



A.B.A.I.

Informe del Órgano de Presidencia
emitido con motivo de la ASAMBLEA GENERAL A.B.A.I.
celebrada en Palma de Mallorca el 25 de Abril de 2019

- Presidencia -

-Informe Presentado por D. Francisco Sanfrancisco Gil-

En primer lugar quiero iniciar mi intervención, haciendo alusión a que próximamente y más en concreto en las próximas fechas comprendidas entre el 30 de Mayo al 2 de Junio, ambos inclusive, tendrá lugar **la celebración del Salón Inmobiliario de Madrid en su 21ª Edición SIMA-19**, 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 comunica a todos los Sres/as. Consocios/as de nuestro Colectivo Profesional, cuya intención sea la de asistir a este certamen, (tal como se indicó en la Pag. Web y publicado en el Boletín Oficial de ABAI), nos lo pueden hacer saber con la finalidad de informarles del proceso de adquisición y/o proporcionarles en cualquier caso, como en años anteriores, cuantas entradas puedan 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.

Los datos mostrados por fuentes consultadas, continúan acaparando enteros de signo positivo en el mercado de la vivienda. **El crecimiento en 2018 de la compraventa de vivienda ha marcado un aumento del 10,1% respecto del año anterior, lo que marca cinco años continuos al alza; su recorrido en 2018 ha seguido con ritmo dinámico alcista, si bien el incremento habido ha sido menor que en 2017 donde se alcanzó un porcentual del 15,4% y en 2016 que marcó un 14%. Arrojan los datos del INE que el pasado año se vendieron 515.051 viviendas, (por debajo del objetivo que algunas fuentes habían pronosticado para el sector en 2018, en la que determinada influencia ha podido ser originada por un acentuado escepticismo y fuerte volubilidad política creada en nuestro País, sumada a la incertidumbre generada en Octubre-18, por la Sentencia del TS sobre quién debería pagar la tributación por Actos Jurídicos Documentados (AJD).** Por otro lado en **informe del Consejo General del Notariado**, cifra el **montante de operaciones de 581.364** que según los notarios representa un **9,2% interanual más respecto del año anterior**, Por su parte la venta de viviendas unifamiliares también se incrementó en un 0,3% interanual.

El informe elaborado por el **Colegio de los Registradores de España**, muestra que 2018 se ha cerrado, **con unas inscripciones en viviendas de 516.680 operaciones**, la mayor cuantía de los últimos diez años, lo que supone un incremento anual del 11,3%. Sin embargo, aunque 2018 cerró en positivo, en el 4º trimestre descendieron un 9,8% en relación a los tres precedentes, dándose la cifra más baja de todo el año. Sigue siendo el motor la vivienda de segunda mano, sin embargo la vivienda a estrenar va recuperando su índice; el análisis de los Registradores muestra que las compraventas de ambos mercados va creciendo a un ritmo parecido con porcentuales del 13,5% interanual para la vivienda a estrenar y del 14,25% en la vivienda de segunda mano. Puntualiza este

informe, que todas las comunidades autónomas presentaron incrementos interanuales a excepción de Illes Balears que experimentó una caída del 0,1%. La cifra más alta la protagonizó Andalucía con 100.907 compraventas, seguida de Catalunya 81.577, Comunitat Valenciana 78.604 y Comunidad de Madrid 76.636. Las tasas de crecimiento alcanzaron los dos dígitos en doce comunidades autónomas.

Las perspectivas de tasa de crecimiento para 2019 se ponderan al alza, aunque pudiera verse menguado su crecimiento afectado por los signos de ralentización y moderada desaceleración, tanto de nuestra economía como más en general. Aún así se pronostica un porcentual de aumento en 2019 entorno al 5% o superior respecto de 2018. Algunas fuentes apuntan fuerte optimismo barajando cifras de volumen para 2019 de entre 625.000 y 645.000 unidades.

Los registros facilitados por el *Instituto Nacional de Estadística -INE-*, a febrero de 2019, indican que durante el año 2018 se transmitieron 1.967.109 fincas inscritas en los registros de la propiedad, lo que supuso un 9,2% más que en 2017. En el caso de las compraventas de fincas registradas, el número de transmisiones fue de 1.025.039, con un aumento del 9,2% respecto a 2017.

Con respecto a las compraventas de viviendas registradas, el INE informa que fueron un total de 515.051 en España, una cifra que arroja un alza del 10,1% interanual. De las 515.051 compraventas de viviendas citadas, 465.083 (90,3%) responden a la vivienda libre y 49.968 (9,7%) a la protegida, lo que representa que el número de viviendas libres transmitidas por compraventa en 2018 aumentó un 10,1% respecto a 2017 y el de protegidas un 10,3%. Las viviendas nuevas transmitidas por compraventa en el año 2018 fueron 92.520 (18,0%) y las usadas 422.531 (82,0%). El número de operaciones sobre viviendas nuevas subió un 11,1%, mientras que el de usadas aumentó un 9,9% respecto a 2017. La clasificación en concreto en les «Illes Balears», responde al siguiente desglose: Total viviendas 15.427, distribuidas en de tipo libre 15.045, protegida 382; correspondiendo a nueva 2.707 y usada 12.720.

Sigue el informe del INE, con los datos facilitados a febrero-2019 que atendiendo a las compraventas de viviendas, las Comunidades con mayor número de transmisiones por cada 100.000 habitantes² en 2018 fueron lideradas por la Comunitat Valenciana con 2010, la Comunitat de les Illes Balears con 1.641, y Andalucía con 1.537. Continuando en este mismo tipo de estadística, las comunidades con mayor número de compraventas registradas por cada 100.000 habitantes² en Diciembre de 2018, la encabeza la Comunitat Valenciana con 131, seguida de les Illes Balears con 109, y Cantabria con 108.

Los indicadores para el 2019, apuntan a un comportamiento del mercado inmobiliario positivo pero más moderado. El aumento se prevé en esta sintonía debido a una previsión de crecimiento menor en nuestro País como en los de nuestro entorno, con efecto añadido de que el envoltorio financiero podría experimentar modificaciones.

En concreto los Informes del INE del 14-03-2019 y 12-04-2019 muestran ciertos cambios de tendencias. En el primero y correspondiente a enero-19, indican que, en su global, las compraventas de viviendas sufren una disminución del 0,2% respecto a enero-18, (*probablemente debido a la incertidumbre creada de quién debía pagar el impuesto de AJD*); por el contrario en el segundo y

correspondiente a **febrero-19**, se pone de relieve que, en su global, las compraventas de viviendas registraron un **crecimiento del 5,3%** interanual.

Refleja la información facilitada por el INE en febrero-19 que, **el número de compraventas de viviendas en 2018 creció en todas las Comunidades Autónomas a excepción de les Illes Balears**. La variación anual del número de compraventa de viviendas por Comunidades Autónomas en el año 2018 presenta el siguiente desglose, partiendo que la media nacional se sitúa en el 10,1%: Es liderada por la Región de Murcia con un porcentaje del 24,3%, le siguen La Rioja 18,9%, Castilla-La Mancha 18,1%, Comunidad Foral de Navarra 16,2%, Comunitat Valenciana 14,7%, Principado de Asturias 13,8%, Cantabria 13,6%, Andalucía 13,1%, Galicia 12,1%, Aragón 10,8%, Extremadura 9,4%, Castilla y León 9,4%, País Vasco 9,0%, Comunidad de Madrid 7,7%, Canarias 4,0%, Catalunya 4,0%, cerrando **Illes Balears con -2,9%**. El mayor número de compraventas de viviendas en 2018, reflejado por Comunidades Autónomas, se contabilizó en Andalucía con 101.330, seguida de Catalunya con 81.020, Comunitat Valenciana con 78.800 y Comunidad de Madrid con 75.845. **En concreto en les Illes Balears fueron 15.427, experimentando un descenso de variación anual del -2,9%**. Con relación a las compraventas de fincas rústicas, éstas en 2018 aumentaron un 3,9%, y las fincas urbanas un 10,1%; dentro de estas últimas, **las compraventas de viviendas se incrementaron un 10,1%**.

*Estas mismas fuentes del INE, en el primer trimestre de 2019, dan a conocer que en la **Comunitat de les Illes Balears**, el total de fincas transmitidas a lo largo de 2018, fueron 58.109, un 2,2% más que en 2017, con un montante en fincas de 6.180 operaciones por cada 100.000 habitantes².*

Siguiendo con esta información, indicar que el INE ha publicado el 12-02-19 (en datos provisionales), la «*Estadística de Transmisiones de Derechos de la Propiedad del Año 2018*». 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

	Total	Fincas rústicas	Fincas urbanas		
			Viviendas		Otras urbanas
			Solares	Solares	
TOTAL	1,967,109	387,145	919,289	78,906	581,769
Andalucía	338,506	53,276	174,959	16,986	93,285
Aragón	76,181	29,900	25,850	2,483	17,948
Asturias, Principado de	44,627	13,782	17,413	811	12,621
Balears, Illes	58,109	11,736	25,957	2,978	17,438
Canarias	69,288	5,519	38,208	2,686	22,875
Cantabria	26,320	6,607	10,671	671	8,371
Castilla y León	150,728	69,829	41,216	6,500	33,183
Castilla - La Mancha	113,712	47,429	37,663	7,166	21,454
Cataluña	276,362	26,399	145,182	14,518	90,263
Comunitat Valenciana	266,418	40,438	135,607	6,604	83,769
Extremadura	43,604	16,525	16,519	2,296	8,264
Galicia	92,863	24,869	35,902	2,300	29,792
Madrid, Comunidad de	219,229	5,699	128,518	6,338	78,674
Murcia, Región de	62,095	11,536	29,655	3,117	17,787
Navarra, Comunidad Foral de	29,632	9,086	11,500	1,345	7,701
País Vasco	75,633	7,647	35,477	1,442	31,067
Rioja, La	21,162	6,857	7,396	620	6,289
Ceuta	1,308	8	778	8	514
Melilla	1,332	3	818	37	474

La compraventa de vivienda nueva ha experimentado un alza significativa en 2018 con un aumento del 11,1% frente al 10,8% de 2017. En cambio la compraventa de segunda mano tan solo se ha incrementado un 9,9%, frente al 16,4% del año anterior. Ello refleja un repunte de la compraventa de vivienda nueva, aunque las viviendas de segunda mano seguirán siendo protagonistas en 2019.

Según el informe de febrero-2019 del Consejo General del Notariado, durante el 1S-2018, la compraventa de vivienda libre por parte de extranjeros aumentó un 5,6% interanual. Continúa su informe indicando que se registraron en ese periodo 53.359 operaciones, lo que supone un 18,7% de las transacciones totales, o lo que es lo mismo decir: casi 2 de cada 10. Estas compraventas por extranjeros han evolucionado de manera dispar en las CCAA. Los incrementos más significativos se produjeron en Aragón 30,9%, Extremadura 27,4%, Región de Murcia 21,3% y Castilla-La Mancha 20,2%, por el contrario las mayores disminuciones se produjeron en les Illes Balears - 11,2% y Canarias -10,6%. Por nacionalidades son los británicos con un 14,3% los que siguen siendo los de mayor peso sobre el total de compradores extranjeros.

Por otro lado también con respecto a los extranjeros, los datos que arroja el Colegio de Registradores de España, muestran que para el conjunto del año 2018, las compraventas realizadas por extranjeros supuso el 12,6%, cifrándose 65.500 operaciones, siendo lideradas estas compras por Británicos, seguidos de Alemanes, Franceses, Belgas, Italianos y Suecos. La Costa Mediterránea en la amplitud de su litoral, con la Costa del Sol, Illes Balears, Costa Blanca, Costa Brava, etc., representan las zonas favoritas de los foráneos cuando se deciden a invertir en España. En cualquiera de los casos, queda latente que sigue fuerte y al alza la demanda extranjera.

Después de todo lo desarrollado subrayar que, en informe hecho público el 11-04-2019 se indica que, según el Banco de España, la inversión real en vivienda se ha disparado un 45% en el periodo comprendido entre 2013 y 2018.

En toda la amplitud que ocupan las operaciones de compraventa de vivienda, es de primera condición de utilidad, ofrecer los inmuebles con herramientas de impacto, tal como lo es aportando «Home Staging», es decir, preparar una vivienda para su venta o alquiler; -su objeto cómo vender una vivienda más rápido y al mejor precio-. «Solapar a lo citado una formación adecuada para emplear una estrategia de marketing inmobiliario que resulte atractivo». De idéntica forma la digitalización y la aplicación de la tecnología que cautivan el sector, son herramientas cada vez más situadas en un mercado cuya demanda de exigencia advierte formación y preparación.

Abarcando en diferente análisis la estadística del Precio de la Vivienda y como ya viene siendo norma habitual, los datos son muy dispares según la fuente. El Colegio de Registradores de España, indica que el precio de la vivienda durante el año 2018 subió un 8,2%, apuntando que con ello se redujo a más del 16% la caída acumulada desde los máximos que se alcanzaron en 2007, en pleno boom del sector. Así mismo se subraya que en el 4ºT-2018 el alza del precio de la vivienda experimentó un aumento del 2,13% en tasa interanual.

Según los datos publicados por el INE con fecha 08-03-2019, 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 6,6% al cierre de 2018. Por tipo de vivienda, la tasa de variación anual de los precios de vivienda nueva es del 8,0%, y en cuanto a la de segunda mano es del 6,4%.

En líneas generales, la variación anual en las Comunidades Autónomas ha experimentado signos favorables. Lideran la cabeza, la Comunidad de Madrid con el 9,6%, la Ciudad Autónoma de Ceuta 9,1%, Catalunya 8,1%, y la Ciudad Autónoma de Melilla 7,5%; le siguen **Illes Balears 6,4%, con un índice idéntico de las nuevas y de las de segunda con 6,4%**. A continuación Aragón y Cantabria ambas con el 6,2%, Andalucía el 5,6%, La Rioja 5,5%, País Vasco el 5,0%, Castilla y León 4,7%, Región de Murcia 4,5%, Comunitat Valenciana 4,2%, Canarias, Castilla-La Mancha y Galicia 4,1%, Comunidad Foral de Navarra 4,0%, Principado de Asturias 3,4%, cerrando Extremadura con el 2,7%. Estos datos afloran que el precio de la vivienda sigue un ritmo alcista.

Según datos aportados se pone de relieve que la capital española más cara ahora de media es Donostia-San Sebastián con 4.403 €/m², desbancando a Barcelona que se sitúa en segundo lugar con 4.344 €/m², por detrás le siguen Madrid con 3.844 €/m² y a más distancia **Palma con 2.963 €/m²**. Todo ello sin contar picos de cúspide en capitales de provincia y determinados municipios que cifran precios de consideración. Ejemplos en les **Illes Balears** los encontramos en: **Eivissa 5.299€/m², Santa Eulària des Riu 3.588€/m², Sant Josep de Sa Talaia 3.523€/m², Calvià 3.428€/m²**, etc. Situar que al día de hoy la calle más cara de España es la calle Serrano de Madrid, con un precio del metro cuadrado residencial de 9.500 €. Referido a la vivienda usada, su precio de media aumentó en 2018 en un 8,4% interanual, situándose en 1.720 €/m²; la gran paradoja es que los grandes referentes, Madrid y Barcelona, ofrecen resultados muy dispares, ya que mientras en Madrid la vivienda usada subió un 17% de media, Barcelona apenas llegó al 1,4%, habiendo barrios en la Ciudad Condal con bajadas significativas en precios.

Para 2019, los precios seguirán sintonía de ritmo de crecimiento, si bien en forma más moderada. Las cifras de previsiones que se barajan en cuanto al incremento del coste de la vivienda para el 2019, aunque suelen variar en función de la fuente informativa, parecen indicar que se estará en una horquilla calculada entre el 4% y 6%. Si bien existe coincidencia de la moderación de precios en toda España. Las tres provincias en las que se prevé mayor porcentual de subida de su precio de venta son: **Illes Balears con el 10,16%**, Barcelona 8,58% y Madrid entorno al 8,35%. Las grandes capitales seguirán su ritmo alcista; con ellas habrá que tener muy en cuenta las ciudades del levante peninsular, **las islas**, litoral geográfico y otros que emergen su auge. A colación de la vivienda de segunda mano, los datos a los que hemos tenido acceso el 10-04-2019 relativos a su precio, marcan que el primer trimestre-2019 ha experimentado un incremento del 8,4% interanual, siendo el porcentual de aumento en la Comunidad de Madrid el 19%, en les **Illes Balears el 12,5%** y en Canarias 11,8%, por el contrario Asturias es la única comunidad que ha arrojado caídas interanuales del 0,03%. Por provincias destaca el estirón de Madrid 19%, Alacant 15,6%, **Illes Balears 12,5%** y Málaga 12,4%; por el contrario, la provincia con mayor descenso ha sido Ávila con un -2,7%, seguida de Soria -0,7% y Almería -0,6%.

La agencia de rating S&P publicó a finales de febrero-2019, un informe en el que indicaba una moderación y ralentización en toda Europa de los precios del sector. Referido a nuestro País, daba a conocer su previsión de subidas en el sentido de que: para España será un 4,5% en 2019, un 3,4% en 2020 y un 3% en 2021.

Según datos publicados el 02-04-2019, el precio medio de la vivienda en les **Illes Balears** crece un **4,8%** en el primer trimestre de 2019, situándose en **2.166€/m²** en el global del precio medio en el archipiélago, siendo el de la media nacional el de 1.373€/m², lo que señala una moderación en los precios. Evaluando los datos al nivel nacional, el crecimiento es desigual entre las Comunidades

Autónomas; todas han experimentado crecimientos sostenidos a excepción de Castilla y León (-5,4%), Principado de Asturias (-2,7%) y Comunidad Foral de Navarra (-0,3%); el ranking de crecimiento lo encabezan la Comunidad de Madrid (+9,7%), Canarias (9,4%) y Catalunya (+8,5%).

El **Suelo Urbano** se ha convertido en un activo con rentabilidades muy altas; existen casos de llegar a multiplicar hasta cinco veces tras el proceso de compra, de gestión, construcción, venta y demás elementos que lo engloban. El quebradero de cabeza del sector es **la falta de Suelo**, sobre todo en zonas claves como Madrid, Andalucía, País Vasco, València, **Balears**, etc., todas ellas con fuertes demandas, a la que hay que sumar la lentitud de las tramitaciones de suelos desde las administraciones correspondientes y con 17 leyes distintas que existen, (una por cada comunidad autónoma), y si algo más que añadir a la cesta de inconvenientes apuntamos ejemplos de: paralizaciones de promociones, anulaciones de licencias concedidas, terreno que estaba como urbanizable que lo revierten en condición de rústico y bla, bla, bla,... según orientación de los gobiernos de turno. **Su resultado, suelo escaso y carísimo**. Según comunicaron fuentes de TVE, **a finales de marzo-2019 el precio medio en España del solar se situaba en 159,7€/m²**.

En cuanto al **comportamiento del mercado hipotecario**, son aportados los siguientes datos:

Según muestra el informe del **Colegio de Registradores de España**, referente a las características del crédito inmobiliario, destaca que el endeudamiento hipotecario medio por vivienda en 2018, ha sido de **124.333 €**, dando lugar a un importante incremento del 5,3% sobre 2017. Prosigue indicando que durante el 4º-T-2018, la contratación a tipo de interés fijo se mantuvo estable, con el 40,3% de los nuevos contratos hipotecarios. Del mismo modo informa que: **la cuota hipotecaria mensual media en 2018 se situó en 568,4€, lo que supone un 4,5% de incremento sobre 2017, y su porcentaje con respecto al coste salarial en el 29,7%**.

Según el **Consejo General del Notariado**, del total de las operaciones de compraventa cerradas en 2018, casi la mitad fueron financiadas con hipoteca, es decir el 45,7%. Según los Notarios, en 2018 se han realizado un total de 265.931 hipotecas, lo cual representa un incremento del 14,4% respecto al 2017. Otras fuentes apuntan que alrededor de un tercio de las compraventas de casas se realizan sin financiación.

Según datos difundidos por el **Instituto Nacional de Estadística-INE** el 27-02-2019, el número de hipotecas sobre viviendas en el conjunto del año 2018 fue de 345.186, un 10,3% superior al de 2017. El importe medio de las hipotecas constituidas sobre viviendas subió un 5,6% en 2018, hasta los **123.727 €**, mientras que el valor de las hipotecas constituidas sobre fincas urbanas alcanzó los 65.787 millones de €, que representa un 12,1% más que en el ejercicio anterior. En viviendas, el capital prestado se situó en 42.709,0 millones, con un incremento del 16,5%. Situándonos a Diciembre-2018, el tipo de **interés medio aplicado a viviendas ha sido del 2,62%**, lo que significa un 3,9% inferior a Diciembre-2017. Las hipotecas firmadas a interés variable supusieron el 58,6% del total, y en cuanto a las fijas fueron el 41,4% restante. El Euríbor continuó siendo el tipo de referencia más utilizado en hipotecas. Por Comunidades Autónomas, las que registraron mayor número de hipotecas constituidas sobre viviendas en 2018 fueron Comunidad de Madrid (65.503) Andalucía (65.431), y Catalunya (57.477). Las Comunidades donde se prestó más capital fueron, la de Madrid (11.444,7 millones), Catalunya (8.287,3 millones) y Andalucía (6.830,0 millones). El número de hipotecas sobre viviendas aumentó en todas las Comunidades Autónomas en el año 2018. Las Comunidades con mayores tasas de variación anuales del número de hipotecas sobre

viviendas fueron Comunitat Valenciana (15,7%), Comunidad de Madrid (14,9%) y Castilla-La Mancha (14,8%). Por su parte les **Illes Balears (0,9%)** Galicia (2,8%) y Canarias (3,8%) presentaron los menores aumentos. El plazo medio de amortización viene estando en el orden de 24 años.

En concreto en las **Illes Balears** y según fuentes del INE al 27-02-2019, con referencia a las hipotecas constituidas sobre Fincas Rústicas y Urbanas en el año 2018, se aportan los datos de que han sido constituidas un total de hipotecas sobre fincas de 14.446 con un capital global de 3.308.241.000 €, las cuales han sido desglosadas en Fincas Rústicas 658 hipotecas, con un capital global de 212.572.000 € y sobre Fincas Urbanas un número de hipotecas de 13.788, con un capital global de 3.095.669.000 €. Del total de Fincas Urbanas, es decir de las 13.788, a Viviendas ha correspondido un número de 10.221 hipotecas, a Solares 176 y a Otras Urbanas 3.391.

Los últimos datos facilitados por el INE a 27-03-2019, dan a conocer que el número de hipotecas constituidas sobre viviendas en enero-2019, a nivel nacional, fue de 36.832, un 22,5% más que en enero-2018; el importe medio fue 121.036€; el tipo de interés medio el 2,57% y el plazo medio de 22 años.

Según informe del **INE** de 07-03-2019, en el conjunto del año 2018, las ejecuciones hipotecarias iniciadas sobre vivienda habitual (6.523) se redujeron un 40,7% en comparación a 2017. Por otra parte 2.389 fueron de viviendas que no eran residencia habitual, cifra que supuso un 30,4% menos que en 2017. Por otro lado el **Colegio de Registradores de España** apunta que en 2018 se registraron 6.620 daciones de pago, cifra similar a 2017.

Por fin se puede hablar de la aprobación final por parte del Pleno del Congreso de la **«Nueva Ley Hipotecaria»**, dado que este proceso ha durado más de un año; fue el 03-11-2017 cuando se aprobó por el Gobierno Rajoy, siendo su Ministro de Economía Luis de Guindos, una normativa que no llegó a refrendarse en las Cortes; posteriormente los grupos parlamentarios retomaron la misma el pasado verano y tras cumplirse con sus trámites reglamentarios llegó su aprobación. La entrada en vigor, transcurridos tres meses desde su publicación en el BOE. Para 2019 habrá que ir analizando el momento financiero conexas a nuestra actividad, es decir al mercado hipotecario, el cual puede sufrir impacto por los últimos acontecimientos derivados de la modificación de los gastos que asumirán clientes y entidades financieras, con la repercusión que pudiera experimentar por posibles restricciones o por el encarecimiento del crédito, toda vez que el Banco Central Europeo (BCE), a principios de marzo-19, pronunció que retrasaría las subidas de los tipos de interés al menos hasta finales del presente año 2019, dadas las fuertes previsiones a la baja de crecimiento en la eurozona.

En el área internacional hacemos referencia a las exposiciones europeas, sobre todo la de Cannes (Francia) **«Mipim-2019»** (donde se celebra la feria inmobiliaria más importante de Europa). Este certamen, en su 30ª edición, se ha llevado a cabo en las fechas comprendidas del 12 al 15-03-2019, donde según datos aportados por los organizadores, la feria ha contado con 3.500 expositores, 5.400 inversores y un montante de 26.800 visitantes profesionales. Es -Mipim- definido como el mayor encuentro internacional para profesionales del sector del real estate, reuniendo a los mayores inversores del mundo y de los diferentes sectores inmobiliarios internacionales (oficinas, viviendas, venta al por menor, instalaciones sanitarias, deportivas, logísticas e industriales), 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-19 y crece cada año, (se contabilizan 240 compañías), con stands, importantes empresas españolas y profesionales.

En esta edición de Mipim-2019, se ha puesto de manifiesto la solidez de España como país para los inversores internacionales. Es significativo que el sector terciario ha despertado un gran interés, especialmente el sector oficinas. La *Spanish Conference* se ha centrado en la inversión y nuevos desarrollos, cubriendo foco en las modalidades de consumo colaborativo en el panorama inmobiliario como son el *coworking* y el *coliving*, influyente nuevo fenómeno residencial que atrae a inversores. España es un país de referencia para los inversores internacionales. Además del binomio Madrid-Barcelona, sobresalen escaparates tales como València y capitales de los archipiélagos; el auge emergente en ciudades como Sevilla, Bilbao, Málaga, Alacant provoca gran interés de los inversores. *Mallorca e Eivissa suscitan apetito inversor de los mercados inmobiliarios más prestigiosos del mundo.* La pluralidad del litoral español se convierte en pantalla de primera plana ante la comunidad internacional inversora. De igual modo escenifican notable presencia las zonas de carácter residencial en diversos puntos territoriales de España.

Abarcando el *mercado residencial de lujo* se desprende que este sector cotiza al alza en España, dado que el muestreo refleja que nuestro País es el segundo de Europa donde más se han encarecido los precios de las «*viviendas premium*». El alza de Madrid se cifra en el 10,1% interanual de media, llegando en casos a superar el 50%, con precios de más de 15.000€/m² en algunas zonas del centro de la capital; el precio medio de la vivienda prime en Madrid es de 6.900€/m², lo que supone un 11,6% más que el medio de Barcelona donde cotiza a la baja a los 6.100€/m²; este indicativo marca que la vivienda de lujo en Madrid se dispara y por el contrario se hunde en Barcelona. Los expertos lo achacan a la inestabilidad política que genera Cataluña. El alza en el sector es notable en las grandes capitales españolas y en la costa. En los inversores de las casas de lujo aumentan los extranjeros que representan el 16% de las transacciones totales de vivienda, destacando Málaga e *Illes Balears*, donde supusieron el 31% y *28%* respectivamente. A los tradicionales inversores alemanes, holandeses y británicos, se suman compradores latinoamericanos con gran poder adquisitivo, (subrayar la oleada desatada de los inversores particulares venezolanos a causa de la situación en su país; por cierto, grandes operaciones se pagan al contado). Es de especial mención el aumento del mercado inversor asiático, donde las grandes fortunas apuestan por la inversión en el mercado prime. Entre los enclaves preferidos, destacan Madrid, *Illes Balears (Eivissa i Mallorca)*, y ciudades costeras como Barcelona, Girona, Marbella, Málaga, Alacant y València. El perfil de los compradores de este tipo de vivienda, (sobre todo en las zonas prime de las grandes ciudades), se caracterizan por ser personas jóvenes o de mediana edad con un nivel adquisitivo potencial alto y estudios superiores.

Según la mayor consultora inmobiliaria privada del mundo, Knight Frank, Madrid es, sin duda, la estrella europea del mercado inmobiliario, convirtiéndose en auténtico referente para inversores y grandes fortunas, donde se prevé que su mercado va a crecer el número de operaciones a un ritmo cercano al 29% en el último año. Sigue refiriendo en su informe que Madrid es la segunda capital del mundo donde más ha subido el precio de la vivienda de alto standing, únicamente superada por Singapur, siendo completado el Top-10 por Tokio, Berlín, Ciudad del Cabo, Los Ángeles, Pekín, Hong Kong, París y Sídney. Mónaco continúa siendo la urbe más exclusiva de todo el mundo, dado que sólo se podrían adquirir 16m² en residencial a cambio de un millón de dólares.

Se toma como referente que *los inmuebles de máxima categoría (casas de lujo) se consideran cuando son superiores a 1 millón de €.* Les *Illes Balears* son uno de los destinos preferidos para los compradores de viviendas de lujo que buscan un destino seguro de sol y playa. *Mallorca* es un potencial de inversión a largo plazo y con estabilidad de rendimiento alcista. Zonas como *Son Vida*,

Andratx, Calvià, Santa Ponsa, mantienen liderazgo, que junto a la montañosa región de la Serra de Tramontana, Bendinat, Deià, son ejemplos de destinos preferidos por compradores. Su precio alto está en 15.000€/m², siendo el tamaño medio de estos inmuebles de 750m² con un precio de venta superior a los 11 millones de €. El precio medio de las villas de esta zona está entorno a los 5 millones de €. En Palma Ciudad los valores más altos de unifamiliares se alcanzan en el Casco Antiguo o en el Portixol, donde los precios alcanzan los 4 millones de € y los apartamentos se sitúan en los 800.000€. Existen datos de haberse vendido en el Port d'Andratx una mansión por 30 millones de € y una gran finca en Llucmajor por 15,7 millones de €. Eivissa es una de zonas más cotizadas de España para los compradores de casas de lujo. Aquí las villas pueden alcanzar los 3,8 millones de € y las casas en las zonas Premium de la capital rondan el millón de €; siguen esta línea en aquellas donde existe una manifiesta falta de stock residencial ante la demanda que permanente se recibe; igualmente es de destacar datos que sitúan la comercialización de encantadoras villas de lujo en zonas privilegiadas de la isla con precios que rondan los 10 millones de €. Reflejar que zonas como Santa Gertrudis o Sant Josep han crecido considerablemente. En Menorca existen zonas cuya comercialización de chalets/villas de lujo superan los 2,5 millones de €; no obstante igualmente se encuentran villas por encima de los 900.000€, o bien una casa urbana en Maó o Ciutadella por los 300.000€.

En el marco nacional, en 2018, el precio medio de la vivienda de lujo en España aumentó un 3% en tasa interanual, hasta una media de 6.800€/m². En grandes ciudades como Madrid, Barcelona, Donostia-San Sebastián, Palma/Eivissa, Sevilla, València o Alacant, así como en zonas y ciudades de gran afluencia tales como la Costa del Sol, Costa Brava, los archipiélagos de les Illes Balears y Canarias, al igual que en el Litoral Valencià, se ha llegado a superar un alza interanual del 5%, registrando en algunos casos muy concretos a precios de oscilación a los 10.000 €/m². **En definitiva nos atrevemos a decir que las viviendas de lujo son apuestas de ensueño de máximo nivel a alcanzar por unos privilegiados.**

La fuente «Demographia Internacional» nos muestra que el ranking mundial de las ciudades con la vivienda más cara del mundo lo sigue liderando Hong Kong, seguida de Vancouver, Sydney, Melbourne y las ciudades californianas de Santa Cruz, San José y Los Ángeles, por detrás se sitúa Auckland. Las ciudades más caras del mundo para vivir son: Singapur, París, Zurich y Hon Kong; (Madrid ocupa el puesto 28 y Barcelona el 31). Por otra parte, las ciudades con menor coste vida a nivel mundial siguen siendo Damasco y Caracas. Aplicados en Europa, Madrid se sitúa en el puesto 9 y Barcelona con el 13 de las ciudades europeas más caras para vivir.

Centrándonos en el «mercado de Alquiler de Viviendas», debo iniciar este apartado haciendo referencia al Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, que el Gobierno Sánchez aprobó y que posteriormente por Resolución de 22 de enero de 2019, del Congreso de los Diputados, se ordenó la publicación del Acuerdo de su derogación. Posteriormente este mismo Gobierno persistió en su empeño y aprobó uno nuevo, por medio del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, el cual hizo publicar en el BOE nº 55 el martes 5 de marzo de 2019. De todo este peculiar contenido les hemos ido dando cumplida información.

Sigue el mercado del alquiler de vivienda con cifras de máxima rentabilidad como inversión. Los alquileres han subido de media un 16%. Su rendimiento medio anual ha aumentado en 2018 situándose en el 7,8%. Es el local comercial el que sigue a la cabeza de rentabilidad de inversión en alquiler

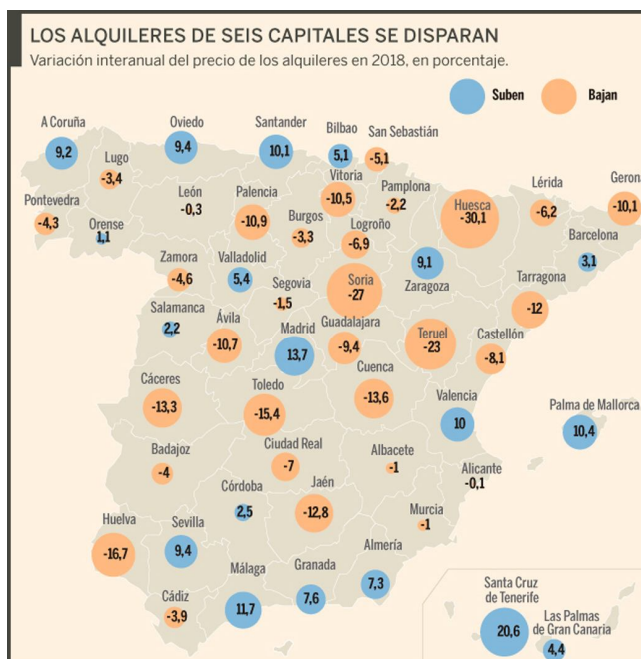
con un 9,3%; las oficinas ofrecen un rendimiento del 8,4% y los garajes van en aumento rentando entorno al 6%. La demanda de alquileres sigue copando enteros, con nuevos récords en los últimos años en España. Los inversores en viviendas para alquilarlas aumentarán, amén de compra para uso propio. La baja rentabilidad de las inversiones alternativas (deuda pública, bolsa, depósitos bancarios, etc.), hace más atractiva para los inversores las rentas de las viviendas. Es más, apuntábamos en el escrito de las pasadas navidades, que la rentabilidad inmobiliaria era seis mayor frente al interés de los Bonos del Estado a 10 años, que se sitúa en el 1,3%. Según el Banco de España, en 2018 la rentabilidad de adquisición de pisos para alquilar ha supuesto un 11,2%; de esta cifra un 4,2% vendría de forma directa del alquiler y el resto a lo que se ha revalorizado su precio. Al margen de esto es importante subrayar que las subidas de los alquileres y el auge de los pisos turísticos, propicia que se invierta en la compra de pisos cuyo destino sea para alquilar. El mercado del alquiler encuentra inquilino en pocos días. En el otro lado de la balanza, no se pueden omitir los datos aportados por la fuente de ficheros de morosos en publicación del 04-04-2019, en la que se informa que los impagos de alquileres en España crecieron un 5,7% en 2018; la deuda media por impago del alquiler se situó en 6.186€, o bien ocho meses sin percibir el alquiler.

Difusiones de órgano estadístico a Enero-2019, señalan que los precios de los arrendamientos en España han subido de manera generalizada, con un incremento medio superior al 16% interanual a cierre de 2018. Los precios de alquiler a nivel nacional subirán en 2019 entorno al 10%. Todas las provincias aumentarán su precio de arrendamiento, cuyos porcentuales más significativos se verán en Las Palmas de Gran Canaria con un 14,06%, Málaga 12,93% y Santa Cruz de Tenerife 12,25%. En la Comunidad de Madrid será entorno al 11,2% y por el contrario Cataluña no pasará del 4,8%. Una decena de provincias ya superaron los precios máximos del pasado, entre ellas se encuentra Illes Balears. El precio medio del alquiler en España se sitúa entre una horquilla del 8,22€ al 9,5€ mensuales por m². Por capitales de provincia Madrid y Barcelona han sido siempre el referente del mercado de alquiler, de hecho siguen siendo las dos ciudades más caras para alquilar, Las capitales con los alquileres más caros de media al cierre de 2018 son: Barcelona 17,3€/m², Madrid 16,2€/m², Donostia-San Sebastián 15,3€/m², Palma de Mallorca 12,3€/m² y Bilbao 11,9€/m². No podemos olvidar capitales y ciudades con fuerte presencia en el precio de su alquiler, a la vez que se contemplan picos muy por encima de la media, tales como en ubicaciones en Canarias, Eivissa, València, Málaga, Costa Brava, etc. Por el contrario Cáceres, Jaén, Cuenca y Teruel están por debajo de los 4,5€/m²/mes. En las Illes Balears el precio de alquiler medio en euros por m², en estimación actual, sería en las ciudades de Eivissa 22,10€, Palma 13,30€ y Ciutadella de Menorca/Maó 8,9€.

Las Comunidades Autónomas más caras para alquilar una vivienda de segunda mano son: Madrid con un precio medio de 12,92€/m², Catalunya 12,9€/m², País Vasco 9,76€/m² y les Illes Balears 9,66€/m². En el lado opuesto, Extremadura 4,63€ m² y Castilla-La Mancha 5,01€/m², son las dos regiones con los precios en alquiler más al alcance de la demanda.

El «Plan Estatal de Vivienda 2018-2021», aprobado el 09-03-2018, mantiene medidas y subvenciones otorgadas, tanto para menores de 35 años como para mayores de 65 años; de igual forma la puesta en escena del cheque vivienda para jóvenes. Obviamente en cada uno de los casos cumpliendo los requisitos que se demanden para ello.

A continuación se plasma un gráfico de la variación interanual del precio de los alquileres en 2018, en porcentaje: (fuente *El Mundo y Expansión de 18-02-19*):



El fenómeno de los «Arrendamientos de carácter Vacacional y Turísticos», continúa acaparando cuota de mercado a pasos agigantados, de tal forma que se ha convertido en uno de los principales destinos de alojamiento extra-hotelero, que elige el turismo en cualquier temporada del año.

Tal como señalaba en el escrito de las pasadas navidades, su repercusión es de un factor tan in-crescendo que ya se tilda de turismofobia. Forma parte del círculo de tertulia coloquial entre las personas en el día a día y por tanto su auge obliga a tomar precauciones asegurándose de la veracidad de lo ofertado. El Sector del Alquiler Vacacional y Turístico es asignatura obligada de regulación desde las instituciones, siendo capital objeto brindar protección a las partes actuantes implicadas sin exclusión ninguna. Por tal motivo, desde su inicio defendemos «que sea gestionado por verdaderos profesionales para evitar sorpresas y oscuridad». Para ello debe ser dogma imprescindible contar con una demostrada cualificada preparación, cuyo resultado optimice sensibilizar reconocimiento público.

Como es sabido su competencia reguladora es de carácter autonómico, por tanto la normativa aplicable va en función de la Comunidad donde se realiza la acción (aunque al final se perfila horizonte similar). Es por lo que nuestra propuesta a la administración competente siempre ha ido encaminada a exigencias de aplicación reguladas y acorde a su realidad, dado que hoy en día en España, «el Sector Turístico es fuente primordial para la economía, siendo su principal motor impulsor nacional».

El canal privilegiado para la búsqueda de este tipo de alojamiento es Internet, Webs especializadas, Agencias de Viajes Online (OTA-Online Travel Agency) u otros; aumenta el método a través del uso del móvil o la tablet; recomendaciones de conocidos; no obstante

apostamos firmemente por los profesionales de ubicación constatada. Conviene recordar las Obligaciones Tributarias, Ecotasas, la alerta de la Hacienda Pública, etc., sin olvidar la vigía estrecha dirigida a los alquileres ilegales. Incidiendo en estos términos, recordar que desde el 01-01-2019 la Agencia Tributaria obliga a los gigantes del alquiler turístico, tipo Airbnb y demás, a que faciliten los datos de las transacciones de los anfitriones que utilizan sus servicios, de tal manera que se cedan todos los propios de los implicados inherentes a esta actividad, con la finalidad de combatir la economía sumergida, que por ejemplo se ha disparado en les Illes Balears tratando de eludir la ecotasa.

Según el V Barómetro del Alquiler Vacacional, este sector sigue en crecimiento y destaca que, en los 2 últimos años, la vivienda turística ha sido utilizada en 110 millones de viajes: 29 millones por parte de residentes en España y 81 millones en el caso de los residentes en el extranjero. La vivienda turística consolida su peso en España ya que su uso aumenta un 32,8% entre los residentes en España.

Por parte de los residentes en España, siguen siendo las familias los principales usuarios de las viviendas turísticas representando el 43,7% y las parejas el 35,6%. Igualmente los usuarios principales entre los residentes extranjeros son las familias 42,1% y las parejas 36,7%. Es el apartamento el tipo de alojamiento más solicitado por ambos residentes, el 65,8% por los españoles, y 50% para extranjeros; el chalet ocupa la segunda opción para residentes en España 15,2% y la villa para residentes en el extranjero 32,8%. Los destinos más utilizados por los residentes en España son: Andalucía, Illes Balears, Comunitat Valenciana, Canarias, Madrid, Catalunya.

Con referencia a los extranjeros, España, es destino preferido en alquiler vacacional. Sigue estando Reino Unido a la vanguardia de la demanda, seguido de Alemania y de Francia. Por Comunidades, Canarias, Illes Balears, Madrid, Catalunya, Andalucía y Comunitat Valenciana son las más solicitadas.

Les Illes Balears en su conjunto, son de los destinos de alquiler vacacional más demandados para los turistas europeos en 2018: destacan alemanes, británicos, italianos, franceses y holandeses liderando las peticiones.

La normativa que le es aplicable a los Arrendamientos de carácter Vacacional y Turístico, es de competencia de cada una de las Comunidades Autónomas; concretamente en las Illes Balears, la desarrollada por medio de la controvertida Ley 6/2017, de 31 de julio, de modificación de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears, relativa a la comercialización de estancias turísticas en viviendas, la cual entró en vigor el 01-08-2017 y resto de normas complementarias. Aspectos a destacar en esta ley es relativo a la comercialización de estancias turísticas en viviendas en propiedad horizontal. Registro y techo de plazas turísticas y delimitación zonal para este objeto. Notable también es el protagonismo de las comunidades de propietarios en la autorización de viviendas para este menester que les pueda afectar. Ha habido ya sanciones por incumplir las normas de registro de las viviendas turísticas y/o prácticas consideradas no adecuadas en las mismas.

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, en las que, de forma continua, hemos contado con la asistencia e intervención de altos cargos del Govern Balear.

En la **Jornada Informativa Profesional** que se llevó a cabo en Madrid el 23-02-2019 organizada por la Agrupación Técnica Profesional-ATP, entre otros ponentes, participó de forma activa **D. José María García Gómez** -*Director General de Vivienda y Rehabilitación de la Comunidad de Madrid*-, y en el que refiriéndose al -Arrendamiento Turístico Vacacional- y al enorme auge de su puesta en escena, señaló que para la Administración sería muy importante «la actuación del Profesional Inmobiliario y afines correlativos, todos ellos debidamente reconocidos», más allá de las plataformas on-line, en la gestión del alojamiento turístico. A este referente y dicho sea de paso, es una petición que el Sr. Presidente D. Francisco Sanfrancisco Gil, lleva demandando de la Administración desde hace varios años. Por tal motivo y matizando en lo expresado en página anterior, reincidimos a que este cometido «sea gestionado por verdaderos profesionales para evitar sorpresas y oscuridad», en aras de protección a todos los implicados, dado que «el Sector Turístico es fuente primordial para la economía», y en lo que nos es de acción directa conlleva un cúmulo de responsabilidades que deben estar cubiertas y garantizadas profesionalmente, y como es obvio, con el derecho que le asiste a ser remunerado por los servicios prestados por el recto proceder del profesional.

El 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.

Reiterativo, natural y conveniente es efectuar repaso de las regulaciones en el marco inmobiliario que existen en las distintas demarcaciones comunitarias de España. En el «Territori de Catalunya» desde la promulgación del Decreto 12/2010, de 2 de febrero. «País Vasco» mediante Decreto 43/2012. «Comunidad de Madrid» por medio del Decreto 8/2018 de 13 de febrero. «Govern de les Illes Balears», mediante Ley 5/2018, de 19 de junio. En este concreto, en su sección de disposiciones generales, en las disposiciones adicionales segunda y tercera, abarca que se fijarán los requisitos de los profesionales y las obligaciones que tienen que cumplir para ejercer la actividad inmobiliaria; de igual modo la constitución reglamentaria de un Registro Público donde obligatoriamente deberán estar inscritos. Está pendiente el Decreto que lo regule, el cual entendemos cobrará vida de forma inminente. Siguiendo en esas directrices, la información a la que se ha tenido acceso a finales de septiembre-2018, recoge que «La Junta de Andalucía», en aplicación de su Ley 1/2018, de 26 de abril, ultima la presentación del Borrador del Reglamento que definirá las bases de un Registro Obligatorio a la que deberán apuntarse los profesionales que ejerzan la actividad de la mediación inmobiliaria, recogiendo las sanciones de quienes no cumplan con esta normativa; el objeto es profesionalizar el sector, dar más garantías a los consumidores, combatir fraudes y evitar el intrusismo. En esta línea y persiguiendo objetos de idéntico calado, se dispone de la información obtenida a mediados de este año, por el que el «Gobierno de Navarra» recoge la publicación del Proyecto de Decreto Foral que regulará la creación de un Registro de Profesionales Inmobiliarios y los requisitos que deberán cumplir para su inscripción los profesionales que ejerzan la actividad inmobiliaria. Existen denominadores comunes de

exigencia en todas las normativas comunitarias, tales como: **«Titulación de Capacitación Profesional»** y **«Solvencia Asegurada»**.

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

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

Me van a permitir que copie literalmente lo por mí escrito en el informe de las pasadas navidades, me condiciona ello para que tengamos siempre presentes y nunca olvidemos qué figuras están en nuestro entorno. Decía así: De vez en cuando aparecen en escena letrina los comportamientos poco leales, incluso ridículos, de algunos que dicen pertenecer a la gente API. Como ya he explicado en otras ocasiones, entremos en recordar el histórico de estos individuos en el que solo ha imperado *«ampararse en una toga imaginaria»*, para interponer querellas criminales contra los profesionales que no comulgábamos con ellos. Esta misma gente que amenazaba con que: *quién no estuviera en su colegio iría a la cárcel*, (de hecho villano lo intentaron), fueron fulminados por la razón y por la ley. Un polémico Colegio de Apis que nunca tuvo ninguna razón de ser, y después de arduo tratar de crucificarnos por doquier durante más de 25 años, *ahora su iluminado brilla en tratar de copiarnos y transformarse en parecido paralelismo de nuestro Colectivo Profesional*. Lo reitero, *«que ninguno de nosotros se confíe con este tipo de gente porque no se sabe de lo que son capaces de embaucar»*. Alguien que en su histórico apesta esa forma de proceder, *para mí no es de fiar*. **«Alerta pues»**.

Breve Comentario sobre reciente Informe publicado por la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC) sobre los API.

Mi titular es: **¿La «Retoga API» en entredicho?**

*La CNMC es categórica y aplastante a la hora de recordar a los APIs, que su anquilosamiento normativo desoye la realidad tanto del mercado como legislativo, que ya desde el RD-Ley 4/2000, de 23 de junio, la actividad está plenamente liberalizada, negándoles una vez más cualquier pretensión de exclusividad. No solo con eso, al revisar su proyecto de estatutos se atreve la **CNMC a recomendarles que se constituyan como legales asociaciones profesionales** y que velen realmente por los intereses de sus asociados.*

Esta figura y órgano es la utilizada por nuestros Titulados Profesionales ADPI-Asesores de la Propiedad Inmobiliaria//Agentes Inmobiliarios desde hace décadas con el aval y amparo de nuestro Colectivo Profesional Oficial.

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

El Año 2019 se presenta con buenas expectativas para el Sector Inmobiliario, consolidando la senda de crecimiento asistida, y aunque la moderación estará presente, se perfilan resultados de alto nivel para 2019. 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, continuará gozando de brillante nexa 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».

Relativo a los «diferentes acuerdos» significar la vigencia de los que han sido gradualmente suscritos desde nuestros órganos y Colectivo Profesional con distintas entidades, con especial referencia de las siguientes: Actualización de las concreciones en nuestro «Seguro de Responsabilidad Civil Colectivo» y de los perfiles de nuestros Profesionales Titulados; en concreto a esto, el 18-12-2018, recibimos un escrito en el cual se nos comunicaba que, a consecuencia del Brexit, la póliza sería reemplazada por Lloyd's Bruselas, con las mismas condiciones de cobertura, capitales, garantías y primas, tal y como se ha venido disfrutando hasta ahora. En cuanto para aquellos de nuestros Titulados que por razón de su ubicación o condición profesional, les és exigido como requisito obligatorio para su Inscripción en el Registro Oficial Público de su demarcación, o se autosolicite, se perfilan condiciones «de carácter individual», «concretos Seguros de R.C.», al igual que de «Garantía de Caución». Sigue vigente la Colaboración con B. Sabadell con ofertas ampliadas en «Expansión Negocios Plus PRO», pensadas concisamente para nuestras empresas, despachos profesionales, autónomos, comercios, etc., con múltiples ventajas y financiaciones a nuestra medida si se precisan; también con una línea dispuesta de un dinero-extra para realización de proyectos, sin comisiones ni gastos de formalización. Es importante recordar que si nuestros colegiados quieren optar a la obtención de nuevas habilitaciones profesionales, Banco Sabadell, en el convenio que tiene suscrito con nosotros, se contempla y por tanto se dispone de crédito aplicado para este concepto.

Seguimos con la Agencia Estatal de Administración Tributaria; Consejería de Economía y Hacienda de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia; Departamento de Hacienda y Finanzas de la Diputación Foral de Bizkaia; Articulados 340 y 341 de LEC y RDL 1/2010, y otros diferentes acuerdos y aplicaciones de actuación en las que, oficialmente, no se ha precisado el requerimiento, en sentido exclusivo, de convenio en tipo determinado.

Abarcando de forma directa la actividad de **Actuación Pericial Judicial**, en esta ocasión es condición preliminar hacer hincapié en la aprobación por el Congreso de los Diputados el pasado 21-02-2019, de la llamada **«Nueva Ley de Crédito Inmobiliario-Ley Hipotecaria»**, la cual se prevé entre en vigor sobre el mes de junio-19. Esta Ley comporta, entre otros, relacionado respecto de la necesidad de dotar a las tasaciones hipotecarias de una especial seguridad frente al resto de valoraciones, pero eliminando el círculo prácticamente exclusivo del que se gozaba por las famosas sociedades que lideran este sector. En base a ello, el articulado de esta nueva ley ampara el siguiente texto: **«La Tasación se realizará por una sociedad de tasación, servicio de tasación de una entidad de crédito y/o un profesional homologado, independiente del prestamista o del intermediario de crédito inmobiliario, utilizando normas de tasación fiables y reconocidas internacionalmente»**. A este referente en una futura normativa se deberá contemplar el **«perfil que se exigirá a los profesionales que puedan realizar tasaciones inmobiliarias a efectos de garantía hipotecaria»**, eso sí, en cualquier caso todos deberán utilizar las normas de valoraciones de bienes inmuebles recogidas en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo. Estas novedades podrían cubrir expectativas, o al menos es mi impresión personal, ensanchando ventajas respecto de los **Titulados Profesionales Diplomados Miembros del Colectivo TECPEVAL-Peritos Tasadores Judiciales de Bienes Inmuebles**; me apoyo en ello en el logro conseguido después de mucho tiempo y que por resolución emitida por Justicia, en la actualidad ya **somos legales profesionales tasadores para la suscripción de Préstamo Hipotecario entre Particulares**, no siendo necesariamente éstos realizada por entidades tildadas de homologadas (bancos, etc.), sino que **«pueden ser realizadas por entidades o personas físicas que tengan entre sus funciones profesionales la de tasar»**. En línea conexas a la aludida anteriormente, el BOE nº 65 del 16-03-2019, publica la **Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario**. En su articulado, entre otras cuestiones, se fija en **art.13**, lo relativo a la **«Tasación de los bienes inmuebles y quiénes podrán elevar los dictámenes de los mismos»**, que es calco a lo referenciado más arriba. Al mismo tiempo esta ley, en su **disposición adicional décima** -régimen de valoración de bienes inmuebles- plasma: **1.- El Gobierno aprobará en el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de esta norma el régimen de homologación de aquellos profesionales que puedan realizar tasaciones de conformidad con lo previsto en el artículo 13 de esta Ley.**

Según información a la que hemos tenido acceso, (fuente AEV), **«las tasaciones llevadas a cabo con fines hipotecarios de enero a septiembre-2018, han experimentado un crecimiento del 8,18% en interanual de 2017»**.

Es conveniente recordar la confección efectuada por parte del Gabinete de Arquitectura, relativo a las **«plantillas de acción operativa»** para el desarrollo de una actividad pericial de forma actualizada de presentación para Vivienda, Local y Plaza de Garaje, las cuales, para un fácil manejo y siempre objeto de personalización y/o cambios, se ha desarrollado en programa Microsoft Word. Dichas plantillas fueron remitidas a los Sres. Consocios Titulados-Tecpeval por correo electrónico personalizado y colgadas en la página web en la Sección de Zona Privada.

Es relevante tener presente el informe elaborado por la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC), el cual remarca las Listas de Peritos Judiciales reguladas en la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC), *no otorgando 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*, subrayando que en esta nuestra profesión, solo debemos acatar (*como así lo hacemos*), el cumplimiento a lo establecido por el Consejo General del Poder Judicial con fecha 28-10-2010». En este sentido cada año, en debido tiempo y forma, reglamentariamente *«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.

Una vez más reiterar el dilatado círculo de actuación profesional del Titulado Tecpeval, como Técnico Especialista en Tasaciones y Valoraciones, estando facultado para todo tipo de Peritaciones, bien sean ofrecidas y demandadas por sí mismo, al igual que en funciones de colaboración con Letrados, Procuradores y demás Bufetes Profesionales; también en Herencias, Notarías y Registradores. Del mismo modo en actuaciones para Hacienda, Seguridad Social y demás entidades de la Administración Pública y Privada, al igual que del ámbito financiero, empresarial, de seguros y encargos propios de terceros, o a título de solicitud personal y/o particular privado. Por tanto en la esfera descrita del crecimiento económico y del sector inmobiliario en particular, al Profesional Titulado Tecpeval se le refleja *«una amplia variedad de opciones donde puede ofrecer sus servicios en el desarrollo del ejercicio pericial»*. Ojala que la próxima normativa referida de la Nueva Ley Hipotecaria, nos permita ensanchar el extenso abanico de ejercicio profesional.

El desarrollo de la actividad profesional relativa a las *Administraciones de Fincas y Comunidades*, en ámbito rústico, urbano y específico de las urbanizaciones, viene siendo una de las funciones en las que ocupan prolongada dimensión *nuestros Titulados INTERFICO-Interventores de Fincas y Comunidades*, habida cuenta su constatada alta preparación y cualificación profesional, con la garantía y aval acreditada por ser Miembro inscrito oficialmente en el Colectivo Profesional con rango titulado del cargo de *Secretario-Administrador*, cumpliendo con lo reglamentado en el art. 13.6 de la LPH y perfectamente refrendado por Sentencia del Tribunal Supremo.

Al hilo de lo antedicho, y después de la aprobación de la *Ley de Vivienda de les Illes Balears 5/2018, de 19 de junio*, se continua a la espera de que por parte del Govern Balear se elabore normativa respecto al prisma del Borrador de la Ley de Vivienda de las Islas Baleares, en la que en su disposición adicional tercera, refería *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, debidamente habilitada, que se dedica de manera habitual y retribuida a la prestación de servicios de administración y asesoramiento a los titulares de bienes inmuebles y a las comunidades de propietarios. También se considerará administrador de fincas las corporaciones y otras personas jurídicas en las condiciones y los términos establecidos en el ordenamiento jurídico. Es decir todo aquello que sea de conformidad con lo reglamentado en el art. 13.6 de la LPH; lo que nuestros **Titulados Profesionales Diplomados-INTERFICO, cumplen con total exactitud desde el primer día en toda su extensión, como «Secretario Administrador», de acuerdo con lo exigido en la citada LPH.**

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

Tenemos que volver a reincidir en el consabido *«legítimo derecho de nuestra actividad en las administraciones de fincas y demás»*, a pesar de que existen descalificados personajes que en su afán de denostar a auténticos profesionales, se convierten en denostados por ellos mismos. Como decía en el escrito de las pasadas navidades: *«la ignorancia puede ser curada, pero la estupidez es eterna»*; no vale la pena perder más tiempo, si bien recordar que la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia, desacreditó al Consejo General de Administradores de Fincas, advirtiéndoles que se abstuvieran de apropiarse ningún tipo de exclusividad en el ejercicio de las administraciones de fincas, etc., o serían seriamente sancionados, es decir que **no tienen exclusividad en nada**, salvo el hacer una y otra vez el ridículo. Por cierto, según publicación del rotativo Málaga Hoy de fecha 28-03-2019, sale a la luz *el escándalo de la detención del ex-presidente del Colegio Oficial de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, por el desvío de 120.000€ de fondos de una comunidad de vecinos de la Línea de la Concepción, Cádiz, hacia sus propias cuentas bancarias*.

Con relación a la Normativa Europea de aplicar la *«Regulación para la contribución al ahorro y la eficiencia energética en los edificios, y por ende relativo a la Instalación de Contadores de Calefacción, Repartidores de Calefacción y otros de consumo energético»*, de las fuentes consultadas por nuestros gabinetes competentes, nos remite a la siguiente posición adoptada desde Bruselas el pasado 07-03-2019, dice así: *«La Comisión Europea ha decidido el 07-03-2019 llevar a España ante el Tribunal de Justicia de la UE por no garantizar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la Directiva relativa a la eficiencia energética (Directiva 2012/27/UE), con relación con los contadores individuales de consumo en los edificios de apartamentos y edificios*

polivalentes». Del contenido de esta posición hemos dado cumplida información tanto desde la página web como desde nuestro Boletín Oficial.

Matizar una vez más que sigue a vuestra disposición el «*Servicio Integral de Adaptación de Protección de Datos de forma personalizada*», dada la aplicación de seguridad que ello comporta, y evitar imposición de posibles sanciones, (nuevo reglamento general -RGPD- en vigor desde 25-05-2018). De igual forma está a vuestro servicio el departamento por el que «*se obtiene legitimado el Certificado de Eficiencia Energética*», que es de obligado cumplimiento y presentación del mismo para la venta o alquiler de todos los inmuebles construidos antes de 2007, de acuerdo con lo reglamentado en el R.D. 235/2013. Incidir en la obligación de presentación de documentos a la «*Agencia Tributaria a través del registro electrónico*».

Con relación al ejercicio de actividad de la **Mediación Financiera**, procede remarcar que «un porcentaje muy significativo de los trabajadores que despide la banca terminan como profesionales mediadores financieros, al igual que inmersos como profesionales en el sector inmobiliario, obviamente tras los trámites de capacitación profesional que se exigen en ambos sectores».

Los datos que han sido subrayados en el apartado del comportamiento del mercado hipotecario, son propios inherentes a este apartado financiero.

En línea continuada, conviene retomar la aludida Nueva Ley Hipotecaria aprobada en el Congreso de los Diputados el 21-02-2019, ya que en ella se aplica «más regulación para los intermediarios financieros». En acorde a otras fuentes consultadas, esta ley dedica un capítulo entero a los intermediarios financieros, brokers inmobiliarios y a los prestamistas privados, señalando los puntos más destacados de este apartado en:

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

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

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

La actividad de los actuantes será supervisada por el Banco de España, salvo los que trabajen en una región concreta que estarán controlados por la Comunidad Autónoma correspondiente.

España creció el 2,5% en 2018, lo que implica un avance menor al 3% por primera vez desde 2015. La amenaza del proteccionismo, un brexit incierto, un frenazo industrial, la economía futurible de China, la volatilidad de los mercados, inestabilidades políticas, son factores que derivan en ralentización. De hecho, el 21-03-2019 las multinacionales que operan en España (y son muchas), se pronunciaron pidiendo que el nuevo gobierno que salga de las generales del 28-4-2019, sea del color político que sea, una más y mayor seguridad jurídica, rechazan contrarreformas laborales como las adoptadas últimamente, al igual que subidas de impuestos derivadas de atender determinadas decisiones; todo ello en aras de no frenar la inversión en España. El Banco de España, el 20-03-2019, ratificó su previsión de que la economía española crecerá este año el 2,2%, salvo sorpresas. Así mismo mantiene que el crecimiento económico se moderará hasta el 1,9% en 2020 y

el 1,7% en 2021. **La previsión económica que sostiene Funcas respecto de les Illes Balears es del crecimiento del 2,0% para este 2019.**

Según indican fuentes expertas, por ejemplo Afi (Analistas Financieros Internacionales), la batalla por sobrevivir en el mapa bancario español va en aumento, basta señalar que este mapa ha pasado de 45 a 13 entidades en tan solo diez años, siendo las perspectivas que en el mercado español no haya hueco para más de seis o siete bancos, dado que, en algunos casos, no se está llegando a operaciones que al menos garantice la par de los depósitos de los clientes, no aportando rentabilidad. Entre las entidades que podrían ocupar el espacio, estarían los grupos formados actualmente bajo las denominaciones de Santander, CaixaBank, BBVA, Bankia, Abanca, Sabadell, Bankinter, u otras. Se recordará que hacíamos mención a que el Banco de España reclamaba cautela ante el crecimiento de los créditos al consumo; dicho esto la tónica se encamina a que la banca aumentará los requisitos para este tipo de créditos.

Con referencia a los Fondos de Inversión se mantiene horizontes de incertidumbre, apostando las entidades bancarias y financieras por inversiones variables de acumulación de al menos tres años. Las Sociedades Cotizadas de Inversión Inmobiliaria (Socimis), siguen manteniendo un ritmo acelerado como foco de inversión, sobre todo en el entorno de inversión inmobiliaria por extranjeros y los derivados de alquiler en sus distintas modalidades.

Dimos datos relativos de la tendencia de la inversión de la población española, por tanto recordamos los aportados en el informe de las pasadas navidades. Se mantiene la inseguridad del mañana, por lo que «la *Jubilación es su principal preocupación financiera*». El *ahorro financiero de las familias españolas*, según el Banco de España, ha marcado máximos históricos. Los *depósitos* siguen siendo el destino favorito; por el contrario los *fondos de pensiones* se han reducido ligeramente y la *inversión en seguros* supone un porcentual significativo en el total del ahorro financiero de las familias. En esta tesitura, importante recordar que los Asesores Mediadores Financieros Profesionales ocupan posición de privilegio, dado que los inversores españoles son los que más recurren al asesoramiento financiero, liderando España el uso de los profesionales Asesores Mediadores Financieros.

Continuamos con la estimación y rigor de juiciosa cautela en el posible uso del *Bitc in* (moneda digital) u otras criptomonedas, en las operaciones financieras, ante su volatilidad, desplomes desorbitados y la posible existencia de burbuja. En una columna del Financial Times que v  publicada el 20-02-2019, se le a «la mejor forma de ver las criptomonedas es como símbolos especulativos de valor no intrínseco». Sin embargo no es menos cierto que según noticia de la Agencia Efe-Nueva York de 14-02-2019, se daba a conocer que el mayor grupo bancario de Estados Unidos, JPMorgan Chase, anunciaba la creación de una criptomoneda propia para pagos, la JPM Coin, basada en la tecnología blockchain para realizar transferencias instantáneas entre cuentas institucionales y de negocio a negocio.

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 est n plenamente facultados para el desempeño de la aplicación e intermediación en la gran concha que ofrece el marco financiero.

Ocupándonos de las funciones encaminadas a la «Gestión Administrativa», en primer lugar es propio necesario de consideración ocupar unas nuevas líneas referidas a la Jornada Informativa Profesional que se llevó a cabo el 23-02-2019 en Madrid organizada por la Agrupación Técnica Profesional-ATP. Se contó con la presencia y participación activa de ponentes de alto rango, sin embargo tuvimos la penosa incidencia de que un ponente invitado no acudió a la cita. Situándonos en la celebración del citado evento, yo como Presidente, ultimando el acto de *Presentación* pronuncié las siguientes palabras:

«Comunicarles que también hemos cursado en reiteradas ocasiones, nuestra respetuosa solicitud de asistencia y participación en esta Jornada al Director General de Tráfico D. Pere Navarro Olivella, puesto que a nuestro entender, es de positivo interés que de su propia voz nos informara de las características del Profesional Colaborador Habitual con la D.G.T.

A pesar de nuestra constante insistencia, este señor ha dado la llamada por respuesta y ninguna noticia tenemos sobre él. Ojala todavía a lo largo de la jornada aparezca y al menos nos honre con su presencia.»

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

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

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

normativa), poder ejercer esta importantísima profesión con absoluta legalidad y con el amparo del Colectivo Profesional creado al respecto.

Es una constante que las diferentes Comunidades Autónomas sigan en su desarrollo aprobando diversa legislación, reglamentos, acuerdos, etc. respecto a Mediación, sobre todo desde que el Estado Español dio luz verde a la antes citada Ley 5/2012 de mediación en asuntos civiles y mercantiles. Son variados los pronunciamientos habidos, incluso por el Tribunal de Justicia de la UE, en el que adquiere protagonismo este medio de solución o gestión de controversias, estableciendo la «OBLIGACIÓN» de acudir a la Mediación con carácter previo a la interposición de una demanda, o cuando se derive por los Jueces una vez presentado el procedimiento judicial; su finalidad habilitar recursos, incluso del similar marco establecido en la justicia gratuita, para potenciar esta alternativa tan beneficiosa que es la Mediación; tanto es así que el Gobierno de España el 11-01-2019 aprobó el «Anteproyecto de la Ley de Impulso de la Mediación».

Se hace constar que, de igual forma que para el anterior ejercicio de 2018 se dispuso confeccionar y presentar Listados de nuestros Mediadores Civil y Mercantil-Mecimer ante las Divisiones Territoriales de los Juzgados, Órganos Jurisdiccionales y de Registros de la Administración Pública, de modo análogo a los listados de Peritos Judiciales-Tecpeval, para este presente ejercicio 2019, se han remitido nuevos Listados de Mediadores Civil y Mercantil-Mecimer de manera simultánea con los nuevos Listados de los Peritos Judiciales-Tecpeval.

El pasado 21 de enero, como ya viene siendo habitual este día de cada año, se celebró el Día Europeo de la Mediación. Su elección se debe a que en esa fecha de 1998, hace ya 21 años, el Comité de Ministros del Consejo de Europa aprobó la recomendación R 98, primer texto legislativo sobre la mediación familiar en Europa, y que fue considerado el origen del impulso europeo a la mediación como método de solución de conflictos. Muchos, buenos y eficaces han demostrado ser los resultados dimanantes del método de la mediación, lo que se ha traducido en promulgar desde la Unión Europea y sus Estados Miembros, diferentes normas y legislaciones para potenciar el uso de la mediación en otros ámbitos como el civil y mercantil. Mediante este procedimiento se da solución consensuada a conflictos de: Problemas Comunitarios y Vecinales, Conflictos Familiares, Conflictos de Herencias, Conflictos de Divorcio y Custodia de los Hijos, Conflictos Empresariales, Problemas en Empresa Familiar, Problemas Laborales, Accidentes de Tráfico, Conflictos Sanitarios, Conflictos en Construcción e Industria, etc.

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

Por todo lo desarrollado, estamos ante una «Profesión Remunerada» de éxito presente y garantía auténtica de futuro, por lo que todos aquellos colegiados adscritos a la Agrupación Técnica Profesional-ATP y que no sean ya Mediadores Titulados, «LO SIGUEN TENIENDO A SU 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.

Según informe aportado por la Agencia Ranstad, para el Sector Turístico en España en 2018, todas las regiones de España incrementaron los puestos de trabajo gracias a la afluencia del Turismo, con aumentos que alcanzaron en ámbito nacional un porcentual del 3,1% respecto a 2017 y un 25,1% desde 2008.

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

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

Según los datos publicados por el Instituto Nacional de Estadística-INE el 01-02-2019, se da a conocer que: Durante el año 2018 visitaron España un total 82,8 millones de turistas, lo que supuso un incremento del 1,1% respecto a 2017. Los principales países de procedencia fueron: Reino Unido, Alemania y Francia. Las Comunidades Autónomas elegidas como destino la encabezó Catalunya, seguida de Illes Balears (con 13,9 millones, lo que supone el 16,7% y aumento del 0,5%) y de Canarias; a continuación Andalucía, Comunitat Valenciana y Comunidad de Madrid. Sigue el informe del INE publicando que: El Gasto total de los Turistas Extranjeros que visitaron España en 2018 fue de 89.856 millones de euros, lo que supuso un aumento del 3,3% respecto al de 2017. Los británicos, figuran a la cabeza del gasto con 17.976 millones de euros, que representa un alza 2,8% con respecto a 2017. Los alemanes destinaron 12.002 millones de euros en sus visitas a España, lo

que supuso un descenso del 1,9%, mientras que los franceses ocuparon el tercer puesto con 7.385 millones de euros gastados, con un incremento del 4,7%. El ranking por Comunidades Autónomas de gasto acumulado por los turistas en 2018, lo lidera Catalunya, seguida de Canarias e **Illes Balears (con 14.826 mll. €, lo que representa un incremento del 1,6%)**; a continuación se sitúa Andalucía, Comunidad de Madrid y Comunitat Valenciana. Estos registros de continuo ascenso subrayan nuestra puntualización de: **«El Sector Turístico, un año más, jalea periodo de dulce esplendor, gozando 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, 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. Es de reseñar que se adecuaron unos concisos cambios en el contenido de la Edición del Boletín Oficial. Para ello y conscientes de que *clave del éxito es siempre una óptima formación*, hemos ido aumentando de forma significativa los apartados de **«Área de Formación Continuada»**, al que le sigue un **«Cuestionario Formativo con Preguntas para Evaluación»**, rematando con un **«Consultorio Formativo»**. Para una puntual información, *el afianzamiento en los modos de divulgación, dado que amén de seguir en su forma habitual, queda implantado avanzaros el contenido de los Boletines, por medios informáticos totalmente personalizado, así como por apartados y de forma gradual*.

Cubriendo la exposición del marco formativo, reseñar que en el pasado ejercicio de 2018, fueron programadas desde ABAI, de carácter divulgativo, unas **Jornadas** de **«Formación Continuada y de Información»**, en las que se desarrollaron una serie de **«Charlas/Ponencias Informativas y Formativas»**, 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**. De idéntico modo al objeto de velar por una continua formación y actualización de las normativas que afectan nuestro sector. Con este propósito relevante fue contar con la presencia de **altos cargos del Govern Balear y otros profesionales**, habida cuenta de la enorme importancia de los temas desarrollados, ilustrándonos entre otros, los concernientes sobre la **Ley de Vivienda de les Illes Balears**, **«Administración Electrónica CAIB-Novedades»**, y **«Reglamento de Protección de Datos Personales»**, este último apartado dado que el 25-05-2018 entró en vigor en Nuevo Reglamento General de Protección de Datos (RGPD). **Dichas Jornadas se llevaron a cabo en Palma de Mallorca (16-06-2018), Eivissa (07-07-2018) i Maó (13-07-2018)**. 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.

De gran importancia es puntualizar y así de este modo recordarles que en los distintos Boletines, Página Web, Correos Electrónicos, Redes Sociales, y demás medios de divulgación, **de forma continua les informamos de la gran variedad de cursos de formación rápida, sencilla y económica**

(algunos de ellos totalmente gratuitos) que tienen a su disposición para una puesta al día avanzada. La dirección web para este cometido es: <http://best-in-class.eu/> Aproveche de lo que en su Colectivo Oficial dispone y pone a su entera disposición, está definido para que Vd. logre las mejores ventajas de operatividad de cara a un mercado cada vez más exigente, y donde estar formado es de máxima condición indispensable donde las haya.

Reincidimos en el «cuadro formativo sobre la Ley de Prevención del Blanqueo de Capitales y de la Financiación del Terrorismo», proceso de aplicación obligatoria para todas las empresas y muy en concreto en nuestras actuaciones profesionales, y en las posibles consecuencias, «en su No reglamentaria aplicación». De igual forma la importancia acerca del «Protocolo de Prevención Penal para Empresas». En línea continua informarles que asistimos el pasado febrero-2019 a una Jornada Técnica relativa a «Compliance Penal». El Compliance o cumplimiento normativo, es un concepto basado en establecer procedimientos adecuados que aseguren a una empresa, con sus directivos, empleados y agentes para cumplir con la reglamentación vigente, con la inclusión de herramientas de gestión que garanticen que se actúa en forma legal, ética y responsable.

En el arrabal de mi intervención, de nuevo es mi obligación ser reiterativo, en la suma importancia de que todos facilemos 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».

Finalizando es de obligado cumplimiento comunicarles, que el Sr. Letrado D. Rafael Mora Luzón -Director del Gabinete Jurídico de ABAI-, informó con fecha 08-03-2019 a este Presidente que, en el Procedimiento de Concurso Abreviado 427/2007 en que figuraba como deudor Ibero Eventos, S.L., y en el que estábamos personados como acreedores, el Juzgado de lo Mercantil nº 001 de Palma de Mallorca, ha dictado firmeza del Auto de Conclusión del Concurso.

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.

Muchas Gracias a Todos