

# Boletín Oficial

*Agrupación Técnica Profesional*  
**-INGESA-**

*Interventores de Gestión Administrativa*  
**-Administrative Services Manager-**

**Representación, Gestión y Tramitación**  
**en Entidades Públicas, Tráfico, etc.**



Año 1 Número 3

**Edición Asamblea General 2017**

# Sumario

<b>Actualidad Corporativa .....</b>	<b>pags.3-20</b>
➔ Asamblea General de la Agrupación Técnica Profesional de Interventores de Gestión Administrativa - INGESA - celebrada el día 25 de Mayo de 2017, en el Hotel Meliá Castilla de Madrid.	
<b>Coleccionable .....</b>	<b>pags.21-28</b>
➔ Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, por el que se modifican el aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre; el Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas aprobado por el Real Decreto 1515/2007, de 16 de noviembre.	
<b>Actualidad .....</b>	<b>pags.29-32</b>
➔ La nueva normativa de ciberseguridad obliga a las empresas a adaptarse.....	pag.29
La protección personal en accidentes laborales, un complemento necesario..	pag.30
RD 529/2017, de 26 de mayo por el que se modifica el Reglamento del IVA.	pags.31-32
<b>Información de Actualidad .....</b>	<b>pags.33-36</b>
➔ Algunos datos a conocer sobre el IBI .....	pag.33
➔ La Agencia Tributaria avisará a los contribuyentes afectados por la Cláusula Suelo y por los alquileres no declarados.....	pag.34
➔ El IDUFIR y el CRU de las Fincas Registrales .....	pag.35
➔ NIPO: Número de identificación de publicaciones oficiales .....	pag.35
➔ Un buen mercado hipotecario .....	pag.36
<b>Formación .....</b>	<b>pag.37-44</b>
➔ El delegado de protección de datos en la Administraciones Públicas .....	pags.37-39
➔ Prevención de Riesgos Laborales en las Comunidades de Vecinos .....	pags.40-42
➔ Trámites obligatorios en la transferencia de vehículos .....	pags.43-44
<b>Opinión .....</b>	<b>pag.45</b>
➔ Expertos en el sector opinan sobre la nueva Ley de Patentes .	
<b>Consultorio .....</b>	<b>pags.46-47</b>
➔ Sección dedicada a responder todas aquellas cuestiones dirigidas a los distintos gabinetes y formuladas por todos los lectores.	

La Agrupación Técnica Profesional de Interventores de Gestión Administrativa ha adoptado las medidas y niveles de seguridad de protección de los datos personales exigidos por la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal y sus reglamentos de desarrollo. Los datos personales proporcionados por usted son objeto de tratamiento automatizado y se incorporan a un fichero titularidad de la Agrupación Técnica Profesional de Interventores de Gestión Administrativa, que es asimismo la entidad responsable del mismo, inscrito en el Registro General de la Agencia Española de Protección de Datos. Usted podrá ejercitar los derechos de acceso, rectificación, cancelación y en su caso, oposición, enviando una solicitud por escrito, acompañada de la fotocopia de su D.N.I., dirigida a la Calle Atocha, nº20-4º-Derecha, Código Postal 28012, de Madrid. Para el caso de que quiera realizarnos alguna consulta o sugerencia lo puede realizar en la siguiente dirección de correo electrónico: [ingesa@atp-guiainmobiliaria.com](mailto:ingesa@atp-guiainmobiliaria.com)

Ejemplar: Gratuito

Recepción: Periódico

Edición: INGESA

Imprime: Gráficas Alhorrí

Ángeles Carrillo Baeza

D.L.: En trámite

E-mail: [ingesa@atp-guiainmobiliaria.com](mailto:ingesa@atp-guiainmobiliaria.com)



**Boletín Oficial**  
DE LA  
AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL  
DE  
INTERVENTORES DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA

Redacción y Administración

C/ Atocha nº 20-4º-Derecha

28012 MADRID

Tel .- 91 457 29 29 Fax.- 91 458 26 93



@atpcpes



@atpgroup\_es



/in/atpcpes

Web: [www.atp-ingesa.com](http://www.atp-ingesa.com)

# Actualidad Corporativa

## LA AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL DE INTERVENTORES DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA - INGESA - CELEBRA LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA

El pasado día 25 de Mayo de 2017, la Agrupación Técnica Profesional de Interventores de Gestión Administrativa -INGESA- celebró su Asamblea General Ordinaria.

La reunión de los Sres. Consocios se efectuó en el prestigioso Hotel Meliá Castilla de la ciudad de Madrid, en el «Salón Alcalá». Evento formalizado según convocatoria Ordinaria efectuada para tal fecha por la Junta Directiva de INGESA, en su Órgano de Presidencia, según queda regulado en los Estatutos Sociales del Colectivo, en sus artículos 18º y 19º.

El Acto Protocolario de la referida Asamblea, se llevó reglamentariamente a cabo a las diecinueve treinta horas en primera convocatoria y a las veinte horas en segunda, a la que hubo que añadir un tiempo de cortesía para facilitar la asistencia de Sres. Consocios que pudieran desplazarse de poblaciones más distantes al lugar de celebración del evento, con todo ello, concluido el tiempo de cortesía concedido, la Asamblea quedó válidamente constituida.

El Acto de la Asamblea General fue convocado y dió comienzo con arreglo al siguiente

### ORDEN DEL DÍA

- 1.- Salutación.
- 2.- Informe General del Órgano de Presidencia.
- 3.- Dación-Aprobación Cuentas 2016 y Presupuesto 2017.
- 4.- Entrega de Documentación e Informes.

Se inició el Acto de la Asamblea en el lugar, fecha y hora concertado en la pertinente convocatoria, en cumplimiento de los Arts. 18 y 19 de los Estatutos Sociales de INGESA, a la que han sido debidamente convocados los Sres. Asociados por la Junta Directiva en su Órgano de Presidencia, por el medio de comunicación de remisión de carta al domicilio de los mismos, obrante en los Registros de la Asociación.

**Los Miembros de Junta Directiva y Rectora de esta Asamblea General de INGESA**, están formados por D. Francisco Sanfrancisco Gil, Presidente de INGESA y Presidente del Consejo Rector de la Agrupación Técnica Profesional - A.T.P. Acompaña al Sr. Sanfrancisco Dña. Mercedes Navarro Tárrega, Miembro de la Junta Directiva de INGESA y Responsable del Departamento de Admisión del Colectivo Profesional.

### Composición Rectora-Consultora y Junta Directiva de la Agrupación Técnica Profesional de Interventores de Gestión Administrativa



Actúa como **Presidente de la Asamblea General** D. Francisco Sanfrancisco Gil. A designación del Sr. Presidente de la Asamblea General, interviene como **Secretario de esta Asamblea** Dña. Mercedes Navarro Tárrega. Todo ello de conformidad con lo dispuesto en el Capítulo II de los Estatutos Sociales de la Agrupación Técnica Profesional de Interventores de Gestión Administrativa -INGESA-.

Finalizada la presentación de los componentes de Junta Directiva y Rectora, tomó la palabra el Sr. Sanfrancisco para dar en primer lugar la bienvenida a todos los presentes.

Acto seguido y tras las consultas pertinentes con el resto de la Junta Rectora, se dirige a los asistentes indicando que, dada la singular afluencia al evento por parte de los Sres. Consocios, propone que la continuación de la Asamblea General, en su protocolo y acción, se desarrolle de manera conjunta al mismo tiempo que se degusta el ágape preparado para los asistentes. Tal y como se ha indicado anteriormente y por decisión respetuosa a la posible incorporación al Acto de mayor número de Sres. Consocios, la Junta de Gobierno agotó el tiempo conveniente a celebrar el evento en ambas convocatorias, dando a su vez con el consentimiento de los asistentes una demora de cortesía entendida como un tiempo prolongado. Dada la unanimidad de conformidad y criterio a esta propuesta, se procede a seguir cumplimentando los Puntos del Orden del Día de esta forma tan cordial como reglamentada.

Seguidamente se procede a cumplimentar el **Punto nº2 del Orden del Día**. Con este objeto a continuación se procede a plasmar el "**Informe General del Órgano de Presidencia**" emitido para este Acto. Dicho "Informe" es realizado y presentado por D. Francisco Sanfrancisco Gil.

## Desarrollo del Informe

En primer lugar quiero iniciar mi intervención, haciendo alusión a la información que se les facilitó mediante publicación colgada en la Página Web, al igual que insertada en el Boletín Oficial del Colectivo, por la que por estos medios se les comunicaba que en las fechas comprendidas entre el 25 al 28 de Mayo de 2017, ambos inclusive, es decir de jueves a domingo, tendría lugar **la celebración del Salón Inmobiliario de Madrid en su 19ª Edición SIMA-17**, y dado 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, es por lo que se comunicaba a todos los Sres/as. Consocios/as de nuestro Colectivo Profesional, cuya intención fuera la de asistir a este certamen, nos lo podían hacer saber con la finalidad de informarles del proceso de adquisición y/o proporcionarles en cualquier caso, como en años anteriores, cuantas entradas pudieran necesitar.

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

Con los datos mostrados por diferentes fuentes, la frase que emerge de denominador común con respecto a 2016, es el alza continua de los principales indicadores que abarcan la economía española, cuya reactivación muestra ritmo alcista constante. *El mercado inmobiliario define su ejercicio con «Objetivo Cumplido en 2016»*. Arrojan los datos que, el pasado año, *llegaron a venderse más de 450.000 viviendas*. Ello ha contribuido al apetito inversor de los grandes fondos internacionales y de los compradores extranjeros, y a su vez, escenifica una radiografía de este sector con registro alcista de expansión del 13,5% interanual, toda vez que se puntualizan las *operaciones en 458.781 en el conjunto de 2016*, repercusión sin duda favorecida, entre otros, por el incremento notable de la reactivación del crédito hipotecario. Este conjunto de circunstancias es corroborada por las fuentes del INE, las cuales informan que la compraventa de viviendas en 2016, han superado las transacciones por primera vez desde el año 2010. Por otra parte entre los posibles riesgos que pueden afectar al mercado en 2017, se situaría al Brexit, que hasta la fecha es de poco

impacto en España y la posible presión desde Europa para acometer nuevos recortes de gasto, aunque el Ejecutivo Español lo analiza poco probable; ello podría influir en la economía.

Según los datos que afloran en el Balance Anual-2016 que cifra la estadística del **Consejo General del Notariado**, se referencia que «*el mercado inmobiliario español consolidó la senda de crecimiento observada desde 2014. Para los primeros meses de 2017 se espera que las cifras del mercado continúen con la senda de crecimiento observada en 2016*». El mercado se mueve. Después de años a la deriva, el sector vuelve a latir y con fuerza, sobre todo por el lado de las **compraventas de viviendas**. La última estadística del C.G.N. lo corrobora al informar el cómputo de 2016, **con 458.781 operaciones de compraventa habidas**, lo que ha representado un 13,5% de elevación de las transacciones con respecto a 2015. El ascenso de número de compraventas se reparte entre el incremento de las ventas de viviendas piso (13,3%), el aumento de la venta de viviendas unifamiliares (14,3%) y la venta de otros inmuebles (12,9% interanual). En el caso de los pisos, las compraventas de aquellos de precio libre experimentaron una subida del 13,3%. Además, dentro de este segmento, las ventas de pisos de segunda mano mostraron una expansión del 16,1%, frente a la contracción experimentada por la compraventa de pisos nuevos con un 7,6%. El mercado refleja ciertos contrastes de importancia, tanto por zonas como por la tipología de las viviendas. Con referencia a la **compraventa de otros inmuebles**, en 2016 se formalizaron 113.562 operaciones (un 12,9% más), de las que un 38,4% **correspondió a terrenos y solares**.

El informe elaborado por el **Colegio de los Registradores de España**, muestra que en el conjunto de 2016, el mercado superó la barrera de las 400.000 compraventas, **con unas inscripciones en viviendas de 403.743 operaciones**, registrándose 49.205 más que en 2015. Según los registradores las ventas siguen fuertes y en 2016 significaron un aumento del 13,9% con respecto a 2015. De nuevo, la fortaleza de la compraventa de viviendas de segunda mano, frente a las nuevas, explica la evolución: la primera se incrementó el 18,5%, mientras que la segunda descendió el 3,2%. Todas las comunidades presentaron aumentos en las compraventas de viviendas, encabezando los mayores niveles de crecimiento, **Baleares (30%), Catalunya 21,1% y Asturias 17%**. Las tasas de crecimiento alcanzaron los dos dígitos en una docena de regiones. Continúa su informe matizando que **sigue también fuerte y al alza la demanda extranjera**, la cual

adquirió unas 53.000 operaciones de viviendas durante 2016, lo que supone, sobre el total de las transacciones, hasta el 13,3%. Son otra vez los británicos, con el 16,4%, los de mayor apetito comprador, seguidos por los alemanes un 9,2%, franceses 8,5%, suecos 6,4% y belgas con el 6,3%.

Los registros facilitados por el **Instituto Nacional de Estadística -INE-**, a febrero de 2017, indican que más allá de superar en 2016 las 400.000 transacciones de viviendas por primera vez desde 2010, los datos aportados reflejan cómo se está moviendo el mercado residencial en España, desde que Andalucía, Comunitat Valenciana, Catalunya y Madrid, acaparan el 64,6% de las ventas, hasta que en las provincias de les Illes Balears, Las Palmas y Navarra, se vendieron más casas de segunda mano que en pleno boom inmobiliario.

Según estas fuentes durante el **año 2016 se transmitieron 1.681.686 fincas inscritas** en los registros de la propiedad, lo que supuso un 2,6% más que en 2015. En el caso de las compraventas de fincas registradas, el número de transmisiones fue de 826.562, con un aumento del 9,3% respecto a 2015.

Con respecto a las **compraventas de viviendas registradas**, el **INE informa que fueron un total de 403.866 en España**, una cifra que arroja un alza del 13,6% interanual, y que se convierte en la más elevada desde 2010, ocupando primer lugar las casas de segunda mano que han marcado máximos, y las de obra nueva han firmado sus mínimos históricos. De las 403.866 compraventas de viviendas citadas, 362.182 (89,7%) responden a la vivienda libre y 41.684 (10,3%) a la protegida, lo que representa que el número de viviendas libres transmitidas por compraventa en 2016 aumentó un 13,5% respecto a 2015 y el de protegidas un 14,5%. Las viviendas nuevas transmitidas por compraventa en el año 2016 fueron 75.618 (18,7%) y las usadas 328.248 (81,3%). El número de operaciones sobre viviendas nuevas disminuyó un 1,7%, mientras que el de usadas aumentó un 17,8% respecto a 2015.

Sigue el informe del INE, con los datos facilitados a febrero-2017, que atendiendo a las compraventas de viviendas, las Comunidades con mayor número de transmisiones por cada 100.000 habitantes<sup>2</sup> en 2016, fueron lideradas por la **Comunitat de les Illes Balears con 1.521**, la **Comunitat Valenciana con 1.478** y la **Comunidad de Canarias con 1.196**. Continuando en este mismo tipo de estadística, las comunidades con mayor número de compraventas registradas por cada 100.000 habitantes<sup>2</sup> en Diciembre de 2016, son **en primer lugar les Illes Balears con 129**, seguida de la **Comunitat Valenciana con 103** y **La Rioja con 93**.

Los indicadores para el 2017, apuntan que la tendencia continuará consolidando una progresión al alza en la compraventa de viviendas, atendiendo a las buenas previsiones de crecimiento económico y de repunte del mercado laboral, al que hay que sumar la moderación en los bajos tipos de interés. *«El Mercado Inmobiliario en definitiva se mantiene Fuerte», «existen datos de un promedio de venta de 1.100 casas al día»*. Las previsiones indican que se mantendrá la senda del crecimiento dentro del sector inmobiliario, pudiendo rondar las transacciones de ventas de viviendas en España, en un entorno entre las 475.000 unidades en 2017, incluso cercano al medio millón, lo que podría suponer un incremento de alrededor del 7%, y en donde *la compra por extranjeros nuevamente copará gran protagonismo de inversión*. Servihabitat estima que la cifra superará el medio millón (un 10%-12% más que en 2016). La tasadora Tinsa augura un aumento de transacciones del 10%-15% con cifras de 520.000-545.000 operaciones.

Según información facilitada por el INE, *el número de compraventas de viviendas creció en todas las comunidades autónomas en 2016*. La variación anual del número de compraventa de viviendas por comunidades autónomas en el año 2016, la

encabeza les Illes Balears con un 31,0%, seguida de Catalunya 20,0%, Extremadura 18,6%, Principado de Asturias 16,0%, Aragón 14,7%, Cantabria 13,7%, Castilla-La Mancha 13,1%, Canarias 13,0%, Comunitat Valenciana 12,4%, Comunidad de Madrid 12,2%, País Vasco 11,6%, Andalucía 11,3%, Castilla y León 9,7%, Comunidad Foral de Navarra 8,1%, Galicia 7,7%, Región de Murcia 7,5% y La Rioja 5,7%. El mayor número de compraventas de viviendas en 2016, reflejado por Comunidades Autónomas, se contabilizó en Andalucía con 78.708, seguida de Catalunya con 66.447, Comunidad de Madrid 58.231 y Comunitat Valenciana con 57.828. Con relación a las compraventas de fincas rústicas, éstas en 2016 disminuyeron un 1,1%, mientras que las de urbanas aumentaron un 11,4%; dentro de estas últimas, las compraventas de viviendas se incrementaron un 13,6%.

Siguiendo con esta información, indicar que el INE ha publicado el 10-02-17 (en datos provisionales), la *«Estadística de Transmisiones de Derechos de la Propiedad del Año 2016»*. 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**

**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
<b>TOTAL</b>	1.681.686	357.328	767.955	65.487	490.916
Andalucía	277.046	47.141	139.579	13.082	77.244
Aragón	74.610	31.021	23.899	1.795	17.895
Asturias, Principado de	35.155	11.112	13.616	686	9.741
Balears, Illes	49.511	9.355	22.728	2.398	15.030
Canarias	59.274	4.763	33.619	2.081	18.811
Cantabria	22.832	6.555	8.709	567	7.001
Castilla y León	137.598	66.109	36.769	5.627	29.093
Castilla - La Mancha	98.335	43.929	29.781	7.059	17.566
Cataluña	245.787	25.458	127.330	12.042	80.957
Comunitat Valenciana	223.657	35.644	110.972	5.226	71.815
Extremadura	41.715	16.272	15.506	2.174	7.763
Galicia	74.834	20.653	28.893	1.478	23.810
Madrid, Comunidad de	174.532	4.658	104.531	5.565	59.778
Murcia, Región de	49.133	10.614	22.509	2.070	13.940
Navarra, Comunidad Foral de	28.991	9.900	10.403	1.631	7.057
País Vasco	68.828	7.620	32.148	1.428	27.632
Rioja, La	17.564	6.490	5.648	503	4.923
Ceuta	1.104	25	618	29	432
Melilla	1.180	9	697	46	428

Una vez más es relevante matizar, que de nuevo durante el año 2016, la vivienda usada ha seguido liderando la demanda. Todo apunta a que las compraventas de viviendas de segunda mano seguirán siendo protagonistas de las transacciones a lo largo de 2017. La vivienda usada sigue en ascenso y continúa convenciendo al comprador.

En esta sintonía de línea expositiva, se pone de manifiesto que la demanda de vivienda por extranjeros sigue animando el mercado inmobiliario español. La compra por extranjeros sigue encadenando ejercicios con crecimientos. Tal como ya hemos referenciado con anterioridad y según los datos del **Colegio de Registradores de la Propiedad**, en 2016, se llevaron a cabo un **montante de 53.000 operaciones, lo que supone hasta el 13,3% del total de las transacciones.** Una vez más es relevante matizar, que de nuevo durante el año 2015, la vivienda usada ha seguido liderando la demanda. Todo apunta a que las compraventas de viviendas de segunda mano seguirán siendo protagonistas de las transacciones a lo largo de 2016. La vivienda usada sigue en ascenso y continúa convenciendo al comprador.

Al igual que apuntábamos el pasado año, es previsible para los próximos trimestres un mantenimiento del *alto nivel de demanda por extranjeros*. Según informe de Knigth Frank, las transacciones de viviendas por compradores extranjeros ha aumentando un 23% en 2016. La mayor parte de nacionalidades proceden de la zona euro (64%), y de ellos, el 20% son ingleses, pese a la incertidumbre Brexit. En términos relativos, la bajada en la cotización del euro en los países de UE no les afecta al encontrarse bajo la misma moneda, sin embargo, países cuyas monedas se hayan visto favorecidas por la cotización del euro, podrán contar con un atractivo adicional para la compra de vivienda en España, pudiendo producirse incluso un cierto repunte a las ya destacadas cifras actuales. Según Knigth Frank, las Comunidades Autónomas en las que se realizan más transacciones por parte de extranjeros son Islas Canarias (41%), Illes Balears (38%), Comunitat Valenciana (35%) y Región de Murcia (26%).

Abarcando en diferente análisis la estadística del Precio de la Vivienda y como continuación de los datos que insertamos en el informe de las pasadas navidades, damos a conocer los informes elaborados por el **Colegio de Registradores de España**, en el

que se indica que el precio de la vivienda durante el año 2016 subió un 5,7%, prosiguiendo por la senda positiva. Con este incremento, la cotización de las casas en España acumula un abaratamiento ligeramente superior al 25% desde sus máximos en 2007, mientras que con respecto a los recientes mínimos de 2014 los precios se han recuperado el 13,3%. A pesar de esta importante revalorización de las casas, cabe puntualizar que en el último tramo de 2016 continuó moderándose la escalada de precios. En concreto en el cuarto trimestre del año la apreciación trimestral fue del 1,9%. Por lo que se refiere a la evolución de los precios, de promedio, el metro cuadrado de las viviendas compradas en 2016 fue de 1.309€, un 2,4% más respecto al cierre de 2015. Esta subida se debe tanto al aumento del precio de los pisos (2,9% interanual) como al encarecimiento del metro cuadrado de las viviendas unifamiliares (1,0% interanual). Dentro de los pisos, la escasez de oferta ha provocado un mayor incremento de la vivienda nueva. Así, los de segunda mano se revalorizaron un 3,5% hasta 1.431€ el metro cuadrado, y los pisos de obra nueva se encarecieron un 4,9% hasta 1.827€. **Fomento** puntualiza que el ranking donde más ha crecido el precio de la vivienda en el tercer trimestre de 2016, lo lidera Catalunya 4,8% y Madrid 4,3%. Así mismo estas fuentes indican que el precio más elevado en España en municipios de más de 25.000 habitantes, es liderado por Donostia-San Sebastián con 3.242,2€ m<sup>2</sup> y Barcelona 2.714,4€ m<sup>2</sup>, seguida de Eivissa con 2.662,5€ m<sup>2</sup> y Madrid con 2.565,5€ m<sup>2</sup>.

Según los datos publicados por el INE con fecha 08-03-2017, 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 4,5% en el cuarto trimestre de 2016. Por tipo de vivienda, la tasa anual de los precios de vivienda nueva es del 4,3%, y en cuanto a la de segunda mano es del 4,5%. De estos datos se desprende que el precio de la vivienda sigue su dinámica alcista. En líneas generales, la vivienda gana precio en casi todas las Comunidades Autónomas. Lideran la cabeza, la Comunidad de Madrid (9%), Catalunya (7,4%) y les Illes Balears (5,7%), De las ciudades autónomas, Ceuta 5,1% y Melilla 3,2%. Canarias se sitúa en el 3,3%. Le siguen Cantabria y Aragón (2,3%), Galicia y Andalucía (2,1%), Comunidad Foral de Navarra y Principado de Asturias (1,9%), Comunitat Valenciana (1,7%), País Vasco (1,2%), Extremadura y Castilla y León (0,8%), Región de Murcia (0,7%), La Rioja (0,3%), cerrando Castilla-La Mancha (0,0%).

Según informa *Fomento* el 23-02-2017, el precio medio del m<sup>2</sup> de la vivienda libre en España, se situó en 1.512€ en el 4º trimestre-2016, lo que supone un incremento interanual del 1,5%.

Las cifras de previsiones que se barajan en cuanto al incremento del coste de la vivienda para el 2017, son variopintas en función de la fuente informativa: Así BBVA espera que suba un 3,5%, Servihabitat el 4,3%, Bankinter maneja una horquilla entre el 3% y el 5%, Solvia referencia un 3,1%, etc. En cuanto al valor medio de las casas, los analistas prevén que subirá por encima del 5% y este porcentaje rondará el 10% en mercados consolidados. Este último porcentual será igual para los apartamentos y unifamiliares en buenas zonas de la costa.

En cuanto al **comportamiento del mercado hipotecario**, fuentes del sector dan a conocer que el valor de las hipotecas inscritas en los registros de la propiedad en 2016, se situó en casi 2.790 millones de euros.

Según muestra el informe del *Colegio de Registradores de España*, destaca que el endeudamiento hipotecario medio por vivienda en 2016, ha presentado un resultado de 111.656 €, que significa el 2% más que en 2015, y la contratación a tipo de interés fijo continuó su intensa escalada durante el cuarto trimestre de 2016, con el 31% de los préstamos hipotecados acogidos, lo que según estas fuentes marca un nuevo récord histórico. De este modo, el número de créditos ligados al Euríbor descendió hasta el 67,7%. En este sentido, los tipos de interés de contratación inicial, en lo relativo a sus cuantías, se han mantenido estables alcanzando un resultado medio del 2,4%, similar al obtenido el resto de trimestres de 2016. Además en su cuarto trimestre, el plazo de contratación se situó hasta los 23 años y dos meses. Al igual se informa que: la cuota hipotecaria mensual media en 2016 se situó en 522,6€, un 2,7% menos en 2015, mientras que el porcentaje de dicha cuota con respecto al salario disminuyó al 27,5%.

En línea continua, en el informe del *Consejo General del Notariado*, se señala que el mercado hipotecario en 2016 ha ido parejo a la recuperación del sector inmobiliario; añade que este sector cerró 2016 con un incremento en el número de nuevos préstamos concedidos del 18,5% en el caso de la adquisición de vivienda, y se queda en el 17,4%

para el resto de inmuebles, fijando que el crédito promedio para este fin fue de 131.187€, experimentando así un aumento del 3,3%. Continúa el informe indicando que en este sentido el porcentaje de compras de casas con financiación se situó para el conjunto de 2016 en el 44,5%, siendo además en esas compras el porcentaje del valor de la vivienda hipotecado del 77,2%.

Según datos difundidos por el *Instituto Nacional de Estadística-INE* el 28-02-2017, el número de hipotecas sobre viviendas en el conjunto del año 2016 fue de 281.328, un 14% superior al de 2015. El importe medio de las hipotecas constituidas sobre viviendas subió un 2,8% en 2016, hasta los 109.759 €, mientras que el valor de las hipotecas constituidas sobre fincas urbanas alcanzó los 50.616,2 millones de €, que representa un 9,8% más que en el ejercicio anterior. En viviendas, el capital prestado se situó en 30.878,4 millones, con un incremento del 17,2%. Situándonos a Diciembre-2016, el tipo de interés medio aplicado a viviendas ha sido del 3,18%, lo que significa un 5,8% inferior a Diciembre-2015. Las hipotecas firmadas a interés variable supusieron el 68,4% del total, y de éstas, el 92,5% se vincularon al Euríbor. En cuanto a las fijas fueron el 31,6% restante. En 2016 el Euríbor continuó siendo el tipo de referencia más utilizado en hipotecas a tipo variable con el 75,8%, en tanto que el plazo medio de amortización de 22 años. Por Comunidades Autónomas, las que registraron mayor número de hipotecas constituidas sobre viviendas en 2016 fueron Andalucía (53.733), Comunidad de Madrid (47.801) y Catalunya (45.873). Las Comunidades donde se prestó más capital fueron, la de Madrid (7.319,6 millones), Catalunya (5.773,2 millones) y Andalucía (5.086,1 millones) Las Comunidades con mayores tasas de variación anuales del número de hipotecas sobre viviendas fueron Castilla-La Mancha (23,8%), Aragón (19,3%) y Extremadura (18,7%). Por su parte, las que presentaron las menores tasas fueron Galicia (2,9%), Comunidad Foral de Navarra (5,9%) y Región de Murcia (8,4%). Los últimos datos facilitados por el INE a 29-03-2017, dan a conocer que la firma de hipotecas sobre vivienda en el mes de enero-2017, creció un 16,9% en tasa interanual; el importe medio fue de 112.844€; el tipo de interés medio el 3,14% y el plazo medio de 23 años.

Importante informar que *cuando entre en vigor la «Nueva Ley Hipotecaria», las inmobiliarias podrán ofrecer préstamos para la adquisición de viviendas «en cualquier País de la Unión Europea».*

En el área internacional hacemos referencia a las exposiciones europeas, sobre todo la de Cannes (Francia) «Mipim-2017» (*donde se celebra la feria inmobiliaria más importante de Europa*). Este evento ferial se ha llevado a cabo en las fechas comprendidas del 14 al 17-03-2017. Se define -Mipim-, como el principal mercado inmobiliario del mundo, reuniendo a los actores más influyentes de los diferentes sectores inmobiliarios internacionales (oficinas, viviendas, venta al por menor, instalaciones sanitarias, deportivas, logísticas e industriales), ofreciendo un acceso inmejorable a los mayores proyectos urbanísticos del mundo y a los recursos financieros. Por tanto es un escaparate internacional en el que regiones de todo el mundo exhiben su atractivo para atraer inversión extranjera. El inmobiliario español ha vuelto a estar presente en Mipim, con stands como los de la Comunidad de Madrid, Barcelona-Cataluña, Málaga, etc., además de importantes empresas españolas y profesionales.

Una vez más, en Mipim-2017, se ha puesto de manifiesto la solidez y buenas expectativas que ofrece España como economía y como país para los inversores internacionales. Mallorca es uno de los mercados inmobiliarios más prestigiosos del mundo. La Comunidad de Madrid concentra el 58,7% de toda la inversión extranjera en España desde que comenzó la crisis en 2008. Barcelona es la ciudad española con el mercado inmobiliario residencial más dinámico. Málaga, al igual que en el certamen de 2016, ha despertado mucho interés en Mipim-17, convirtiéndose en un escenario perfecto ante la comunidad internacional inversora.

Los enclaves de la costa mediterránea en todo su litoral, continúan siendo punto de mira de ojo de halcón destacado. Los archipiélagos de Balears y Canarias, ocupan posiciones de privilegio. En sintonía continuada se vislumbra que en la Comunitat Valenciana, el mejor reclamo es el que pasa por el binomio costa y ocio. Destaca todo su litoral con inclinación especial en Alicante. Se reafirma la Costa Blanca con viviendas vacacionales económicas y estables como Torrevieja y Orihuela. Sentido similar acoge parte del arco litoral de Castellón y Valencia.

De igual modo escenifican notable presencia en las zonas de carácter residencial en diversos puntos territoriales de España.

El capital extranjero sigue viendo a España con potencial a invertir, teniendo España una buena imagen en el exterior como país seguro para invertir, viendo en los activos inmobiliarios españoles como buena oportunidad de inversión. *Una vez más se consolida que para los inversores internacionales, España continúa en posiciones líderes y en vanguardia de mercado al alza.*

Abarcando el mercado residencial de lujo y según el informe «*The Wealth Report 2017*», presentado el 01-03-2017 por la mayor consultora inmobiliaria privada del mundo, Knight Frank, se expone que, «*España es puerta abierta a la vivienda de lujo*». Cada vez el precio al que se cierran las transacciones es más alto, siendo que el tiempo de comercialización ha bajado de un año a tres meses. El aumento de las transacciones en residencial prime experimenta un porcentual del 25%. La falta de stock en ciudades como Londres o Miami, ha convertido en ventaja a las ciudades españolas, como alternativa para las grandes fortunas. De hecho Madrid es la tercera ciudad más atractiva de Europa para los inversores del segmento de lujo, solo por detrás de Berlín y Dublín. Actualmente en Madrid los precios en la vivienda de lujo oscilan entre 5.000€ y 7.000€ por metro<sup>2</sup>, siendo, aparte de los compradores nacionales con el 70%, la principal demanda proveniente de Latinoamérica. Barcelona está en pleno auge, como lo demuestra que, en los últimos cinco años, el porcentaje de ventas residenciales aumentó un 86%, siendo sus grandes demandantes los británicos, franceses, belgas y holandeses. Mallorca, está en cifras récord. La buena tendencia del mercado residencial de lujo se está experimentando en Marbella, donde el aumento de los volúmenes de venta sugiere gran confianza, siendo sus principales inversores los procedentes de Oriente Medio, seguidos de europeos del norte, británicos y rusos; de hecho, este tipo de usuarios están favoreciendo las ventas de inmuebles de más de 10 millones de euros en las zonas prime.

Según el informe de Knight Frank, las provincias españolas con mayor proyección residencial en 2017, serán Madrid, Málaga, Barcelona, País Vasco y Baleares. Siguiendo en datos, constata que Madrid se encuentra entre las siete ciudades del mundo con más inversión extranjera en ladrillo, por

detrás de Manhattan, Londres y París, que lideran el ranking, y por delante de mercados como Berlín o Singapur. En el mercado de segunda residencia subieron en el ranking en 2016, Eivissa, Mallorca, El Algarve Occidental y el Lago de Como.

El ranking mundial de las ciudades con la vivienda más cara del mundo lo lidera Hong Kong, seguida de Sydney y Vancouver. De las ciudades del mundo con el coste de vida más alto, ocupa la cabeza Singapur, seguida de Zurich y Tokio. Por el contrario la ciudad con el coste de vida más barato es Almaty (Kazajistán), seguida de Lagos (Nigeria) y Bangalore (India). Centrados en el global europeo con el coste de vida más alto, las ciudades españolas de Barcelona ocupa el puesto 17 y Madrid el puesto 19, entre ambas se coloca la belga Bruselas.

En el citado informe, se pone de manifiesto que en el mercado inmobiliario y en concreto el *Prime*, la política marca rumbos, por ello dice que la política es todo. Refiere que el *Brexit* y *Trump*, cogió a muchos por sorpresa. Esto mismo no ocurrirá en 2017, dado que los inversores son ahora muy conscientes de que todo es posible cuando los electores son llamados a las urnas, por tanto en 2017 buscarán protegerse de posibles nuevas turbulencias.

Centrándonos en el «mercado de Alquiler de Viviendas», y según apuntábamos en el escrito de las pasadas navidades, éste continúa ganando puntos como inversión. Su rendimiento medio anual ha aumentado en 2016 situándose en el 5,9%. Es el local comercial el que sigue a la cabeza de rentabilidad de inversión en alquiler con un 8,4%; las oficinas ofrecen un rendimiento del 7,4% y los garajes están algo más estabilizados rentando entorno al 4,6%. La demanda de alquileres sigue copando enteros, con récords considerados de históricos en el conjunto de los últimos años en España. Los inversores en viviendas para alquilarlas aumentarán, amén de compra para uso propio. La baja rentabilidad de las inversiones alternativas (deuda pública, bolsa, depósitos bancarios, etc.) hace más atractivas para los inversores las rentas de las viviendas que, hasta hace poco, consideraban exiguas para su inversión. El mercado del alquiler encuentra inquilino en pocos días.

Según difusiones de órgano estadístico a Enero-2017, afloran datos de que el precio de la vivienda en alquiler en España se incrementó un 15,9% en el año 2016, hasta situarse, (según la fuente), en una horquilla entre 7,49€ y en 8,2€

mensuales por m<sup>2</sup>. Por Comunidades Autónomas, todas registran precios superiores a los que tenían hace un año. El mayor incremento se ha producido en Catalunya, con un 26,8% más que hace un año. Le siguen las subidas de Madrid (18%) y Baleares con un 13,8%. Extremadura en cambio, ha experimentado la menor subida (1,1%), seguida de la Región de Murcia (1,7%) y Castilla-La Mancha (2,4%). La Autonomía más cara es Catalunya con un precio de 13,3€ por m<sup>2</sup>, le sigue Madrid 12,9€ m<sup>2</sup>, Euskadi 10,52€ m<sup>2</sup>, les Illes Balears 9,61€ m<sup>2</sup> y Comunidad Foral de Navarra 7,05€ m<sup>2</sup>. En el lado opuesto de la tabla se sitúan Extremadura 4,56€ m<sup>2</sup>, Castilla-La Mancha 4,75€ m<sup>2</sup>, La Rioja 5,11€ m<sup>2</sup> y Región de Murcia 5,34€ m<sup>2</sup>, siendo estas las comunidades más económicas. Por capitales de provincia, Valencia es la capital en la que más creció el precio del alquiler durante 2016, con una subida del 20,3%, situando su precio en 7,9€ por m<sup>2</sup>. Le siguieron Donostia-San Sebastián con un incremento del 17%, seguida por Barcelona 16,5% y Madrid 15,6%, que han vuelto a marcar máximos históricos. Barcelona es la ciudad más cara para alquilar una vivienda, 15,16€ m<sup>2</sup>, seguido de Eivissa 13,90€ m<sup>2</sup>. A más distancia se encuentra Donostia-San Sebastián 13,08€ m<sup>2</sup> y Madrid 12,46€ m<sup>2</sup>.

La actividad y la incidencia de los «Arrendamientos de carácter Vacacional y Turísticos», sigue acaparando cuota de mercado a pasos agigantados, de tal forma que se ha convertido en uno de los principales destinos de alojamiento extra-hotelerero, que elige el turismo ya en cualquier temporada a lo largo de un año. Las familias son los principales usuarios de las viviendas turísticas, seguido de las parejas y por los grupos de amigos.

La plataforma *on line* de alquiler vacacional HomeAway, ha informado que en el verano de 2016, la demanda doméstica del alquiler vacacional en España aumentó un 45%. Los españoles optan un 78% por quedarse en España, mientras que un 22% elige un destino internacional.

Según el análisis, el viajero nacional se decanta por el *Turismo de Sol y Playa*. Las Comunidades Autónomas de Andalucía, con un tercio del total de la demanda doméstica, seguida de la Comunitat Valenciana y les Illes Balears, ambas con un 16% del total; Catalunya, un 12% y las Islas Canarias con un 6%, han sido las más

solicitadas en 2016. España, con la costa mediterránea y las islas, están a la cabeza de los destinos internacionales más reservados por los extranjeros durante el año 2016. Según este informe, los destinos turísticos de Mallorca, Barcelona y Girona (Costa Brava), fueron los más demandados por los viajeros nacionales en 2016, siendo el Top del destino o zona turística más demandada Mallorca. El resto de destinos turísticos nacionales del Top-10, en 2016, fueron Barcelona, Girona (Costa Brava), Cádiz, Málaga (Costa del Sol), Asturias Oriental, Alicante (Costa Blanca), Valencia (Costa del Azahar), Tarragona (Costa Dorada) y Tenerife. En cuanto a los destinos que han registrado un mayor aumento destacan, Tenerife (122%), Menorca (96%) y Guipúzcoa (80%).

El destino internacional más reservado el pasado año por los españoles fue Andorra. Le siguen Pirineos Atlánticos de Francia, Miami, Lisboa y Pirineos Orientales de Francia.

Siguen los datos de este balance apuntando que, España es el destino extranjero preferido por los europeos. En el caso de Francia, Catalunya con Girona (Costa Brava) copa el primer puesto en reservas, seguido de Alicante (Costa Blanca), Tarragona (Costa Dorada), Barcelona y Málaga (Costa del Sol). Por su parte Málaga, Barcelona y Mallorca, (Tenerife se cuela en 5º lugar), son los más reservados por los británicos, ocupando Málaga en 2016 el primer puesto que en 2015 lo tenía Amsterdam. Para los alemanes los destinos españoles más demandados fueron Mallorca y Girona (Costa Brava). Para los italianos los destinos más reservados fueron Tenerife, con Formentera i Eivissa. Por razones de cercanía, Portugal optó por Huelva y Pontevedra.

La normativa que le es aplicable, es de competencia de cada una las Comunidades Autónomas, por lo tanto nuestra propuesta a la Administración, se encamina a que deba tener un tratamiento de regulación concreta y acorde a su realidad, dado que «el Sector Turístico es fuente primordial para la economía» y en lo que nos es de acción directa reporta pingües beneficios en todo su entorno, entre los que se encuentran el conjunto de nuestros profesionales.

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, resaltando sobre todo a través de las distintas Ponencias de Formación Continuada y de Información, que de forma presencial hemos ido llevando a cabo.

El Sector del Alquiler Vacacional en España, debe proteger a consumidores y propietarios, es por ello que defendemos «que sea gestionado por verdaderos profesionales para evitar sorpresas y oscuridad». Recordemos la vigía constante de Hacienda y de los propios Gobiernos Autonómicos, respecto del alquiler de viviendas vacacionales por Internet u otras vías que pretendan sortear el pago de impuestos o tentar su ocultación.

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.

Con los datos escenificados en el capítulo concerniente al movimiento en el marco inmobiliario, sus correlativos y afines, es propio de continuar con la presente exposición. Para ello y por lo que seguidamente vamos a desarrollar, es condición indispensable retomar en estos momentos, lo que en múltiples ocasiones ya hemos recalado, haciendo concisa mención al caso pionero ejemplar en España que se originó en el Territori de Catalunya con referencia a la promulgación del Decreto 12/2010, de 2 de febrero, por el cual se regulan los requisitos para ejercer de inmobiliario en la Comunitat de Catalunya. «Norma que decíamos entonces que, a nuestro entender, marcaría el prólogo por analogía de forma gradual en el territorio español». Posteriormente fue el País Vasco quien, mediante el Decreto 43/2012, dictamina los requisitos exigibles que tienen que cumplir los intervinientes en la intermediación inmobiliaria, debiendo ser reconocidos como tales agentes para solicitar la homologación por el Gobierno Vasco. Pues bien,

dicho esto, el Govern de les *Illes Balears*, con fecha 23-11-2016, ha publicado el Borrador de su Ley de Vivienda, de inminente norma legal a entrar en vigor. En su contenido abarca los agentes que intervienen en la prestación de servicios inmobiliarios, es decir la figura del Profesional Inmobiliario y las obligaciones que éste deberá cumplir en el ejercicio de la actividad; De igual modo se constituirá un Registro Público donde deberán obligatoriamente estar inscritos. También abarca los preceptos a cumplir, por la figura del Profesional de la actividad en las administraciones de fincas y las comunidades de vecinos. En la sintonía de esta regulación se postulan las gestiones de la *Junta de Andalucía*.

En esta firme directriz y dado el factor candente que emerge de las situaciones citadas, la Junta Directiva aprobó el 06-02-2017, dirigir un escrito personalizado a cada una de las Presidencias de las Comunidades y Ciudades Autónomas, de las que hasta esa fecha no se tuviera constancia de que hubieran promovido una iniciativa en este sentido. El objeto perseguido en las cartas figura encaminado a continuar sugiriendo que, al igual que los gobiernos de determinadas comunidades autónomas habían dispuesto normativas a este respecto, es trascendental, a nuestro entender, la conveniencia de que, por parte de cada uno de los Gobiernos Autonómicos, se regulen por normativa, determinados requisitos para ejercer la actividad de la intermediación inmobiliaria, y por ende las obligaciones de exigencia que deben cumplir los Profesionales Inmobiliarios; de igual forma la creación de un Registro Público propio de cada Ente Autonómico, donde obligatoriamente estén inscritos todos y cada uno de los profesionales, que lleven a cabo el ejercicio de la actividad inmobiliaria en cada una de las distintas demarcaciones geográficas autónomas.

A este respecto estamos recibiendo reglamentarias contestaciones, agradeciéndonos nuestras propuestas y sugerencias, cuyas peticiones serán estudiadas al efecto. Importante hacer mención que en la respuesta de la Comunidad de Madrid, se nos informa por escrito de fecha 17-03-2017, (copio frases literales): «La Dirección General de Vivienda y Rehabilitación está dando los pasos iniciales..... mediante la aprobación de un decreto que regule la creación de un registro de agentes inmobiliarios oficiales de la Comunidad de Madrid y una serie de requisitos que habrán de cumplir aquellos que intervengan en el mercado inmobiliario y deseen inscribirse en el mismo, como medida o sello que avale su calidad».

***El Año 2017 será muy bueno para el Sector Inmobiliario.*** Con el global expuesto, 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 Titulados ***ADPI-Asesores de la Propiedad Inmobiliaria//Agentes Inmobiliarios***. De igual forma todos estos datos son de privilegiada posición para la actuación de nuestros Titulados Profesionales Diplomados: ***TECPEVAL-Peritos Tasadores Judiciales de Bienes Inmuebles; INTERFICO-Interventores de Fincas y Comunidades; MEDFIN-Mediadores Financieros; INGESA-Interventores de la Gestión Administrativa; MECIMER-Mediadores Civil y Mercantil; GESTUR-Gestores de Actividades Turísticas. El Sector Turístico, un año más, vivirá récord, y gozará 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 de las exigencias de actuación. Obviamente sin olvidar jamás, 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».

Como ya les hemos ido informando puntualmente, es de relevancia significar la vigencia de los «diferentes acuerdos» que desde nuestra entidad y Colectivo Profesional, han sido gradualmente suscritos con distintas entidades, con especial referencia de las siguientes: Actualización de las concreciones en nuestro ventajósísimo «Seguro de Responsabilidad Civil» y de los perfiles de nuestros Profesionales Titulados. Colaboración con el Banco de Sabadell(\*), Red de Colaboradores de Solvia, La Sareb, Agencia Estatal de Administración Tributaria, Consejería de Economía y Hacienda de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, Departamento de Hacienda y Finanzas

de la Diputación Foral de Bizkaia, Articulados 340 y 341 de LEC y RDL 1/2010, y otros diferentes acuerdos y aplicaciones de actuación en las que, oficialmente, no se ha precisado el requerimiento, en sentido exclusivo, de convenio en tipo determinado. (\*) En este concreto relativo al Convenio con Banco Sabadell, el pasado 20-03-2017, se llevó a cabo una reunión para afianzar más si cabe, el compromiso entre Banco Sabadell y nuestro Colectivo Profesional; fruto de ello es la oferta ampliada de «Expansión Negocios Plus PRO», pensado muy concisamente para nuestras empresas, despachos profesionales, autónomos, comercios, etc., con múltiples ventajas y financiaciones a nuestra medida si se precisan. A ello se ha sumado la atención personalizada para nuestros Consocios, de un Jefe Directivo de Banco Sabadell experto en el área de colectivos profesionales.

Abarcando de forma directa la actividad de **Actuación Pericial Judicial**, iniciaremos esta apartado haciendo mención al **reconocimiento por Resolución Judicial**, en cuanto a que somos **«Legales Profesionales Tasadores para la suscripción de Préstamo Hipotecario entre Particulares»**. En la reciente resolución emitida por Justicia, se especifica que «en los préstamos hipotecarios concedidos por entidades distintas de las expresadas en el artículo 2 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, (básicamente se refiere a bancos y entidades financieras), la tasación puede ser realizada por una entidad que no necesariamente sea de las homologadas, **puediendo ser realizadas por entidades o personas físicas que tengan entre sus funciones profesionales la de tasar**», ello reporta que nuestros **Titulados TECPEVAL debidamente habilitados, pueden realizar estas tasaciones; por consiguiente cuentan con una nueva línea de trabajo, ya que el mercado hipotecario entre particulares, son muchos miles de operaciones de hipotecas de este tipo las que se cifran anualmente.**

Seguidamente poner de manifiesto a lo que aludíamos en diciembre pasado, recordando el dato de que: **«las tasaciones para compra de vivienda, sólo en el primer semestre del año, crecieron un 19%»**.

En línea continuada según informa **el Ministerio de Fomento** a Febrero-2017, **«la tasa de crecimiento de las tasaciones medias en España en 2016 ha sido del 4,37%»**.

Según fuentes de la Asociación Española de Análisis del Valor (AEV), el año 2016 ha sido el mejor

para el negocio inmobiliario desde que estalló la burbuja en 2008 y, como es lógico, **eso ha tenido su traslación a la actividad tasadora**. Según estas fuentes, **en 2016, se registraron 1.058.000 tasaciones completas de bienes inmuebles, lo que supone un aumento del 21% sobre el año anterior, que además alcanzaron un importe tasado de 346.700 millones de €.**

El informe elaborado en 2016 por la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC), remarca que las Listas de Peritos Judiciales se regulan en la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC), **y que no 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), y que no se restrinja la competencia exigiendo requisitos de formación y de experiencia que no sean propias de la pericial a elevar, sino la formación y capacitación que son establecidas legalmente y no adicionales, dado que por este motivo se introducirían restricciones injustificadas al ejercicio de la actividad de peritaje judicial.**

Por consiguiente, seguimos con la única realidad existente en el ejercicio de esta profesión, en 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.**

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.

En el amplio círculo del Titulado Tecpeval, como Técnico Especialista en Tasaciones y Valoraciones, está 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.

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.

Al hilo de lo antedicho, retomar el prisma del citado Borrador de la Ley de Vivienda de las Islas Baleares, puesto que también referencia en su disposición adicional tercera, a la figura del llamado Administrador de Fincas, a los cuales cataloga, (salvo disposición posterior), de una forma global, por ejercer la misma actividad, sea cual sea su denominación; así pues, en este sentido, «es para todos que»: Es Administrador de Fincas, la persona física 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.

Recordar poniendo de manifiesto que en el ámbito del ejercicio de la Administración de Comunidades de Propietarios, desde el 02-10-2016, que entró en vigor la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se obliga, entre otros, a las Comunidades de Propietarios a los efectos de que la relación electrónica comprende tanto las notificaciones como la presentación de documentos y solicitudes a través de registro. **Las presentaciones de documentos y solicitudes dirigidas a la Agencia Tributaria, deben realizarse obligatoriamente a través del registro electrónico [www.agenciatributaria.gob.es](http://www.agenciatributaria.gob.es)**

**El incumplimiento de esta obligación puede ser constitutivo de infracción tributaria, que establece la imposición de una sanción consistente en multa pecuniaria fija de 250€.**

Como se recordará, con referencia a la «Regulación en España sobre la Instalación de Contadores de Calefacción, Repartidores de Calefacción y otros de consumo energético», prevista para finales de 2016, nuestros gabinetes competentes han estado muy pendientes de ello; finalmente, a este respecto, han elevado un informe al 30-03-2017, en el cual informan: En conclusión, la Directiva 2012/27/UE que obliga la instalación de sistemas de medición individual en calefacciones centrales, ha sido parcialmente traspuesta en España. Esta trasposición no incluye la obligatoriedad en la instalación de repartidores de coste, por lo que, por ley, en España, «NO» se puede obligar a la Comunidad a su instalación. En el caso que se denunciara ante el Tribunal Europeo la Directiva, sí es de obligado cumplimiento. Una vez más, parece que la trasposición completa de la Directiva de eficiencia energética, está cerca. Los retrasos en este sentido pudieran ser debidos a la ausencia de Gobierno, por estar éste en funciones, el pasado año.

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. 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.

Con relación al ejercicio de actividad de la **Mediación Financiera**, y como ya hemos indicado en apartado anterior de este escrito, según el INE, el importe medio de las hipotecas constituidas sobre viviendas subió un 2,8% en 2016, hasta los 109.759 €, mientras que el valor de las hipotecas constituidas sobre fincas urbanas alcanzó los 50.616,2 millones de €, que representa un 9,8% más que en el ejercicio anterior. Por otro lado recordar que los datos que aportan los Registradores, indican que la cuota hipotecaria media en el cuarto trimestre de 2016 se situó en 522,6€, un 2,7% menos que en 2015, mientras que el porcentaje de dicha cuota con respecto al salario disminuyó al 27,5%. Sin embargo «todo apunta que las hipotecas serán más caras después de las sentencias judiciales».

Según ha publicado el Consejo General del Poder Judicial (CGPJ) en su reciente informe «Efectos de la crisis económica en los órganos judiciales», el número total de lanzamientos hipotecarios o desahucios practicados en 2016, fue de 63.037, un 6,4% menos que en 2015. Las ejecuciones de inmuebles iniciadas se redujeron un 29%, hasta 48.410. En concreto, más de la mitad de los lanzamientos -que incluyen todo tipo de inmuebles, es decir, un 54,2%, fueron consecuencia de procedimientos derivados de la Ley de Arrendamientos Urbanos -LAU-, mientras que el 41,9% se produjo tras una ejecución hipotecaria, y el resto por otras causas.

Los datos recientes en cuanto a la deuda pública de España en 2016, arrojaron que, ésta, alcanzó los 1.105.627 millones de euros, creciendo 32.438 millones (3%) respecto a 2015. Esta cifra supone que la deuda en 2016 alcanzó el 98,98% del PIB de España. De esta forma la deuda pública acaba

el año por debajo del objetivo estimado por el Gobierno para el conjunto de 2016, que lo situó en el 99,4% del PIB. Los datos de deuda per cápita en España en el cuarto trimestre de 2016, arrojan una cifra de 23.793€ por habitante. En cuanto al ranking mundial de deuda pública, España, está entre los países con más deuda del mundo, aunque el Ministerio de Economía dice que con gradual tendencia a la baja. Según datos facilitados al 02-03-2017, en España, en 2016, se crearon más de 100.000 empresas por primera vez desde la crisis. Igualmente se da a conocer que el crecimiento de España en 2016, ha sido del 3,2%. En este sentido es posible preveer que, si no existen incidencias políticas y/o situaciones exteriores que influyeran condición, España puede seguir creciendo entorno al 2,8%.

Hoy en día, las fuentes de financiación alternativa están revolucionando la forma de invertir y de financiarse tanto de empresas como de particulares. Una de estas formas de financiación alternativa es el Crowdfunding, o micromecenazgo, cuyo sentido literal es Crowd, multitud y funding, financiación. También se conoce como Financiación Colectiva. Se trata de la unión de un grupo de personas que prestan su dinero a través de plataformas de Crowdfunding, para financiar proyectos o ideas de otras personas u organizaciones. Hasta tal punto ha llegado este fenómeno que, Pedro Sánchez, ha hecho el suyo singular para financiar su campaña para liderar el PSOE, recogiendo, en menos de un mes, una cifra superior a los 100.000€. A colación de ello, dicho sea de paso, el Tribunal de Cuentas se ha pronunciado a favor de suspender este cometido, por carecer de soporte legal de validez para el objeto que ha sido creada esta particular financiación, dando como resultado su cierre con fecha 30-03-17. Con referencia al sector inmobiliario, el llamado Crowdfunding, viene a ser una plataforma de pequeña inversión colectiva inmobiliaria en España, por la que un ciudadano con 500€, se convierte en inversor con participaciones en vivienda para recibir ingresos mensuales por alquiler, más una plusvalía por la venta.

Las Socimis (Sociedades Cotizadas de Inversión Inmobiliaria), desde que en 2014 hicieron aparición en España, son un referente activo de considerable interés en la adquisición de inmuebles. Se prevé que en 2017 afloren varias Socimis, lo que viene a representar una clara apuesta profesional de esta

opción. Los *market players* (actores de mercado), copan notable presencia en el mercado inversor.

Nuevamente los *Fondos Garantizados* son productos financieros demandados en un mercado poco homogéneo. De igual forma que hay seguir destacando el dato de que, en España, la «*Jubilación es la principal preocupación financiera*» y la mitad de la población activa afirma estar ya ahorrando para su retiro.

Por lo expuesto en este capítulo, importante es recordar lo que aludíamos en el escrito de las pasadas Navidades en que, España junto a Italia ocupa el primer lugar en el uso de Asesores Financieros con un 27%, situándose siete puntos por encima de la media europea que se encuentra en el 20%. Los *Asesores Mediadores Financieros Profesionales* están en la cresta de la ola, *dado que los inversores españoles son los que más recurren al asesoramiento financiero.*

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. Por ello no nos cansaremos de marcar el estigma de que «*La parcela financiera, solo debe estar gestionada por verdaderos Profesionales Titulados, tanto inmobiliarios como financieros*». Así es como se Licencia en Estados Unidos con éxito, seguridad y rentabilidad.

Ocupándonos de las funciones encaminadas a la «*Gestión Administrativa*», nos vamos a remitir y con orgullo al enorme logro obtenido en cuanto al «*Reconocimiento de los Titulados Interventores de Gestión Administrativa-INGESA*», *para operar Profesionalmente ante la Dirección General de Tráfico (D.G.T.), sus Jefaturas y demás Delegaciones.*

De todos es ciertamente conocido que el Órgano de Presidencia de Ingesa, su Junta Directiva y demás Profesionales, no han cejado en su interés, durante los últimos 5 años, por lograr la plena competencia e igualdad de oportunidades profesionales en todos los ámbitos, públicos y privados, para sus Miembros Numerarios. *Quedaba por salvar un escollo con la Dirección General de Tráfico-DGT, entorno de*

*acceso entoldado a un solo tipo de profesional por todos conocido.* Bien pues tras muchos pasos, conexiones y reuniones habidas con este órgano de la Administración, podemos decir que *«hemos conseguido el debido reconocimiento ante Tráfico, eliminándose definitivamente el monopolio que largo tiempo ha imperado».*

Por tal motivo y *aunque somos conscientes de que la regularidad de adaptación será de efecto gradual,* dado que cada Jefatura tiene una propia operativa, estamos en disposición de comunicar, que *nuestra situación referente a operar profesionalmente ante las Jefaturas de Tráfico, ha llegado a buen fin, y por consiguiente, poder operar con la extensión de actividad referida a vehículos, ahora más que nunca que las matriculaciones están llevándose a cuotas muy altas y con crecimiento continuo; (los últimos datos afloran que en el conjunto del mercado de turismos, en el período del primer cuatrimestre del presente año 2017, se han registrado 409.286 matriculaciones, lo que supone un incremento del 6,1% interanual y se logra el mejor cuatrimestre de arranque del año desde el año 2009).* Así pues nuestros Titulados debidamente habilitados *INGESA*, están facultados mediante su presentación a través de Colectivo Profesional, *el cual previamente comunicará a la Junta Provincial de Tráfico correspondiente la adecuada habilitación del Titulado, para actuar como Colaboradores Habituales de pleno derecho en relación con las tramitaciones propias relacionadas con la D.G.T.* De ahí nuestra referencia a que *«Operar ante Tráfico está en tus manos».*

Como ya se ha informado en comunicaciones anteriores, se podrán presentar los expedientes ante Tráfico en el sistema de carpetas individualizadas debidamente identificadas -*No tenemos que pedir cita previa*-. Por ello desde el Colectivo Profesional, a instancias de Tráfico, *se han confeccionado dos carpetas* que sean totalmente iguales para las presentaciones ante todas las delegaciones de tráfico. La primera de «*Color Rojo*» *exclusivamente servirá para la tramitación de vehículos,* y la segunda de «*Color Azul*» *encaminada para la presentación del resto de expedientes y/o tramitaciones.* Dichas carpetas identificarán al Titulado Interventor

*de Gestión Administrativa-INGESA con su CIP, y con su periodo de vigencia demostrable, a fin de que cada momento que sea requerido por la Jefatura de Tráfico correspondiente, su titular pueda acreditar, de forma instantánea, que está debidamente habilitado.*

Amén de todo lo relacionado con la operatividad de la que ya dispone ante Tráfico el Titulado INGESA, éste 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. Además con los convenios//acuerdos puestos día a día de manifiesto, y aplicaciones de actuación en las que, oficialmente, no se ha precisado el requerimiento, en sentido exclusivo, de convenio en tipo determinado. Con ello, el Titulado INGESA, abraza cualquier función profesional ante los organismos públicos y privados que 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.

Los Gobiernos de las diferentes Comunidades Autónomas, han desarrollado aprobando diversa legislación, reglamentos, acuerdos, etc. sobre Mediación, cuyos contenidos son proyectados en revisiones y modificaciones, sobre todo desde que el Estado Español dio luz verde a la citada anteriormente Ley 5/2012 de mediación en asuntos

civiles y mercantiles. A este respecto, y de carácter muy reciente, los días 29, 30 y 31 de marzo-2017, fue presentado en Alicante, Valencia y Castellón respectivamente, el «Borrador del Anteproyecto de la Ley de Mediación de la Comunitat Valenciana», en el cual, en dichas sesiones, además de las intervenciones que se produjeron, se llevaron a debate público determinadas cuestiones y sugerencias a efectos de mejora, teniendo en consideración los puntos de vista de los profesionales y entidades implicados en los procesos de mediación y las necesidades del desarrollo de actividad.

Cada vez son más los recursos, incluso desde los propios juzgados, que se ofrecen para potenciar esta alternativa tan beneficiosa que es la Mediación.

Con esta perspectiva La Junta Directiva, a través de su Gabinete Jurídico, por primera vez, ha confeccionado para presentar ante las Divisiones Territoriales de los Juzgados, Órganos Jurisdiccionales y de Registros de la Administración Pública, Listados de nuestros Profesionales Mediadores Civil y Mercantil-Mecimer, los cuales se han incluido conjuntamente, con los Listados de Peritos Judiciales-Tecpeval. De igual modo Presidencia ha confeccionado y se han presentado escritos ofreciendo los servicios de nuestros MECIMER a un sinfín de entidades, tales como por ejemplo: entidades aseguradoras, de telefonía, de suministros de agua, gas, electricidad, portuarias, de transportes, tanto de mercancías como de viajeros, etc.

El pasado 21 de enero, como ya viene siendo habitual en esta fecha cada año, se ha celebrado el Día Europeo de la Mediación, en él define a la Mediación, como una fórmula deseable alternativa para la resolución de conflictos. Cuenta cada año este método alternativo al judicial, con más repercusión mediática y el apoyo de muy variadas instituciones, organismos y entidades públicas y privadas, en la que se tilda que son una forma de llegar y de acercar a la ciudadanía a las bondades que ofrece la resolución de conflictos a través de la Mediación. *La Mediación supone la forma rápida, segura, libre y barata para resolver conflictos de manera eficiente y ejecutable, sin tener que pasar por los tribunales de justicia*, por lo tanto constituye la modalidad autocompositiva y extrajudicial de

resolución de las controversias por excelencia. 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. Por todo lo desarrollado, es esta una Profesión remunerada de éxito presente y garantía auténtica de futuro, estando a nuestro alcance.

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.

Los datos publicados por la Agencia Ranstad, para el Sector Turístico en España en 2016, registran enorme crecimiento del 5,3% del sector, siendo liderado este porcentual por las Islas Canarias 8,4%, Illes Balears 7,3% y Comunitat Valenciana y Andalucía con el 6,2% respectivamente. Se alcanza así la cifra más alta de toda la serie histórica. El incremento habido desde 2009 a 2016 supone un volumen superior al 21%.

Por perfiles los 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. ¿Dónde está la llave para estos puestos de trabajo de solvencia remunerada? **Sin duda en la Formación**. La Puerta Grande que permite alcanzar este objetivo se encuentra en aportar una acreditación titulada como Profesional del Turismo, como la que brinda «Gestur». Estos registros y los que desarrollamos a continuación, suponen fuentes de caños variados que genera creación de puestos de trabajo, al igual que para empresarios y emprendedores un caudal de reporte económico. Por éstos y más motivos, en la medida que lo perciba cada uno, es manifiesta gran oportunidad por ser estampa que forja espiral de posibilidades de negocio a gran escala.

Según refleja la reciente publicación del Instituto Nacional de Estadística-INE, se da a conocer que: El Gasto total de los Turistas Extranjeros que visitaron España en 2016 fue de 77.625 millones de euros, lo que supone un incremento del 9%. Los británicos, pese al Brexit, figuran a la cabeza del gasto con 16.244 millones de euros, que representa un alza 12'8%. Los alemanes destinaron 11.078 millones de euros en sus visitas a España, un 5,3% más, mientras que los franceses figuran en el tercer puesto con 6.849 millones de euros gastados, aumentando un 8,2%. Estos registros que suman récord tras récord, vaticinan lo que antes puntualizábamos: «El Sector Turístico, un año más, vivirá record, y gozará de brillante nexo aferrado al Sector Inmobiliario», por consiguiente: «El Turismo, pilar capital de nuestra economía, es presente y futuro».

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, opiniones,

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.

Cubriendo la exposición del marco formativo, reseñar que en el pasado ejercicio de 2016, en el mes de febrero, se llevaron a cabo en carácter general en Madrid, programándose una serie de «**Ponencias de Formación Continuada y de Información**», con el propósito de informar actualizaciones de normativas y los cambios significativos surgidos en el desarrollo de la actividad profesional que nos es propia, al igual que nuevas alternativas que nos ofrece el campo de actuación profesional desde la aplicación de normas legislativas. Es de propio deseo y guía encaminada, el continuar con próximas jornadas formativas, en función de análisis y medios a contemplar que puedan propiciar nuevas programaciones.

Dado los incesantes acontecimientos que están desbordando noticias de primera página, es imperativo reincidir 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 la que, «**en su No reglamentaria aplicación**», se puede llegar a incurrir en consecuencias penales que impliquen, indiciariamente, posible comisión delictiva, la cual en función de su magnitud, las sanciones pecuniarias pueden llegar a ser de gran cuantía y en su mayor grado incluso conllevar condena de privación de libertad.

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.

Trascendencia máxima cobra lo que últimamente les venimos informando acerca del «**Protocolo de Prevención Penal para Empresas**», máxime desde la Sentencia del Tribunal Supremo nº 154/2016, de 29 de enero, en la que se condena a una sociedad limitada a pagar una cuantiosísima suma en euros, ante la carencia absoluta y no cuestionada de instrumentos para la prevención de la comisión de delitos en el seno de la persona jurídica.

Nuestra opinión: «**Protéjase ante estos acontecimientos**»

Finalizando mi 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**».

Para terminar, y termino ya, quiero expresarles la gran satisfacción que me produce poder compartir con Vds. un año más la celebración de este Acto, agradecerles su presencia y la paciencia que han tenido conmigo por la atención que me han dispensado en esta larga alocución, y por supuesto hacer extensiva mi satisfacción saludando a todos los Sres. Profesionales de nuestro Colectivo, que por uno u otro motivo no nos han podido acompañar en la celebración de esta Asamblea General.

Una vez finalizado el desarrollo del Informe presentado por D. Francisco Sanfrancisco Gil, abordamos el Punto N°3 del Orden del Día. Para ello se hace constar que en la Convocatoria de la Asamblea, fue remitido a los/as Sres./as Consocios/as, la Dación de Cuentas correspondiente al Ejercicio del Año 2016, así como la descripción del Presupuesto para el presente Año 2017. No habiendo ninguna objeción en cuanto a la Dación de Cuentas presentada, al igual que a la confección del Presupuesto citado, estos puntos fueron aprobados por unanimidad.

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

Todos los puntos desarrollados son aprobados por unanimidad.

Durante el transcurso del Acto llevado a cabo junto con el tradicional cocktail, se trataron muchos y variados temas objeto de interés de los asistentes al evento y propios de la actividad profesional desarrollada, por lo que se vino a suceder en Turno de Ruegos y Preguntas, el desarrollo de diversas exposiciones, las cuales fueron debidamente atendidas y argumentadas en toda su aplicación.

Entre las más relevantes que, sobre el Informe que había sido presentado por parte del Sr. Presidente D. Francisco Sanfrancisco Gil, caben destacar:

... Desde la posición que nuestros Titulados INGESA ya son reconocidos para poder operar profesionalmente ante la Dirección General de Tráfico (DGT), sus Jefaturas y demás Delegaciones, como Colaborador Habitual, se pone de manifiesto los distintos documentos presentados en las Jefaturas de la diversidad geográfica española, a la vez que un número de respuestas de aceptación en este sentido recibidas por estos órganos. Ello refrenda a nuestros INGESA como colaboradores habituales en Tráfico para operar profesionalmente en este organismo.

... Otro tema de especial atención es el relativo a la vigencia de los diferentes acuerdos que se tienen suscritos, cobrando especial importancia los de la Agencia Tributaria y el Seguro de Responsabilidad Civil.

Concluido este apartado se expresa el contento por la trayectoria del Colectivo Profesional, la satisfacción de que han sido objeto los Asociados ante cualquier información, consulta u otro menester por parte de la Junta Directiva y los Profesionales respectivos.

El Sr. Sanfrancisco agradeció todos estos términos y la confianza depositada en el Colectivo Profesional y en su Junta de Gobierno, dando así por finalizado el evento.

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



Miembros Directivos y Responsables de Áreas de la Agrupación «ATP» - «INGESA».



...Continuación

**Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, por el que se modifican el aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre; el Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas aprobado por el Real Decreto 1515/2007, de 16 de noviembre; las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre; y las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las entidades sin fines lucrativos aprobadas por el Real Decreto 1491/2011, de 24 de octubre.**

Publicado en: «BOE» núm. 304, de 17 de diciembre de 2016, páginas 88534 a 88566 (33 págs.)

Sección: I. Disposiciones generales

Departamento: Ministerio de Economía, Industria y Competitividad

Referencia: BOE-A-2016-11954

c) Con respecto a los instrumentos financieros derivados, se informará sobre la naturaleza de los instrumentos y las condiciones importantes que puedan afectar al importe, al calendario y a la certidumbre de los futuros flujos de efectivo.

d) Un cuadro que refleje los movimientos del patrimonio en el ejercicio como consecuencia de los cambios de valor razonable de los instrumentos financieros.

### 3. Empresas del grupo, multigrupo y asociadas.

Importe de las correcciones valorativas por deterioro registradas en las distintas participaciones, diferenciando las reconocidas en el ejercicio de las acumuladas. Asimismo se informará, en su caso, sobre las dotaciones y reversiones de las correcciones valorativas por deterioro cargadas y abonadas, respectivamente, contra la partida de patrimonio neto que recoja los ajustes valorativos, en los términos indicados en la norma de registro y valoración.

## 6. Pasivos financieros

Se revelará información sobre:

a) El importe de las deudas que vengán en cada uno de los cinco años siguientes al cierre del ejercicio y del resto hasta su último vencimiento. Estas indicaciones figurarán separadamente para cada uno de los epígrafes y partidas relativos a deudas, conforme al modelo de balance.

b) El importe de las deudas con garantía real, con indicación de su forma y naturaleza.

c) En relación con los préstamos pendientes de pago al cierre del ejercicio, se informará de:

Los detalles de cualquier impago del principal o de los intereses que se haya producido durante el ejercicio.

El valor en libros en la fecha de cierre del ejercicio de aquellos préstamos en los que se hubiese producido un incumplimiento por impago, y, en su caso,

Si el impago ha sido subsanado o se han renegociado las condiciones del préstamo antes de la fecha de formulación de las cuentas anuales.

## 7. Fondos propios

Se informará sobre:

1. En caso de sociedades anónimas, importe del capital autorizado por la junta de accionistas para que los administradores lo pongan en circulación, indicando el periodo al que se extiende la autorización.

2. Número, valor nominal y precio medio de adquisición de las acciones o participaciones propias en poder de la sociedad o de un tercero que obre por cuenta de ésta, especificando su destino final previsto.

## 8. Situación fiscal

Se informará sobre:

1. El gasto por impuesto sobre beneficios corriente.  
2. Cualquier otra información cuya publicación venga exigida por la norma tributaria.

## 9. Operaciones con partes vinculadas

1. A los efectos de la información a incluir en este apartado, se considerarán únicamente las operaciones realizadas con:

- a) Entidad dominante.
- b) Empresas dependientes.

- c) Negocios conjuntos en los que la empresa sea uno de los partícipes.
- d) Empresas asociadas.
- e) Empresas con control conjunto o influencia significativa sobre la empresa.
- f) Miembros de los órganos de administración y personal clave de la dirección de la empresa.

2. La empresa facilitará información suficiente para comprender las operaciones con partes vinculadas que haya efectuado y los efectos de las mismas sobre sus estados financieros, incluyendo separadamente para cada una de las citadas categorías, entre otros, los siguientes aspectos:

- a) Identificación de las personas o empresas con las que se han realizado las operaciones vinculadas, expresando la naturaleza de la relación con cada parte implicada.
- b) Detalle de la operación y su cuantificación, informando de los criterios o métodos seguidos para determinar su valor.
- c) Beneficio o pérdida que la operación haya originado en la empresa y descripción de las funciones y riesgos asumidos por cada parte vinculada respecto de la operación.
- d) Importe de los saldos pendientes, tanto activos como pasivos, sus plazos y condiciones, naturaleza de la contraprestación establecida para su liquidación, agrupando los activos y pasivos en los epígrafes que aparecen en el balance de la empresa y garantías otorgadas o recibidas.
- e) Correcciones valorativas por deudas de dudoso cobro o incobrables relacionadas con los saldos pendientes anteriores.

3. La información anterior podrá presentarse de forma agregada cuando se refiera a partidas de naturaleza similar. En todo caso, se facilitará información de carácter individualizado sobre las operaciones vinculadas que fueran significativas por su cuantía o relevantes para una adecuada comprensión de las cuentas anuales, así como de los compromisos financieros con empresas vinculadas.

4. No será necesario informar en el caso de operaciones que, perteneciendo al tráfico ordinario de la empresa, se efectúen en condiciones normales de mercado, sean de escasa importancia cuantitativa y carezcan de relevancia para expresar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la empresa.

5. Deberá informarse sobre el importe de los anticipos y créditos concedidos al personal de alta dirección y a los miembros de los órganos de administración, con indicación del tipo de interés, sus características esenciales y los importes eventualmente devueltos o a los que se haya renunciado, así como las obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía. Estos requerimientos serán aplicables igualmente cuando los miembros del órgano de administración sean personas jurídicas, en cuyo caso además de informar de los anticipos y créditos concedidos a la persona jurídica administradora, esta última deberá informar en sus cuentas anuales de la concreta participación que corresponde a la persona física que la representa. Estas informaciones se podrán dar de forma global por cada categoría, recogiendo separadamente los correspondientes al personal de alta dirección de los relativos a los miembros del órgano de administración.

#### 10. Otra información

Se incluirá información sobre:

- 1. El número medio de personas empleadas en el curso del ejercicio.
- 2. La naturaleza y el propósito de negocio de los acuerdos de la empresa que no figuren en balance y sobre los que no se haya incorporado información en otra nota de la memoria, siempre que esta información sea significativa y de ayuda para la determinación de la posición financiera de la empresa.

3. El importe y la naturaleza de determinadas partidas de ingresos o de gastos cuya cuantía o incidencia sean excepcionales. En particular, se informará de las subvenciones, donaciones o legados recibidos, indicando para las primeras el ente público que las concede, precisando si la otorgante de las mismas es la Administración local, autonómica, estatal o internacional.

4. El importe global de los compromisos financieros, garantías o contingencias que no figuren en el balance, con indicación de la naturaleza y la forma de las garantías reales proporcionadas; los compromisos existentes en materia de pensiones deberán consignarse por separado.

5. La naturaleza y consecuencias financieras de las circunstancias de importancia relativa significativa que se produzcan tras la fecha de cierre de balance y que no se reflejen en la cuenta de pérdidas y ganancias o en el balance, y el efecto financiero de tales circunstancias.

6. Cualquier otra información que, a juicio de los responsables de elaborar las cuentas anuales, fuese preciso proporcionar para que éstas, en su conjunto, puedan mostrar la imagen fiel del patrimonio, de los resultados y de la situación financiera de la empresa, así como cualquier otra información que la empresa considere oportuno suministrar de forma voluntaria.»

Catorce. Se modifica el cuadro de cuentas del subgrupo 28. AMORTIZACIÓN ACUMULADA DEL INMOVILIZADO incluido en la cuarta parte, Cuadro de cuentas, de la siguiente manera:

Se incorpora la cuenta 2804. Amortización acumulada de fondo de comercio.

**Artículo segundo.** *Modificación del Real Decreto 1515/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas y los criterios contables específicos para las microempresas.*

Uno. Se modifican los apartados 1 y 2 del artículo 2. Ámbito de aplicación del Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas, que quedan redactados de la siguiente forma:

«1. Podrán aplicar este Plan General de Contabilidad de Pymes todas las empresas, cualquiera que sea su forma jurídica, individual o societaria, que durante dos ejercicios consecutivos reúnan, a la fecha de cierre de cada uno de ellos, al menos dos de las circunstancias siguientes:

- a) Que el total de las partidas del activo no supere los cuatro millones de euros.
- b) Que el importe neto de su cifra anual de negocios no supere los ocho millones de euros.
- c) Que el número medio de trabajadores empleados durante el ejercicio no sea superior a cincuenta.

Las empresas perderán la facultad de aplicar el Plan General de Contabilidad de Pymes si dejan de reunir, durante dos ejercicios consecutivos, a la fecha de cierre de cada uno de ellos, dos de las circunstancias a que se refiere el párrafo anterior.

En el ejercicio social de su constitución, las empresas podrán aplicar este Plan General de Contabilidad de Pymes si reúnen, al cierre de dicho ejercicio, al menos dos de las tres circunstancias expresadas en este apartado.

Si la empresa formase parte de un grupo de empresas en los términos descritos en la norma de elaboración de las cuentas anuales 11.ª Empresas de grupo, multigrupo y asociadas contenida en la tercera parte del Plan General de Contabilidad de Pymes, para la cuantificación de los importes se tendrá en cuenta la suma del activo, del importe neto de la cifra de negocios y del número medio de trabajadores del conjunto de las entidades que conformen el grupo, teniendo en cuenta las eliminaciones e incorporaciones reguladas en las normas de

consolidación aprobadas en desarrollo de los principios contenidos en el Código de Comercio.

Las magnitudes contables a las que se refiere este apartado serán las que se deriven de las normas contables que hayan resultado de aplicación en el último ejercicio y en ausencia de éste, las del Plan General de Contabilidad de Pymes.

El registro de las operaciones debe condicionarse al previsible cumplimiento de los citados requisitos.

2. En ningún caso podrán aplicar este Plan General de Contabilidad de Pymes, las empresas que se encuentren en alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Que cumpla la definición de entidad de interés público regulada en el artículo 3.5 de la Ley 22/2015, de 20 de julio, de Auditoría de Cuentas.
- b) Que forme parte de un grupo de sociedades que formule o debiera haber formulado cuentas anuales consolidadas.
- c) Que su moneda funcional sea distinta del euro.
- d) Que se trate de entidades financieras que capten fondos del público asumiendo obligaciones respecto a los mismos y las entidades que asuman la gestión de las anteriores.»

Dos. Se modifica el primer párrafo del apartado 1.º Cuentas anuales. Imagen fiel de la primera parte, Marco conceptual de la contabilidad del Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas, que queda redactado de la siguiente forma:

«1.º Cuentas anuales. Imagen fiel.

Las cuentas anuales de las pequeñas y medianas empresas comprenden el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria. Estos documentos forman una unidad. Sin perjuicio de lo anterior, estas empresas podrán incorporar en sus cuentas anuales un estado de cambios en el patrimonio neto, y un estado de flujos de efectivo que se elaborará de acuerdo con lo establecido en el Plan General de Contabilidad.»

Tres. Se modifica el apartado 2 de la Norma de Registro y Valoración 5.º Inmovilizado intangible de la segunda parte, Normas de registro y valoración para pequeñas y medianas empresas del Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas, que queda redactado de la siguiente forma:

«2. Valoración posterior.

Los inmovilizados intangibles son activos de vida útil definida y, por lo tanto, deberán ser objeto de amortización sistemática en el periodo durante el cual se prevé, razonablemente, que los beneficios económicos inherentes al activo produzcan rendimientos para la empresa.

Cuando la vida útil de estos activos no pueda estimarse de manera fiable se amortizarán en un plazo de diez años, sin perjuicio de los plazos establecidos en las normas particulares sobre el inmovilizado intangible.

En todo caso, al menos anualmente, deberá analizarse si existen indicios de deterioro de valor para, en su caso, comprobar su eventual deterioro.»

Cuatro. Se modifica la norma 1.º del apartado I. Normas de elaboración de las cuentas anuales de la tercera parte, cuentas anuales del Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas, que queda redactada de la siguiente forma:

«1.º Documentos que integran las cuentas anuales. Las cuentas anuales de las pequeñas y medianas empresas comprenden el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria. Estos documentos forman una unidad y deben ser redactados de conformidad con lo previsto en el Código de Comercio y el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital y en este Plan General de Contabilidad

de Pequeñas y Medianas Empresas; en particular, sobre la base del Marco Conceptual de la Contabilidad y con la finalidad de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la empresa.

Sin perjuicio de lo anterior, estas empresas podrán incorporar en sus cuentas anuales un estado de cambios en el patrimonio neto, y un estado de flujos de efectivo que se elaborará y presentará de acuerdo con lo establecido en el Plan General de Contabilidad.»

Cinco. Se modifica el punto 2 de la norma 3.ª del apartado I. Normas de elaboración de las cuentas anuales de la tercera parte, cuentas anuales, del Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas, que queda redactado de la siguiente forma:

«2. Cuando el contenido de la memoria que se incluye en esta tercera parte del Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas, no sea suficiente para mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la empresa, se suministrarán las informaciones complementarias precisas para alcanzar ese resultado.»

Seis. Se modifica el contenido del modelo de memoria incluido en el apartado II. Modelos de cuentas anuales de pequeñas y medianas empresas de la tercera parte, Cuentas anuales, del Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas, que queda redactado de la siguiente forma:

#### «CONTENIDO DE LA MEMORIA DE PYMES

##### 1. Actividad de la empresa

En este apartado se describirá el objeto social de la empresa y la actividad o actividades a que se dedique y su identificación en el Registro Mercantil.

##### 2. Bases de presentación de las cuentas anuales

###### 1. Imagen fiel:

a) La empresa deberá hacer una declaración explícita de que las cuentas anuales reflejan la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la empresa, así como en el caso de confeccionar el estado de flujos de efectivo, la veracidad de los flujos incorporados.

b) Razones excepcionales por las que, para mostrar la imagen fiel, no se han aplicado disposiciones legales en materia contable con indicación de la disposición legal no aplicada, e influencia cualitativa y cuantitativa para cada ejercicio para el que se presenta información de tal proceder sobre el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la empresa.

c) Informaciones complementarias, indicando su ubicación en la memoria, que resulte necesario incluir cuando la aplicación de las disposiciones legales no sea suficiente para mostrar la imagen fiel.

###### 2. Principios contables no obligatorios aplicados.

###### 3. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre:

a) Se indicará la naturaleza y el importe de cualquier cambio en una estimación contable que sea significativo y que afecte al ejercicio actual o que se espera que pueda afectar a los ejercicios futuros. Cuando sea impracticable realizar una estimación del efecto en ejercicios futuros, se revelará este hecho.

b) Cuando la dirección sea consciente de la existencia de incertidumbres importantes, relativas a eventos o condiciones que puedan aportar dudas significativas sobre la posibilidad de que la empresa siga funcionando normalmente, procederá a revelarlas en este apartado. En el caso de que las cuentas anuales no

se elaboren bajo el principio de empresa en funcionamiento, tal hecho será objeto de revelación explícita, junto con las hipótesis alternativas sobre las que hayan sido elaboradas, así como las razones por las que la empresa no pueda ser considerada como una empresa en funcionamiento.

4. Comparación de la información. Sin perjuicio de lo indicado en los apartados siguientes respecto a los cambios en criterios contables y corrección de errores, en este apartado se incorporará la siguiente información:

a) Razones excepcionales que justifican la modificación de la estructura del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, y, en caso de confeccionarse, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo del ejercicio anterior.

b) Explicación de las causas que impiden la comparación de las cuentas anuales del ejercicio con las del precedente.

c) Explicación de la adaptación de los importes del ejercicio precedente para facilitar la comparación y, en caso contrario, las razones excepcionales que han hecho impracticable la reexpresión de las cifras comparativas.

5. Elementos recogidos en varias partidas. Identificación de los elementos patrimoniales, con su importe, que estén registrados en dos o más partidas del balance, con indicación de éstas y del importe incluido en cada una de ellas.

6. Cambios en criterios contables. Explicación detallada de los ajustes por cambios en criterios contables realizados en el ejercicio, señalándose las razones por las cuales el cambio permite una información más fiable y relevante.

Si la aplicación retroactiva fuera impracticable, se informará sobre tal hecho, las circunstancias que lo explican y desde cuándo se ha aplicado el cambio en el criterio contable.

No será necesario incluir información comparativa en este apartado.

7. Corrección de errores. Explicación detallada de los ajustes por corrección de errores realizados en el ejercicio, indicándose la naturaleza del error.

Si la aplicación retroactiva fuera impracticable, se informará sobre tal hecho, las circunstancias que lo explican y desde cuándo se ha corregido el error.

No será necesario incluir información comparativa en este apartado.

### 3. Normas de registro y valoración

Se indicarán los criterios contables aplicados en relación con las siguientes partidas:

1. Inmovilizado intangible; indicando los criterios utilizados de capitalización o activación, amortización y correcciones valorativas por deterioro.

2. Inmovilizado material; indicando los criterios sobre amortización, correcciones valorativas por deterioro y reversión de las mismas, capitalización de gastos financieros, costes de ampliación, modernización y mejoras, costes de desmantelamiento o retiro, así como los costes de rehabilitación del lugar donde se asiente un activo y los criterios sobre la determinación del coste de los trabajos efectuados por la empresa para su inmovilizado.

Además se precisarán los criterios de contabilización de contratos de arrendamiento financiero y otras operaciones de naturaleza similar.

3. Se señalará el criterio para calificar los terrenos y construcciones como inversiones inmobiliarias, especificando para éstas los criterios señalados en el apartado anterior.

Además se precisarán los criterios de contabilización de contratos de arrendamiento financiero y otras operaciones de naturaleza similar.

4. Permutas; indicando el criterio seguido y la justificación de su aplicación, en particular, las circunstancias que han llevado a calificar una permuta de carácter comercial.

5. Activos financieros y pasivos financieros; se indicará:

a) Criterios empleados para la calificación y valoración de las diferentes categorías de activos financieros y pasivos financieros, así como para el reconocimiento de cambios de valor razonable; en particular, las razones por las que los valores emitidos por la empresa que, de acuerdo con el instrumento jurídico empleado, en principio debieran haberse clasificado como instrumentos de patrimonio, han sido contabilizados como pasivos financieros.

b) Los criterios aplicados para determinar la existencia de evidencia objetiva de deterioro, así como el registro de la corrección de valor y su reversión y la baja definitiva de activos financieros deteriorados. En particular, se destacarán los criterios utilizados para calcular las correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar. Asimismo, se indicarán los criterios contables aplicados a los activos financieros cuyas condiciones hayan sido renegociadas y que, de otro modo, estarían vencidos o deteriorados.

c) Criterios empleados para el registro de la baja de activos financieros y pasivos financieros.

d) Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas; se informará sobre el criterio seguido en la valoración de estas inversiones, así como el aplicado para registrar las correcciones valorativas por deterioro.

e) Los criterios empleados en la determinación de los ingresos o gastos procedentes de las distintas categorías de activos y pasivos financieros: intereses, primas o descuentos, dividendos, etc.

6. Instrumentos de patrimonio propio en poder de la empresa; indicando los criterios de valoración y registro de empleados.

7. Existencias; indicando los criterios de valoración y, en particular, precisando los seguidos sobre correcciones valorativas por deterioro y capitalización de gastos financieros.

8. Transacciones en moneda extranjera; indicando los criterios de valoración de las transacciones en moneda extranjera y criterios de imputación de las diferencias de cambio.

9. Impuestos sobre beneficios; indicando los criterios utilizados para el registro y valoración de activos y pasivos por impuesto diferido.

10. Ingresos y gastos; indicando los criterios generales aplicados. En particular, en relación con las prestaciones de servicios realizadas por la empresa se indicarán los criterios utilizados para la determinación de los ingresos; en concreto, se señalarán los métodos empleados para determinar el porcentaje de realización en la prestación de servicios y se informará en caso de que su aplicación hubiera sido impracticable.

11. Provisiones y contingencias; indicando el criterio de valoración, así como, en su caso, el tratamiento de las compensaciones a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación. En particular, en relación con las provisiones deberá realizarse una descripción general del método de estimación y cálculo de cada uno de los riesgos.

12. Subvenciones, donaciones y legados; indicando el criterio empleado para su clasificación y, en su caso, su imputación a resultados.

13. Negocios conjuntos; indicando los criterios seguidos por la empresa para integrar en sus cuentas anuales los saldos correspondientes al negocio conjunto en que participe.

14. Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas.

### Estimado/a Lector/a:

En esta sección de nuestro Boletín Oficial, denominada «Coleccionable» iremos exponiendo aquellos temas que consideremos de interés profesional para la actualización y formación continuada de nuestros Colegiados. El desarrollo de los temas expuestos en esta sección variará según su extensión y contenido, por lo cual algunos de ellos serán expuestos durante varias ediciones del Boletín, mientras que otros comenzarán y finalizarán en una misma edición.

En este número de nuestra publicación, correspondiente a los meses de Mayo/Junio de 2017 continuamos con el desarrollo del tema «**Real Decreto 602/2016**», prosiguiendo con el citado tema en próximas ediciones. Esperamos que el tema desarrollado haya sido de su interés y agrado.



## La nueva normativa de ciberseguridad obliga a las empresas a adaptarse

**Los incidentes a través de la red detectados en España se duplicaron hasta los 115.000**

El pasado mes de mayo **entró en vigor** en España el nuevo **Reglamento de Protección de Datos de la Unión Europea**, normativa de indudable influencia en la lucha contra la ciberdelincuencia, que precede a la **fecha máxima de transposición**, prevista para el **8 de mayo de 2018**, de la **Directiva 2016/1148** del Parlamento Europeo y del Consejo, relativa a medidas para garantizar un elevado nivel común de seguridad de las redes y de la información en la UE (Directiva NIS).

Ambas normativas **obligan a las empresas a adaptarse** a partir de ahora con el objetivo de evitar ser víctimas de ataques malintencionados y para evitar problemas y sanciones en que se pueda incurrir por responsabilidad civil o penal, por no haber adoptado las medidas necesarias para cumplir con las exigencias legislativas. Enfrentarse a las ciberamenazas ya no es una cuestión del departamento de informática, sino que requiere la intervención del conjunto de toda la empresa, desde el consejo de administración hasta el último integrante de la plantilla.

Entre los **delitos** contemplados en el artículo 31 bis del Código Penal, que regula la responsabilidad penal de la persona jurídica, se incluye el **informático** y el de descubrimiento, **revelación de secretos y allanamiento informático**.

### **Desprestigio para la marca**

En la medida en que las empresas implementen **controles internos de seguridad informática**, estarán contribuyendo a la mitigación de los mismos

y a la eficacia de su programa. Los incidentes en materia de ciberseguridad se duplicaron en España en 2016 y los gestionados por el Instituto Nacional de Ciberseguridad (Incibe), organismo dependiente del Ministerio de Industria, pasaron de los 50.000 detectados en 2015 a unos 115.000 el año 2016.

Sin embargo, el peligro es muy superior, porque **no todos los incidentes que sufren las empresas se denuncian**, porque algunas entienden que un ciberataque puede suponer un desprestigio para su marca.

Para algunas empresas, **"la privacidad se ha convertido en un lujo, por eso es tan importante"**.

Uno de los primeros **elementos que debe resguardar la empresa** son los **datos propios y de terceros** que maneja, particularmente los personales y la información sensible, que puede **generarle responsabilidad** conforme lo dispuesto en la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal.

El Reglamento Europeo de Protección de Datos incluye **principios** que se deben respetar, como son **la licitud, la lealtad y la transparencia**.

Se incluyen, asimismo, los principios de **limitación de la finalidad; minimización de datos, exactitud; limitación del plazo de conservación; integridad; y responsabilidad proactiva**.

**Los expertos recomiendan vigilar la información personal que maneja la entidad**

## La protección personal en accidentes laborales, un complemento necesario

Cuando un trabajador empieza la jornada lo suele hacer de manera rutinaria, es decir, sigue los mismos procesos cada día: va a trabajar con el mismo medio de transporte, llega a la oficina y enciende el ordenador, revisa el email, va a visitar a sus clientes... No hace nada que no haya realizado cientos de veces sin ningún tipo de problema.

De la misma manera, **la empresa siempre tiene las medidas de protección adecuadas y los procedimientos de actuación revisados** por si algún día un contratiempo rompe la rutina de cualquiera de sus trabajadores.

Las estadísticas dicen que estamos suficientemente protegidos y es que en relación a los millones de trabajadores, movimientos y situaciones de riesgo que suceden en cada instante, muy pocos son los que ocurren.

Pero aunque estemos protegidos, somos humanos y no máquinas, por lo que cometemos errores y no siempre tenemos la capacidad de controlar todo aquello que nos rodea.

Además, podemos sufrir accidentes, despistarnos, confundirnos, equivocarnos... Y al margen de la responsabilidad que pueda existir, todo lo que no queremos que ocurra puede llegar a suceder.

Y en caso de que pase...

¿Estamos bien protegidos ante las consecuencias de estas situaciones?

¿Sabemos si la Seguridad Social generaría una pensión que cubriera nuestros ingresos?

¿Nos hemos planteado si la empresa complementaría la posible pérdida de ingresos?

## Las coberturas

Realmente no somos conscientes de que según la pérdida funcional que se derive del accidente y el grado de invalidez que pueda generarse, la Seguridad Social tiene una protección que puede ser limitada y, por su parte, la empresa no cubre todas las posibles situaciones.

Los **convenios laborales** marcan lo que estrictamente contempla el seguro de la empresa, y las cuantías económicas y las contingencias suelen ser limitadas.

Así que un seguro adecuado a nuestras necesidades y actividades muchas veces es menos costoso de lo que imaginamos y nos puede ayudar a estar tranquilos ante lo previsible y lo imprevisto.

No nos subiremos alegremente a la cuba de una hormigonera, ni atravesaremos un océano a nado para hacer un transporte urgente... pero haremos nuestras tareas cotidianas más tranquilos y, sobre todo, sabiendo que estamos protegidos.



# RD 529/2017, de 26 de mayo por el que se modifica el Reglamento del IVA



## I. DISPOSICIONES GENERALES

### MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

**5857** *Real Decreto 529/2017, de 26 de mayo, por el que se modifica el Reglamento del Impuesto sobre el Valor Añadido aprobado por el Real Decreto 1624/1992, de 29 de diciembre.*

El Real Decreto 596/2016, de 2 de diciembre, modificó el Reglamento del Impuesto sobre el Valor Añadido, aprobado por el Real Decreto 1624/1992, de 29 de diciembre, para establecer un nuevo sistema de llevanza de los libros registro del Impuesto a través de la Sede electrónica de la Agencia Estatal de Administración Tributaria. Teniendo en cuenta que la publicación del referido Real Decreto 596/2016, de 2 de diciembre, se produjo el día 6 de diciembre de 2016 y que los sujetos pasivos inscritos en el registro de devolución mensual regulado en el artículo 30 de este Reglamento solo pueden solicitar la baja del mismo en el mes de noviembre y que la renuncia al régimen especial del grupo de entidades del Impuesto sobre el Valor Añadido se debe realizar durante el mes de diciembre, se hace necesario habilitar un plazo extraordinario de renuncia, con efectos desde el 1 de julio de 2017, para que estos sujetos pasivos puedan solicitar la baja voluntaria y la renuncia respectivamente.

Con independencia de lo anterior, se establece que los sujetos pasivos acogidos al régimen simplificado no puedan optar por la aplicación del nuevo sistema de llevanza de libros registros derivado de la propia especialidad de este régimen especial del Impuesto.

El presente real decreto se ajusta a los principios de buena regulación contenidos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia, en tanto que la misma persigue un interés general al pretender facilitar la adaptación de los sujetos pasivos al nuevo sistema de llevanza de libros registros del Impuesto sobre el Valor Añadido a través de la Sede electrónica de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, no existe ninguna alternativa regulatoria menos restrictiva de derechos, resulta coherente con el ordenamiento jurídico y no introduce nuevas cargas administrativas. Del mismo modo, quedan justificados en el preámbulo los objetivos que persigue este real decreto.

En consecuencia, a propuesta del Ministro de Hacienda y Función Pública y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 26 de mayo de 2017,

DISPONGO:

**Artículo único.** *Modificación del Reglamento del Impuesto sobre el Valor Añadido, aprobado por el Real Decreto 1624/1992, de 29 de diciembre.*

El Reglamento del Impuesto sobre el Valor Añadido, aprobado por el Real Decreto 1624/1992, de 29 de diciembre, queda modificado como sigue:

Uno. Se añade una disposición transitoria cuarta que queda redactada de la siguiente forma:

«Disposición transitoria cuarta. *Baja extraordinaria en el registro de devolución mensual y renuncia extraordinaria a la aplicación del régimen especial del grupo de entidades durante el año 2017.*

1. Los sujetos pasivos inscritos en el registro de devolución mensual regulado en el artículo 30 de este Reglamento podrán solicitar la baja voluntaria en el mismo.

En el caso de entidades acogidas al régimen especial del grupo de entidades regulado en el capítulo IX del título IX de la Ley del Impuesto, la solicitud de baja se

presentará por la entidad dominante y habrá de referirse a la totalidad de las entidades del grupo que apliquen el régimen especial.

2. Las entidades que apliquen el régimen especial del grupo de entidades regulado en el capítulo IX del título IX de la Ley del Impuesto podrán renunciar a la aplicación de este régimen especial.

3. La solicitud de baja y la renuncia establecidas en los apartados anteriores podrán efectuarse hasta el día 15 de junio de 2017 y con efectos de 1 de julio de ese año.»

Dos. Se añade una disposición transitoria quinta con la siguiente redacción:

«Disposición transitoria quinta. *Opción por llevar los libros registros a través de la Sede electrónica de la Agencia Estatal de Administración Tributaria por los sujetos pasivos acogidos al régimen simplificado para el año 2017.*

No obstante lo previsto en los artículos 62.6 y 68 bis de este Reglamento, los sujetos pasivos acogidos al régimen simplificado no podrán optar por llevar los libros registro a través de la Sede electrónica de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, con efectos para el año 2017.»

**Disposición final primera.** *Título competencial.*

Este real decreto se dicta al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.14.ª de la Constitución, que atribuye al Estado competencia exclusiva en materia de Hacienda general.

**Disposición final segunda.** *Entrada en vigor.*

Este real decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Dado en Madrid, el 26 de mayo de 2017.

FELIPE R.

El Ministro de Hacienda y Función Pública,  
CRISTÓBAL MONTORO ROMERO

## Algunos datos a conocer sobre el IBI

Cualquier propietario de una vivienda, local, garaje u otro tipo de inmueble se enfrenta una vez al año a la tarea de abonar el **Impuesto sobre Bienes Inmuebles**. Este impuesto, uno de los principales junto con el IVA y el IRPF, constituye un pilar básico en la financiación de los ayuntamientos.

Su **aplicación es obligatoria** para todos los municipios de nuestro país, teniendo libertad los ayuntamientos para gestionar y recaudar el IBI como consideren necesario, además de poder aplicar las **exenciones y/o bonificaciones** que estimen oportunas.

El IBI debe ser **abonado anualmente** por la persona que ejerza la propiedad del inmueble a 1 de enero, independientemente de en qué momento establezca cada ayuntamiento el periodo voluntario de pago. Es decir, si se adquiere una propiedad en cualquier momento del año, el IBI de ese año en curso deberá pagarlo el antiguo propietario; el nuevo propietario pagará a partir de enero del año siguiente. Si se vive de alquiler debe saberse que el ayuntamiento exigirá el pago al dueño de la vivienda, si bien este puede repercutírtelo si así lo ha firmado en el contrato de arrendamiento.

### ¿Cómo se calcula?

A pesar de abonarlo anualmente, casi nadie está muy familiarizado con el cálculo del IBI ni se tiene muy claro en qué se basa este impuesto. Pues bien, para comprender su aplicación nos basamos en **dos conceptos fundamentales: el valor catastral** (que será la base imponible) **y el coeficiente**.

El valor catastral es aquel que refleja el valor del suelo en el que se ubica. Lo calcula el catastro mediante diversos criterios, como la localización del inmueble, la antigüedad del edificio, el valor de mercado o el coste de la ejecución material de la construcción, entre otros. Todos los municipios deben revisar los valores catastrales de todos sus inmuebles cada 10 años.

Una vez establecida la base imponible del valor catastral se le aplican unos **coeficientes o tipos de gravámenes para cada inmueble**, que determinarán la cuota final del impuesto.

Estos tipos son los siguientes:

- Para inmuebles urbanos un tipo mínimo del 0,4% y un máximo del 1,10%
- Para inmuebles rústicos un tipo mínimo del 0,3% y un máximo del 0,90%

### Bonificaciones y exenciones

**Existen dos bonificaciones generales que se aplican al IBI.**

La primera es para las viviendas de protección oficial y la segunda, para los bienes rústicos de cooperativas agrarias. En el primer caso, el propietario de una VPO tiene derecho a una reducción del 50% en el recibo del IBI durante los tres primeros años. En el segundo, las cooperativas agrarias disfrutan de una bonificación del 95%.

Aparte de estas dos normas generales, cada ayuntamiento establece bonificaciones añadidas conforme a su normativa municipal.

En cuanto a las exenciones, hay muy pocos propietarios privados que no tengan que pagar el IBI. Las principales exenciones se producen para los edificios catalogados como patrimonio histórico en las ciudades y, en los terrenos rústicos, para la superficie de los terrenos poblados con especies reglamentariamente destinadas a la obtención de la madera o el corcho. También están exentos los afectados por un derecho real de usufructo o una renta vitalicia temporal o indefinida.

El resto de exenciones se determinan para edificios públicos, los inmuebles pertenecientes a la Iglesia Católica, a Cruz Roja, los destinados a sedes diplomáticas de otros países y los terrenos de Renfe. En general, para todo aquel terreno o edificio que esté destinado a un uso público o estatal.



## LA AGENCIA TRIBUTARIA AVISARÁ A LOS CONTRIBUYENTES AFECTADOS POR LA CLÁUSULA SUELO Y POR LOS ALQUILERES NO DECLARADOS

Desde la Agencia Tributaria se han solicitado **declaración informativa específica a las entidades financieras para que les aporten información sobre los importes devueltos por las cláusulas suelo a raíz de la sentencia del Tribunal Supremo que obliga a su devolución.**

No pueden darse casos de contribuyentes que estén obligados a regularizar por las cláusulas suelo que no estén incluidos en esa información, ya que no cree que haya habido alguna entidad que no haya sido “cuidadosa”.

Así, los contribuyentes afectados por las cláusulas suelo podrán ver en la parte de datos fiscales de sus correspondientes declaraciones de la renta un aviso en el que se les recuerda que tienen una “incidencia” relacionada con las cláusulas suelo, para que procedan a su regularización antes de la presentación de la declaración.

Con la información facilitada por las entidades a la Agencia Tributaria, el organismo podrá avisar a los contribuyentes afectados de la necesidad de regularizar por los últimos cuatro ejercicios no prescritos las cantidades aplicadas en la deducción por adquisición de vivienda si recibieron una devolución de las cláusulas suelo hipotecarias por parte de su banco.

Desde la AEAT se busca “asistir” y “dar ayuda” a los contribuyentes ante un tema “complejo”, si bien ha apuntado que, dado que en la Agencia Tributaria no disponen de toda la información, sería aconsejable que los contribuyentes se dirijan también a sus entidades financieras para que les aporten la información específica, y analicen la “incidencia” antes de cumplimentar las declaraciones.

### Avisos por alquileres no declarados

Igualmente, para esta Campaña de la Renta se mantiene el aviso a posibles dueños de alquiler no declarados como ya se hizo en la campaña pasada, en la que la AEAT emitió más de 21.000 avisos, y continuará realizando avisos a los contribuyentes que cuenten con rentas en el exterior o que perciban pensiones en otros países.

La Agencia Tributaria ha explicado que los contribuyentes afectados por cláusulas suelo **no tendrán que integrar en la base imponible de la declaración la devolución (en efectivo o a través de otras medidas de compensación) de las cantidades previamente satisfechas a las entidades financieras en concepto de intereses por aplicación de las cláusulas suelo, ni tampoco los intereses indemnizatorios.** De esta forma, no tributan estas cuantías derivadas de acuerdos celebrados con entidades financieras ni de la ejecución o cumplimiento de sentencias judiciales o laudos arbitrales.

Si las cantidades percibidas hubieran formado parte en ejercicios anteriores de la base de deducción por inversión en vivienda habitual, se puede dar la situación de que la devolución se produzca en efectivo o se destine a amortización del préstamo.

En el primer caso, si la devolución se produce en efectivo se pierde el derecho a las deducciones practicadas, por lo que se debe regularizar en el ejercicio en el que se celebre el acuerdo con la entidad financiera o en el que sea firme la sentencia judicial o un laudo arbitral. No se exigirán intereses de demora (se marcarán las casillas 453 y 454) y solo se deben regularizar los ejercicios no prescritos (2012, 2013, 2014 y 2015).

En el segundo caso referido a la devolución destinada a amortización del préstamos, no se debe regularizar y no formarán parte de la base de deducción por inversión en vivienda habitual. Cuando las cantidades percibidas por la devolución de las cláusulas suelo se hubieran incluido en declaraciones de años anteriores como gasto deducible, sí que se debe regularizar.

El contribuyente tendrá que proceder en este supuesto a la realización de la autoliquidación complementaria correspondiente a los ejercicios 2012, 2013, 2014 y 2015, sin sanción, ni intereses de demora, ni recargo alguno.



## El IDUFIR y el CRU de las Fincas Registrales

**El IDUFIR (Identificador Único de Fincas Registrales) y el C.R.U. (Código Registral Único) son códigos numéricos únicos e irrepetibles que se generan de forma automática al inscribir una finca o al abrir folio registral en el Registro de la Propiedad.**

Todas y cada una de las fincas inscritas en los Registros de España tienen un IDUFIR o un C.R.U.. El hecho de tener uno u otro depende del momento en que se haya realizado la inscripción del inmueble.

El IDUFIR se ha utilizado como identificador registral hasta agosto de 2016. A partir de esta fecha, las nuevas fincas inmatriculadas o aquellas con las que se abre un nuevo folio registral han pasado a ser identificadas por un código numérico diferente, denominado C.R.U.. El cambio está en fase transitoria y es posible encontrar una u otra denominación.

El C.R.U. es el DNI de una finca para el Registro de la Propiedad.

Este código único (sea IDUFIR o sea C.R.U.) permite solicitar en el Registro una nota simple o cualquier información sobre un inmueble sin posibilidad de error en la identificación de la finca, al igual que ocurre con la referencia catastral para solicitar información del Catastro Inmobiliario.

Lo más habitual es que este código numérico aparezca en la zona superior de la primera hoja de la nota simple, justo antes de la descripción de la finca, aunque no todos los Registros lo incluyen ahí. En cualquier caso, vendrá siempre precedido por el concepto “IDUFIR” o “C.R.U.”.

## NIPO: Número de identificación de publicaciones oficiales

**Orden PRE/2418/2015, de 6 de noviembre, por la que se regula el número de identificación de las publicaciones oficiales.**

El art. 8 del Real Decreto 118/2001, de 9 de febrero, de ordenación de publicaciones oficiales, dispone que todas las publicaciones oficiales tendrán un número de identificación.

Este número constituye el **NIPO** (número de identificación de las publicaciones oficiales), hasta ahora regulado por una Orden de 2011, que ahora se deroga, para agilizar el procedimiento de concesión y adaptar la norma a posibles reutilizaciones de la información y a la evolución tecnológica, conforme a sugerencias de la Comisión CORA.

**Objeto.** La presente Orden regula la solicitud, asignación y reflejo en las publicaciones de la Administración General del Estado, sus organismos y entidades vinculadas o dependientes de ella de un código numérico –número de identificación de las publicaciones oficiales (NIPO)– que las ha de identificar a efectos de gestión, de control y de información.

**Ámbito del NIPO.** Todas las publicaciones, de cualquier tipología, soporte y formato, onerosas o gratuitas, incluidas las electrónicas y bajo demanda, que vayan a ser editadas por las entidades dichas, incluidas en los programas editoriales ministeriales.

Las publicaciones oficiales electrónicas deberán adecuarse a los principios técnicos de accesibilidad, interoperabilidad y reutilización (cuando los derechos de autor lo permitan).

**Estructura del NIPO.** Estará compuesto por nueve dígitos, distribuidos en cuatro grupos, separados entre sí por guiones:

- Los tres primeros identificarán la Unidad u organismo editor.
- Después, las dos últimas cifras del año de programación de la publicación.
- Tres dígitos correspondientes al número dado a la publicación por orden de asignación.
- Y un dígito de comprobación para tratamiento informático.



Recientemente se ha abierto un intenso y apasionado debate sobre nuestro **mercado hipotecario**. Lo pasional de este debate puede justificarse porque muchos ciudadanos han sufrido la grave crisis de la vivienda desatada por una crisis económica que dejó a cinco millones de personas sin trabajo. También porque el mercado hipotecario responde a una necesidad básica de los ciudadanos.

En nuestro país, esa necesidad se ha resuelto de una forma bastante satisfactoria y se ha hecho desde el sector privado. **Nuestro sistema hipotecario ha proporcionado la financiación necesaria para que aproximadamente un 80% de las familias pudieran comprar su vivienda.** Este dato pone en evidencia que **nuestra política pública de acceso a la vivienda** —en propiedad o alquiler— **ha sido**, a diferencia de lo ocurrido en otros países, **escasa en términos relativos**; la mayor parte del esfuerzo ha recaído en el sector privado.

Se podrá discutir si es mejor o peor el régimen de alquiler o el de propiedad, incluso criticar la falta de un sistema de vivienda social más amplio y generoso, pero nadie puede culpar de esas supuestas debilidades a quien precisamente las ha subsanado y paliado con gran eficacia: dando soluciones a muchas familias que, de otra forma, no habrían tenido, alternativa para acceder a la vivienda.

Todo esto ha sido posible gracias a un sistema hipotecario de gran eficacia en precio, plazos e importes. **El crédito hipotecario en España es uno de los más baratos de Europa.** La cartera residencial hipotecaria tiene un tipo del 1,26% frente al 2,49% de la media europea. En países que a menudo se citan como ejemplo, tales como Holanda y Alemania, los titulares de una hipoteca pagan de media por los intereses de su préstamo casi tres veces más que si lo hubieran contratado en España.

Estas condiciones crediticias tan ventajosas son posibles gracias a las garantías jurídicas que ofrece el sistema hipotecario español. **La doble garantía —hipotecaria y personal—** ha permitido a los bancos **financiarse de forma muy barata en los mercados mayoristas y trasladar esos precios a sus clientes.** También gracias a que nuestras hipotecas son productos muy regulados. No se han generalizado los préstamos de solo interés (verdaderas cadenas perpetuas para los clientes, que nunca llegan a poseer la vivienda), ni los sistemas de amortización peligrosamente flexibles, ni por supuesto las hipotecas subprime, tan habituales en Estados Unidos, que estuvieron en el origen de la crisis.

Si cuestionamos la efectividad de la hipoteca o de su ejecución o la garantía personal del deudor, estaremos poniendo en riesgo el funcionamiento futuro del mercado. Debilitar las garantías hipotecarias puede tener indudables efectos sobre la provisión de crédito, tanto en volumen como en coste financiero. Basta comparar la diferencia de plazos o el coste de una hipoteca con el de un crédito al consumo (1,26% frente a 8,45%) para darse cuenta de ello.

No se debe tener la impresión de que vivimos una situación idílica en el mercado de la vivienda: nada más lejos de la realidad. La dureza de la recesión y su impacto en el mercado laboral conllevaron un aumento de los desalojos por impagos hipotecarios y también de las rentas de alquiler. No obstante, en el momento más crudo de la crisis económica, un 94% de los préstamos para adquisición de vivienda se pagaban sin retrasos.

Desde el primer momento, los bancos trataron de paliar las consecuencias negativas del deterioro de la situación de sus clientes. Más de un millón de hipotecas han sido renegociadas; se han puesto 60.000 viviendas en régimen de alquiler social y se han suspendido las ejecuciones que afectan a familias en riesgo de exclusión social. Asimismo se ha extendido la dación en pago y creado una ley de segunda oportunidad. Es verdad que nunca es suficiente, pero también que los bancos han acometido la labor de protección de los deudores más vulnerables casi en solitario y más allá del papel que les corresponde como colaboradores necesarios de los poderes públicos en políticas asistenciales.



## EL DELEGADO DE PROTECCIÓN DE DATOS EN LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

**El Reglamento General de Protección de Datos (RGPD) de la Unión Europea** dispone que los responsables y encargados de tratamiento deberán designar un Delegado de Protección de Datos (DPD) en los supuestos que el propio RGPD establece, así como en otros casos en que la legislación de los Estados Miembro lo considere también obligatorio.

Entre los supuestos en que habrá de designarse un DPD se encuentra el de que “el tratamiento lo lleve a cabo una autoridad u organismo público”, tanto en calidad de responsable como en funciones de encargado de tratamiento (art. 37.1.a RGPD).

El RGPD fue publicado en mayo de 2016 y entró en vigor en ese mismo mes. Sin embargo, será **aplicable sólo a partir del 25 de mayo de 2018**. La designación de los DPD en el ámbito público deberá haberse producido con antelación a esa fecha.

### 1. Posición y funciones del DPD

**El RGPD regula con cierto detalle tanto la posición como las funciones de los DPD.** Esta regulación es válida tanto para responsables y encargados privados como para autoridades y organismos públicos. Sin embargo, hay algún aspecto en que existen disposiciones diferenciadas para el sector público y, en todo caso, el perfil del DPD puede presentar particularidades en las organizaciones públicas.

**a)** El RGPD prevé que cuando el responsable o el encargado del tratamiento sea una autoridad u organismo público se pueda designar un único delegado de protección de datos para varios de estas autoridades u organismos, teniendo en cuenta su estructura organizativa y tamaño.

Esta previsión está directamente relacionada con una de las primeras cuestiones a resolver en relación con los DPD en el ámbito público, que es la de determinar cuál va a ser su lugar en las organizaciones administrativas.

Con carácter general, cabe señalar, en primer lugar, que de acuerdo con el RGPD es posible designar un único DPD para, por ejemplo, un ministerio, consejería o ayuntamiento. Al mismo tiempo, no parece aconsejable que ese único DPD actúe respecto de grandes unidades u órganos con entidad y tareas claramente diferenciadas, por mucho que orgánicamente puedan depender de un departamento ministerial, consejería o ayuntamiento (podrían ser ejemplos los casos de la Secretaría de Estado de Seguridad Social, responsable de la dirección y tutela de las Entidades Gestoras y Servicios Comunes de la Seguridad Social, o el de la Dirección General de Tráfico).

Por otra parte, y dadas las funciones del DPD, su adscripción dentro de la estructura de la organización debe hacerse a órganos o unidades con competencias y funciones de carácter horizontal. Asimismo, el nivel del puesto de trabajo debe ser el adecuado para poder relacionarse con la dirección del órgano u organismo en el que desempeñe sus funciones.

**b)** El RGPD prevé que el DPD podrá desarrollar su actividad a tiempo completo o a tiempo parcial y también que podrá formar parte de la plantilla del responsable o del encargado del tratamiento o desempeñar sus funciones en el marco de un contrato de servicios.

En órganos, organismos o entes de gran tamaño en que exista un único DPD lo habitual será que desempeñe sus funciones a tiempo completo. Es, incluso, posible que el DPD formalmente nombrado esté respaldado por una unidad específicamente dedicada a la protección de datos. En entidades de menor tamaño será posible que el DPD compagine sus funciones con otras. Si éste es el caso, debe tenerse en cuenta la necesidad de evitar conflictos de intereses entre las diversas ocupaciones.

El DPD actúa como asesor y supervisor interno, por lo que ese puesto no puede ser ocupado por personas que, a la vez, tengan tareas que impliquen decisiones sobre la existencia de tratamientos de datos o sobre el modo en que van a ser tratados los datos (p.ej.: responsables de ITC, o responsables de seguridad de la información).

El RGPD ofrece la posibilidad de que se contraten externamente las funciones de DPD. Esta opción puede ser utilizada en determinados casos, como podría ser el de pequeños municipios que se beneficien de un servicio que ofrezca una diputación provincial o una comunidad autónoma o, incluso, que donde ese servicio no exista puedan optar por los servicios de entidades privadas especializadas.

**c)** Según el RGPD, la posición del DPD debe conllevar:

- La participación de forma adecuada y en tiempo oportuno en todas las cuestiones relativas a la protección de datos personales

- Recibir el apoyo del responsable o encargado, que deberán facilitarle los recursos necesarios para el desempeño de sus funciones

- No recibir ninguna instrucción en lo que respecta al desempeño de dichas funciones y no ser destituido ni sancionado por el responsable o el encargado por causas relacionadas con ese desempeño de funciones

- Rendir cuentas directamente al más alto nivel jerárquico del responsable o encargado.

Esta característica debe interpretarse en el sentido de que el DPD debe poder relacionarse con niveles jerárquicos que tengan la capacidad de adoptar o promover decisiones basadas en las recomendaciones, propuestas o evaluaciones que realice el DPD.

Todos estos elementos deben ser tomados en consideración en la identificación de la ubicación del DPD dentro de la organización y en la configuración del correspondiente puesto de trabajo y, en su caso, de la unidad dependiente del DPD.

**d)** El RGPD establece que el DPD será designado atendiendo a sus cualidades profesionales y, en particular, a sus conocimientos especializados del Derecho y la práctica en materia de protección de datos y a su capacidad para desempeñar sus funciones.

La provisión de los puestos de trabajo de DPD requerirá la selección de empleados públicos que reúnan esos requisitos y, en especial, los conocimientos especializados en derecho y práctica la protección de datos que el RGPD exige.

Dado que la figura del DPD no es obligatoria en la actualidad, así como la necesidad de cubrir un número significativo de plazas de DPD con anterioridad a la fecha de aplicación del RGPD, es razonable suponer que será necesario desarrollar de forma inmediata una labor de formación de posibles candidatos a ocupar por primera vez los puestos de DPD en todos los niveles de las AAPP.



En todo caso, y una vez superada la primera fase derivada de la entrada en aplicación del RGPD, sería aconsejable establecer con carácter permanente actividades de formación en protección de datos para empleados públicos que deseen especializarse en la materia y optar eventualmente a ocupar los puestos de DPD. Ello sin perjuicio de otras actividades de formación sobre protección de datos dirigidas a la totalidad de empleados públicos.

e) El RGPD señala entre las funciones del DPD las de:

- Informar y asesorar al responsable o al encargado del tratamiento y a los empleados que se ocupen del tratamiento de las obligaciones que les incumben en virtud del RGPD y de otras disposiciones de protección de datos de la Unión o de los Estados miembros.
- Supervisar el cumplimiento de lo dispuesto en el presente Reglamento, de otras disposiciones de protección de datos de la Unión o de los Estados miembros y de las políticas del responsable o del encargado del tratamiento en materia de protección de datos personales.

f) Estas funciones genéricas del DPD se pueden concretar en tareas de asesoramiento y supervisión en, entre otras, las siguientes áreas:

- Cumplimiento de principios relativos al tratamiento, como los de limitación de finalidad, minimización o exactitud de los datos
- Identificación de las bases jurídicas de los tratamientos
- Valoración de compatibilidad de finalidades distintas de las que originaron la recogida inicial de los datos
- Existencia de normativa sectorial que pueda determinar condiciones de tratamiento específicas distintas de las establecidas por la normativa general de protección de datos
- Diseño e implantación de medidas de información a los afectados por los tratamientos de datos
- Establecimiento de mecanismos de recepción y gestión de las solicitudes de ejercicio de derechos por parte de los interesados
- Valoración de las solicitudes de ejercicio de derechos por parte de los interesados
- Contratación de encargados de tratamiento, incluido el contenido de los contratos o actos jurídicos que regulen la relación responsable-encargado
- Identificación de los instrumentos de transferencia internacional de datos adecuados a las necesidades y características de la organización y de las razones que justifiquen la transferencia
- Diseño e implantación de políticas de protección de datos
- Auditoría de protección de datos
- Establecimiento y gestión de los registros de actividades de tratamiento
- Análisis de riesgo de los tratamientos realizados
- Implantación de las medidas de protección de datos desde el diseño y protección de datos por defecto adecuadas a los riesgos y naturaleza de los tratamientos
- Implantación de las medidas de seguridad adecuadas a los riesgos y naturaleza de los tratamientos
- Establecimiento de procedimientos de gestión de violaciones de seguridad de los datos, incluida la evaluación del riesgo para los derechos y libertades de los afectados y los procedimientos de notificación a las autoridades de supervisión y a los afectados
- Determinación de la necesidad de realización de evaluaciones de impacto sobre la protección de datos
- Realización de evaluaciones de impacto sobre la protección de datos
- Relaciones con las autoridades de supervisión
- Implantación de programas de formación y sensibilización del personal en materia de protección de datos

# Prevención de Riesgos Laborales en las Comunidades de Vecinos



En materia de **Prevención de Riesgos Laborales**, las **Comunidades de Vecinos** tienen una serie de **obligaciones y responsabilidades**, muchas veces completamente desconocidas, lo que no excusa su obligado cumplimiento. En este sentido, es importante recalcar que tanto los presidentes de las fincas, como los Secretarios-Administradores que gestionan las Comunidades de Vecinos, se deben encontrar bien informados para cumplir con todo lo relacionado sobre la legislación vigente.

En términos generales, en las Comunidades de Vecinos se realizan y **acometen obras, reformas e instalaciones con mucha frecuencia, para la reparación, mantenimiento o mejora del inmueble**. La ejecución de estos proyectos debe ser realizada en todos los casos por empresas constructoras especializadas para garantizar buenos resultados y el cumplimiento de la legislación.

El **contrato** con estas empresas, convierte automáticamente a la Comunidad de Vecinos en Promotora de dichas obras, recayendo en la figura del Presidente de la Comunidad, la representación de éste. Así, se aplicará las obligaciones y responsabilidades descritas en el RD 1627/1997 de 24 de octubre, donde se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción.

La Comunidad de Propietarios en su **condición de Promotora de las obras de rehabilitación**, no sólo tiene las mismas obligaciones que cualquier otra empresa que contrate los servicios, sino que también estará **sujeta a las responsabilidades que la normativa de Prevención de Riesgos Laborales establece**. En la mayoría de las Comunidades de Propietarios en las que se realizan obras de rehabilitación, la Prevención de los Riesgos Laborales es una cuestión que no se tiene en cuenta y a la que no se le presta la atención que requiere.

## Es imprescindible diferenciar entre obras de construcción con proyecto y sin proyecto.

Las **obras con proyecto** son obras de construcción en las que se hace imprescindible un proyecto previo para su tramitación administrativa, en estos casos, **las obligaciones de la Comunidad de Vecinos en calidad de promotor son:**

- Nombrar un proyectista.
- Designar a un coordinador de obra en fase de proyecto.
  - Si en la obra interviene más de una compañía u operarios autónomos en su ejecución, deberá contar con un técnico como coordinador de seguridad y salud en fase de ejecución.
    - Nombrar la dirección facultativa.
    - Designar a un técnico competente para que elabore el estudio de seguridad y salud (presupuesto mayor de 450.759,08€, que la duración estimada sea superior a 30 días laborables y en algún momento haya más de 20 trabajadores simultáneamente, que el volumen de mano de obra estimada sea superior a 500, obras de túneles, galerías, conducciones subterráneas y presas).
    - Designar a un técnico competente para que elabore el Estudio Básico de Seguridad y Salud.
    - Solicitar al Ayuntamiento competente la Licencia Municipal de Obra.
    - Informar a los contratistas de los riesgos (mediante la entrega del proyecto con el Estudio de Seguridad y Salud o Estudio Básico de Seguridad y Salud).

-Facilitar al contratista copia del acta de nombramiento del coordinador e informarle de la dirección facultativa seleccionada.

-Facilitar al contratista la información necesaria para poder redactar la comunicación de apertura del centro de trabajo.

En **obras de construcción sin proyecto**, se dará aviso previo a la autoridad laboral de la ejecución de la obra, indicando que se trata de una obra sin proyecto.

En estos casos, no hay Estudio de Seguridad y Salud y por lo tanto no es necesario que exista plan de Seguridad y Salud en el trabajo.

En obras de construcción sin proyecto, **las obligaciones y responsabilidades de la Comunidad de Vecinos en el papel de promotores son:**

- Designar a un coordinador en materia de seguridad y salud durante la ejecución de la obra.

- Informar a los contratistas de los riesgos.

-Solicitar al Ayuntamiento competente la Licencia Municipal de Obra.

-Entregar al contratista una copia del acta de nombramiento del coordinador e informarle en caso de haber nombrado a un técnico director de obra.

-Entregar al contratista la información necesaria para poder redactar la comunicación de apertura del centro de trabajo.

En el supuesto de que se encontraran **presentes al mismo tiempo en la finca diferentes empresas y trabajadores autónomos realizando la obra:**

-La información del empresario titular del centro de trabajo la debe efectuar la Comunidad de Vecinos en calidad de promotora, mediante el Estudio de Seguridad y Salud o el Estudio Básico de seguridad y salud.

- Las instrucciones se entenderán cumplidas por la Comunidad de Vecinos en calidad de promotora, mediante las impartidas por el coordinador de seguridad y salud durante la

ejecución de obra, si existiera tal figura, si no por la dirección facultativa.

Si la Comunidad de Propietarios contrata directamente a operarios autónomos para la realización de la obra o reforma, tendrá la consideración de Contratista, respecto a estos trabajadores autónomos con lo que tendría la figura de Promotor-Contratista. En este caso **la Comunidad de Propietarios estaría obligada en obras con proyecto a:**

- Desarrollar el Plan de Seguridad y Salud.

- Cumplimentar y entregar el formulario de Apertura de Centro de Trabajo ante la Autoridad Laboral competente

- Informar y proporcionar las instrucciones adecuadas a los trabajadores autónomos sobre todas las medidas que haya que adoptarse en lo que se refiere a su seguridad y salud en la instalación.

- Cumplir con la normativa de

Prevención de Riesgos Laborales vigente

- El contratista, será responsable de la correcta ejecución de las medidas preventivas fijadas en el Plan de Seguridad y Salud.

**Y en obras sin proyecto a:**

En estos supuestos, como no hay proyecto, no hay estudio de seguridad y salud o estudio básico de seguridad y salud, y por tanto tampoco existirá Plan de Seguridad y Salud.

No obstante, la Comunidad de Vecinos, en su condición de Contratista, deberá efectuar la evaluación de riesgos de la obra, que deberá ser presentada junto con el formulario de comunicación de apertura ante la autoridad laboral competente.

Pero si el trabajador autónomo emplea en la obra a terceros trabajadores por cuenta ajena, tendrá la consideración de Contratista, con lo que la Comunidad de Vecinos asumiría sólo las obligaciones de la promotora.



Las responsabilidades, de las Comunidades de Propietarios como Promotores, que se pueden derivar por el incumplimiento de las obligaciones en materia de Prevención de Riesgos Laborales son:

~ **ADMINISTRATIVA:** independientemente de que se produzca enfermedad o accidente laboral. Se traduce en una multa.

~ **CIVIL:** en caso de accidente o enfermedad profesional. Consiste en la reparación del daño causado mediante indemnización a la víctima. Puede ser objeto de seguro.

~ **PENAL:** en caso de que los trabajadores sean expuestos a un peligro grave para su vida, salud o integridad física, como consecuencia de una infracción a una norma de prevención de riesgos laborales. La responsabilidad penal en la Comunidad de Vecinos recae sobre sus representantes (Presidente, Secretario-Administrador, Secretario) como personas físicas, en función de cada caso y sus circunstancias.

~ **RECARGO DE LAS PRESTACIONES ECONÓMICAS DE LA SEGURIDAD SOCIAL:** todas las prestaciones económicas obligatorias de la Seguridad Social a las que tenga derecho el trabajador como consecuencia de un accidente de trabajo o enfermedad profesional como consecuencia del incumplimiento de las normas de prevención de riesgos laborales, se aumentarán según la gravedad de la falta, de un 30 a un 50%. La responsabilidad del pago del recargo no puede ser objeto de seguro.

Así tras todo lo desarrollado, como conclusión, cabe destacar la importancia de concienciar a las Comunidades de Propietarios de necesidad de acudir a empresas y profesionales que les ofrezcan garantías a la hora de realizar las obras y reformas.

La legislación sobre prevención de riesgos laborales es muy compleja y ponerse en manos de técnicos profesionales adecuados y empresas constructoras que cumplan la normativa, es un forma de ahorrarse problemas y evitar los posibles riesgos de sanción a la Comunidad. La prevención en riesgos laborales no supone un gasto, sino una inversión.

Las **Comunidades de Propietarios** son un caso más complicado de lo que aparenta a priori, y considero muy necesario el asesoramiento técnico en cuestión de la prevención de riesgos laborales para no incurrir en incumplimientos que van a derivar en **sanciones económicas importantes**.

## SANCIONES

Las infracciones en materia de prevención de riesgos laborales se sancionarán con las siguientes multas:

### a) Las leves:

- En su grado mínimo: de 40 a 405 euros.
- En su grado medio: de 406 a 815 euros.
- En su grado máximo: de 816 a 2.045 euros.

### b) Las graves:

- En su grado mínimo: de 2.046 a 8.195 euros.
- En su grado medio: de 8.196 a 20.490 euros.
- En su grado máximo: de 20.491 a 40.985 euros.

### c) Las muy graves:

- En su grado mínimo: de 40.986 a 163.955 euros.
- En su grado medio: de 163.956 a 409.890 euros.
- En su grado máximo: de 409.891 a 819.780 euros.

Son sujetos **responsables**, según su artículo 2 las personas físicas o jurídicas y las comunidades de bienes que incurran en las acciones u omisiones tipificadas como infracción en la presente Ley, y en particular, las siguientes (aplicadas al tema de las comunidades de propietarios):

- El empresario en la relación laboral.
- Los empresarios titulares de centro de trabajo y promotores (...) que incumplan las obligaciones que se deriven de la normativa en prevención de riesgos laborales.

## Obligaciones de las comunidades de propietarios en PRL



# Trámites obligatorios en la transferencia de vehículos

La compra-venta de vehículos está regulada por la Administración y conlleva una serie de trámites obligatorios, tanto para el comprador como para el vendedor. Si no se realizan las gestiones para la transferencia del vehículo, pueden surgir problemas, como notificaciones de sanciones como propietario del vehículo, o denuncias por abandono, no pasar la ITV... El cambio de titularidad evitará problemas.

## Trámites en la transferencia de vehículos para el vendedor

El vendedor del coche usado está obligado, según el actual reglamento de vehículos, a notificar la venta o transmisión en la Jefatura de Tráfico correspondiente. Tiene un plazo de tiempo de 10 días tras firmar el contrato de compra-venta o título de transmisiones.

La notificación se puede hacer a la vez o con anterioridad a la transferencia del vehículo objeto de la transacción. Para este trámite existe el Impreso de Notificación de Vehículos.

En caso de que el coche objeto de la venta hubiera sido financiado por una entidad financiera, es necesario comprobar si ésta realizó una anotación en el Registro de Bienes Muebles que impida realizar la venta del mismo hasta su autorización por parte de la misma. Si es el caso, y existe una reserva de dominio registrada, habitual en las operaciones de compra de vehículos a plazos, tienes que saber que no se podrá realizar el cambio de titular hasta no justificar el pago completo del precio de adquisición. Para ello, es necesario contactar con la entidad financiera, y solicitar una “carta de cancelación de reserva de dominio”, para posteriormente tramitar la cancelación

en el Registro de Bienes Muebles donde se realizó la inscripción. El plazo de este trámite es de unos 15 días en anotar la cancelación de cargas en el Registro de Bienes Muebles).

## Trámites en la transferencia de vehículos para el comprador

Si va a comprar un vehículo de segunda mano es muy importante solicitar a la Jefatura de Tráfico los informes de la situación administrativa de éste. Es recomendable pedir un Informe de “Antecedentes e Impedimentos del vehículo” y asegurarse de que no tenga ninguna carga administrativa como un embargo o un precinto financiero, con una reserva de dominio, o cualquier otro impedimento. Este trámite garantiza que el coche está libre de cargas.

Al adquirir un vehículo de segunda mano, se dispone de un plazo máximo para realizar la transferencia (dispone de 30 días desde la adquisición del coche para solicitar un permiso de circulación a su nombre). Una vez superado ese periodo sin haber realizado el trámite, no podrá circular con el vehículo. Incluso puede ser sancionado si el vendedor ha notificado la venta a Tráfico.



MINISTERIO  
DEL INTERIOR

## NOTIFICACIÓN DE TRANSMISIÓN DE VEHÍCULOS

DIRECCIÓN GENERAL DE TRÁFICO

JEFATURA DE TRÁFICO

Matrícula	Fecha de matriculación	Fecha de entrega
-----------	------------------------	------------------

### DATOS DEL TRANSMITENTE (Vendedor, etc.)

Primer apellido / Razón Social		Segundo apellido			
Nombre	DNI/NIE/CIF				
Domicilio; calle, plaza, av., etc.		Número	Escalera	Piso	Letra
Localidad		Municipio			
Provincia			Código postal		

	✕
✕	(Validación mecánica)

### DATOS DEL REPRESENTANTE DEL TRANSMITENTE

Nombre y apellidos	DNI/NIE
--------------------	---------

### DATOS DEL ADQUIRENTE (comprador, etc.)

<input type="checkbox"/> PARTICULAR		<input type="checkbox"/> EMPRESA DE COMPRAVENTA			
Primer Apellido/Razón social		Segundo Apellido		Sexo	
Nombre	DNI/NIE/CIF		Fecha de nacimiento		
Domicilio; calle, plaza, av., etc.		Número	Escalera	Piso	Letra
Localidad	Municipio	Provincia		Código postal	

### DATOS DEL REPRESENTANTE DEL ADQUIRENTE

Nombre y apellidos	DNI/NIF
--------------------	---------

### MODO DE TRANSMISIÓN

<input type="checkbox"/> VENTA	<input type="checkbox"/> DONACIÓN	<input type="checkbox"/> HERENCIA	<input type="checkbox"/> SUBASTA	<input type="checkbox"/> ENTREGA A COMPRAVENTA	<input type="checkbox"/> OTROS
--------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------	----------------------------------	--	--------------------------------

Declaro que he transmitido este vehículo a la persona que se indica. En el supuesto de haberlo entregado a un compraventa para su posterior transmisión, solicito la **BAJA TEMPORAL** del citado vehículo.

Mod. 9.071A (DTC-04)

<b>VERIFICA LOS DATOS</b>	Firma del/ta funcionario/a:
-----------------------------------	-----------------------------

Los datos contenidos en este documento, necesarios para el desarrollo de las competencias de este Organismo, serán tratados informáticamente (Art. 5.1. de la Ley 15/1999, de 13 de diciembre).

..... (Localidad y fecha)	
Firma del adquirente	Firma del transmitente



## Expertos en el sector opinan sobre la nueva Ley de Patentes

### Nueva Ley de Patentes:

#### En búsqueda de mayor seguridad jurídica

En julio de 2015 el Boletín Oficial del Estado publicaba la Ley 24/2015, de 24 de julio, de Patentes que entraría en vigor el 1 de abril de 2017.

Una Ley que equipara la normativa española sobre Patentes al ámbito internacional, estableciendo un marco legal en el que primaría la actividad verdaderamente inventiva y novedosa, implantando un único procedimiento de concesión que beneficiaría a la seguridad jurídica de los solicitantes y mejoraría la imagen de la Patente española.

A continuación citamos diversos puntos de vista de algunos expertos en esta nueva normativa que ha entrado recientemente en vigor y que pretende actualizar la normativa existente hasta el momento con el entorno europeo más inmediato.

Algunos profesionales de la abogacía opinan que: “Los abogados de pleitos en materia de patentes y, por ende, en el campo de la propiedad industrial están sometidos desde hace treinta años a una avalancha de reformas legales. La nueva Ley de patentes es una vuelta de tuerca más, pero opinan que no será la definitiva”.

Para algunos juristas “el sistema de la patente europea con efectos unitarios preconiza un horizonte de cambios que puede revolucionar el panorama judicial. Mientras tanto, la entrada en vigor de la nueva Ley, por las novedades y mejoras que contiene, no puede ser recibida más que con parabienes”.

Como valor añadido destacan que la nueva Ley “da un paso más hacia la hiperespecialización judicial, concentrando la litigiosidad sólo en la capitalidad de aquellas Comunidades Autónomas para las que el CGPJ haya designado Juzgados especializados. Durante la larga vacatio legis se temió que esta norma llevara a una migración de los pleitos a Barcelona, único lugar donde se había producido esa designación. Posteriormente se supo, sin embargo, que el CGPJ había designado Juzgados especializados también para Madrid y Valencia”.

Respecto a otros cambios indican que “son muchas las modificaciones que afectan al régimen procesal –medidas cautelares, diligencias de comprobación de hechos, tramitación de la alegación de nulidad- lo más novedoso, la positivación del escrito preventivo para soslayar el riesgo de una solicitud de medidas cautelares inaudita altera parte”.

Desde su punto de vista el efecto de incorporar esta medida incide en que “aunque se trata de una posibilidad que había sido admitida jurisprudencialmente –particularmente en el ámbito de los Juzgados de lo Mercantil de Barcelona- su consagración normativa puede llevar, efecto boomerang incluido, a la generalización de este instrumento”.

#### Con la nueva Ley se busca fortalecer la seguridad jurídica y actualizar nuestro sistema de patentes, adecuándolo a las necesidades actuales

La nueva Ley de Patentes modifica sustancialmente la regulación que durante tres décadas ha gobernado la materia en nuestro país. Con la nueva Ley se busca fortalecer la seguridad jurídica y actualizar nuestro sistema de patentes, adecuándolo a las necesidades actuales y facilitando la obtención rápida de los títulos.

Entre las novedades “la modificación significativa del régimen de las invenciones laborales. Al margen de una nueva nomenclatura para cada uno de las invenciones laborales reguladas, se destaca la ampliación del régimen de las invenciones que pertenecen al empresario, de forma que no solo alcance a los empleados sino también a los prestadores de servicios. Por otra parte, se regula con mayor acierto el modo en que el empresario puede asumir invenciones cuando lo inventado no fuera objeto del contrato, pero se hubiera perfeñado con conocimientos adquiridos en la empresa o con sus medios”.

#### Se crea un sistema de concesión de patentes con examen previo

Entre los cambios más relevantes que de la nueva Ley de Patentes está la implantación de un único sistema de concesión de patentes con examen previo de novedad y actividad inventiva.

#### Por primera vez se establece en La ley de Patentes la posibilidad de proteger una invención como secreto industrial

# Consultorio



## Pregunta

**¿Qué documentos emitidos por las autoridades españolas están destinados a utilizarse en el extranjero?**

## Respuesta

De todos los documentos elaborados por las autoridades de nuestro país, los siguientes pueden tener efecto en el exterior:

### **Emitidos por la Administración General del Estado**

Se incluyen en esta categoría los expedidos por sus autoridades y funcionarios, los organismos y entes públicos incluidos en su estructura y las entidades gestoras de la seguridad social.

Su legalización debe ser efectuada en primer lugar en la Sección de Legalizaciones del Ministerio de Asuntos Exteriores y de Cooperación y en segundo lugar por las embajadas y consulados en España del país en el cual vaya a surtir efecto el documento.

### **Emitidos por las Comunidades Autónomas**

Figuran en este apartado los documentos expedidos por sus autoridades, funcionarios y organismos públicos.

Su legalización deberán realizarla, en el siguiente orden: la Unidad de Legalizaciones de la Comunidad Autónoma respectiva; la Sección de Legalizaciones del Ministerio de Asuntos Exteriores y de Cooperación y las embajadas y consulados en España del país en el cual vaya a surtir efecto el documento.

### **Emitidos por entidades locales (Ayuntamientos, Diputaciones, Cabildos, Mancomunidades y otros)**

La legalización de éstos corresponde en primer lugar al Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas, con dos excepciones. La primera de ellas se aplica a los documentos provenientes del Ayuntamiento de Madrid, que podrán legalizarse

directamente en el Ministerio de Asuntos Exteriores y de Cooperación. La segunda es de carácter general y abre para todos la vía judicial o notarial.

Posteriormente, la legalización corresponderá a la Sección de Legalizaciones del Ministerio de Asuntos Exteriores y de Cooperación y, en último lugar, a la representación diplomática o consular acreditada en España del país en el cual vaya a surtir efectos el documento.

### **Notariales**

Son aquellos en los cuales un notario actúa como encargado de dar fe: escrituras, actas, legitimaciones, compulsas, certificaciones y un largo etcétera.

Deben ser legalizados por vía notarial, en el siguiente orden: notarios, colegios notariales, Ministerio de Justicia-Legalizaciones, Sección de Legalizaciones del Ministerio de Asuntos Exteriores y de Cooperación y, en último lugar, a la representación diplomática o consular acreditada en España del país en el cual vaya a surtir efectos el documento.

### **Judiciales**

En esta categoría se incluyen actas de nacimiento, matrimonio o defunción; certificados de capacidad matrimonial, fe de vida o estado; resoluciones judiciales, etc.

Todos ellos requieren la legalización por vía judicial. Los encargados de efectuarla son, en el siguiente orden: los Tribunales Superiores de Justicia de la comunidad autónoma correspondiente; Ministerio de Justicia-Legalizaciones, Sección de Legalizaciones del Ministerio de Asuntos Exteriores y de Cooperación y, en último lugar, a la representación diplomática o consular acreditada en España del país en el cual vaya a surtir efectos el documento.

### **Mercantiles**

Aquí se incluyen certificados de origen, certificados de libre venta, facturas de empresa y un gran número de documentos comerciales. Su legalización corresponde a distintos organismos dependiendo de la naturaleza del documento:

- Los relativos a exportaciones deberán ser legalizados por: la Cámara de Comercio de la provincia correspondiente y, posteriormente, el Consejo Superior de Cámaras de Comercio, Industria y Navegación.

- Los documentos bancarios pueden ser legalizados por diversas entidades. Si han sido emitidos por el Banco de España, el trámite puede efectuarse en cualquiera de sus sedes. Aquellos emitidos por entidades bancarias de ámbito nacional pueden legalizarse en los servicios centrales de este banco o su sucursal en Madrid o en el Banco de España. Por último, los emitidos por bancos de ámbito local sin servicios centrales en la capital tienen la opción de legalizarse en las delegaciones provinciales del Banco de España. Para los documentos bancarios también existe la vía notarial.

- En todos los casos, los documentos mercantiles deberán pasar siempre por la Sección de Legalizaciones del Ministerio de Asuntos Exteriores y de Cooperación y, en último lugar, a la representación diplomática o consular acreditada en España del país en el cual vaya a surtir efectos el documento.

### **Traducciones juradas de español a otros idiomas**

Éstas deberán haber sido realizadas por un traductor o intérprete jurado nombrado por el Ministerio de Asuntos Exteriores y de Cooperación. Deberá consultarse en cada caso a la embajada o consulado del país en donde el documento vaya a surtir efecto si la traducción oficial española es válida por sí misma allí. En caso contrario, deberá ser legalizada en el Ministerio de Asuntos Exteriores y de Cooperación.

### **Académicos**

Cada tipo de expediente o certificado sigue unas pautas de legalización diferentes.

### **Los documentos oficiales de enseñanza superior**

Son aquellos válidos en todo el territorio nacional.

- Aquellos que sean títulos universitarios deben ser legalizados por la:

Subdirección General de Títulos y Reconocimiento de Cualificaciones.

- Los títulos no universitarios deberá legalizarlos el: Servicio de Títulos y Convalidación de Estudios Extranjeros no universitarios.

Ambas son divisiones del Ministerio de Educación, Cultura y Deporte.

### **Los documentos oficiales de enseñanza no superior**

Son los expedidos por centros docentes de una comunidad autónoma. Su legalización corresponde a la Consejería de Educación o equivalente de dicha región.

### **Los documentos de carácter no oficial expedidos por instituciones privadas**

En estos casos, la legalización corresponde a un notario, colegio notarial o a la Dirección General de Registros y del Notariado del Ministerio de Justicia.

En todos los casos, el proceso de legalización no estará completo hasta que haya sido validado por la Sección de Legalizaciones del Ministerio de Asuntos Exteriores y de Cooperación y la representación diplomática o consular acreditada en España del país en el cual vaya a surtir efecto el documento.

### **De entidades religiosas**

Los documentos de la Iglesia Católica deben ser legalizados por la Nunciatura Apostólica y/o de la Diócesis y la Sección de Legalizaciones del Ministerio de Asuntos Exteriores y de Cooperación. También podrá realizarse este trámite por vía notarial.

Para aquellos emitidos por otras autoridades religiosas, se distinguen dos tipos:

Los inscritos en Registros Civiles en España como, por ejemplo, matrimonios coránicos, rabínicos o evangélicos, precisarán la legalización de: el Tribunal Superior de Justicia de la comunidad autónoma cuyo Registro Civil emitiese el certificado de matrimonio, la unidad de Legalizaciones del Ministerio de Justicia y la Sección de Legalizaciones del Ministerio de Asuntos Exteriores y de Cooperación.

Los no inscritos en registros civiles españoles deberán acudir a la vía notarial

En ambos casos, el proceso de legalización concluirá con la legalización por parte de la representación diplomática o consular acreditada en España del país en el cual vaya a surtir efectos el documento.

### **Certificados médicos**

Después de que el facultativo haya rellenado el impreso oficial editado para este fin, debe firmarlo y estampar en el documento el sello que lo acredita como colegiado. A continuación, el interesado que desee obtener una legalización del mismo debe dirigirse al Consejo General de Colegios Oficiales de Médicos de España o al Colegio Médico de su provincia.

**RELLENA ESTE CUPÓN CON LETRAS MAYÚSCULAS, Y ENVÍANOS  
POR CORREO ELECTRÓNICO TU CONSULTA A:**

**ATP.- Sección Consultorio, C/ Gascó Oliag nº 10 -1º -1ª.- 46010 VALENCIA**

**E-mail: [ingesa@atp-guiainmobiliaria.com](mailto:ingesa@atp-guiainmobiliaria.com)**

**[atp-cpes@atp-guiainmobiliaria.com](mailto:atp-cpes@atp-guiainmobiliaria.com)**

NOMBRE..... APELLIDOS.....  
D.N.I. .... DIRECCIÓN ..... Nº.....  
POBLACIÓN..... PROVINCIA ..... C.P. ....  
PROFESIÓN.....



*Agrupación Técnica Profesional*

*-INGESA-*

*Interventores de Gestión Administrativa*

*-Administrative Services Manager-*

**Miembro Colectivo de la  
AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL**

C./ Atocha nº 20-4º-Derecha 28012 MADRID.- Telf.- 91 457 29 29 - Fax.- 91 458 26 93

E-mail: [ingesa@atp-guiainmobiliaria.com](mailto:ingesa@atp-guiainmobiliaria.com)

Web: [www.atp-ingesa.com](http://www.atp-ingesa.com)

