar el acreditado relieve que nos ha supuesto, desde que somos acreedores de la denominación propia profesional ***MECIMER-Business Mediator-Mediador Civil y Mercantil***, de conformidad con lo articulado en la *Ley 5/2012, de 6 de julio, de mediación en asuntos civiles y mercantiles*, ***dándonos opción a intervenir como mediadores en el ámbito judicial profesional***, ya que el objetivo del estamento judicial es el de «*descongestionar de trabajo a los Juzgados*», por tanto, gracias a tener *en nuestro haber esta titulación*, (tras unos requisitos académicos previos exigidos por normativa), *poder ejercer esta importantísima profesión con absoluta legalidad y con el amparo del Colectivo Profesional creado al respecto*.

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*. Son variados los pronunciamientos habidos, incluso por el Tribunal de Justicia de la UE, en el que adquiere protagonismo este medio de solución o gestión de controversias, ***estableciendo la «OBLIGACIÓN» de acudir***

a la Mediación con carácter previo a la interposición de una demanda, o cuando se derive por los Jueces una vez presentado el procedimiento judicial; *su finalidad habilitar recursos, incluso del similar marco establecido en la justicia gratuita, para potenciar esta alternativa tan beneficiosa que es la Mediación*; 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 el ámbito de la Comunitat Valenciana entró en vigor en el mes de marzo-2019, la ***Ley 24/2018, de 5 de diciembre, de la Generalitat, de mediación de la Comunitat Valenciana***, publicándose en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana el 07-12-2018.

Se hace constar que, de igual forma que para el anterior ejercicio de 2019 se dispuso *confeccionar y presentar* ***Listados de nuestros Mediadores Civil y Mercantil-Mecimer*** *ante las Divisiones Territoriales de los Juzgados, Órganos Jurisdiccionales y de Registros de la Administración Pública*, de modo análogo a los listados de Peritos Judiciales-Tecpeval, ***para este presente ejercicio 2020, se han remitido nuevos Listados de Mediadores Civil y Mercantil-Mecimer*** *de manera simultánea con los nuevos Listados de los 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 el uso de la mediación en otros ámbitos como el civil y mercantil*. Mediante este procedimiento *se da solución consensuada* a conflictos de: *Problemas Comunitarios y Vecinales, Conflictos Familiares, Conflictos de Herencias, Conflictos de Divorcio y Custodia de los Hijos, Conflictos Empresariales, Problemas en Empresa Familiar, Problemas Laborales, Accidentes de Tráfico, Conflictos Sanitarios, Conflictos en Construcción e Industria, etc*. Es **un medio exitoso de resolución de conflictos en el ámbito civil** que descargue a los tribunales de justicia, de ahí la facultad de los jueces para orientar a las partes de un litigio a acudir a la mediación para resolver el mismo. Su porcentaje de *éxito está entre el 55% y el 60% de los casos*. El acuerdo es de obligado cumplimiento para las partes.

Para ser garantes profesionales de la Mediación, es indispensable que **«El Mediador»**, *prosiga una continuada formación, cuyo resultado se transformará en el éxito de sus intervenciones y por consiguiente en aval de su prestigio, lo cual conlleva a múltiples actuaciones profesionales*.

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 muy concreta especial merece el ***Potencial Sector del Turismo***. De todos es consciente 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 surtidores de ingresos de extraordinaria trascendencia.

Según informe aportado por la Agencia Ranstad, para el Sector Turístico en España en 2019***, todas las regiones de España incrementaron los puestos de trabajo gracias a la afluencia del Turismo***, con aumentos que alcanzaron en media nacional un porcentual del 3,8%, marcando diez años ininterrumpidos de crecimiento, registrando un nuevo récord por séptimo año consecutivo.

Sigue el referido informe indicando que, al igual que en años precedentes, los perfiles más demandados son los de base, es decir: 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*».

¿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 caños variados que genera 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 de lograr puestos de trabajo***.

Según los datos publicados por el Instituto Nacional de Estadística-INE el 03-02-2020, se da a conocer que: *Durante el año 2019 visitaron España un total 83,7 millones de turistas*, lo que supuso un incremento del 1,1% respecto a 2018. Los principales países de procedencia fueron: Reino Unido, Alemania y Francia. Las Comunidades Autónomas elegidas como destino la encabezó Catalunya, seguida de Illes Balears y de Canarias; a continuación Andalucía, ***Comunitat Valenciana (con 9,6 millones, lo que supone el 11,4% y un aumento del 3,9%)*** y Comunidad de Madrid. Sigue el informe del INE publicando que: *El Gasto total de los Turistas Extranjeros que visitaron España en 2019 fue de 92.278 millones de euros*, lo que supuso un aumento del 2,8% respecto al de 2018. Los británicos, figuran a la cabeza del gasto con 17.986 millones de euros, que representa un alza 0,2% con respecto a 2018. Los alemanes destinaron 11.722 millones de euros en sus visitas a España, lo que supuso un descenso del -2,1%, mientras que los franceses ocuparon el tercer puesto con 7.596 millones de euros gastados, con un incremento del 2,6%. El ranking por Comunidades Autónomas de gasto acumulado por los turistas en 2019, lo lidera Catalunya, seguida de Canarias e Illes Balears; a continuación se sitúa Andalucía, Comunidad de Madrid y ***Comunitat Valenciana (con 9.621 millones de €, lo que representa un incremento del 7,9%)***. Estos registros subrayan nuestra puntualización de: «**El Sector Turístico, un año más, jalea dulce y goza continuidad de nexo aferrado al Sector Inmobiliario**», por consiguiente:

«El Turismo, pilar capital de nuestra economía, es presente y futuro».

Todos los análisis, predicciones y apuestas que hemos ido desarrollando para 2020, en cada uno de los capítulos, tienen un preliminar condicionante:

«Las consecuencias y efectos que se deriven a causa del Covid-19»

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 propios concernientes de la amplitud de nuestro abanico profesional. Reseñar que se mantiene, con repercusión informativa los lunes, el continuar insertando, a través de la pag. 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 continuas actuaciones divulgativas a través de las redes sociales en las que operamos*, con tal apuesta ascendente que marcan que crecemos de forma positiva en todas sus líneas. De difusión de cobertura general matizar que desde febrero de este año, *hemos puesto en escena la creación de*

*«**El Periódico Semanal Digital de ATP Group**», el cual aglutina una selección de noticias novedosas de gran interés, al objeto de fijar una puesta al día de las materias que conciernen a nuestro abanico profesional*. Se trata de una nueva apuesta desde el marco divulgativo, cuya distribución se plasma los jueves a través de las redes sociales en los distintos canales que estamos presentes: Twitter, Facebook, Linkedin e Instagram; además puede ser consultado a través de la web corporativa **www.atp-group.es**. Recordamos que se adecuaron unos concisos cambios en el contenido de la Edición del Boletín Oficial 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, *el afianzamiento en los modos de divulgación, dado que amén de seguir en su forma habitual, queda implantado avanzar el contenido de los Boletines, por medios informáticos totalmente personalizado, así como por apartados y de forma gradual*.

En exposición de marco formativo, reseñar la celebración de la «**Jornada Informativa Profesional**» que se llevó a cabo en el pasado ejercicio 2019 en Madrid, organizado por la Agrupación Técnica Profesional-ATP, en la que se desarrollaron unas serie de «***Charlas/Ponencias Informativas y Formativas***», con el propósito de informar actualizaciones de normativas y los cambios significativos surgidos en el desarrollo de actividades profesionales que nos son propias, al igual que *nuevas alternativas que nos ofrece el campo de actuación profesional desde la aplicación de normas legislativas*. Sobre ello hemos hecho anterior referencia, entre otros, en los capítulos relativos a los Arrendamientos de carácter Vacacional y Turísticos y en el de la Gestión Administrativa.

De gran importancia es puntualizar y así de este modo recordarles que en los distintos Boletines, Página Web, Correos Electrónicos, Redes Sociales, y demás medios de divulgación, ***de forma continua les informamos de la gran variedad de cursos de formación rápida, sencilla y económica*** (*algunos de ellos totalmente gratuitos*) que tienen a su disposición para una puesta al día avanzada. La dirección web para este cometido es: http://best-in-class.eu/ *Aproveche de lo que en su Colectivo Oficial dispone y pone a su entera disposición, está definido para que Vd. logre las mejores ventajas de operatividad de cara a un mercado cada vez más exigente, y donde estar formado es de máxima condición indispensable donde las haya*.

Reincidimos en el «***cuadro formativo sobre la Ley de 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***». 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 2019, así como la descripción del Presupuesto para el presente Año 2020, subrayar que no ha habido ninguna objeción ni cuestión negativa por parte de ningún Consocio en cuanto a la Dación de Cuentas-2019 presentada, al igual que a la confección del Presupuesto-2020 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 nos invade, nos golpea terriblemente y mortifica a cada segundo, y máxime desde la declaración por parte del Gobierno de España del Estado de Alarma Nacional mediante Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, 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 se ha provisto de cuanto ha sido necesario, para tener puntual y debidamente informados, prácticamente cada día, 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»

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