

# Boletín Oficial



*DE LA*

*AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL  
DE  
MEDIADORES FINANCIEROS TITULADOS DE ESPAÑA*

*MEDFIN*

MEDIADORES FINANCIEROS

*- Mediación en Finanzas, Préstamos, Valores.- EAFI -*



# Sumario

<b>Actualidad Corporativa .....</b>	<b>pags.3-12</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>" Ponencias de formación continuada y de información "</b>. Con la coordinación general de la Agrupación Técnica Profesional -ATP-. Dicha jornada de Trabajo, en ámbito general, ha tenido lugar en Madrid el 27-02-2016 ,en el Hotel Meliá Castilla - Madrid.</li> </ul>	
<b>Información de actualidad .....</b>	<b>pags.13-19</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ « Análisis de la Sentencia del Tribunal Supremo sobre el Protocolo de Prevención Penal ».....</li> <li>■ La Agrupación Técnica Profesional -A.T.P.- en coordinación con nuestro Colectivo de Mediadores Financieros Titulados de España (ATP-MEDFIN) INFORMA.-.....</li> </ul>	pags.13-17 pags.18-19
<b>Actualidad .....</b>	<b>pags. 20</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Pasos básicos para constituir una Sicav.</li> </ul>	
<b>Coleccionable .....</b>	<b>pags.21-28</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Real Decreto-Ley 8/2014, de 4 de julio, de aprobación de medidas urgentes para el crecimiento. La competitividad y la eficiencia.</li> </ul>	
<b>Información .....</b>	<b>pag.29-40</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Ferias Inmobiliarias 2016.</li> </ul>	
<b>Formación .....</b>	<b>pags.41-44</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ El "Brexit" puede tener un efecto "negativo" en economía.....</li> <li>■ Cláusulas suelo, intereses de demora. La letra pequeña de las hipotecas.....</li> <li>■ Activos por los que apuestan los inversores españoles.....</li> </ul>	pag.41 pags.42-43 pags.43-44
<b>Opinión .....</b>	<b>pag.45</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Los planes a largo plazo más rentables del año.</li> </ul>	
<b>Consultorio .....</b>	<b>pags.46-47</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Sección dedicada a responder todas aquellas cuestiones dirigidas a los distintos gabinetes y formuladas por todos los lectores.</li> </ul>	

La Agrupación Técnica Profesional de Mediadores Financieros Titulados de España 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 Mediadores Financieros Titulados de España, 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 C. Príncipe de Vergara, nº260-1º-G, CP 28016 de Madrid - o bien, dirigida a C. Gascó Oliag, nº10-1º-1ª, C.P. 46520 de Valencia. Para el caso de que quiera realizarnos alguna consulta o sugerencia lo puede realizar en la siguiente dirección de correo electrónico: [medfin@atp-guiainmobiliaria.com](mailto:medfin@atp-guiainmobiliaria.com)

Ejemplar: Gratuito

Recepción: Periódica

Edición: MEDFIN

Imprime: Gráficas Alhorí

Ángeles Carrillo Baeza

D.L.: V-3256-2011

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



**Boletín Oficial**  
DE LA  
AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL  
DE  
MEDIADORES FINANCIEROS TITULADOS DE ESPAÑA

Redacción y Administración

C./ Atocha nº 20-4º-Derecha

28012 MADRID.-

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



/atpcpes



@ATP\_CPES



/in/atpcpes/

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

# **ACTUALIDAD CORPORATIVA**

*Con la coordinación general de la  
Agrupación Técnica Profesional - ATP -  
se han llevado a cabo:*

**«Ponencias de formación  
continuada y de información»**

*Dicha Jornada de Trabajo, en ámbito general,  
ha tenido lugar en Madrid el 27-02-2016,  
en el Hotel Meliá Castilla - Madrid*

# «PONENCIAS DE FORMACIÓN CONTINUADA Y DE INFORMACIÓN»

En el marco de exigencia de la Junta de Gobierno los Colectivos Profesionales:

**ADPI - Asesores de la Propiedad Inmobiliaria**  
**TECPEVAL - Peritos Tasadores Judiciales de Bienes Inmuebles**  
**INTERFICO - Interventores de Fincas y Comunidades**  
**MEDFIN - Mediadores Financieros Titulados**

con la coordinación general de la **Agrupación Técnica Profesional-ATP**, en concordancia a la logística organizativa dispuesta, se ha llevado a cabo unas «**Jornadas de Trabajo 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 profesional desde la aplicación de normas legislativas.

Dicho programa, antes de celebrarlo recientemente en Madrid, fueron desarrollados llevándose a cabo en distintos puntos geográficos en el ejercicio de 2015, los cuales y **tras su inicio preliminar en Junio/Julio-2015 en el compendio de les Illes Balears, se continuaron en Septiembre-2015 en Benidorm con nexo entre la Comunitat Valenciana y la Región de Murcia, a la que siguió la celebración en Málaga-Andalucía**, y en la que en todos los casos se cursó invitación a los profesionales de las distintas provincias limítrofes y/o de razonable proximidad. Posteriormente y de forma general, se programó en ámbito nacional a celebrar en Madrid para Noviembre-2015, pero por circunstancias de ubicación logística y no posibilidad de poder llevarla a cabo ningún sábado en los salones dispuestos para ello en ese mes, se optó por suspender la misma y programarla para nuevas fechas. **Dicho esto, se ha llevado a cabo en Madrid con fecha 27-02-2016.**

En dicha jornada de trabajo y bajo la dirección del Sr. Presidente del Colectivo Profesional, D. Francisco Sanfrancisco Gil, se impartieron seis ponencias formativas sobre cuestiones de máximo interés y actualidad, en la que se contó con la presencia de cualificada concurrencia profesional.

El Acto contó con la siguiente Mesa Rectora:

**Presidente del Colectivo Profesional.- D. Francisco Sanfrancisco Gil**  
**Vicepresidente-Tesorero del Colectivo Profesional.- Dña. Josefa Frías Calvo**  
**D. Ferran González i Martínez.- Director Gabinete Consultor Jurídico del Colectivo Profesional**  
**Dña. Mercedes Navarro Tárrega.- Vocal y Responsable Dpto. de Atención, Información y Admisión del Colectivo Profesional**

y se llevó a cabo con el siguiente Programa:

## «PONENCIAS DE FORMACIÓN CONTINUADA Y DE INFORMACIÓN»

Presentación

Colaboración Inmobiliaria: Dos Propuestas Complementarias

El Arbitraje como Procedimiento Extrajudicial en la Resolución de Conflictos

Las Arras en el Contrato de Compra-Venta

DESCANSO «COFFEE BREAK»

La Eficiencia, Eficacia y Rentabilidad del Profesional Inmobiliario al ofrecer un Servicio Integral de Actividades

Regulación e Incidencia de los Arrendamientos de carácter Vacacional y Turísticos

El Turismo: Pilar Capital de nuestra Economía  
Motora Aportación de nuestro Titulado  
- **GESTUR** -  
Gestor de Actividades y Establecimientos Turísticos

AL FINALIZAR «VINO DE HONOR»



**Mesa Rectora de la Jornada Formativa**

**MADRID**  
**Hotel Meliá Castilla**  
**- Salón El Escudo -**

**27-02-2016**

---

---

En primer lugar, y como Acto de Presentación, Dña. Mercedes Navarro Tárrega, dio a conocer la composición de la Mesa Rectora, desarrollada en la página anterior.

A continuación tomó la palabra el Sr. Presidente D. Francisco Sanfrancisco Gil, dando la bienvenida a los asistentes y agradeciendo su presencia al evento organizado, deseando que la Jornada de Trabajo, repleta de contenido, sea de máximo provecho y formación en el desarrollo profesional.

Sin más dilación Dña. Josefa Frías Calvo, en nombre de los organizadores, dio comienzo al Programa descrito. Para ello presentó la primera Ponencia a desarrollar, en la que actuó como Ponente Dña. Mercedes Navarro Tárrega, bajo el título de

---

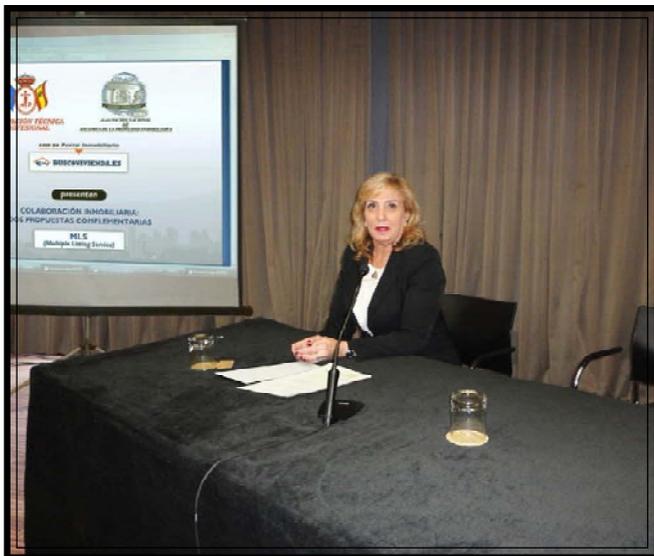
---

## «Colaboración Inmobiliaria: Dos Propuestas Complementarias»

---

---

La Sra. Navarro Tárrega, en su exposición aborda el concepto de MLS (Multiple Listing Service), como sistema de venta compartida por un conjunto de agentes, encaminado a ***vertebrar un acuerdo local, regional o nacional, entre profesionales agentes inmobiliarios afiliados a ATP-ADPI, AVAI o ABAI***, es decir para todos los ***Titulados Profesionales Diplomados ADPI-Asesores de la Propiedad Inmobiliaria// Agentes Inmobiliarios debidamente habilitados en toda España***, y en cada caso, en función del marco geográfico designado, al objeto de recoger y distribuir información sobre los inmuebles a la venta en su área de actuación geográfica, a través de lo que se ha estandarizado en el ambiente inmobiliario denominado Multiple Listing Service (MLS), o bien Servicio de Listado Múltiple.



La MLS es un sistema de información de los contratos de encargo, generalmente en exclusiva compartida, obtenidos por sus miembros en una base de datos informática de acceso restringido a sus miembros. De esta manera la MLS facilita esta información a todos los agentes que son miembros de la misma. ***Mediante la inclusión de la oferta en la MLS, un agente inmobiliario amplifica notablemente el número de compradores potenciales que acceden a dicha oferta. De la misma manera, un agente colaborador puede facilitar a un comprador la información sobre todas las viviendas a la venta en la zona que cumplen sus requisitos de búsqueda, facilitando la compraventa y compartiendo los honorarios con el agente que ha captado el inmueble.***

El Múltiple Listing Service o MLS es un sistema de información principalmente interna para uso de todos los agentes asociados de las características de los contratos suscritos de las exclusivas compartidas que obligan y habilitan a todos los asociados.

Para un conocimiento más preciso y detallado sobre el contenido, funcionamiento, desarrollo y puesta en marcha de este sistema de colaboración MLS, *se ha entregado a todos los asistentes, en soporte informático, un exhaustivo estudio sobre los siguientes temas:*



- MLS como sistema de venta compartida por un conjunto de agentes.
- El objetivo de una MLS es incluir el máximo posible de ofertas en una zona.
- Las MLS sirven principalmente para compartir operaciones locales.
- Captación de inmuebles ¿en exclusiva o sin exclusiva?.
- La información que debe incluir una MLS.
- ¿Quien puede publicar en una MLS?.
- ¿Tiene que pedir permiso un agente integrado en la MLS para ofrecer un inmueble a un cliente?.
- En una operación compartida el agente del comprador es el que vende y acompaña siempre a su cliente.

- Las fotos ayudan a presentar el inmueble en una MLS.
- ¿Quién puede ver la información en una MLS?.
- Proceso de puesta en marcha de una MLS local.
- Las ventajas para el propietario del inmueble se multiplican.
- Ventajas para el cliente comprador.
- Ventajas para la agencia inmobiliaria.
- Desventajas para el agente inmobiliario.
- Notas para la confección de un Reglamento para la MLS local.
- Observaciones al contrato de mediación inmobiliaria en exclusiva.
- Encargo de venta en exclusiva e inserción de oferta en redes MLS.
- Proceso en [www.buscovienda.es](http://www.buscovienda.es)

A continuación se llevó a cabo la Ponencia bajo el título:

## «El Arbitraje como Procedimiento Extrajudicial en la Resolución de Conflictos»

Actuó como Ponente D. Ferran González i Martínez.

El Sr. González i Martínez ha incidido en el *Arbitraje como procedimiento, por el cual, se somete un conflicto, una controversia, privada, entre dos partes, no para que sea solucionada por un Juez, sino por un abogado o un técnico especialista en la materia.*

En el marco de alternativas de soluciones de controversias que no tengan la necesidad de acudir a los Tribunales para que sean resueltas por un Juez, hizo hincapié en primer lugar a la novedosa normativa de la figura del Profesional Titulado MECIMER-Mediador Civil y Mercantil, que a través del Colectivo Profesional ATP-ADPI se puso a disposición de sus Colegiados la opción de Titularse en este campo; actuación profesional que es ya un auténtico presente con unas garantías de actuación futuras de gran dimensión. De este cometido no se extendió más dado que ya fue desarrollado por el Sr. Sanfrancisco en las Ponencias llevadas a cabo en el ejercicio anterior.

Abarcando ya de forma directa el contenido de su Ponencia, el Sr. González i Martínez matizó que, el Arbitraje se caracteriza fundamentalmente por ser un sistema alternativo y equivalente a la jurisdicción de los Tribunales estatales, de carácter convencional, objetivo, temporal y determinado subjetivamente. Mediante el arbitraje se sustituye la tutela de los jueces ordinarios por la de los árbitros desde el momento en que estos últimos deciden aceptar el encargo del arbitraje y emitir el laudo. Cabe señalar que la sumisión al arbitraje debe ser pactada expresamente, produciendo un efecto positivo (*sumisión de las partes al arbitraje*) y un efecto negativo, impidiendo que el litigio generado pueda plantearse ante el Juez como consecuencia de la sumisión previa de las partes al arbitraje.

Las maneras más usuales de sometimiento al arbitraje consisten en la utilización de cláusulas y/ o convenios arbitrales firmados por las partes por los que someten cualquier litigio futuro al arbitraje de uno o más árbitros (*número impar*) que ellos puedan determinar, o bien encomendando la administración del arbitraje y la designación de los árbitros, de acuerdo con su reglamento, a:

- Corporaciones de Derecho Público que puedan desempeñar funciones arbitrales, según sus normas reguladores.*
- Asociaciones y entidades sin ánimo de lucro en cuyos estatutos se prevean funciones arbitrales.*



---

---

La siguiente Ponencia que se llevó a cabo fue bajo el titular:

---

•••

## Las Arras en el Contrato de Compra-Venta

---

•••

Actuó como Ponente Dña. Josefa Frías Calvo.

La Sra. Frías Calvo, en el transcurso de su exposición, ha hecho especial mención a la problemática que, en su aplicación práctica, puede dar lugar la figura jurídica de las «Arras» en el contrato de compra-venta. Dicha figura, como contrato preparatorio de la compra-venta futura, prevé el desistimiento válido para ambas partes contratantes abonando la penalización pactada y sin incurrir en incumplimiento de contrato. Se ha recalcado la necesidad de tener un conocimiento exhaustivo de todo el contenido y clausulado del contrato, a fin de que los efectos queridos por las partes, esto es, el desistimiento previo, propio de las arras penitenciales, pueda ser aplicado con todas sus consecuencias previstas y con la finalidad de impedir que, por interpretación judicial, una resolución considere que un contrato de arras no tiene efectos de desistimiento, sino otro de muy diferentes y negativas consecuencias para alguna de las partes contratantes, como, por ejemplo, el obligatorio cumplimiento del contrato. Para ello se ha insistido en la necesaria y previa supervisión jurídica a la hora de formalizar este tipo de contratos, por consiguiente, salvo disposición alternativa por parte del Profesional Inmobiliario Titulado ATP-ADPI, recalcó la conveniencia de acudir al Asesoramiento Jurídico que el Colectivo Profesional ATP-ADPI, dispone a sus Colegiados debidamente habilitados, al objeto de reglamentar y suscribir los contratos en debida forma, puesto que, en base a la jurisprudencia establecida por el Tribunal Supremo, las arras pueden ser de tres tipos:



Todo ello da lugar a la conclusión de que las partes contratantes deben tener un conocimiento exhaustivo del clausulado de los contratos de arras, para que tengan la seguridad de que los efectos previstos en el contrato son los mismos que se aplicarán a la hora de ejecutar el contenido contractual.

- 
- «Arras Penitenciales o de Desistimiento» propias de la compraventa inmobiliaria.
  - «Arras Confirmatorias» como pago a cuenta de la compraventa futura, figura propia del tráfico mercantil.
  - «Arras Penales» cuya misión es prever y cuantificar en el contrato una indemnización previa para el caso de incumplimiento de alguna o ambas partes contratantes.
- 



---

—

Al término de las citadas intervenciones tuvo lugar un descanso «COFFEE BREAK»

---

---

---

Seguidamente, tras la correspondiente pausa, se retomó la sesión formativa llevándose a cabo la Ponencia con titular:

## La Eficiencia, Eficacia y Rentabilidad del Profesional Inmobiliario al ofrecer un Servicio Integral de Actividades

Esta Ponencia fue impartida por Dña. Josefa Frías Calvo.

Inició la Sra. Frías Calvo esta intervención matizando que, ***la Intermediación Inmobiliaria es una actuación profesional que va más allá de cerrar un simple acuerdo de compra-venta. Hoy en día el Agente Inmobiliario, que actúa de forma profesional, debe proporcionar un asesoramiento completo sobre la situación jurídica, urbanística del inmueble y de toda una serie de implicaciones fiscales que conlleva para ambos contratantes el llevar a cabo una operación de estas características.*** Por ello es necesario contar con el respaldo de un Colectivo como **ATP-ADPI** en el que se presta el asesoramiento propio de un Colectivo Profesional.

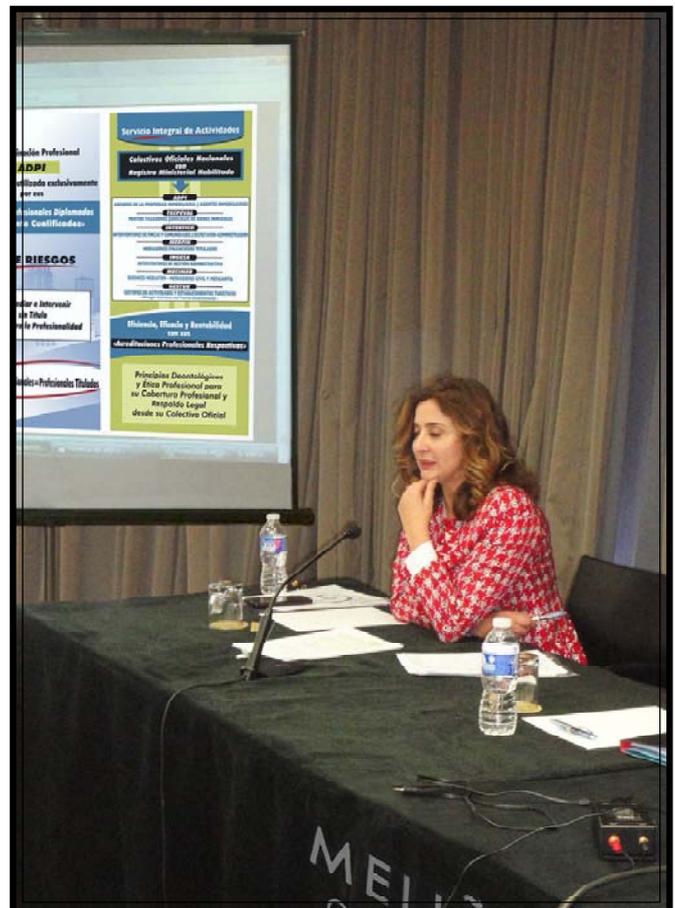
Conectado a la actividad de Agente Inmobiliario, la habilitación como **INTERFICO-«Interventor de Fincas y Comunidades»** faculta para actuar como «**Secretario-Administrador**» de la Comunidad de Propietarios o del Complejo Inmobiliario Privado, a la vez que proporciona un conocimiento de primera mano de las necesidades de los propietarios del inmueble en cuanto a la tramitación de los arrendamientos y compra-ventas de los inmuebles gestionados por el Interventor de Fincas y Comunidades.

Otra de las facetas propias del Agente Inmobiliario es la valoración de bienes inmuebles que, por un conocimiento propio del mercado y a través de la Titulación de Especialista Titulado Profesional Diplomado **TECPEVAL-«Técnico en Peritaciones y Valoraciones Inmobiliarias/Perito Tasador Judicial»** faculta para emitir dictámenes periciales a instancia judicial, de parte y valoraciones para unidades ejecutivas tales como seguridad social y hacienda.

Un dato a tener en cuenta en el proceso de intermediación de una compra-venta es el acceso a la financiación para la adquisición de un inmueble. Para ello, la habilitación como **MEDFIN-«Mediador Financiero»**, previsto en la «*Ley 2/2009 por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito*» otorga las competencias

necesarias para proporcionar un asesoramiento previo a la contratación de cualquier producto financiero y negociación con las entidades financieras de una serie de condiciones que faciliten a los clientes el acceso a la financiación para la compra de un inmueble.

Como ya se ha dicho anteriormente, para preparar una operación de compra-venta e incluso un contrato de arrendamiento, es necesario supervisar una serie de trámites administrativos y fiscales que, mediante la habilitación del **INGESA-«Interventor en Gestión Administrativa»** y a través de los *Convenios-Acuerdos* obtenidos con Organismos de la Administración Pública, permiten verificar y tramitar la documentación necesaria para gestionar de forma adecuada una operación de transacción.



---

---

Hace tres años se aprobó la «*Ley 5/2012 de 6 julio, de mediación en asuntos civiles y mercantiles*» que posibilita que las partes en conflicto puedan llegar a un acuerdo extra-judicial a través del proceso de mediación. Dicha ley y su reglamento de desarrollo establecen los requisitos legales «para ejercer como mediador en asuntos civiles y mercantiles». Siguiendo las exigencias normativas, la Titulación de **MECIMER-«Mediador Civil y Mercantil»**, concede la posibilidad de actuar como mediador con la finalidad de que las partes en conflicto lleguen a un acuerdo consensuado y resolutorio de los conflictos propios del ámbito inmobiliario, tales como arrendamientos, comunidades de propietarios, compra-ventas, etc, ... de las que el Agente Inmobiliario tiene un conocimiento muy cercano de la dinámica de estas situaciones conflictivas. Finalizó en este sentido su intervención, matizando que el Titulado Profesional Diplomado MECIMER, como Mediador Profesional, abarca y sostiene actuaciones de primer orden en los conflictos surgidos en el «ámbito familiar, herencias, divorcios y custodias, de carácter vecinal, así como los propios de orden y atención social, de conflictos en el sector de los seguros y otras actuaciones de amplia diversidad general».

Siguiendo el Programa establecido se llevó a cabo la Ponencia con titular:

---

•••

## Regulación e Incidencia de los Arrendamientos de carácter Vacacional y Turísticos

---

•••

Actuó como Ponente D. Ferran González i Martínez.

Comenzó el Sr. González i Martínez, comunicando que había sido invitado al Acto, habiendo inicialmente aceptada la asistencia, a un alto cargo de la administración pública, que cubre su rango como Técnico en Tribuciones a Hacienda con respecto a la competencia del Sector del Turismo. Posteriormente la persona invitada nos comunicó que lamentaba no poder acudir a nuestra invitación debido a compromisos profesionales imperativos de cubrir, salvo que por nuestra parte hiciéramos lo imposible por cambiar la fecha del evento, hecho que como es de suponer no era posible porque las fechas e invitaciones ya estaban cursadas.

Dicho esto el Sr. González i Martínez, inició su exposición indicando que al ser el Sector del Turismo competencia de las Autonomías, obviamente cada Comunidad y Ciudad Autónoma se rige por su propia normativa. Continuó dando a conocer una serie de datos estadísticos que acreditan que el «Sector Turístico es primordial para la economía en todas y cada una de las Comunidades y Ciudades Autónomas que componen el Territorio Nacional Español».

Es por ello que la actividad del alquiler vacacional va aumentando exponencialmente cada año, de tal forma que ***se ha convertido en unos de los principales destinos de alojamiento extra-hotelerero que elige el turismo en temporada de verano.***

Ante esta situación de hecho, nos encontramos con una serie de normativa de carácter estatal y autonómico que regula el arrendamiento de temporada. Por tanto, el Sr. González ***ha realizado una exposición pormenorizada de la materia con la finalidad de saber encajar cada tipo de contrato de arrendamiento, ya sea urbano, de temporada o turístico, con la respectiva normativa estatal y/o autonómica de donde corresponda.*** Así mismo, se ha dado cuenta de los diferentes trámites que se tienen que llevar a cabo ante las Administraciones Públicas correspondientes para poder comercializar estancias turísticas vacacionales en las diferentes Comunidades y Ciudades Autónomas.

El Sr. González i Martínez, una vez abordadas las ponencias que fueron de su cometido, y en concreto a esta última relativa a los Contratos de Arrendamiento Turísticos, ***se debatió sobre los nuevos proyectos de ley que sin duda serán más restrictivos y dotarán de mayor control fiscal, sobre dichas nuevas modalidades de arrendamiento temporal turístico.***

En línea continua a determinadas normativas de aplicación, concluyó indicando que con relación al entorno que engloba el Turismo, en la ponencia que seguidamente iba a ser impartida por el Sr. Presidente D. Francisco Sanfrancisco Gil, tendría a exponer un extenso desarrollo acerca del Sector Turístico y la gran incidencia al alza que ostenta en España. De ahí que se pretenda adecuar por parte de los Gobiernos de las Comunidades y Ciudades Autónomas, al igual que desde el Estado Central, unas actualizaciones en materia de normativa que regulen de forma eficaz lo concerniente al Sector Turístico, y por ende el abanico que conlleva.



---

---

A continuación y siguiendo en el parámetro del Programa organizado, tuvo lugar la sexta y última Ponencia de la Jornada Formativa, la cual se llevó a cabo bajo el título:

—••—

**EL TURISMO: Pilar Capital de nuestra Economía  
Motora Aportación de nuestro Titulado  
- GESTUR -  
Gestor de Actividades y Establecimientos Turísticos**

—••—

Actuó como Ponente D. Francisco Sanfrancisco Gil.

El desarrollo de la intervención del Sr. Sanfrancisco Gil, se centró en el seno propio del **«Turismo como Pilar Capital de la Economía, foco de riqueza y fuente permanente inagotable de empleo en nuestro País»**. Para ello se ha dado a conocer el hecho de la gran importancia del Sector Turístico en la actividad económica de España. En idéntico sentido el mayúsculo potencial de puja al alza que ofrece este sector, tanto en la Actividad Profesional como en el Mercado Laboral, lo que aflora en negocio y revierte en empleo. En esta dirección añade fuentes oficiales ministeriales, que sitúan al Turismo como la primera actividad en el plano nacional.



El Sr. Sanfrancisco indica que para poder ser profesionalmente competitivos en este sector, o bien desarrollar las múltiples tareas laborales que ofrece, es factor primordial contar con la **«Necesidad de Formación adecuada, requerida y exigida»** que abarca todo el amplio complejo de la actividad turística, sea cual sea los objetivos que cada uno se marque, y como no, si nuestra pretensión se sitúa en la Dirección de los Establecimientos Turísticos. Circunstancia que se muestra también en la oportunidad de definir un sistema formativo que dé respuestas a las necesidades de un sector pujante, el cual está incorporando alta tecnología y adoptando nuevas formas de organización y gestión de un escenario cada vez más global y competitivo, donde la cualificación del factor humano cobra máxima trascendencia.

Matiza el Sr. Sanfrancisco que por parte del ámbito empresarial, lo que es de máxima exigencia, es que el candidato a un puesto de trabajo conlleva mochila mostrando la aportación de una formación y cualificación distinguida realizada por su propia iniciativa.

En esa línea da a conocer el Proceso Formativo del Titulado Profesional Diplomado **«GESTUR-Gestor de Actividades y Establecimientos Turísticos»** // **«Manager Activities and Tourist Establishments»**, por medio del cual se capacita al Titulado para la dirección y coordinación tanto de un pequeño establecimiento turístico, así como para puestos de responsabilidad dentro de las grandes compañías hoteleras, agencias de viaje, resorts, etc.

A continuación presentó un cuadro con las *características y funciones principales* del **Titulado Gestur** entre las que cabe citar:

- ... Coordinar los servicios propios de los establecimientos de alojamiento turístico, disponiendo las estructuras organizativas óptimas para la gestión y control de sus departamentos.
- ... Analizar el mercado y comercializar el producto base propio del alojamiento, así como los servicios y productos complementarios, gestionando las reservas con criterios de eficiencia empresarial.
- ... Controlar y supervisar el departamento de recepción, pudiendo prestar el servicio, en su caso, y asegurando la atención al cliente con los niveles de calidad establecidos.
- ... Organizar y promocionar eventos en el propio establecimiento, en coordinación con los diferentes departamentos implicados, gestionando los recursos humanos y materiales necesarios.
- ... Supervisar la correcta atención al cliente, el servicio postventa y la gestión de quejas y reclamaciones.



Del mismo modo presenta una *variada lista de diferentes opciones y ramas de empleo* para el **Titulado Gestur**, en la que describe las opciones de trabajo dentro de la línea de servicios que abarcan: Hoteles y Centros de Alojamiento en toda su extensión, Servicios de Comunicación y Fomento Turístico, Rutas Ocio-Culturales/Gastronómicas/Enológicas, etc., Organizaciones de Eventos, Festivales, Exposiciones, Colaboraciones con Operadores y Agencias de Viaje, Diferentes Tipos de Turismo, por ejemplo de Negocios, Deportivos, Sociales, de Integración, de Espectáculos, y un largo etc.

Recalca el Sr. Sanfrancisco que lo más importante a destacar es, que el Sector del Turismo, ofrece la oportunidad de: **bien de trabajar como empleado por cuenta ajena en un Establecimiento Turístico u Hotelero, o bien de emprender un Negocio Propio. A su vez, matiza que el Sector del Turismo apertura, en enorme dimensión, la opción en el mercado laboral para acceder a un deseado y esperanzado empleo a los más jóvenes.**

Finaliza su Ponencia subrayando **que en el Sector Turístico, cada día es más necesario contar con una buena Formación Profesional si se quiere poder acceder a este mercado laboral, o si los que ya figuran en el marco de Profesionales del Sector del Turismo, quieren promocionarse y ascender a puestos de responsabilidad y dirección.**

Concluyó su intervención apuntando **el gran nexo e interconexión que existe entre el Sector Turístico y el Sector Inmobiliario, lo que brinda enormes reales oportunidades de negocio en ambos campos y en todos los sentidos.** Añade que con las directrices ya marcadas para obtener la máxima rentabilidad en nuestros negocios, en el marco de la cual se presenta de necesaria opción contar con un **«Servicio Integral de Actuaciones y Prestaciones»**, es de extraordinaria condición, poder disponer, al día de hoy, con un importantísimo complemento de Acción Directa, **como es la gran repercusión que ofrece el Sector Turístico, con ello conseguiremos que nuestras Agencias, Establecimientos y Negocios obtengan una fuente de ingresos añadidos de potencial repercusión.**

Una vez finalizada la exposición de todas las Ponencias, el Sr. Sanfrancisco dio las gracias a todos los asistentes al acto por su colaboración y confianza depositadas en el Colectivo Profesional y en su Junta de Gobierno, dando así por concluida la Jornada de «Formación Continuada y de Información» objeto del programa desarrollado. Finalizó el evento invitando a los concurrentes, en un ambiente distendido y de compañerismo, a un «*Vino de Honor*» con el propósito de próximas jornadas formativas.



**MADRID**  
*Hotel Meliá Castilla*  
27-02-2016





**Información de actualidad**

**ATP**

**AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL**

**EMITE INFORMACIÓN IMPORTANTÍSIMA**

El pasado Diciembre de 2015, mediante la emisión de un escrito poníamos en su conocimiento la trascendental información relativa al

**PROTOCOLO OBLIGATORIO DE  
PREVENCIÓN PENAL EN LAS EMPRESAS**

Como continuación a esta citada misiva, (*que al final volvemos a adjuntar*), publicamos con todo rigor desde los Gabinetes Jurídicos de la Agrupación Técnica Profesional - ATP - el

**« Análisis de la Sentencia del Tribunal Supremo  
sobre el Protocolo de Prevención Penal »**

---

## COMUNICADO DE PROTOCOLO PREVENCIÓN PENAL.COM

### ANÁLISIS DE LA SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO Nº154/2016 DE 29 DE ENERO DE 2016.

Esta Sentencia del Tribunal Supremo supone un paso importante en materia de **compliance**, **cumplimiento normativo o Protocolo de Prevención Penal**, ya que permite a las empresas y a los asesores en este ámbito conocer cuáles van a ser los criterios de interpretación a partir de ahora.

La reciente Sentencia del Tribunal Supremo 154/2016 de 29 de enero de 2016 **condena por primera vez a sociedades mercantiles en el ámbito penal por incumplir su obligación de establecer medidas de vigilancia y control para evitar la comisión de delitos**, los denominados protocolos de prevención penal, que son obligatorios en virtud del Art. 31 bis. 1 a) y 2 del Código Penal, tras la reforma operada por la LO 1/2015.

La Sentencia dice: *"La determinación del actuar de la persona jurídica, relevante a efectos de la afirmación de su responsabilidad penal, ha de establecerse a partir del análisis acerca de si el delito cometido por la persona física en el seno de aquélla, ha sido posible o facilitado por la ausencia de una cultura de respeto al derecho como fuente de inspiración de la actuación de su estructura organizativa e independiente de la de cada una de las personas jurídicas que la integran, que habría de manifestarse en alguna clase de formas concretas de vigilancia y control del comportamiento de sus directivos y subordinados jerárquicos tendentes a la evitación de la comisión por éstos de los delitos"*.

- La Sala condena a la sociedad limitada a pagar más de 700 millones de 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" y fija una serie de elementos para su determinación:

a) el sistema de responsabilidad penal de la persona jurídica se basa, sobre la previa constatación de la comisión del delito por parte de la persona física integrante de la organización.

b) la exigencia del establecimiento y correcta aplicación de medidas de control eficaces que prevengan e intenten evitar, en lo posible, la comisión de infracciones delictivas por quienes integran la organización. Dícese de otra forma, en el Protocolo de Prevención Penal.

- Concluye la Sentencia que ha de establecerse, a partir de su análisis, que el delito cometido por la persona física en el seno de aquella ha sido posible, o facilitado, por la ausencia de una **cultura de respeto al Derecho**, como fuente de inspiración de la actuación de su estructura organizativa e independiente de la de cada una de las personas físicas que la integran, que habría de manifestarse en alguna clase de formas concretas de vigilancia y control del comportamiento de sus directivos y subordinados jerárquicos, tendentes a la evitación de la comisión por éstos de los delitos enumerados en el Libro II del Código Penal como posibles antecedentes de esa responsabilidad de la persona jurídica.

Y ello más allá de la eventual existencia de modelos de organización y gestión que, cumpliendo las exigencias concretamente enumeradas en el actual Art. 31 bis 2 y 5, podrían dar lugar, en efecto, a la concurrencia de la eximente en ese precepto expresamente prevista, de naturaleza discutible en cuanto relacionada con la exclusión de la culpabilidad, lo que parece incorrecto, con la concurrencia de una causa de justificación o, más bien, con el tipo objetivo, lo que sería quizá lo más adecuado puesto que la exoneración se basa en la prueba de la existencia de herramientas de control idóneas y eficaces cuya ausencia integraría, por el contrario, el núcleo típico de la responsabilidad penal de la persona jurídica, complementario de la comisión del ilícito por la persona física.



- **El Tribunal Supremo** deja constancia para ulteriores ocasiones de tales exigencias, a las que tanto Jueces Instructores como Juzgadores habrán de prestar en futuros casos la oportuna atención, a fin de evitar indefensión de las sociedades mercantiles en las fases iniciales de instrucción.

- Al existir una carencia total de Protocolo de Prevención Penal y estar ausentes por completo cualesquiera medidas de control preventivo respecto de la comisión de tal ilícito, continúa la Sentencia *"la responsabilidad de la recurrente es en este caso obvia, ... vigente ya el régimen de responsabilidad penal de la persona jurídica, es total, la aplicación a la entidad recurrente del artículo 31 bis como autora de infracción, en relación con el artículo 368 y siguientes del Código Penal, resulta del todo acertada"*.

- Por su parte el Ministerio Público se ha pronunciado de forma expresa sobre esta cuestión en la Circular 1/2011, referida a la LO 5/2010, de 22 de junio, y en la reciente Circular 1/2016, publicada tras la aprobación de la reforma operada en el régimen de responsabilidad penal de las personas jurídicas por la LO 1/2015, de 30 de marzo y desde el punto de vista de su **responsabilidad organizativa** surgirían así tres categorías de personas jurídicas:

1. Aquellas que operan con normalidad en el mercado y a las que propia y exclusivamente se dirigen las disposiciones sobre los modelos y protocolos de organización y gestión de los apartados 2 a 5 del Art. 31 bis. Mejor o peor organizadas, son penalmente imputables.

2. Las sociedades que desarrollan una cierta actividad, en su mayor parte ilegal. Como se advierte en el citado auto, *"el límite a partir del cual se considera penalmente que la persona jurídica es una entidad totalmente independiente, no mero instrumento de la persona, es un límite normativo que, probablemente irá variando a lo largo del tiempo."* Un ejemplo de este tipo de sociedades son las utilizadas habitualmente en esquemas de blanqueo de capitales o financiación del terrorismo como instrumento para colocar fondos al socaire de la actividad legal de la sociedad, simulando que es mayor de la que realmente tiene. En la mayoría de los casos se mezclan fondos de origen lícito e ilícito, normalmente incrementando de manera gradual los fondos de origen ilícito. A ellas se refiere la regla 2ª del Art. 66 bis como las utilizadas *"instrumentalmente para la comisión de ilícitos penales. Se entenderá que se está ante este último supuesto siempre que la actividad legal de la persona jurídica sea menos relevante que su actividad ilegal."* El precepto las deja claramente dentro del círculo de responsabilidad de las personas jurídicas y, en la medida en que tienen un mínimo desarrollo organizativo y cierta actividad, aunque en su mayor parte ilegal, son también imputables.

3. Finalmente solo tendrán la consideración de **personas jurídicas inimputables** aquellas sociedades cuyo *"carácter instrumental exceda del referido, es decir que lo sean totalmente, sin ninguna otra clase de actividad legal o que lo sea solo meramente residual y aparente para los propios propósitos delictivos"* (auto de 19 de mayo de 2014, cit.). Frecuentemente, este tipo de sociedades suele emplearse para un uso único. Por ejemplo, como instrumento para la obtención de una plusvalía simulada mediante la compra y posterior venta de un mismo activo, normalmente un bien inmueble (por su elevado valor) o activos financieros (por su dificultad para conocer su valor real). En esta categoría se incluyen también aquellas sociedades utilizadas para un uso finalista, como mero instrumento para la tenencia o titularidad de los fondos o activos a nombre de la entidad, a modo de velo que oculta a la persona física que realmente posee los fondos o disfruta del activo."

- **Principio de prueba.** Dentro del procedimiento judicial penal en que pudiera verse incurso la sociedad, corresponde a la persona jurídica alegar su concurrencia, y aportar una base racional para que pueda ser constatada la disposición de estos Protocolos. Y, en todo caso, sobre la base de lo alegado y aportado por la empresa, deberá practicarse la prueba necesaria para constatar la concurrencia, o no, de los elementos integradores de las circunstancias de exención de responsabilidad prevenidas en los párrafos segundo o cuarto del Art 31 bis, en el bien entendido de que si no se acredita la existencia de estos sistemas de control la consecuencia será la subsistencia de la responsabilidad penal.

- La Sentencia objeto de estudio, a parte de contar con numerosos votos particulares de los Magistrados, nos ofrece **los primeros análisis jurisprudenciales en materia de prevención penal en el seno de la empresa, compliance o cumplimiento normativo**, pero sobre todo, nos sirve para alertar a las sociedades mercantiles de la urgencia de establecer los modelos y Protocolos de Prevención Penal para cumplir con la normativa penal, y sobre todo, para mejorar la gestión interna de las mismas.

**Ferran González i Martínez.-Letrado**

Responsable Jurídico de Compliance de [www.ProtocoloPrevencionPenal.com](http://www.ProtocoloPrevencionPenal.com)

*Ferran Abogados & Asociados*

*Circular Fiscalía:* <http://es.icav.es/bd/archivos/archivo9026.pdf>

*Sentencia T.Supremo:* <http://bit.ly/1XXFRr3>





## AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

Coordinadora General de los Colectivos Profesionales de ámbito Nacional:

ADPI - Asesores de la Propiedad Inmobiliaria  
 TECPEVAL - Peritos Tasadores Judiciales de Bienes Inmuebles  
 INTERFICO - Interventores de Fincas y Comunidades  
 MEDFIN - Mediadores Financieros Titulados  
 INGESA - Interventores de Gestión Administrativa  
 MECIMER - Mediadores Civil y Mercantil  
 GESTUR - Gestores de Actividades y Establecimientos Turísticos

C./ Príncipe de Vergara, nº 260-1º-G .- 28016-MADRID.- Telf.- 91 457 29 29 Fax.- 91 458 26 93  
 C./ Gascó Oliag, nº 10-1º-1ª.- 46010-VALENCIA.- Telf.- 96 393 57 43 Fax.- 96 393 57 49  
 Avda. Argentina, nº 17-Ofic.: 18-19.- 07012-PALMA DE MALLORCA.- Telf.- 971 73 26 86 Fax.- 971 73 61 49  
 E-mail: atp-cpes@atp-guiainmobiliaria.com - Web: www.atp-cpes.com



ATP, Diciembre 2015

Estimado/a Sr/a Consocio/a:

En primer lugar aprovecho la ocasión para saludarle y presentarle mis respetos.

El motivo de esta misiva es, por ser de mi obligado cumplimiento, ponerle al corriente de la norma surgida con **la reforma del Código Penal** que atañe de forma directa al ámbito empresarial de las personas jurídicas.

Actualmente todas las empresas ***deben tener un protocolo de prevención penal***. ***El nuevo Código Penal obliga a todas las empresas a cumplir con esta norma preceptiva***, y así minimizar los riesgos de una condena penal a la empresa, que pueden conllevar el cierre de la empresa o fuertes sanciones.

**No dude a la hora de proteger a su empresa de los riesgos reales de las nuevas condenas a las sociedades mercantiles.** Con el Protocolo de Prevención Penal protegerá debidamente a su empresa y además conseguirá mejorar la gestión de la misma, controlando los riesgos inherentes de su actividad.

Por tal motivo desde la Dirección del Gabinete Jurídico de nuestra Agrupación Técnica Profesional -ATP-, con su responsable Ferran Abogados & Asociados, se ha coordinado para que Vd., como responsable persona jurídica de su empresa, pueda disponer de un protocolo, personalizado a su necesidad, de prevención penal.

Para ello sólo tiene que pinchar en el enlace **[www.atp-cpes.com/protocoloprevencionpenal](http://www.atp-cpes.com/protocoloprevencionpenal)** y seguir los pasos que se indican, con la finalidad de evaluar su concreta situación y posterior información de actuación.

Toda esta importante información es **al objeto de que nadie llegue a verse inmerso en un procedimiento penal en su contra y por ende susceptible de considerables sanciones**.

En la confianza le dispense una buena acogida, reciba mi consideración más distinguida.

Francisco Sanfrancisco Gil  
 -Presidente-

# AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

Coordinadora General de los Colectivos Profesionales de ámbito Nacional:

*ADPI - Asesores de la Propiedad Inmobiliaria*  
*TECPEVAL - Peritos Tasadores Judiciales de Bienes Inmuebles*  
*INTERFICO - Interventores de Fincas y Comunidades*  
*MEDFIN - Mediadores Financieros Titulados*  
*INGESA - Interventores de Gestión Administrativa*  
*MECIMER - Mediadores Civil y Mercantil*  
*GESTUR - Gestores de Actividades y Establecimientos Turísticos*

C./ Atocha, nº 20-4ª-Dcha. - 28012-MADRID.- Telf.- 91 457 29 29 Fax.- 91 458 26 93  
 C./ Gascó Oliag, nº 10-1ª-1ª.- 46010-VALENCIA.- Telf.- 96 393 57 43 Fax.- 96 393 57 49  
 Avda. Jaime III, nº 17-2º-Ofics.: 18-19.- 07012-PALMA DE MALLORCA.- Telf.- 971 73 26 86 Fax.- 971 73 61 49  
 E-mail: atp-cpes@atp-guiainmobiliaria.com - Web: www.atp-cpes.com

## INFORMA

La Agrupación Técnica Profesional -ATP -, desde los **Gabinetes Profesionales Socio-Laboral** informa acerca de « Los Aspectos que se pretenden perseguir con Inspección de Trabajo».

### - Inspección de Trabajo y Seguridad Social para el año 2016 -

#### Contratación laboral

- \* Control de las horas extraordinarias: pago y cotización, registro y control y límite máximo general de 80 horas/año.
- \* Contratos temporales: justificación de la temporalidad, encadenamiento de contratos temporales durante más de 24 meses en un período total de 30.
- \* Contrato a tiempo parcial: registro diario de la jornada de estos trabajadores y registro disponible en el centro de trabajo.
- \* Contratos formativos: verificar su finalidad de enseñar un oficio y la correcta distribución de horas de formación y trabajo efectivo.
- \* Subcontratación .
- \* Empresas multiservicios.
- \* Ett's.
- \* Control de las condiciones de trabajo y lucha contra la desigualdad por razón de género, origen racial o étnico o por discapacidad.
- \* Becarios y «falsos» autónomos.

#### Economía sumergida

- \* Economía irregular y extranjeros: alta en la Seguridad Social y autorización de trabajo vigente por parte de los trabajadores extranjeros.

## Fraude en la Seguridad Social

\* Prestaciones indebidas: control de las causas legales de acceso a la prestación por desempleo para evitar recibir una prestación y desarrollar al mismo tiempo un trabajo de forma ilegal.

\* Empresas ficticias.

\* Diferencias de cotización en relación con el personal de oficinas (Ocupación A): vigente hasta 31 de Diciembre de 2015.

## Prevención de riesgos laborales

\* Riesgos biológicos: campaña para vigilar y comprobar que los centros sanitarios cumplen con las medidas necesarias para mitigar riesgos biológicos.

\* Riesgos músculo-esqueléticos: en empresas de servicios de edificios, fabricación de productos metálicos e industria de la alimentación.

\* Trabajadores jóvenes (16 y los 24 años ).

\* Investigación de At's graves, muy graves y mortales.

\* Empresas con índices de siniestralidad más elevados para verificar su sistema de prevención y el cumplimiento de la normativa.

\* Verificar la no obligatoriedad de los reconocimientos médicos.

## Sectores preferentes de actuación:

### *Construcción*

\* Control en la utilización de las medidas de seguridad laboral ante riesgos de caídas en altura.

\* Verificar la eficacia de los Estudios de seguridad y salud.

\* Vigilancia de la correcta contratación y el alta de los trabajadores.

\* Supervisar el cumplimiento de la obligación de tener al menos un 30% de su plantilla como trabajadores fijos. (Real Decreto 1109/2007, de 24 de agosto, por el que se desarrolla la Ley 32/2006, de 18 de octubre, reguladora de la subcontratación en el Sector de la Construcción.)

### *Hostelería*

\* Fraude y Cesión de mano de obra.



## Pasos básicos para constituir una Sicav

Según el análisis de expertos en el ámbito, **la Sicav o Sociedad de Inversión de Capital Variable**, es un instrumento financiero para fomentar el ahorro ya sea en España, Luxemburgo o en cualquier otro país, y no como productos utilizados sólo por las grandes fortunas.

Se trata de un instrumento válido y transparente, que tiene como **objetivo exclusivo la adquisición, tenencia, disfrute, administración y enajenación de valores mobiliarios y otros activos financieros que, gracias a su favorable régimen fiscal, se consolida como el perfecto instrumento para el ahorro.**

Debido a la desinformación, existen muchos mitos en torno a las Sicav y se cree que son una herramienta para evadir impuestos y única y exclusivamente para grandes fortunas. **Los principales mitos sobre las Sociedades de Inversión de Capital Variable son:**

**1. Las Sicav tienen ventajas fiscales. Verdadero.** Estas sociedades de inversión gozan de una fiscalidad favorable y la misma que la de los fondos de inversión: sólo tributan al 1% hasta que los accionistas reciban los dividendos o retiren el dinero, que pasan a tributar al 21% o más, dependiendo de la cantidad, llegando a tributar al 27%.

**2. Las Sicav no pagan impuestos. Falso.** Como se ha mencionado antes, éstas si tributan, por lo que esta afirmación y toda creencia de que las Sicav no pagan impuestos es falsa. En el momento en que el inversor recibe sus ingresos, tributa como cualquier otro producto de inversión. Si bien es cierto, se han dado casos de empresas que no lo hacen, ya que se registran como sociedades familiares. Aquí radica el mayor problema, el uso ilícito de este vehículo fiscal.

**3. Las Sicav y los fondos son diferentes. Verdadero.** Aunque ambas sean sociedades de inversión colectiva, la principal diferencia entre ellas radica en el poder que tienen los accionistas. En el caso de las Sicav, los accionistas tienen un mayor control, mientras que en los fondos, la gestora es la que tiene mayor capacidad de control y modificación de las políticas de inversión.

**4. Las Sicav son para ricos y los fondos para todos. Falso.** Se trata del mito más extendido sobre el alcance de este instrumento. Todo el mundo puede invertir en una Sicav al contrario que en los fondos en donde se limita la entrada a nuevos inversores. Quien quiera invertir en una Sicav basta con acudir al MAB, el Mercado Alternativo Bursátil y comprar una acción, ya que están obligados a venderlas y comprarlas a cualquier vendedor o comprador.

En definitiva, se trata de un producto cuyos inversores tributan, pagan sus impuestos y tienen acceso a través del mercado de forma libre, una inversión colectiva que se caracteriza por ser abierta, es decir, en la que puede invertir cualquier persona.

Debido a los usos ilícitos que hacen de ellas algunas personas, se demoniza a las Sicav y se desprestigian. Sin embargo, es uno de los instrumentos financieros que canaliza el ahorro de la manera más ventajosa que existe.

Si se está interesado en constituir una Sicav, se debe consultar a expertos conocedores en la materia y acudir a despachos especializados en la constitución de todo tipo de instrumentos financieros de inversión.



## **REAL DECRETO-LEY 8/2014, DE 4 DE JULIO, DE APROBACIÓN DE MEDIDAS URGENTES PARA EL CRECIMIENTO, LA COMPETITIVIDAD Y LA EFICIENCIA**

*Publicado en: «BOE» núm. 163, de 05/07/2014.*

*Entrada en vigor: 05/07/2014*

*Departamento: Jefatura del Estado*

*Referencia: BOE-A-2014-7064 -*

### **- CONTINUACIÓN -**

5.<sup>a</sup> La falta de información con los niveles de calidad requeridos o su suministro en tiempo o forma indebidos, por parte de las unidades ATS a la unidad central ATFM, de los siguientes datos y sus actualizaciones posteriores:

- I) disponibilidad del espacio aéreo en los sectores de control de tránsito aéreo (en adelante, ATC) y estructuras de las rutas definidas permanentes;
- II) configuraciones y activaciones de sector de la unidad ATS;
- III) tiempos de rodaje en el aeródromo;
- IV) capacidades del sector de control del tránsito aéreo y del aeropuerto, en lo que se refiere a los valores de capacidad ATC;
- V) disponibilidad de ruta en aplicación de la utilización flexible del espacio aéreo con arreglo al Reglamento (CE) n.º 2150/2005 de la Comisión, de 23 de diciembre de 2005, por el que se establecen normas comunes para la utilización flexible del espacio aéreo;
- VI) posiciones de vuelo actualizadas;
- VII) desviaciones de los planes de vuelo;
- VIII) disponibilidad del espacio aéreo en aplicación de la utilización flexible del espacio aéreo con arreglo al Reglamento (CE) n.º 2150/2005;
- IX) tiempos reales de despegue de los vuelos.

6.<sup>a</sup> La comisión por parte del proveedor de servicios ATS de la torre del aeropuerto de salida de las siguientes acciones u omisiones:

- I) La no inclusión de una franja de salida ATFM como parte de la autorización de control de tránsito aéreo, cuando un vuelo esté sujeto a dicha franja.
- II) La autorización de vuelos que no respeten las franjas de salida ATFM.
- III) La autorización del despegue de vuelos que no respeten su hora fuera de calzos estimada, teniendo en cuenta la tolerancia temporal establecida.
- IV) La autorización del despegue de vuelos cuyo plan de vuelo haya sido rechazado o suspendido.

V) La falta de información sobre el incumplimiento y sobre las medidas adoptadas para garantizar el respeto de las franjas de salida ATFM, cuando el respeto anual de las franjas de salida ATFM en un aeropuerto sea igual o inferior al 80%.

VI) La falta de información sobre la autorización de despegue a una aeronave con plan de vuelo denegado o suspendido en el aeropuerto de salida y sobre las medidas adoptadas para evitar este tipo de situaciones.

b) En relación con los operadores aéreos:

1.<sup>a</sup> La falta de plan de vuelo, para cada vuelo, cuando resulte exigible de conformidad con el Reglamento, o que dicho plan de vuelo no refleje correctamente el perfil de vuelo previsto.

2.<sup>a</sup> La falta de incorporación a la operación de vuelo de las medidas ATFM aplicables y sus cambios y la omisión del deber de comunicarlas al piloto.

3.<sup>a</sup> El incumplimiento de la hora fuera de calzos estimada, teniendo en cuenta la tolerancia temporal establecida en las disposiciones de la OACI aplicables conforme a lo previsto en el anexo del Reglamento.

4.<sup>a</sup> La falta de actualización o de anulación de un plan de vuelo cuando así esté establecido reglamentariamente.

5.<sup>a</sup> La falta de presentación de un informe a la unidad central ATFM sobre cada incumplimiento de las medidas AFTM que incluya detalles de las circunstancias que hayan dado lugar a la ausencia de plan de vuelo o a planes de vuelo múltiples y las medidas adoptadas para corregir dicho incumplimiento.

6.<sup>a</sup> La falta de suministro, a los aeropuertos de salida y llegada, con antelación al vuelo, de la información necesaria para establecer una correlación entre el designador de vuelo indicado en el plan de vuelo y el notificado para la franja aeroportuaria correspondiente.

7.<sup>a</sup> La falta de suministro de la información y detalles de las exenciones concedidas en relación con las medidas ATFM, cuando le sea solicitado por la autoridad competente.

8.<sup>a</sup> El uso de las exenciones a las medidas ATFM no justificadas de acuerdo a la normativa aplicable.

c) En relación con los gestores aeroportuarios, la falta de notificación a la unidad central ATFM, directamente o por medio de la unidad local ATFM y de las unidades ATS o ambas, de todas las incidencias que puedan afectar a la capacidad de control del tránsito aéreo o a la demanda de tránsito aéreo, y la omisión de información a la unidad local ATFM y a las unidades ATS en el caso de notificaciones directas a la unidad central ATFM.

d) En relación con las entidades de gestión de la afluencia de tránsito aéreo:

1.<sup>a</sup> La no puesta a disposición de la función ATFM local durante las veinticuatro horas del día.

2.<sup>a</sup> La falta de la formación necesaria de su personal para el desempeño de sus funciones, así como no elaborar, facilitar y actualizar los manuales de operaciones que deberá aplicar dicho personal.

e) En relación con los gestores aeroportuarios y los proveedores de servicios de tránsito aéreo, la falta de coordinación previa con los operadores afectados por las situaciones críticas para establecer la pertinencia y el contenido de los procedimientos de contingencia, incluidas las posibles modificaciones de las normas de prioridad.

f) En relación con los proveedores de servicios de tránsito aéreo y las entidades de gestión de afluencia de tránsito aéreo, no establecer u obstaculizar el establecimiento de procedimientos coherentes para la cooperación en materia de gestión de afluencia de tránsito aéreo.

g) En relación con los operadores aéreos, los gestores aeroportuarios, los proveedores de servicios de tránsito aéreo y las entidades de gestión de afluencia de tránsito aéreo, la no adopción de las medidas que garanticen que su personal está debidamente informado de las disposiciones del Reglamento y recibe formación adecuada y que es competente para el desempeño de sus cometidos.

3. Las infracciones del apartado 1 constituirán infracciones graves cuando se produzca alguna de las circunstancias calificativas previstas en el apartado 2 del artículo 44.

4. Son infracciones muy graves:

a) El incumplimiento o cumplimiento defectuoso de los procedimientos ATFM de gestión de situaciones críticas declaradas.

b) Las infracciones leves cuando concurra alguna de las circunstancias calificativas previstas en el apartado 3 del artículo 44.»

**Siete.** Se modifica el artículo 52, apartado 1, para adicionarle una nueva letra g), enumerando la actual letra g) como letra h), del siguiente tenor: «g) En las infracciones en relación con la gestión de afluencia del tránsito aéreo (ATFM), a los proveedores civiles de servicios de tránsito aéreo (ATS), a los operadores de aeronaves, a los gestores aeroportuarios o a las entidades de gestión de la afluencia de tránsito aéreo.»

**Ocho.** Se añade una nueva disposición adicional decimonovena con la siguiente redacción:

«Disposición adicional decimonovena. Silencio administrativo negativo.

1. Por razones imperiosas de interés general relativas a la seguridad aérea, se entenderán incluidos en la excepción prevista en el artículo 43.1 de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común los procedimientos sobre autorización de operaciones aéreas y uso de espacio aéreo y sobre operaciones especiales.

2. Por razones imperiosas de interés general en materia de seguridad, transcurrido el plazo máximo para notificar la resolución en los procedimientos de autorización de las operaciones y actividades realizadas por aeronaves pilotadas a control remoto sin que haya recaído resolución expresa, las autorizaciones solicitadas deberán entenderse denegadas por silencio administrativo.»

**Nueve.** Se introducen las siguientes modificaciones en el artículo 68:

1. En el artículo 68.2, se modifican las letras d) y e), que pasan a quedar redactadas como se indica a continuación, se suprime la letra i) y se reenumeran las letras j) y k), respectivamente, como i) y j): «d) Por los servicios de inspección y control de pasajeros y equipajes en los recintos aeroportuarios así como los medios, instalaciones y equipamiento necesarios para la prestación de los servicios de control y vigilancia en las áreas de movimiento de aeronaves, zonas de libre acceso, zonas de acceso controlado y zonas restringidas de seguridad en todo el recinto aeroportuario ligados a las prestaciones patrimoniales de carácter público.

e) Por la puesta a disposición a los pasajeros de las instalaciones aeroportuarias no accesibles a los visitantes en terminales, plataformas y pistas, necesaria para poder hacer efectivo su contrato de transporte aéreo.»

2. Se suprime el apartado 3.

**Diez.** Se suprimen los artículos 73, 79, 80, 81, 91 y 92, el capítulo IV del título VI y las disposiciones adicionales decimocuarta y decimoquinta.

**Artículo 54.** Modificación del Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre, de actuaciones en el ámbito fiscal, laboral y liberalizadoras para fomentar la inversión.

El Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre, de actuaciones en el ámbito fiscal, laboral y liberalizadoras para fomentar la inversión, queda modificado de la siguiente manera:

Uno. La letra a) del artículo 8 queda redactada como sigue: «a) Aplicará el mismo régimen de contratación previsto para la entidad pública empresarial ENAIRE, teniendo la consideración entre sí y con respecto a la Administración General del Estado de empresas asociadas a los efectos de la

Ley 31/2007, de 30 de octubre, sobre procedimientos de contratación en los sectores del agua, la energía, los transportes y los servicios postales.

Asimismo en la gestión de los bienes patrimoniales que se le asignan según lo previsto en el artículo siguiente, garantizará en las contrataciones que realice para ello, que las mismas se ajustan a los principios de concurrencia, publicidad, transparencia, igualdad de trato y no discriminación.»

Dos. El apartado 3 del artículo 13 queda redactado en los siguientes términos: «3. El Gobierno establecerá

la composición y el régimen de funcionamiento de los Comités de Coordinación Aeroportuaria, cuyos miembros representarán a las Administraciones públicas, al Consejo de Cámaras y a las organizaciones económicas y sociales representativas en la respectiva Comunidad o Ciudad con estatuto de Autonomía. En todo caso, su composición deberá contemplar la participación de:

- a) Dos representantes del Ministerio de Fomento, uno de los cuales ejercerá la Presidencia.
- b) Dos representantes de la respectiva Comunidad o Ciudad con estatuto de Autonomía.
- c) Dos representantes de Aena, S.A., designados por su Consejo de Administración.
- d) Tres representantes de las corporaciones locales, designadas a propuesta de la asociación de municipios y provincias de ámbito autonómico.
- e) Un representante del Consejo de Cámaras de la Comunidad o Ciudad con estatuto de Autonomía.
- f) Dos representantes de las organizaciones económicas y sociales representativas en la respectiva Comunidad o Ciudad con estatuto de Autonomía, designados por ésta
- g) Un representante de la Delegación del Gobierno de la respectiva Comunidad o Ciudad Autónoma, designado por el Delegado del Gobierno.

En caso de ausencia, vacante o enfermedad o cualquier otra causa justificada los miembros del Comité serán sustituidos por sus suplentes.

El representante del Ministerio de Fomento que ostente la presidencia, designará a su suplente, así como al otro representante de este Departamento, titular y suplente. Los suplentes del resto de los vocales se designarán por los órganos responsables de la designación del vocal titular.

El Comité de Coordinación Aeroportuaria de la respectiva Comunidad o Ciudad con estatuto de Autonomía se reunirá al menos dos veces al año y siempre que lo soliciten la mayoría absoluta de sus miembros. Reglamentariamente se podrá constituir una Comisión de coordinación por cada aeropuerto en función del tráfico de pasajeros anuales, en los términos que reglamentariamente se establezca.

El director del aeropuerto será miembro de pleno derecho de la Comisión de coordinación del respectivo aeropuerto.»

**Artículo 55.** Modificación de la Ley 3/2013, de 4 de junio, de creación de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia.

La Ley 3/2013, de 4 de junio, de creación de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia, queda modificada de la siguiente manera:

Uno. El artículo 10 queda redactado como sigue:

«Artículo 10. Supervisión y control en materia de tarifas aeroportuarias.

La Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia ejercerá las siguientes funciones en materia de tarifas aeroportuarias:

1. Informar el Documento de Regulación Aeroportuaria (DORA) y sus modificaciones, así como acerca del cierre o enajenación de instalaciones o infraestructuras aeroportuarias, conforme a lo previsto en el Real Decretoley 8/2014, de 4 de julio.

2. Supervisar el cumplimiento del procedimiento de transparencia y consulta llevado a cabo por Aena, S.A., y que las actualizaciones de sus tarifas aeroportuarias se ajustan al porcentaje que resulte de aplicar el ingreso máximo anual por pasajero ajustado (IMAAJ), conforme a lo previsto en el Real Decretoley 8/2014, de 4 de julio, y declarar la inaplicación de las modificaciones tarifarias establecidas por la entidad gestora del aeropuerto cuando las modificaciones tarifarias se hayan realizado incumpliendo lo previsto en dicha norma.

3. Dictar resoluciones vinculantes en relación con el procedimiento de transparencia y consulta que debe realizar Aena, S.A., conforme a lo previsto en el Real Decretoley 8/2014, de 4 de julio.

4. Velar porque las tarifas aeroportuarias de Aena, S.A., no se apliquen de forma discriminatoria.

5. Resolver los conflictos entre Aena, S.A., y las asociaciones representativas de usuarios de los aeropuertos de la red en materia de tarifas aeroportuarias previstos en el artículo 12.c) o, en los términos en que se desarrolle reglamentariamente, los que pudieran plantear individualmente las compañías usuarias del aeropuerto.

6. Publicar un informe anual sobre su actividad como autoridad de supervisión en materia de tarifas aeroportuarias, en su caso, mediante la incorporación a la memoria anual.

7. Realizar cualesquiera otras funciones que le sean atribuidas por Ley o por Real Decreto.»

Dos. La letra c) del artículo 12 queda redactada como sigue:

«c) En materia de tarifas aeroportuarias, la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia resolverá los recursos frente a las decisiones de Aena, S.A., relativas a la modificación del sistema o nivel de sus tarifas aeroportuarias, que interpongan las asociaciones representativas de usuarios de la red de aeropuertos de Aena, S.A., o, en los términos en que se desarrolle reglamentariamente, los que pudieran plantear individualmente las compañías usuarias del aeropuerto. La Comisión acumulará la tramitación de los recursos presentados.

A estos efectos se consideran asociaciones representativas de usuarios de la red de aeropuertos de Aena, S.A., las definidas en el artículo 19, letra e), del Real Decreto-ley 8/2014, de 4 de julio.

Esta resolución incluirá la modificación tarifaria revisada que proceda, que sustituirá al contenido de la decisión de Aena, S.A., y, en su caso, los estándares que se correspondan con los indicadores y niveles de calidad de servicio que considere aceptables y consistentes con la modificación tarifaria revisada.

La modificación tarifaria revisada de la Comisión Nacional de los Mercados y de la Competencia deberá respetar el ingreso máximo anual por pasajero ajustado (IMAAJ) que resulte de aplicar las correcciones establecidas en el artículo 33 del Real Decreto-ley 8/2014, de 4 de julio, al ingreso máximo anual por pasajero (IMAP) adoptado para el ejercicio en el Documento de Regulación Aeroportuaria (DORA).

En este procedimiento la Comisión verificará que la decisión de Aena, S.A., se ha producido conforme al procedimiento establecido en el Real Decreto-ley 8/2014, de 4 de julio, se ajusta a los requisitos establecidos en el Documento de Regulación Aeroportuaria (DORA), garantiza la sostenibilidad de la red y la accesibilidad a los aeropuertos integrados en ella, así como a la suficiencia de ingresos, responde a los principios de no discriminación, objetividad, eficiencia y transparencia, resulta justificada, de acuerdo con las previsiones del Documento de Regulación Aeroportuaria (DORA) en materia de previsiones de tráfico e inversiones, y los requerimientos y necesidades de las compañías usuarias de los aeropuertos.»

## CAPÍTULO II

### **Mejora de la competitividad en el sector portuario e incremento de la inversión privada en infraestructuras portuarias**

**Artículo 56.** Modificación del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre.

El Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, queda modificado de la siguiente manera:

**Uno.** Se modifica el apartado 1 del artículo 72, añadiendo el siguiente párrafo final: «También excepcionalmente, por razones de interés general debidamente acreditadas y con el fin de su preservación, en otras infraestructuras en desuso distintas de los faros, situadas dentro del dominio público portuario sujetas a protección siempre que formen parte del patrimonio histórico, se podrá levantar la prohibición de instalaciones hoteleras, así como albergues u hospedajes, siempre que no condicionen o limiten la prestación de los servicios portuarios o el control aduanero. El levantamiento de la prohibición se llevará a cabo en los mismos términos y condiciones que las establecidas para los faros.»

**Dos.** El artículo 82 queda redactado como sigue: «Artículo 82. Plazo de las concesiones.

1. El plazo de las concesiones será el que se determine en el título correspondiente y no podrá ser superior a 50 años. Para la fijación del mismo se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- a) Vinculación del objeto de la concesión a la actividad portuaria.
- b) Disponibilidad de espacio de dominio público portuario.
- c) Volumen de inversión, y estudio económico financiero.
- d) Plazo de ejecución de las obras contenidas en el proyecto.
- e) Adecuación a la planificación y gestión portuarias.
- f) Incremento de actividad que genere en el puerto.
- g) Vida útil de la inversión a realizar por el concesionario.

2. El vencimiento del plazo de la concesión deberá coincidir con el de la autorización de actividad o el de la licencia de prestación del servicio, y será improrrogable salvo en los siguientes supuestos:

a) Cuando en el título de otorgamiento se haya previsto expresamente la posibilidad de una o varias prórrogas, en cuyo caso, a petición del titular y a juicio de la Autoridad Portuaria, podrá ser prorrogado, sin que el plazo inicial unido al de las prórrogas pueda superar el plazo máximo de 50 años.

En las concesiones que tengan como objeto la prestación de servicios portuarios, la suma del plazo inicial previsto en la concesión y el de las prórrogas no podrá exceder del establecido en el artículo 114.1 que le sea de aplicación en aquellos supuestos en los que el número de prestadores del servicio haya sido limitado.

b) Cuando en el título de otorgamiento no se haya previsto la posibilidad de prórroga, pero el concesionario lleve a cabo una inversión relevante no prevista inicialmente en la concesión y que haya sido autorizada por la Autoridad Portuaria, tanto en la concesión como, en su caso, en la concesión modificada por ampliación de su superficie siempre que formen una unidad de explotación y que, a juicio de la Autoridad Portuaria, sea de interés para mejorar la productividad, la eficiencia energética o la calidad ambiental de las operaciones portuarias, o suponga la introducción de nuevas tecnologías o procesos que incrementen su competitividad y que, en todo caso, sea superior al 20 por ciento del valor actualizado de la inversión inicialmente prevista en el título concesional, el plazo de vencimiento podrá ser prorrogado, no pudiendo superar en total el plazo máximo de 50 años. La prórroga de la concesión determinará la modificación de las condiciones de la misma, que deberán ser aceptadas por el concesionario con anterioridad a la resolución de otorgamiento de la prórroga.

c) Excepcionalmente, la Autoridad Portuaria, previo informe vinculante de Puertos del Estado, podrá autorizar prórrogas no previstas en el título administrativo que, unidas al plazo inicial, superen en total el plazo de 50 años, en alguno de los siguientes supuestos:

c1) En aquellas concesiones que sean de interés estratégico o relevante para el puerto o para el desarrollo económico de su zona de influencia, o supongan el mantenimiento en el puerto de la competencia en el mercado de los servicios portuarios, cuando se comprometa a llevar a cabo una nueva inversión adicional que suponga una mejora de la eficacia global y de la competitividad de la actividad desarrollada, en los términos señalados en el párrafo b) anterior, salvo el importe de la nueva inversión adicional que deberá ser superior al 50 por ciento del valor actualizado de la prevista en el título concesional.

c2) Cuando el concesionario efectúe contribución, que no tendrá naturaleza tributaria, a la financiación de alguno de los siguientes supuestos para mejorar la posición competitiva de los puertos en su área de influencia y la intermodalidad del transporte de mercancías:

– Infraestructuras de conexión terrestre entre las redes generales de transporte de uso común y las vigentes zonas de servicio de los puertos.

– Adaptación de las infraestructuras en la red general ferroviaria de uso común para operar trenes de por lo menos 750 m de longitud.

– Mejora de las redes generales de transporte de uso común a los efectos de potenciar la competitividad del transporte intermodal y el transporte ferroviario de mercancías.

Este compromiso económico, que no tendrá naturaleza tributaria, se incluirá en la concesión modificada y deberá ser ejecutado en el plazo máximo de seis meses desde el otorgamiento de la prórroga de la concesión. El importe de este compromiso económico no debe ser inferior a la mayor de las siguientes cuantías:

– La diferencia de valor, en el momento de la solicitud, entre la concesión sin prórroga y el de la concesión prorrogada. Estas valoraciones deberán ser realizadas por una empresa independiente designada por la Autoridad Portuaria y a costa del M concesionario.

– El 20 por ciento de la inversión inicial actualizada.

En los supuestos de las letras a), b) y c1) anteriores, la suma de los plazos de las prórrogas no podrá ser superior a la mitad del plazo inicial. Para el otorgamiento de estas prórrogas será necesario que haya transcurrido, al menos, la tercera parte del plazo de vigencia de la concesión, salvo cuando por circunstancias excepcionales sea autorizado previamente por Puertos del Estado. En estos supuestos, será necesario que se haya ejecutado el nivel de inversión comprometido y los plazos de ejecución.

En el supuesto de la letra c2) el plazo máximo de la prórroga, unida al plazo inicial, podrá alcanzar 75 años y podrá solicitarse siempre que se hayan ejecutado los niveles de inversión comprometidos para estar en explotación de acuerdo con lo previsto en el título concesional, con un mínimo del 20 % de la inversión inicial actualizada.

En todos los supuestos será necesario que el concesionario se encuentre al corriente del cumplimiento de las demás obligaciones derivadas de la concesión.

d) Cuando el concesionario que sea titular de una licencia para la prestación del servicio portuario de manipulación de mercancías, incremente el porcentaje de trabajadores contratados en relación laboral común por encima del mínimo establecido, el plazo inicial de la concesión podrá ser prorrogado, a criterio de la Autoridad Portuaria, sin que en ningún caso se supere en total el plazo máximo de 50 años, y siempre que el concesionario se encuentre al corriente en el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la concesión, independientemente de que la posibilidad de prórroga esté o no contemplada en el título concesional.

El citado incremento en el plazo de vigencia de la concesión podrá ser, como máximo, de un 35 por ciento para el caso de que el número de trabajadores contratados en relación laboral común cubra el ciento por ciento de las actividades integrantes del servicio portuario, reduciéndose proporcionalmente para porcentajes inferiores, y siempre que dicho aumento porcentual no se haya producido como consecuencia de la disminución del tráfico de la concesión, y se mantengan durante el plazo ampliado las condiciones que dieron lugar a la prórroga.»

**Tres.** Se modifica el número 3.º de la letra d) del apartado 1 del artículo 114, que quedará redactado de la manera siguiente:

«3.º Con inversión significativa en obras e instalaciones fijas que tengan incidencia en la prestación del servicio:

Cuando las obras sean infraestructuras portuarias de abrigo, esclusas, obras de atraque, accesos marítimos y obras de relleno o de consolidación y mejora de terrenos en grandes superficies: 50 años.

En otro caso: 30 años.»

**Cuatro.** Se añade un nuevo artículo 159 bis que queda redactado de la siguiente manera:

«Artículo 159 bis. Fondo Financiero de accesibilidad terrestre portuaria.

1. Se crea el Fondo Financiero de accesibilidad terrestre portuaria, cuyos recursos serán exclusivamente aplicados a la financiación de la construcción de las infraestructuras de conexión viaria y ferroviaria necesarias para dotar de adecuada accesibilidad a los puertos de interés general del Estado desde el límite vigente de su zona de servicio hasta el punto de conexión con las redes generales de transporte abiertas al uso común, así como a la mejora de las redes generales de transporte de uso común a los efectos de potenciar la competitividad del transporte intermodal de mercancías viario y ferroviario. Este Fondo, que será administrado por Puertos del Estado y las Autoridades Portuarias, se encuadra en los fondos carentes de personalidad jurídica regulados en el artículo 2.2 de la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria. Reglamentariamente se determinará su funcionamiento y aplicación de fondos.

2. El Fondo Financiero de accesibilidad terrestre portuaria se nutrirá anualmente de las aportaciones que, con carácter de préstamo, realicen Puertos del Estado y las Autoridades Portuarias.

3. En el caso de otorgamiento de préstamos del Fondo Financiero de accesibilidad terrestre portuaria no será de aplicación el artículo 160 del Real Decreto Legislativo 2/2011, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante.»

**Cinco.** Se añade una nueva disposición transitoria décima que queda redactada como sigue:

«Disposición transitoria décima. Ampliación del plazo de las concesiones otorgadas con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley.

1. El plazo inicial de las concesiones otorgadas con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley podrá ser ampliado por la Autoridad Portuaria, a petición del concesionario y previo informe favorable de Puertos del Estado, cuando el concesionario se comprometa a, por lo menos, alguno de los siguientes supuestos:

a) nueva inversión, en los términos señalados en apartado 2.b) del artículo 82, salvo en lo referente al nivel mínimo de inversión.

b) contribución económica, que no tendrá naturaleza tributaria, a la financiación de infraestructuras de conexión terrestre entre las redes generales de transporte de uso común y las vigentes zonas de servicio de los puertos, así como de las mejoras en dichas redes que favorezcan la posición competitiva de los puertos en su área de influencia y la intermodalidad en el transporte de mercancías.

c) reducción al menos en un 20 por ciento de las tarifas máximas incluidas en el título concesional, actualizadas conforme a lo previsto en dicho título, o en su caso en los pliegos de prescripciones particulares de los servicios portuarios.

El acuerdo de ampliación y la fijación del plazo de la misma deberán motivarse teniendo en cuenta el tiempo restante de vigencia de la concesión, el volumen de inversión realizada durante la vigencia de la concesión y que haya sido autorizada por la Autoridad Portuaria y la nuevamente comprometida, la vida útil de la misma y la memoria económico-financiera de la concesión en el momento de su otorgamiento y en el momento de la solicitud de ampliación de plazo, considerando en su caso, la nueva inversión comprometida, la contribución a la financiación de infraestructuras de conexión y/o la rebaja tarifaria propuesta. En todo caso, el importe total del compromiso del concesionario no debe ser inferior a la mayor de las siguientes cuantías:

– La diferencia de valor, en el momento de la solicitud, entre la concesión sin prórroga y el de la concesión prorrogada. Estas valoraciones deberán ser realizadas por una empresa independiente designada por la Autoridad Portuaria y a costa del concesionario.

– El 20 por ciento de la inversión inicial actualizada.

La ampliación del plazo de la concesión no podrá ser superior al tercio del plazo inicial, y compensará los nuevos compromisos de inversión a ejecutar previamente a la finalización del plazo vigente, así como las reducciones de los flujos de caja previstos desde el momento en que se produzca la ampliación del plazo hasta la finalización del plazo vigente en el momento de la solicitud de ampliación debido a la reducción tarifaria y/o a la contribución a la financiación de infraestructuras de conexión. El plazo resultante de dicha ampliación no podrá superar los límites establecidos en el artículo 82 de esta ley.

Será requisito necesario para obtener la ampliación prevista en esta disposición que el concesionario se encuentre al corriente en el cumplimiento de todas las obligaciones derivadas de la concesión.

La ampliación de la concesión determinará la modificación de las condiciones de la misma, incluyéndose los nuevos compromisos adquiridos y el momento de su ejecución, que deberán ser aceptadas por el concesionario con anterioridad a la resolución sobre su otorgamiento.

2. El concesionario dispondrá de un plazo máximo de seis meses, contados a partir de la entrada en vigor de esta Ley, para formular su solicitud ante la Autoridad Portuaria, que deberá ir acompañada de las memorias económico-financieras de la concesión en el momento de su otorgamiento y en el momento de la solicitud de ampliación en la que se incluya los compromisos de inversión, la contribución a la financiación de infraestructuras de conexión y de mejora de las redes de transporte y/o la rebaja tarifaria propuestas.

3. La ampliación del plazo concesional a que se refiere el apartado 1 de este artículo no será tenido en cuenta a los efectos de la valoración del rescate o de la revisión de la concesión y no alterará la situación jurídica existente respecto a las obras e instalaciones ejecutadas por el concesionario que, a la entrada en vigor de esta Ley, hayan revertido a la Autoridad Portuaria, así como de la tasa de ocupación que corresponda exigir por su uso.»

**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 Marzo/Abril de 2016 continuamos con el tema, «Real Decreto-ley 8/2014, de 4 de julio, de aprobación de medidas urgentes para el crecimiento, la competitividad y la eficiencia», continuando con el citado tema en la próxima edición. Esperamos que el tema elegido sea de su interés y agrado.**

# INFORMACIÓN



Barcelona Meeting Point  
19 oct 2016 - 23 oct 2016



**sima**  
salón inmobiliario internacional madrid  
5-8 MAYO 2016  
FERIA DE MADRID, PABELLÓN 7

**SIMed**  
12º SALÓN INMOBILIARIO DEL MEDITERRÁNEO  
Málaga 11 - 13 noviembre 2016



urbè  
FERIA INMOBILIARIA DEL MEDITERRANEO  
MEDITERRANEAN REAL ESTATE FAIR  
4 AL 6 DE NOVIEMBRE DE 2016



# FERIAS INMOBILIARIAS 2016

# AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

Coordinadora General de los Colectivos Profesionales de ámbito Nacional:

ADPI - Asesores de la Propiedad Inmobiliaria  
 TECPEVAL - Peritos Tasadores Judiciales de Bienes Inmuebles  
 INTERFICO - Interventores de Fincas y Comunidades  
 MEDFIN - Mediadores Financieros Titulados  
 INGESA - Interventores de Gestión Administrativa  
 MECIMER - Mediadores Civil y Mercantil  
 GESTUR - Gestores de Actividades y Establecimientos Turísticos

C/ Atocha, nº 20-4º-Dcha. - 28012-MADRID.- Telf.- 91 457 29 29 Fax.- 91 458 26 93  
 C/ Gascó Oliag, nº 10-1º-1ª.- 46010-VALENCIA.- Telf.- 96 393 57 43 Fax.- 96 393 57 49  
 Avda. Jaime III, nº 17-2º-Ofics.: 18-19.- 07012-PALMA DE MALLORCA.- Telf.- 971 73 26 86 Fax.- 971 73 61 49  
 E-mail: atp-cpes@atp-guiainmobiliaria.com - Web: www.atp-cpes.com

ATP - Marzo de 2016

*Estimado/a Sr./a Consocio/a Amigo/a:*

En primer lugar aprovecho la ocasión para saludarle y presentarle mis respetos.

Me complace informarle mediante la presente que, próximamente se celebrará el **Salón Inmobiliario Internacional de Madrid**, en su **18ª Edición SIMA 16**, certamen que tendrá lugar los próximos días del **05 de Mayo al 08 de Mayo**, ambos inclusive (de jueves a domingo) en el recinto de **Feria de Madrid**, con ubicación en el Pabellón 7.

SIMA es el punto de referencia ferial de mayor magnitud en lo que acontece al Sector Inmobiliario en España. La 18ª edición de SIMA (05-08 Mayo 2016) se celebrará en un contexto más favorable para el sector inmobiliario español.

**SIMA ofrece a visitantes y expositores descuentos en viajes mediante el acuerdo realizado con RENFE e IBERIA. Puede descargar los bonos descuento en la web de SIMA.**

SIMA es una plataforma comercial en la que los expositores tienen la oportunidad de contactar con compradores y pequeños inversores con intención de compra a corto plazo, acelerar ventas en curso, conseguir nuevas ventas, aumentar su base de contactos con nuevas referencias altamente cualificadas y testar nuevos productos y servicios. Para ello la campaña de comunicación de SIMA ofrece notoriedad con canales promocionales óptimos y una amplia repercusión en los medios explican por qué SIMA reúne en cada edición a público muy numeroso, cualificado y atraído por la oferta de viviendas, de otro tipo de inmuebles y de servicios relacionados.

En las ediciones SIMA se generan contactos comerciales y las relaciones de negocio con otras empresas son una constante del certamen.

Con motivo de la celebración del citado certamen, a través de la **Agrupación Técnica Profesional «ATP»**, máximo exponente de los Profesionales Titulados citados, le informo que el Colectivo Profesional se complace en hacer partícipes a todos sus Profesionales Asociados, para que puedan acudir, si están interesados, mediante las **INVITACIONES GRATUITAS** de asistencia a este evento. Una vez efectuadas las verificaciones pertinentes, pongo en su conocimiento que dichas Invitaciones Gratuitas, para su comodidad y rapidez, podrá descargárselas ya directamente en la página web **[www.simaexpo.com](http://www.simaexpo.com)**. No obstante si precisa de alguna aclaración añadida, o bien prefiere que por nuestra parte le proporcionemos la/s invitación/es que desee, no dude en hacernos llegar su petición.

En espera le dispense una buena acogida, quedo a su entera disposición para todo cuanto nos precise.

Reciba un cordial saludo



Fdo. Francisco Sanfrancisco Gil  
 -Presidente-

Los salones del **Real Casino Antiguo de Castellón** acogerán entre el **8 y el 10 de abril** la **primera edición de ReVive, la feria de la vivienda y la financiación**. El certamen acercará a los visitantes toda la información y las mejores ofertas del mercado inmobiliario, con asesoramiento para la compra, el alquiler y todos los aspectos relativos a la financiación, además de la decoración.

**ReVive** contará con diferentes expositores que *orientarán* acerca de la compra de una vivienda nueva, una de segunda mano, parcelas, villas o naves industriales; así como el alquiler, seguros de hogar o decoración.

Además, la financiación y el conocimiento de campañas institucionales serán claves para ofrecer soluciones fáciles y seguras.

Para una ciudad como Castellón, el hecho que ReVive se convierta en un punto anual clave que permita un conocimiento directo y una diversidad de opciones, es una oportunidad idónea para relanzar su economía.

El evento cuenta con la organización de la Agencia Respira. *“Un encuentro de estas características, gratuito para los asistentes, fomentará la adecuada toma de decisiones presentes y futuras sobre las viviendas”*. Para ello, ReVive contará con una selección de expositores que orientarán a cerca de las claves para adquirir una vivienda nueva, una de segunda mano, parcelas, villas o naves industriales; así como para alquilar propiedades, contratar seguros de hogar o estar al día de las últimas tendencias en interiorismo.

Además, el tema de la financiación y el conocimiento de las campañas institucionales serán otros ejes de la feria para ofrecer soluciones fáciles y seguras a la hora de comprar.

## PUNTO DE ENCUENTRO ANUAL

“Para Castellón, el hecho de que ReVive se convierta en un punto anual ayudará a conseguir un mejor conocimiento del sector, a ofertar más opciones y, en suma, es una oportunidad idónea para relanzar la economía”, señalan desde la organización.

Por ello, la Agencia Respira ha querido generar foros de debate, donde, de la mano de expertos del sector, *se tratarán aspectos sobre el mundo de las viviendas*. “Será una ocasión única para adquirir una casa o informarse de todas las opciones inherentes a esta actividad;

será un canal de promoción muy útil tanto para el sector, como para cada una de las firmas y entidades que conformarán la oferta expositiva”, vaticinan.

Junto a una amplia oferta de inmuebles, otros de los ejes sobre los que pivotará ReVive 2016 serán la **financiación**, a través de entidades que ofrezcan las condiciones más ventajosas; y la difusión a los visitantes de las campañas institucionales vigentes para incentivar la aceleración del mercado. Desde la organización del evento consignan que *“para una ciudad como Castellón es una gran oportunidad para relanzar la economía que se celebren periódicamente ferias como ReVive, que aspira a convertirse en una cita anual que permita un conocimiento más directo entre la oferta y la demanda”*.

Asimismo, la agencia de comunicación castellanense Respira resalta también que el certamen congregará en un mismo recinto a expositores muy variados y que “será una oportunidad única para adquirir una casa o para informarse de todas las opciones inherentes a la misma, de forma que podrá realizar a profesionales cualificados todo tipo de consultas que faciliten las decisiones presentes y/o futuras sobre las viviendas”.



# ESPECIAL **Reside** PRIMAVERA

FERIA DE LA VIVIENDA  
DE LA REGIÓN DE MURCIA  
28, 29 y 30 de ABRIL

**Reside** se ha consolidado como la feria inmobiliaria de referencia en la Región de Murcia desde su primera edición en 2009 en el Hotel NH Amistad de Murcia.

Con sus ya 10 ediciones, se convierte en cita obligada para compradores que, aprovechan la feria para cerrar operaciones o concertar visitas a distintas viviendas en un solo día. En su última edición y durante los 3 días de feria, se generó un volumen de ventas de 3,5 millones de euros y se realizaron más de mil contactos de interés y visitas concertadas.

La mayoría de sus expositores repiten cada año porque lo consideran un buen escaparate de toda su oferta inmobiliaria.

## Fecha y lugar de celebración.

La cita es los días 28, 29 y 30 de Abril de 2016 en la Avenida de la Libertad de Murcia, junto a “El Corte Inglés”.

## Perfil del visitante

\* Parejas jóvenes de entre 25 y 45 años que buscan su primera vivienda para casarse o independizarse. Es el grueso del público asistente.

\* Personas mayores de 50 años que buscan una vivienda de reposición más pequeña y céntrica que en la que viven actualmente, fundamentalmente de unos 2 dormitorios. Necesitan menos financiación para la adquisición.

\* Inversores. En Reside Primavera contamos con un nuevo tipo de visitante: viandante que no está pensando en comprar pero que puede interesarse por la feria y finalmente convertirse en comprador.

## Oferta inmobiliaria en zona de costa.

En esta edición se hará especial hincapié en expositores que tengan oferta inmobiliaria en zonas de costa.

## Productos.

\* Más de 20 expositores con la oferta más completa de viviendas libres y protegidas en la región de Murcia, en régimen de compra (obra

nueva y segunda mano), alquiler o alquiler con opción a compra.

\* Las mejores oportunidades en segunda residencia  
\* La mejor plataforma para contactar con los principales promotores, agencias inmobiliarias y entidades financieras de Murcia, todos ellos bajo un mismo techo.

## EDICIÓN 2015

### Visitantes y Resultados

Cerca de 2.000 personas visitaron el Hotel NH Amistad de Murcia en el que tuvo lugar la feria para conocer las viviendas que presentaban los 21 expositores.

Durante el fin de semana se generó un volumen de ventas de 3,5 millones de euros y se realizaron más de mil contactos de interés y visitas concertadas.

Aumenta la confianza en el mercado y la disponibilidad de dinero del comprador, al mismo tiempo que bajan las expectativas de bajadas de precio.

El 80% de los asistentes fueron parejas de entre 25 y 35 años a la búsqueda de residencias en las zonas centro, norte y pedanías de Murcia a partir de 120.000 euros.

Las 20 empresas expositoras, compuestas por agencias inmobiliarias, comercializadoras y promotoras, realizaron un balance “positivo” de un evento en el que se generó un volumen de ventas de 3,5 millones de euros y, paralelamente, se realizaron más de mil contactos de interés y visitas concertadas.

### Perfil del público asistente

En ‘Reside 2015’ los visitantes han sido parejas jóvenes de entre 25 y 35 años en régimen de alquiler a la búsqueda de viviendas de entre 120.000 y 150.000 euros, situadas en el centro y la zona norte de Murcia, así como pedanías como El Palmar, Guadalupe y La Alberca, especialmente.



**SIMA** es una feria que concentra una **amplísima oferta inmobiliaria y de servicios relacionados**, presentada por empresas líderes y en condiciones ventajosas. Las ferias SIMA le facilitan el trato directo con el vendedor para que encontrar la casa o el inmueble que busca sea una tarea un poco más sencilla.

#### FECHAS Y HORARIOS

SIMA 2016 se celebrará del **5 al 8 de mayo de 2016** en el Pabellón 7 de Feria de Madrid.  
Horario: 5, 6 y 7 de mayo, de 11 a 20 horas. 8 de mayo, de 11 a 15 horas.  
Horario área profesional SIMApro: 5 y 6 de mayo de 11 a 20 horas.



En SIMA 2016 se darán cita las mejores empresas y profesionales del sector que nos mostrarán su oferta de viviendas y sus ofertas con motivo de este salón inmobiliario. En esta feria también podremos encontrarnos con una amplia oferta de viviendas de segunda mano. SIMA se caracteriza por reunir en cada edición a un gran número de

empresas, por su programa de actividades con participantes de alto nivel y por su potencial para que los profesionales amplíen su red de contactos y encuentren nuevas oportunidades de negocio.

**SIMA 2016 será una feria en la cual el público serán:** Compradores y pequeños inversores interesados en la adquisición de viviendas y otras

propiedades inmobiliarias en Madrid, en otras zonas de España y en destinos internacionales.

Se espera que este año 2016 se consolide la recuperación del sector de la vivienda en nuestro país.

En SIMA 2016 podremos encontrarnos representando a los siguientes **sectores:**

#### QUÉ PUEDE ENCONTRAR

La mayor y más variada oferta reunida en un solo lugar

Acceso directo a las mejores empresas y las principales entidades financieras.

Oferta de vivienda en compra, alquiler y alquiler con opción a compra.

Vivienda libre y protegida, nueva y de segunda mano.

Atractivas ofertas en Madrid y en la Costa.

Las mejores oportunidades de inversión en España y en otros países.

Empresas de servicios que pueden asesorarle en el proceso de acceso a una vivienda.

**SIMA 2016** el salón inmobiliario de Madrid vuelve en el próximo mes de mayo para tratar de consolidarse como una de las ferias inmobiliarias más importantes del mundo y por supuesto en referente en el sector en nuestro país. En esta feria **podremos encontrar una amplia oferta de viviendas tanto de vivienda habitual como vivienda de playa ó segundas residencias.** Este año **2016 se espera una importante reactivación del sector inmobiliario en nuestro país.** Atrás quedan los años de crisis y parece que la reactivación del sector inmobiliario es ya un hecho.

#### Sectores de exposición

Promotores inmobiliarios de proyectos residenciales y no residenciales

Compañías patrimonialistas

Ciudades, áreas metropolitanas y regiones

Banca hipotecaria y de inversión

Consultoras inmobiliarias

Agencias y comercializadoras

Empresas especializadas en rehabilitación

Estudios de arquitectura o urbanismo

Empresas de project management, constructoras e ingenierías

Proveedores de materiales, sistemas constructivos, energía, domótica y telecomunicaciones

Tasadoras

Aseguradoras

Asesoramiento legal y fiscal

Formación

Asociaciones

Medios de comunicación y portales especializados.

#### Profesionales

Compañías de seguros, fondos de pensiones, fondos de inversión inmobiliaria, REITs y otros vehículos de inversión

Cadenas hoteleras

Medianas y grandes superficies comerciales

Franquicias y cadenas de distribución

Operadores logísticos y del sector de ocio y entretenimiento

Gestores de infraestructuras de transporte, especializados (residencias de mayores, de estudiantes, hospitales...)

Otros usuarios corporativos en el sector industrial y de servicios

Promotores inmobiliarios / Consultoras y agencias inmobiliarias

Administraciones públicas

Entidades financieras

Profesionales del sector inmobiliario en general



## INMOCON, SALÓN INMOBILIARIO Y DE LA CONSTRUCCIÓN DE LA PROVINCIA DE JAÉN

**Del 22 al 25 de mayo**, la capital jiennense se convertirá en el referente de dos sectores imprescindibles para entender el proceso de dinamización económica de la sociedad.

**El primer salón Inmobiliario y de la Construcción de la Provincia de Jaén (INMOCON)**, se ha diseñado como un gran foro para todos los agentes que intervienen en su desarrollo.

**Inmocón**, Salón Inmobiliario y de la Construcción de la Provincia de Jaén llega en Mayo. Inmocón, nace de la colaboración de Ferias Jaén S.A con la Federación de Constructores de Jaén. En este evento cuenta también con el apoyo de los colegios profesionales de la provincia y con las distintas administraciones e instituciones, relacionadas con el sector, que impulsarán esta feria hasta convertirla en referente andaluz.

Este evento, que tendrá carácter nacional, pretende convertirse en una cita ineludible para el sector, convirtiéndose en un privilegiado foro de negocio para la más cualificada oferta y demanda en este ámbito. Los arquitectos, aparejadores, decoradores, constructores, agentes inmobiliarios y el resto de profesionales de este sector encontrarán en INMOCON la **oportunidad de conocer las últimas novedades en materiales de construcción, informática y domótica aplicada a la construcción, maquinaria de construcción y obras públicas, construcción sostenible, cerrajería, seguridad, sistemas de elevación y transporte, climatización, financiación...**

Firmas y profesionales llegados desde distintas provincias andaluzas y de todo el territorio nacional, aportarán el rigor técnico y los contenidos básicos de un encuentro que tendrá como principal exponente los stands ubicados en los 10.800 m<sup>2</sup> de los que dispone el Pabellón Interior del Recinto Provincial de Ferias y Congresos de Jaén.

El Salón, además de ofrecerse como un gran escaparate para acceder a toda la oferta del sector, también contempla paralelamente un programa técnico donde expertos de distintas áreas abordarán temas clave de dos importantísimas actividades empresariales desde las perspectivas tanto laboral como económica.

ÍNMOCON, es una iniciativa hecha por y para dos sectores consolidados y una muestra abierta al público en general, interesado en conocer lo último y lo mejor sobre un aspecto tan significativo como es la vivienda.

### **Solicitar acreditación Profesional como visitante de la Feria**

Si es usted profesional del sector y tiene interés en acudir a la feria solicite su acreditación profesional.

La acreditación profesional le permite acceder durante todos los días de celebración de la feria sin coste alguno.

Además el sistema de registro a través de internet le evitará colas de espera durante su proceso de acreditación.

Utilice el enlace de prerregistro que se encuentra en la sección de visitantes del menú de contenidos.



## SipAL 2016 Salón Inmobiliario de la provincia de Almería

### Ficha Técnica

**Nombre:** SIPAL '16 Salón Inmobiliario de la Provincia de Almería.

Edición: 1ª

**Fecha:** del 3 al 5 de Junio de 2016

**Lugar:** Palacio de Exposiciones y Congresos de Aguadulce –Roquetas de Mar –Almería

**Horario:** de 11:00 a 21:00

**Carácter:** Público y profesionales.

**Número de exposiciones:** 40 estimado

**Periodicidad:** anual

**Promueve y organiza:** Grupo Mira&Eventos MJLB

Lagunas de Ruidera, 81 04007 -Almería

Teléfono +34 699 29 14 16 ó +34 620 93 22 35

e-mail: info@sipalinmobiliario.com

**SipAL 2016** el primer salón inmobiliario de la provincia de Almería, celebrará este año su primera edición entre los próximos días **3 a 5 de junio de 2016** en las instalaciones del Palacio de Exposiciones y Congresos de Aguadulce en Roquetas de Mar.

SIPAL es una feria que concentra una amplia oferta inmobiliaria y de servicios relacionados, presentada por empresas líderes y en condiciones ventajosas.

La feria SIPAL le facilitan el trato directo con el vendedor para conocer la casa o el inmueble que busca.

Las ferias SIPAL están destinadas a ayudar a sus visitantes a encontrar su casa u otro inmueble. SIPAL es el lugar para elegir y encontrar el producto que mejor se ajuste a sus necesidades y a sus posibilidades.

Le invitamos a visitar SIPAL si :

Busca su primera vivienda

Desea cambiar de vivienda

Necesita 2ª residencia

Si es inversor

Si está interesado en vender o alquilar sus propiedades.

### Principales sectores de exposición

Promotores inmobiliarios.

Agencias inmobiliarias.

Entidades financieras.

Decoración y hogar.

Portales inmobiliarios.

### Perfil del visitante

#### Profesionales

Promotores

Entidades financieras

Administraciones publicas

Empresas de servicios ( arquitectos, ingenieros etc )

Inversores grandes cuentas

#### Particulares y pequeños inversores.

Compradores de primera vivienda.

Compradores de vivienda vacacional.

Inversores particulares interesados en propiedades residenciales o de todo tipo.

Propietarios de inmuebles interesados en el mercado de alquiler.





Este **Congreso de Promoción Inmobiliaria y Construcción de ámbito nacional** reunirá en la ciudad de Gijón a Empresas Promotoras, Constructoras, Agentes Inmobiliarios, Entidades Financieras, Asociaciones del Sector y Empresas afines.

El Congreso inicia en 2014 su andadura con el **objetivo de convertirse en el punto de encuentro** donde distintos **profesionales del ámbito inmobiliario y construcción** disertarán sobre la situación actual que vive el sector, tendencias y futuro del mismo.

Como complemento al Congreso, se contó con un “Espacio Networking” donde participaron las empresas que prestan servicios al sector como: Consultoras especializadas en Eficiencia Energética, Climatización, Seguros, Equipamiento, Materiales de construcción Agencias Inmobiliarias, ...

Expo Negocio Selección II Congreso de Promoción Inmobiliaria y Construcción, tubo como finalidad el reunir en Gijón a todos los Agentes relacionados con este sector: Promotores inmobiliarios, Empresas Constructoras, Agencias y Consultores inmobiliarios, Entidades Financieras, Empresas Aseguradoras y de Tasación, Asociaciones Empresariales, Organismos Públicos, inversores y empresas de servicios al sector

**Expo Negocio Selección III Congreso de Promoción Inmobiliaria y Construcción 2016** se celebrará en Gijón, en las instalaciones del Palacio de Congresos Luis Adaro, con la finalidad de reunir a todos los Agentes relacionados con el sector inmobiliario:

- Promotores inmobiliarios
- Empresas de Construcción
- Agencias y Consultores inmobiliarios
- Entidades Financieras
- Empresas Aseguradoras y de Tasación
- Asociaciones Empresariales
- Organismos Públicos
- Compradores e inversores
- Empresas de servicios al sector.

Será un **evento de ámbito nacional** que se celebrará en **Gijón (Palacio de Congresos y Exposiciones Luis Adaro) los días 8 y 9 de junio de 2016.**

Expo Negocio Selección, III Congreso de Promoción Inmobiliaria y Construcción 2016 será en Asturias la mejor plataforma para incrementar su red de contactos y para descubrir nuevas oportunidades de negocio.



**EXPO NEGOCIO SELECCIÓN**  
ENCUNTROS EMPRESARIALES  
**Congreso de Promoción Inmobiliaria y Construcción**

*El mejor Foro Inmobiliario y de Construcción en Asturias*

Cámara Gijón  
Gijón Convention Bureau  
Organización Colaboradora

Vivero de Empresas "José Antonio Coto" / Polígono de Olloniego, Parcela B - 51, 33660, Oviedo - Asturias  
Teléfonos: 984 285 651 / 600 532 778. / E-mail: info@working-comunicacion.com

## Barcelona Meeting Point 2016 Barcelona (BMP): Salón inmobiliario de Barcelona

**Fechas:** 19.10.2016 - 23.10.2016

**Localización:** Barcelona, España.

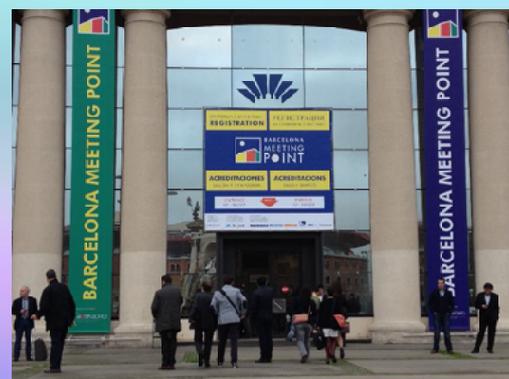
Hoteles para ferias y congresos en:  
Barcelona, España.

**Sector:** Inmobiliarias y Promotoras

**Tags:** Vivienda, Salón Inmobiliario.

**Recinto:** Fira de Barcelona

**Página web:** [www.bmps.com/](http://www.bmps.com/)



*Barcelona Meeting Point es el único Salón Inmobiliario profesional e internacional de España. De carácter anual, desde su fundación en 1997 se ha convertido en la cita obligada del inmobiliario en otoño.*

**Barcelona Meeting Point 2016 Barcelona (BMP 2016)**, el salón inmobiliario de Barcelona, celebrará este año su vigésima edición en la ciudad de Barcelona, en concreto, en las instalaciones del recinto ferial de la Fira de Barcelona entre los próximos **días 19 al 23 de octubre de 2016**. Indicar que esta feria con el paso de las ediciones, se ha convertido en una **feria de referencia dentro del sector inmobiliario**, ya no sólo **a nivel nacional** sino también **a nivel internacional**, siendo una feria referente.

Barcelona Meeting Point 2016 (BMP 2016) contará con varios salones, por un lado el Salón de Gran Público está pensado para que el ciudadano de a pie, no profesional, encuentre todos los servicios y productos que el sector inmobiliario pone a su disposición, tanto para satisfacer sus necesidades como sus inversiones. Así, podrá encontrar desde *viviendas de primera y segunda residencia a locales comerciales, oficinas y parking, naves industriales, solares, chalets etc., tanto de alquiler como de compra*. Podrá *contrastar los créditos hipotecarios, conocer los seguros y las tasaciones existentes etc.* Indicar que en esta feria nos podremos encontrar con los mejores profesionales y expertos del sector.

En el **Symposium**, se pondrá a disposición de los profesionales del sector inmobiliario **más de 40 sesiones y más de 130 ponentes de 16 países, acerca de sostenibilidad, técnicas de ventas, mercados**

**emergentes, centros comerciales y financiación, todo ello directamente relacionado con el sector, para sacar el máximo rendimiento posible.**

En el Salón Profesional, *el visitante podrá conocer los últimos proyectos y servicios de un amplio abanico de empresas relacionadas con el inmobiliario*, desde promotores inmobiliarios, instituciones públicas, empresas de project management, intermediarios y gestores inmobiliarios, arquitectos, ingenieros, consultores y bufetes de abogados, empresas constructoras, sociedades inversoras, entidades financieras, revistas técnicas, portales inmobiliarios, asociaciones profesionales, empresas aseguradoras etc. En definitiva, un evento de referencia dentro del sector.

Barcelona Meeting Point 2016 Barcelona (BMP), será una feria que debido a su importancia se ha convertido en un evento de referencia del sector inmobiliario y constructor tanto a nivel nacional como incluso Europeo, de ahí que esta cita se haya convertido en un evento de casi inexcusable asistencia para las mejores empresas y profesionales del sector, ya no sólo por las novedades, informaciones y ofertas que en ella se podrán descubrir, sino también por los importantes contactos que se podrán generar.

Por último indicar que Barcelona Meeting Point 2016 (BMP Barcelona), será un certamen ferial monográfico que reúne al sector inmobiliario nacional e internacional en el Salón Profesional y de Público, y el Symposium. En este evento se darán cita las principales empresas y profesionales relacionados con el sector inmobiliario. Señalar que esta salón estará ocupado al 50 % por empresas nacionales y por empresas internacionales y contará con más de 250 expositores.

**HORARIO URBE:**

Del 4 al 6 de noviembre de 2016

Viernes 4 y Sábado 5 de 9:30 a 19:30 y

Domingo 6 de 9:30 a 15:00

**Expositores**

Si estás interesado en participar en la próxima edición de Urbe, te interesan los siguientes enlaces:

Enlace de descarga del DOSSIER COMERCIAL DE URBE ( Disponible en breve)

Enlace de descarga de la SOLICITUD DE PARTICIPACIÓN EN URBE ( Disponible en breve)

**RAZONES PARA PARTICIPAR EN URBE:**

URBE, Feria consolidada dentro de la Comunitat Valenciana.

Herramienta de marketing rentable y útil.

Buscamos la rentabilidad del expositor y visitante.

Toda la oferta inmobiliaria bajo el mismo techo.

Oportunidad única para networking sectorial.

**EDICIÓN 2015**

Valencia, 18 de octubre de 2015.- Urbe cierra su decimonovena edición con una alta incidencia de ventas, muy por encima de las expectativas con las que se llegaba al certamen. “El sector recupera el pulso”, señaló la presidenta del certamen, Vicenta Pastor, “y en ese escenario, Urbe ha vuelto para cubrir un hueco en el mercado gracias a su gran utilidad como vehículo de comercialización para el sector”. La impresión es similar entre los expositores, que falta de cerrar datos definitivos de ventas, destacan el dinamismo del comprador y el cierre de operaciones tanto en primera vivienda como en vivienda residencial.

Para la presidenta del certamen, *“sin duda ha sido el año de la recuperación para una feria como Urbe, que no se pudo celebrar el año pasado y que ahora vuelve a reivindicarse como una plataforma muy válida de negocio y promoción para el sector”*. De hecho, según apunta Pastor, “en esta edición Urbe ha tenido una gran afluencia de público comprador, lo que confirma el interés que despierta este salón en una época de franca recuperación para el sector inmobiliario”.



Según calculan los expositores presentes en el escaparate de Urbe, a lo largo de los tres días de feria los contactos logrados hacen prever una facturación en torno a los tres millones de euros que se generaron en ventas en la última edición. Estas operaciones se refieren tanto a las reservas en firme efectuadas por los compradores.

El certamen ha reunido un importante stock de más de 15.000 viviendas con precios desde los 16.000 euros. Han **destacado en la cartera de viviendas tanto la obra nueva como la vivienda usada y segundas residencias de la costa**, también con precios especialmente atractivos.

Un claro ejemplo de ello es la vivienda en el barrio de Benicalap de Valencia que Básico Homes tiene a la venta en Urbe por 16.000 euros y que supera en apenas 2.000 euros el que hasta la fecha era el piso más barato puesto a la venta en Urbe.

Estos precios más que atractivos no son solo patrimonio de los pisos de segunda mano sino también de la obra nueva. Especialmente en el área metropolitana de Valencia.

**Oportunidades en la costa de Castellón**

La segunda residencia y vivienda residencial también tiene su papel importante en Urbe, especialmente las viviendas en la costa de Castellón.

**La obra nueva cobra fuerza**

En Urbe 2015 también tendrá cabida un importante paquete de vivienda procedente de obra nueva.

Junto a este perfil de vivienda urbana nueva y de segunda mano, en Urbe 2015 también se venderán segundas residencias en la costa así como oficinas y locales comerciales en alquiler. Todo ello especialmente del ámbito de la Comunitat Valenciana.



El **Salón Inmobiliario del Mediterráneo** de referencia en Málaga capital y en la Costa del Sol.

**SiMed** es una plataforma comercial que cuenta con una amplia oferta de viviendas en el sur de España y en la Costa del Sol en régimen de venta y alquiler.

Cuenta con la participación de Inmobiliarias, promotoras, administraciones públicas, consultoras, gestores de cooperativas, comercializadoras, entidades financieras, empresas de tasación y otras empresas de servicios del Sector Inmobiliario.

La oferta de Simed se concentra principalmente en la provincia y la Costa del Sol, por lo que la demanda está garantizada. Cada visitante es un cliente potencial.



### **Perfil del Público Visitante**

#### **SiMed**

De cara al público Simed es una plataforma con la oferta inmobiliaria de la región y que ayuda al visitante a encontrar su casa o su propiedad idónea en Málaga o en la Costa del Sol. El perfil del visitante de Simed corresponde a una persona que:

- Está buscando su primera vivienda.
- Desea cambiar de vivienda.
- Busca una casa de vacaciones.
- Busca una oportunidad para invertir.
- Está interesado en vender o alquilar sus propiedades.
- Busca locales comerciales.
- Necesita servicios relacionados o asesoramiento profesional.

#### **Profesionales:**

Simed cuenta también con la presencia de visitantes profesionales que responden al siguiente perfil:

Profesionales del sector inmobiliario (promotores, agencias, consultoras, entidades financieras, empresas auxiliares...)

Inversores privados: pequeños inversores en busca de rentabilidad, inversores extranjeros.

Asociaciones y colegios profesionales relacionados con el sector.



**Málaga 11 - 13 noviembre 2016**



### **Área del Expositor**

#### **Porqué participar en Simed?**

Porque Simed es la plataforma comercial más importante del Sector Inmobiliario de Málaga y de la Costa del sol.

Para aumentar sus ventas.

Para establecer contactos.

Porque la demanda de producto inmobiliario está en un contexto más favorable con la reactivación del crédito hipotecario, facilitando así la venta de viviendas.

Por la ubicación de la oferta en Málaga y la Costa del Sol siendo estas unas localizaciones muy demandadas.

Porque permite a las empresas contactar con compradores e inversores con intención de compra a corto plazo.

Por la diversidad de compradores potenciales que fluctúa desde el comprador de vivienda habitual al residente extranjero en busca de una residencia secundaria.

Para ampliar su cartera de clientes potenciales.

Porque tanto la oferta como la demanda son específicas.



SIMed Salón Inmobiliario clausura su undécima edición en Fycma con más de 6.200 visitantes y un millar de contactos comerciales.

Las más de 40 empresas participantes en esta convocatoria confirman además la "calidad" del público, que ha acudido al salón con la decisión de compra en firme.



## Foro FICON 2016 Don Benito, Feria Ibérica de la Construcción

**Fechas:** 23.11.2016 - 24.11.2016

**Localización:** Don Benito, España.

**Hoteles para ferias y congresos en:** Don Benito, España.

**Sector:** Construcción y vivienda

**Recinto:** FEVAL Institución Ferial de Extremadura

**Página web:** [www.feval.com/lenya/feval/live/ferias/ficon.html](http://www.feval.com/lenya/feval/live/ferias/ficon.html)

Foro FICON 2016 Don Benito, la feria ibérica de la construcción, tendrá lugar nuevamente este año en la localidad de Don Benito, en concreto en las instalaciones del recinto ferial FEVAL (Institución Ferial de Extremadura), entre los próximos días 23 al 24 de noviembre de 2016.

Foro FICON 2016 Don Benito será un encuentro sectorial que se presentará por quinto año consecutivo como un **gran congreso en el que las empresas y los profesionales de los sectores del Medio Ambiente, Renovables, Construcción e Inmobiliario** podrán conocer las últimas novedades aplicadas a campos que se encuentran en continua evolución.

FICON 2016 Don Benito, será una feria que debido a su importancia contará con la presencia de las mejores empresas y profesionales del sector que nos presentarán sus últimas novedades e innovaciones.

Foro FICON 2016 Don Benito se convertirá en una ocasión excelente para que las empresas presentes divulguen nuevos e innovadores productos, procesos y servicios en contacto

directo con los profesionales. Así, Foro FICON pretende generar un marco dinámico capaz de satisfacer la demanda de profesionales de alto nivel, mediante la amplia y variada programación de jornadas, mesas redondas, conferencias, ponencias, o demostraciones prácticas.

Además, como ya viene siendo habitual en este encuentro sectorial, se contará con una zona expositiva en la que las empresas podrán mostrar sus productos por medio de stands, en una zona especialmente habilitada para el comercio y de negocio.

La asistencia de importantes empresas expositoras y visitantes profesionales de dentro y fuera de la región son el medio más eficaz para contribuir directamente a impulsar y reactivar todas las vertientes que abarca el sector de la construcción.

Por eso Foro FICON vuelve a constituirse como el escenario idóneo para cimentar el futuro de muchas compañías.

### Organiza:

FEVAL | Institución Ferial De Extremadura

Paseo de FEVAL s/n

06400 Don Benito (Badajoz)

Por último indicar que ante el éxito de las ediciones anteriores, Foro FICON vuelve a desarrollarse como formato congresual con el objetivo de propiciar el intercambio de ideas, las proyecciones de futuro y las oportunidades de negocio de los sectores implicados.



# El "brexit" puede tener un efecto "negativo" en economía



El Fondo Monetario Internacional (FMI) advirtió recientemente de que un voto a favor de la salida del Reino Unido de la UE -"brexit"- en el referéndum del 23 de junio puede tener un impacto "negativo" y "considerable" en la economía británica.

La directora gerente del FMI, Christine Lagarde, presentó en Londres un informe sobre la situación económica del Reino Unido, en el que se avisa de que el país sufriría un "periodo prolongado de incertidumbre" y un descenso de las transacciones comerciales, además de una volatilidad en los mercados financieros.

El análisis señala que la celebración de la consulta tiene ya un "impacto" en la inversión y en la contratación de personal.

Lagarde esgrimió que *el "brexit" acarrea un "riesgo a la baja" para la economía y la perspectiva de la retirada está provocando "ansiedad en todo el mundo"*.

El FMI puntualiza, no obstante, que la decisión sobre si el Reino Unido debe o no salir del bloque europeo es algo que compete al electorado británico y que la decisión que éste tome *"reflejará los factores económicos y no económicos"*.

Añade que es probable que la reacción de los mercados globales ante el "brexit" sea "negativa" e incluso "podría ser grave".

"Un voto por el brexit podría precipitar un periodo prolongado de incertidumbre, llevando a la volatilidad de los mercados financieros y a un golpe en la producción", insiste.

Al mismo tiempo, *el Fondo advierte de que un nuevo acuerdo comercial con Europa podría quedar "sin resolverse durante años", con un efecto en la inversión y la economía.*

En su documento, resalta incluso que la posición de Londres como centro financiero global podría quedar "erosionada" puesto que algunas compañías con sede en el Reino Unido podrían con el tiempo trasladarse a la Europa continental.

Los mercados -puntualiza- podrían no esperar a conocer el impacto del "brexit" en la economía y reaccionarían de manera negativa, lo que puede dar paso a una caída de los precios de la vivienda, un aumento de los costes del endeudamiento para las familias y el sector de los negocios, e incluso un freno brusco del flujo de inversión en sectores como las finanzas y la propiedad comercial.

El "brexit" podría tener sobre todo un impacto en el mercado interno británico, puntualiza el FMI.

El organismo hizo esta advertencia después de que el Banco de Inglaterra indicase que la posible salida del Reino Unido de la UE ralentizará el crecimiento de la economía británica.

En su último informe trimestral, el banco emisor aseguró que de confirmarse la ruptura de Londres con Bruselas en el referéndum de junio provocaría una "drástica" devaluación de la libra y una importante subida de la inflación, entre otros factores negativos.



# Cláusulas suelo, intereses de demora. La letra pequeña de las hipotecas.

Muchos hogares han descubierto con el estallido de la crisis que su **crédito hipotecario** incluía muchas más **cargas financieras** que el tipo de interés. Por eso, tanto el Gobierno español, a través de su **reforma de la ley Hipotecaria**, como la Comisión Europea, mediante su **directiva sobre créditos hipotecarios**, han tratado de reforzar la transparencia de estos préstamos exigiendo a los bancos mayores requisitos de **transparencia**.

Básicamente que pongan negro sobre blanco, bien legible, todas las cláusulas que afecten al coste del crédito, y que se aseguren de que el hipotecado entiende bien el posible impacto de esas condiciones.

## Tipo de interés: fijo, variable o mixto

El 97% de las hipotecas en España se constituyen a tipo de interés variable. Para fijarlo, en la mayor parte de los casos se usa como **referencia el índice Euribor**, ahora en el -0,013%. A él se **suma un diferencial**, por ejemplo del 0,987%, de forma que el tipo final sería del 1,13% mientras el Euribor no varíe.

En los últimos meses, sin embargo, las hipotecas a tipo fijo, en las que el cliente abona siempre el mismo porcentaje en cada una de las cuotas, han ido ganando peso. Con esto las familias tratan de protegerse de un posibles aumento futuro del Euribor y la banca evitar este índice, ahora en intereses negativos.

Pero el Euribor, pese a ser el mayoritario, no es la única referencia. El siguiente más empleado es el **Índice de Referencia de Préstamos Hipotecarios (IRPH)**, más caro y problemático. Por otro lado, no es raro que el banco imponga durante los 12, 24 o 36 primeros meses el pago de un porcentaje fijo pese a que se contrate a tipo variable: es lo que se conoce como hipoteca a tipo mixto.

## Intereses de demora

El interés de demora es el **gravamen que el banco aplica al hipotecado cuando este se retrasa en el pago de la cuota**.

A través de la reforma de la ley Hipotecaria, el Gobierno lo limitó a tres veces el interés legal del dinero: como este se sitúa este año en el 3,5%, la penalización máxima en 2015 podrá ser del 10,5%, frente al 21% que se llegaba a aplicar antes de que el Ejecutivo lo limitase.

## Comisiones

La hipoteca suele incluir una serie de comisiones que el deudor debe abonar al banco. Es habitual, por ejemplo, que el banco fije una **comisión de estudio y de apertura del crédito**. También es muy posible que se fije un **recargo** en el caso de que el hipotecado solicite la cancelación o la amortización anticipada del préstamo, por ejemplo cuando quiere cambiar la hipoteca de entidad financiera.

El banco también podrá fijar alguna comisión para el caso en el que se pida una novación o modificación de algún aspecto de la hipoteca posteriormente a la firma.

## Cláusulas techo y «swap»

La cláusula suelo fija el tipo de interés mínimo que el hipotecado pagará al banco por el dinero que le prestó aún en el caso de que el Euribor baje del nivel que establece esa cláusula. Esto impide al cliente beneficiarse al completo de la caída de ese índice de referencia. Pero cuando un contrato incluye este límite suele llevar aparejado el contrario: **la cláusula techo**, que fija el interés

máximo que pagará el cliente. Esta última sirve para proteger al usuario frente a un incremento muy fuerte del Euribor. De hecho, y por ese motivo, a la hora de negociar con el banco los clientes trataban de asegurarse este tope, y la entidad fijaba paralelamente el suelo. Ahora bien, tradicionalmente los bancos han situado el techo tan alto, en el entorno del 12%, que apenas se ha activado. Sólo antes de la entrada en el euro los tipos de interés llegaron a esos niveles.

**Las hipotecas a tipo variable pueden incluir cláusulas todavía más complejas como seguros frente a tipos de interés («swap»).**

El banco y el hipotecado pactan que, ante diversas circunstancias, y durante un tiempo acotado, el cliente pagará un tipo de interés fijo en lugar de uno variable. La entidad abonará la diferencia si el Euribor es superior al tipo pactado, pero si el Euribor está por debajo será el deudor el que pague la diferencia.

*Productos vinculados: seguros,  
planes de pensiones*

Aunque la **legislación está tratando de limitar esta práctica**, es bastante habitual que la entidad financiera **vincule la concesión del crédito hipotecario** a que el cliente contrate otros productos con ese banco. En concreto, la entidad puede requerirle desde la domiciliación de la nómina hasta la contratación de seguros de vida y hogar y planes de pensiones. Aunque los

bancos tienen prohibido exigirlo por contrato, las entidades suelen aplicar mejores condiciones financieras en el préstamo a aquellos clientes que más se vinculan.

*Dación en pago y vencimiento anticipado*

La ley Hipotecaria permite que el banco y su cliente pacten y recojan en el contrato la **dación en pago**: esto es, la posibilidad de que el hipotecado, en caso de devolver ese crédito, salde la deuda con la entrega de su vivienda.

En caso contrario, es posible que el crédito incluya una **cláusula de vencimiento anticipado del préstamo**: cuando el usuario deja de pagar las cuotas, la entidad puede declarar vencido el crédito y vender la vivienda mediante su ejecución para tratar de recuperar la deuda impagada.

*Responsabilidad universal o limitada del hipotecado*

La regla general es que el hipotecado, al firmar el préstamo, **asuma la responsabilidad patrimonial universal**, y por lo tanto en caso de impago de la deuda tendría que responder ante el banco no sólo con el bien hipotecado, la vivienda, sino también con el resto de su patrimonio. Sin embargo, la ley Hipotecaria contempla la posibilidad de que se pacte lo contrario: **la responsabilidad limitada**. En este supuesto, el deudor sólo respondería ante la entidad financiera con la entrega de su inmueble.

## Activos por los que apuestan los inversores españoles

**La inversión inmobiliaria en España** superó el pasado ejercicio 2015 los 13.000 millones de euros en el conjunto del ejercicio, un 25% más que en el año 2014, tres veces más el volumen alcanzado en el ejercicio 2013 y por encima de los niveles que se alcanzaron en el año 2007 antes del estallido de la burbuja inmobiliaria.

*Pero, ¿en qué invierten los principales inversores?  
¿Qué tipo de activos buscan?  
¿Quién invierte en España y  
qué previsión hay para el  
presente ejercicio 2016?*

Los consultores inmobiliarios explican que hasta el momento, **más de un 70% de la inversión ha procedido del extranjero**, en concreto y básicamente de estadounidenses, franceses y británicos. Protagonistas destacados han sido los **Socimis**, que han invertido un 45% del total. También se ha observado **más actividad de los inversores nacionales**, tanto institucionales como inmobiliarias, y especialmente family offices.

"El sector más activo en el 2015 en el mercado ha sido el de oficinas, con cerca de 6.000 MM de euros, seguido por la inversión en retail y en centros comerciales que rondó los 4.000 millones, similar al año 2014".

**Las previsiones de inversión inmobiliaria en España para este año 2016** apuntan a una inversión global que rondará los 10.000 millones de euros.

En **residencial** ha vuelto el apetito inversor con un **mercado a dos velocidades**.

Encabezan la recuperación Madrid, Barcelona, Costa del Sol y Levante, en la que el stock de producto construido pendiente de venta se ha reducido de manera importante, especialmente en las grandes ciudades. Al mismo tiempo, se han **activado** las operaciones de **compra de suelo por parte de los fondos de inversión**, para cuya ejecución se están apoyando en los promotores locales, quienes aportan su know how y su conocimiento del mercado. En este sector, además, hay **gran demanda de edificios residenciales** en propiedad vertical para su explotación en venta o en régimen de alquiler por parte de inversores extranjeros (franceses, israelíes, etc) pero también nacionales, a raíz de las incertidumbres existentes sobre la inversión mobiliaria, y los bajos tipos de interés vigentes.

En el **sector logístico**, a raíz del incremento del e-commerce, se han superado los 800 millones en el año 2015 con una contratación que ha superado los 500.000 m2 contratados, con buenas previsiones para estos próximos años y centrado en la periferia de los grandes núcleos urbanos.

Respecto al **sector hotelero**, la inversión rondó los 2.000 millones de euros en el ejercicio 2015 y estuvo muy centrada en Barcelona y Madrid. "Si

bien "la nueva política" aplicada en los últimos meses por el Ayuntamiento de Barcelona ha paralizado muchos de los proyectos en curso y otros que estaban planificados, finalmente se han desestimado y han trasladado el centro de gravedad del sector hotelero urbano hacia Madrid y hacia el sector turístico (Baleares, Canarias y costa andaluza).

Otros sectores con especial relevancia en estos últimos meses son las residencias de estudiantes (en las principales ciudades universitarias españolas), residencias de Tercera Edad y los apartamentos turísticos. Estos últimos sobre todo en Barcelona y Madrid como producto alternativo al hotel.

Tabla 3.1  
**Nacionalidad de las compras de viviendas realizadas por extranjeros en 2015 (1S2015)**

	% Total	% Extranjeros
Europa/Euro	4,8%	38,9%
Europa/No Euro	3,5%	28,6%
Rusia/Asia	1,3%	11,0%
África	0,6%	4,5%
Resto	2,1%	17,0%

Tabla R.1.3  
**España: evolución de las principales variables asociadas al ciclo inmobiliario**

Variable X	Variación desde mínimos (%)	Último dato observado
Inversión extranjera en inmuebles*	82,4	4T12
Visados	62,9	2T15
Inversión en vivienda	3,8	2T15
Spread hipotecario**	-53 pb	3T15
Paro	-19,1	3T15
Consumo cemento	9,7	2T15
Ocupados	4,6	3T15
PIB	4,3	2T15
Renta bruta disponible real	2,9	2T15

\*: Desde el 4T12 el Banco de España no publica la inversión extranjera en inmuebles. Sin embargo, a partir de la serie de compras de vivienda de extranjeros y de las entradas de capital extranjero en el sector, estimamos que esta variable podría haber mantenido su tendencia de crecimiento.

\*\* : Reducción en pútnos básicos (pb). Los spread hipotecarios llevan varios trimestres estrechándose.

## Los planes a largo plazo, más rentables en el año

Los inversores pueden estar acostumbrados a retornos más elevados de los que el mercado pueda ser capaz de ofrecer en los próximos años, tanto en renta variable como en renta fija. Según un estudio recientemente publicado, ambos tipos de activo generaron retornos superiores a la media de los últimos 100 años entre 1985 y 2014, tanto en EEUU como en Europa. En renta variable, el aumento fue de 140 y 300 puntos básicos en EEUU y Europa respectivamente; en renta fija, el retorno de los bonos superaba a la media de los últimos cien años en 330 puntos básicos en EEUU y en 420 puntos básicos en Europa.



Esto sucedió por una coincidencia de tendencias económicas y comerciales, pero también por un descenso tanto en la inflación como en los tipos de interés, respecto a sus niveles de los años 70 y 80 del pasado siglo, y un fuerte crecimiento económico global. La demografía de esos años, el rápido crecimiento de China y el aumento de beneficios empresariales fueron los grandes impulsores de ese crecimiento, junto con un descenso en la fiscalidad corporativa y avances en la automatización en la producción y suministro, que redujeron sus costes.

Pero algunas de estas tendencias han cambiado. **El crecimiento del Producto Interior Bruto mundial** parece que permanecerá a los bajos niveles actuales como consecuencia del estancamiento en los beneficios. Las grandes empresas europeas y estadounidenses, que se beneficiaron del mayor crecimiento global de los últimos 30 años, se enfrentan ahora a presiones competitivas por la expansión de empresas de mercados emergentes, los nuevos modelos de negocio de los gigantes tecnológicos y las empresas de pequeño tamaño que compiten por sus clientes.

Consecuentemente, los **retornos sobre la inversión** en los próximos 20 años probablemente sean inferiores, con la renta fija generando entre un 0 y un 1 por ciento menos, de media. Ya estamos viendo **emisiones del Tesoro** con tipos negativos en algunos plazos, y no sólo en España. Puesto que, a largo plazo, las emisiones ofrecen un tipo algo más elevado para compensar el riesgo generado por el tiempo que resta hasta su vencimiento, los **planes de pensiones** que invierten en bonos con vencimiento a largo plazo están generando retornos algo más altos.

De los planes de pensiones del sistema individual de la Renta Fija Euro Largo Plazo, con calificación cinco estrellas de VDOS, INDIVIDUAL RENTA FIJA PREMIUM 2022 es el más rentable con un 2,76 por ciento de rentabilidad. Dato que a un año es de 3,75 por ciento, con una volatilidad de 5,23 por ciento. Gestionado por Deutsche Zurich Pensiones, invierte en emisiones de renta fija, pública o privada, emitidas por entidades con domicilio en la Unión Europea y denominados en euros, adquiriéndose con el fin de mantenerlas en cartera hasta 15/11/2022. Con un patrimonio bajo gestión de 37 millones de euros, asigna un 68,10 por ciento de la cartera a emisiones de Deuda Pública y Agencias, un 19,60 por ciento a Cédulas y un 9,80 por ciento a emisiones corporativas, correspondiendo el 2,50 restante a liquidez. Por calificación, el 87,50 por ciento corresponde a BBB-, un 9,50 por ciento a BBB y un 3 por ciento a A.

Un 1,41 por ciento, según VDOS, se revaloriza CASER GANADOR 2021 desde enero. A un año su rentabilidad es de 2,22 por ciento, con un dato de volatilidad de 4,49 por ciento. Su cartera está orientada a la obtención de una rentabilidad mínima acumulada a fecha 30 de abril de 2021, invirtiendo en emisiones de renta fija a largo plazo. El 100 por ciento de su cartera corresponde a la calificación BBB.

También de Deutsche Zurich Pensiones, CUPON PREMIUM DB se revaloriza en el año un 1,27 por ciento, según VDOS. Sumando un patrimonio de 11 millones de euros, su rentabilidad a un año es de 1,21 por ciento, con una volatilidad bastante controlada en el mismo periodo de 2,48 por ciento. Invierte su cartera en activos de renta fija pública y privada de emisores denominadas en euros, de la Unión Europea, incluyendo deuda Senior no financiera y Cédulas hipotecarias. El mayor porcentaje en su cartera corresponde a Cédulas (37,73%), con Gobiernos (27,13%) Corporativos (24,71%) y Liquidez (2,06%) a continuación.

**Son planes que están indicados para inversores mayores de 55 años, cuyo horizonte temporal comienza a ser inferior a diez años. Su éxito dependerá en gran medida de la capacidad del gestor de ir rotando las emisiones a su vencimiento para mantener un posicionamiento a largo plazo.**



## Pregunta

**¿En qué fijarnos a la hora de suscribir un fondo?.**

## Respuesta

Existen numerosos puntos que nos pueden llevar a ver si un fondo es adecuado para nosotros.

Si accedemos a la documentación del producto en cuestión, tanto en su folleto como en el DFI (Datos Fundamentales para el Inversor), aparecerán registrados la política de inversión por la que se guiará, el horizonte temporal de inversión mínima recomendada para cumplir con su mandato de gestión, así como el perfil de riesgo en una escala numérica del 1 al 7, siendo el uno el que representa menor riesgo, sin que ello signifique que está exento de él.

Es importante recordar que generalmente las consideraciones de riesgo están asociadas a la posibilidad de obtener una mayor rentabilidad, así como a la de tener mayores pérdidas.

Estos 3 puntos pueden darnos una primera orientación de si estamos ante un fondo que se adapta a nuestro perfil o no.

Otro punto que puede ayudar a orientar nuestra inversión es consultar cuales son las rentabilidades pasadas y cómo se ha comportado el fondo con respecto a sus similares. Comparar un fondo monetario con uno de renta variable no nos dará ninguna pista, pero 2 monetarios entre si, por ejemplo, en los mismos periodos de tiempo, nos pueden indicar como han actuado ante las mismas eventualidades. Si bien es cierto que rentabilidades pasadas no garantizan éxitos futuros, si que nos puede orientar y dar ciertas pistas.

Igualmente relevante es consultar las distintas comisiones, tales como la de reembolso, suscripción o de éxito, entre otras, ya que pueden tener una incidencia significativa sobre la rentabilidad.

A la hora de invertir, es importante contar con toda la información legal posible y leerla con detenimiento.

Es aconsejable consultar con un profesional en la materia, que es quien mejor podrá guiarle y ayudarle en base a un estudio personalizado.

## Pregunta

**Renta 2015: ¿sabías que te puedes deducir todo esto?.**

## Respuesta

Conocer las deducciones autonómicas pueden hacer que Hacienda nos devuelva más dinero o, por el contrario, que paguemos menos. Y es que cuando uno confirma el borrador de la declaración de la renta si no está atento a estos cambios no puede beneficiarse por ellos al estar omitidos. Por este motivo, repasamos las más interesantes que tiene cada autonomía.

### Andalucía

La Comunidad Autónoma andaluza tiene deducciones por adopción internacional o familias monoparentales. También por deducción de vivienda habitual o reformas dentro de la vivienda habitual y por ayuda doméstica.

### Aragón

En Aragón se pueden deducir los gastos de adopción internacional,

de guarderías y centros de educación infantil, por adquisición de viviendas en núcleos rurales, por las primas pagadas a seguros de salud y por adquisición de libros de texto.

### Asturias

Deducción de los gastos de descendientes en centros de 0 a 3 años, por adquisición de libros de texto, por adopción internacional, para familias monoparentales o deducción por arrendamiento de vivienda habitual.

### Baleares

Deducción por gastos de aprendizaje extraescolar de idiomas extranjeros, por adquisición de libros de texto o por gastos de primas de seguros de salud.

### Canarias

Hay deducciones por familia numerosa, por gastos de guardería, por gastos de estudios de descendientes solteros menores de 25 años o por alquiler de vivienda habitual.

### Cantabria

Los cántabros se pueden deducir por cuidado de familiares, por donativos o por seguros médicos no obligatorios.

### Castilla y León

Hay una deducción por cuidado de hijos menores, por alquiler de vivienda habitual para menores de 36 años, por empleados de hogar o por partos múltiples.

### Castilla La Mancha

Deducción para contribuyentes mayores de 75 años, por acogimiento familiar no remunerado o por adquisición de libros de texto y por enseñanza de idiomas, si el hijo cursa las etapas de educación básica.

### Cataluña

Deducción por préstamos concedidos en estudios en másteres y doctorados, deducción por viudedad o por cantidades donadas a determinadas instituciones.

### Extremadura

Deducción por material escolar, por alquiler de vivienda habitual, por adquisición de vivienda habitual para jóvenes, para contribuyentes viudos y por gastos de guardería para hijos menores de cuatro años.

### Galicia

Deducción por cuidado de hijos menores, por alquiler de vivienda habitual o por familia numerosa.

### Madrid

Por acogimiento familiar de menores, por adopción internacional, por cantidades satisfechas por los conceptos de escolaridad y adquisición de vestuario de uso exclusivo escolar durante las etapas de Educación Básica o enseñanza de idiomas.

### Región de Murcia

Deducción por adquisición de vivienda habitual para menores de 35 años. Deducción de gastos de guardería para hijos menores de 3 años o en inversiones que protejan el patrimonio histórico de Murcia.

### La Rioja

Deducción por nacimiento o adopción a partir del segundo hijo, por adquisición de vivienda habitual para jóvenes o en el medio rural.

### Comunidad Valenciana

Deducción por nacimiento o adopción de hijos, por conciliación de la vida laboral o familiar, por adquisición de material escolar o por adquisición de vivienda para menores de 35 años.

**RELLENA ESTE CUPÓN CON LETRAS MAYÚSCULAS, RECÓRTALO Y ENVÍANOS POR FAX O CARTA TU CONSULTA ESCRITA EN UN FOLIO A:**

**ATP.- Sección Consultorio. C/ Gascó Oliag nº 10 -1º -1ª.- 46010 VALENCIA - Fax: 96/ 393 57 49  
E-mail: medfin@atp-guiainmobiliaria.com atp-cpes@atp-guiainmobiliaria.com**

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



***AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL***

***DE***

***MEDIADORES FINANCIEROS TITULADOS***

***DE ESPAÑA***

**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: medfin@atp-guiainmobiliaria.com**  
**Web: www.atp-medfin.com**