

# Boletín Oficial



DE LA

**AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL  
DE  
MEDIADORES FINANCIEROS TITULADOS DE ESPAÑA**



**MEDFIN**

**MEDIADORES FINANCIEROS**

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



## SUMARIO

### Actualidad Corporativa ..... págs. 3-6

Ley 10/2022, de 14 de Junio. Nueva Reforma de la Ley de Propiedad Horizontal. pags.3-4

Certificado Digital Cualificado ..... pags.5-6

### Información de Actualidad ..... págs. 7-12

Incremento de ventas de vivienda y alza moderada de los precios ..... pags.7-10

Evolución de la tasa hipotecaria a 30 años ..... pag.11-12

### Formación Continuada ..... págs. 13-21

La mediación de emprendimiento y la resolución de conflictos online ..... pags.13-15

Globalización financiera ..... pags.16-17

Autónomos: nuevo sistema de cotización a la seguridad social ..... págs.18-20

**Cuestionario Formativo.-** Formulación de preguntas referentes al Área de Formación Continuada..... pag.21

### Consultorio Formativo ..... págs. 22-23

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

***Respuestas correctoras correspondientes al Área de Formación Continuada.*** pág.21

La Agrupación Técnica Profesional de Mediadores Financieros Titulados de España ha adoptado las medidas y niveles de seguridad de protección del REGLAMENTO EUROPEO (UE) 2016/679. Los datos personales proporcionados por usted son objeto de tratamiento automatizado y se incorporan a un fichero titularidad de la 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 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

Ejemplar: Gratuito

Recepción: Periódica

Edición: MEDFIN

Imprime: Gráficas Alhorí

Ángeles Carrillo Baeza

D.L.: V-3256-2011

E-mail: medfin@atp-guiainmobiliaria.com



Boletín Oficial

DE LA

AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

DE

MEDIADORES FINANCIEROS TITULADOS DE ESPAÑA

Redacción y Administración

C./ Covarrubias, nº 22-1º-Derecha

28010-MADRID

Telf. Corp: 91 457 29 29

Web: www.atp-medfin.com



# ACTUALIDAD

## Corporativa

**Ley 10/2022, de 14 de junio**

### NUEVA REFORMA DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL

MEDIO: iberley.es

*Se publica la modificación de la LPH a través de la Ley 10/2022, de 14 de junio, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.*

En el BOE Núm. 142 del pasado 15 de junio de 2022 se publicaba la **Ley 10/2022, de 14 de junio, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia**, la cual introduce modificaciones en la Ley de Propiedad Horizontal, con entrada en vigor el 16-06-2022.

En concreto, se incluyen en el mismo título I, a través del **artículo 2**, determinadas modificaciones en el régimen de las comunidades de propietarios establecida en la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, **aplicable a las obras de rehabilitación que contribuyan a la mejora de la eficiencia energética del edificio o la implantación de fuentes de energía renovable de uso común, estableciendo un régimen de mayoría simple para la realización de tales obras, así como para la solicitud de ayudas y financiación para su desarrollo.**

Asimismo, se establece que **el coste de tales obras o actuaciones o el pago de las cuantías necesarias para cubrir los préstamos o financiación que haya sido concedida para tal fin, tendrá la consideración de gastos generales** a los efectos de la aplicación de las reglas de preferencia establecidas en la letra e) del artículo noveno.1 de la propia Ley 49/1960. En concordancia con lo señalado, **se modifican igualmente las obligaciones del propietario, a los efectos de incluir la aportación a los mencionados gastos.** Por otra parte, **se introducen modificaciones en el régimen del impago de los gastos comunes, medidas preventivas de carácter convencional, reclamación judicial de la deuda, mediación y arbitraje.**

#### **¿Qué artículos de la LPH se ven modificados?**

- ▶ **Se modifica la letra f) del apartado 1 del artículo noveno, que queda redactada en los siguientes términos:**

***«f) Contribuir, con arreglo a su respectiva cuota de participación, a la dotación del fondo de reserva que existirá en la comunidad de propietarios para atender las obras de conservación, de reparación y de rehabilitación de la finca, la realización de las obras de accesibilidad recogidas en el artículo diez.1.b) de esta ley, así como la realización de las obras de accesibilidad y eficiencia energética recogidas en el artículo diecisiete.2 de esta ley.***

*El fondo de reserva, cuya titularidad corresponde a todos los efectos a la comunidad, estará dotado con una cantidad que en ningún caso podrá ser inferior al 10 por ciento de su último presupuesto ordinario.*

*Con cargo al fondo de reserva la comunidad podrá suscribir un contrato de seguro que cubra los daños causados en la finca o bien concluir un contrato de mantenimiento permanente del inmueble y sus instalaciones generales».*

► **Dos. Se modifica el apartado 2 del artículo diecisiete, que queda redactado en los siguientes términos:**

*«2. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 10.1.b), la realización de obras o el establecimiento de nuevos servicios comunes que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de personas con discapacidad y, en todo caso, el establecimiento de los servicios de ascensor, incluso cuando impliquen la modificación del título constitutivo, o de los estatutos, requerirá el voto favorable de la mayoría de los propietarios, que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación.*

*Cuando se adopten válidamente acuerdos para la realización de obras de accesibilidad, la comunidad quedará obligada al pago de los gastos, aun cuando su importe repercutido anualmente exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.*

*La realización de obras o actuaciones que contribuyan a la mejora de la eficiencia energética acreditables a través de certificado de eficiencia energética del edificio o la implantación de fuentes de energía renovable de uso común, así como la solicitud de ayudas y subvenciones, préstamos o cualquier tipo de financiación por parte de la comunidad de propietarios a entidades públicas o privadas para la realización de tales obras o actuaciones, requerirá el voto favorable de la mayoría simple de los propietarios, que, a su vez, representen la mayoría simple de las cuotas de participación, siempre que su importe repercutido anualmente, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas y aplicada en su caso la financiación, no supere la cuantía de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes. El propietario disidente no tendrá el derecho reconocido en el apartado 4 de este artículo y el coste de estas obras, o las cantidades necesarias para sufragar los préstamos o financiación concedida para tal fin, tendrán la consideración de gastos generales a los efectos de la aplicación de las reglas establecidas en la letra e) del artículo noveno.1 de esta ley».*

► **Se modifica el artículo veintiuno, que queda redactado en los siguientes términos:**

*«Artículo veintiuno. Impago de los gastos comunes, medidas preventivas de carácter convencional, reclamación judicial de la deuda y mediación y arbitraje.*

*1. La junta de propietarios podrá acordar medidas disuasorias frente a la morosidad por el tiempo en que se permanezca en dicha situación, tales como el establecimiento de intereses superiores al interés legal o la privación temporal del uso de servicios o instalaciones, siempre que no puedan reputarse abusivas o desproporcionadas o que afecten a la habitabilidad de los inmuebles. Estas medidas no podrán tener en ningún caso carácter retroactivo y podrán incluirse en los estatutos de la comunidad. En todo caso, los créditos a favor de la comunidad devengarán intereses desde el momento en que deba efectuarse el pago correspondiente y éste no se haga efectivo.*

*2. La comunidad podrá, sin perjuicio de la utilización de otros procedimientos judiciales, reclamar del obligado al pago todas las cantidades que le sean debidas en concepto de gastos comunes, tanto si son ordinarios como extraordinarios, generales o individualizables, o fondo de reserva, y mediante el proceso monitorio especial aplicable a las comunidades*

*de propietarios de inmuebles en régimen de propiedad horizontal. En cualquier caso, podrá ser demandado el titular registral, a efectos de soportar la ejecución sobre el inmueble inscrito a su nombre. El secretario-administrador profesional, si así lo acordare la junta de propietarios, podrá exigir judicialmente la obligación del pago de la deuda a través de este procedimiento.*

**3. Para instar la reclamación a través del procedimiento monitorio habrá de acompañarse a la demanda un certificado del acuerdo de liquidación de la deuda emitido por quien haga las funciones de secretario de la comunidad con el visto bueno del presidente, salvo que el primero sea un secretario-administrador con cualificación profesional necesaria y legalmente reconocida que no vaya a intervenir profesionalmente en la reclamación judicial de la deuda, en cuyo caso no será precisa la firma del presidente. En este certificado deberá constar el importe adeudado y su desglose. Además del certificado deberá aportarse, junto con la petición inicial del proceso monitorio, el documento acreditativo en el que conste haberse notificado al deudor, pudiendo también hacerse de forma subsidiaria en el tablón de anuncios o lugar visible de la comunidad durante un plazo de, al menos, tres días. Se podrán incluir en la petición inicial del procedimiento monitorio las cuotas aprobadas que se devenguen hasta la notificación de la deuda, así como todos los gastos y costes que conlleve la reclamación de la deuda, incluidos los derivados de la intervención del secretario-administrador, que serán a cargo del deudor.**

**4. Cuando el deudor se oponga a la petición inicial del proceso monitorio, la comunidad podrá solicitar el embargo preventivo de bienes suficientes de aquél, para hacer frente a la cantidad reclamada, los intereses y las costas.**

**El tribunal acordará, en todo caso, el embargo preventivo sin necesidad de que el acreedor preste caución. No obstante, el deudor podrá enervar el embargo prestando las garantías establecidas en la Ley procesal.**

**5. Cuando en la solicitud inicial del proceso monitorio se utilizaren los servicios profesionales de abogado y/o procurador para reclamar las cantidades debidas a la Comunidad, el deudor deberá pagar, con sujeción en todo caso a los límites establecidos en el apartado tercero del artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, los honorarios y derechos que devenguen ambos por su intervención, tanto si aquél atendiere el requerimiento de pago como si no compareciere ante el tribunal, incluidos los de ejecución, en su caso. En los casos en que exista oposición, se seguirán las reglas generales en materia de costas, aunque si la comunidad obtuviera una sentencia totalmente favorable a su pretensión se deberán incluir en ellas los honorarios del abogado y los derechos del procurador derivados de su intervención, aunque no hubiera sido preceptiva.**

**6. La reclamación de los gastos de comunidad y del fondo de reserva o cualquier cuestión relacionada con la obligación de contribuir en ellos, también podrá ser objeto de mediación-conciliación o arbitraje, conforme a la legislación aplicable».**

Dada la extensión de la Ley, a continuación le facilitamos enlace directo a fin de que pueda tener acceso a su contenido íntegro

**ENLACE DIRECTO AL TEXTO ÍNTEGRO:**



**Ley 10/2022, de 14 de junio, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.**

**<https://www.boe.es/eli/es/l/2022/06/14/10/dof/spa/pdf>**



## CERTIFICADO DIGITAL CUALIFICADO

### «OFICINA DE EMISIÓN»

ATP, a 29 de Junio de 2022

Estimado/a Compañero/a:

En primer lugar quiero aprovechar esta ocasión para saludarte y presentarte mis respetos.

De nuevo es una satisfacción ponerme en contacto a través de este escrito, como máximo exponente de la **Agrupación Técnica Profesional-ATP** y **Órgano de Presidencia de tu Colectivo Profesional adscrito**, al objeto de informarte de que, tras las continuas solicitudes recibidas por parte de compañeros Miembros Numerarios pertenecientes a los diferentes Colectivos Profesionales, para la **emisión de Certificados Digitales Cualificados para sus Titulares de una manera rápida y sin desplazamientos**, y tras las incesantes conversaciones que de forma regular se han llevado a cabo con el **Director de la Agencia Delegada de AD UANATACA, D. Juan Villadelsax**, siendo esta Entidad, *prestadora de servicios de confianza cualificados (eIDAS) en Europa y Latinoamérica*, estamos en disposición de poner en tu conocimiento que cualquier Asociado, debidamente habilitado, perteniente a los Colectivos Profesionales adscritos a la Agrupación Técnica Profesional-ATP, podrán solicitar directamente información a fin de convertirse en «**Oficina de Emisión**», **previo abono de los importes que Uanataca requiera de forma personalizada. Todo ello con plena capacidad para emitir Certificados Digitales supervisados por un operador, que revisará la documentación de cada solicitud antes de la emisión del correspondiente Certificado Digital.**

Con todo lo expuesto, y con el fin de que puedas estar debidamente informado y ofrecerte una mayor proximidad, ambas entidades también llegaron al acuerdo, de poner a tu disposición un contacto de acceso directo y personalizado para cada uno de nuestros Miembros Numerarios, el cual será a través de la **Responsable del Área Comercial y Desarrollo de Negocio AD UANATACA, D<sup>a</sup>. Mercedes Márquez**:

**Solicite información y/o demostración sin compromiso**

E-mail: **info@aduanataca.com**

Teléfono Directo: **640 63 15 37**

En la confianza le dispensarás una buena acogida y sea de tu satisfacción e interés, recibe mi consideración más distinguida con un cordial saludo.

Fdo.- Francisco Sanfrancisco Gil  
- Órgano de Presidencia -



## Incremento de ventas de vivienda y alza moderada de los precios

El segundo semestre del año se enfoca con optimismo en el negocio de las redes inmobiliarias.

Según una consulta realizada, el 75% de las agencias consultadas espera cerrar el año con unas ventas superiores al 10%. Otro 12,5%, establece la mejora de resultados entre el 1% y 4,9%. Pero el cambio de tendencia en los tipos de interés y la inflación, preocupan en una coyuntura de alza moderada de precios en lo que resta del ejercicio 2022.



### Subida de precios, pero contenida por la inflación

El 62,5% de las agencias, considera que los precios de la vivienda en el segundo semestre del año continuarán con 'tendencia al alza', frente al 37,5% que espera un comportamiento 'igual o similar' al de la primera mitad. Ninguno de los consultados contempla un escenario a la baja.

Sin embargo, parece haber consenso en torno a una subida moderada de unos precios contenidos por la amenazante inflación, algunos profesionales lo estima entre el 2% y 3%:

“No preveen saltos bruscos. A pesar del mensaje que se lanza a la población sobre la buena situación de la economía, y la esperanza depositada en la masiva llegada de fondos europeos, tanto el Banco de España como el FMI han rebajado la previsión de crecimiento para este año. Las familias están esperando señales más claras de consolidación de la economía”.

Una previsión en coincidencia con los datos oficiales dados a conocer el 29 de abril, que confirmaron que la economía española echó el freno en el primer trimestre de 2021, cuando creció un discretísimo 0,3%.

Otros profesionales son más positivos y no ven “factores significativos que puedan alterar la tendencia al alza del mercado inmobiliario en las grandes capitales, donde la oferta sigue siendo reducida”. En cuanto al descuento de la inflación, consideran que “no suele afectar de manera significativa el comportamiento de los precios de los activos inmobiliarios”.

Añaden el poderoso efecto de la ley de oferta y demanda: “La tendencia al alza de la inflación junto con la escasez de inmuebles en algunas zonas, harán que continúe aumentando el coste medio de la vivienda”.

Hay profesionales que opinan “que la tendencia anterior al alza se puede ver mitigada por el empeoramiento de la situación económica y la incertidumbre.

Con la inflación actual se pueden observar subidas nominales que no sean reales al tener en cuenta esa inflación”. “La subida de tipos, junto con el importante aumento del IPC en contraprestación con la subida de salarios, no compensa. Y esta situación va a provocar que no haya un aumento del precio debido a la pérdida de poder adquisitivo”.



## **Euríbor al alza e incertidumbre, principales amenazas**

Queda claro que la coyuntura inquieta. La subida de los tipos de interés es lo que preocupa a un mayor número de operadores por “afectar directamente a la capacidad de pago de las familias”. “Ahora bien, los tipos siguen históricamente bajos y estamos en un momento todavía muy propicio para la inversión inmobiliaria porque aunque existe una tendencia al alza de los tipos, no se prevén subidas drásticas”.

Los expertos señalan que “la subida de los tipos hipotecarios no afecta tanto al número de inversiones, como a la cantidad que los compradores están dispuestos a invertir”.

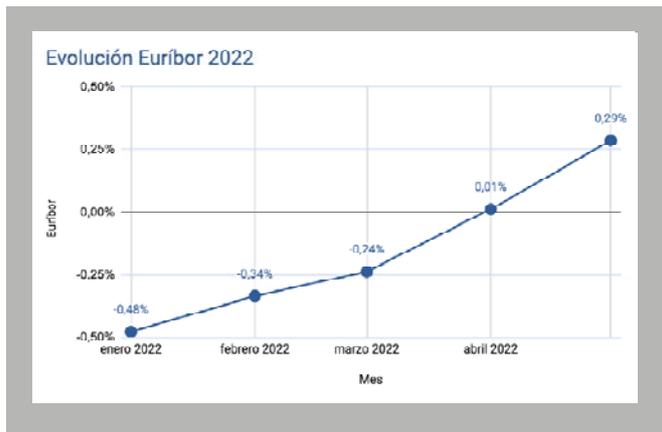
Incertidumbre por la evolución económica, es la segunda variable que más intranquiliza.

“La suma de situaciones indudablemente genera incertidumbre económica. Aspectos como la inflación, tipos hipotecarios, guerra o subida de los precios de energía, se han iniciado por separado en un plazo inferior a seis meses y las calificaría de tormenta perfecta. En este momento el mercado sigue con una demanda fuerte, consecuencia del interés de mejora de vivienda que se generó tras el confinamiento, y que unido a la previsión, ya confirmada, de la subida de tipos, ha generado una aceleración en las decisiones de compra. Se prevee que, durante el segundo semestre de 2022, precisamente por la suma de todos los factores reflejados en la cuestión, se va a producir una leve desaceleración en la demanda”.

## Subida del euríbor hasta el 0,40%-0,59% para finales del año

La encuesta solicita una estimación sobre el comportamiento del euríbor a doce meses, en la que hay consenso sobre su escalada pero no tanto en cuanto a la cuantía de la misma.

“Nadie sabe con certeza cómo acabará el euríbor este año ni cómo se comportará en el próximo 2023. Lo que sí es cierto es que habrá un cambio de tendencia, y las hipotecas a tipo fijo dejarán de ser las más comercializadas por las entidades bancarias. Por su parte, las hipotecas variables volverán a tomar impulso”, vaticinan algunos profesionales.



Otros apuntan que “los grandes bancos están hablando de una tendencia al alza que seguirá el año que viene y lo sitúan en torno al 0,80% para 2023”.

De hecho tres redes lo estiman en la horquilla del 0,40% al 0,59% para 31 de diciembre: “Se prevé que esa sea la subida del euríbor a finales de 2022”, coincidiendo también en la previsión del 0,80% para 2023.

Otras dos redes apuestan por la franja inmediatamente inferior, del 0,20% y 0,39% para el cierre de 2022. explicando que “tras más de seis años en negativo, en lo que resta de ejercicio no se rebasará el medio punto positivo, y seguirá subiendo a lo largo de 2023, sin que llegue a alcanzar el 1%”. Y se confía en estos baremos para reducir el impacto en la pérdida de poder adquisitivo de las familias.

Pero otras dos redes estiman un escalado por encima del 0,80% para final de 2022. “El índice está disparado”. “Y todo ello es debido al tremendo incremento de la inflación provocado por la invasión de Ucrania. Por este motivo, mientras se mantenga el conflicto y no seamos capaces de resolver los enormes retos a los que nos ha enfrentado, como escasez de materias primas y precios de la energía descontrolados, el euríbor continuará creciendo”.

## Contracción de oferta en alquiler y aplazamiento de compra

Estas son dos de las consecuencias principales con que ha impactado la tramitación de la Ley Estatal por el Derecho a la Vivienda para siete de las redes.

Para explicar la disminución en la oferta de alquiler defienden que “además de la rentabilidad, la seguridad jurídica de la vivienda siempre ha impulsado la inversión en vivienda. Limitar el importe de las rentas, tiene como efecto directo la retirada del mercado de ciertos bienes, o lo que es lo mismo, la reducción de la oferta de viviendas en alquiler, lo que suele generar una subida de precios”.

La inseguridad jurídica también está en el discurso de Fernández de Redpiso, para explicar el aplazamiento en la decisión de compra de los inversores, “que en un importante porcentaje de ellos, se puede convertir incluso en miedo a afrontar nuevas inversiones”.

Consideran que “tanto los particulares como los inversores, sienten cada vez mayor inseguridad a la hora de alquilar sus viviendas. Los temores son múltiples, van desde la indefensión ante el caso de ocupación, falta de respuesta jurídica ante el impago o desperfectos por parte del inquilino, todo tipo de dificultades a la hora de destinar su vivienda al alquiler turístico y ahora también los topes a la subida en las rentas”. Situación a la que se suma una rentabilidad media del 4% al 5% en alquiler, frente a un 10% de inflación, “lo que lleva a muchos a pensar que es demasiado riesgo”.

## Un buen año para la intermediación

La consulta también se interesa sobre las perspectivas de negocio del segundo semestre y la previsión para el cierre de ejercicio.

Varias redes de intermediación inmobiliaria vaticinan una mejora de las ventas de julio a diciembre, frente a las más optimistas, al elegir la opción ‘mucho mejor’. Por último, otras se decanta por ‘igual o similar’, y ninguna ve un empeoramiento en su perspectiva de negocio.

Señalan que “la perspectiva es de un dinamismo de mercado importante, consolidando la importancia que la vivienda ha tomado en los últimos años”. En la misma línea, explican que “la perspectiva de venta para el segundo semestre será mucho mejor. Teniendo en cuenta que nunca habíamos vivido un primer semestre tan bueno como el primero, si sigue así la tendencia, el segundo del año será mejor de lo pronosticado”.

El optimismo de una mayoría en los resultados contrasta con la opinión, también generalizada, sobre los factores que tensionan el escenario económico. Frente a esta posible contradicción, las explicaciones ofrecidas por las redes aluden a esfuerzos del sector en digitalización, mejora de procesos internos y oferta de nuevos servicios. También se justifica en cambios más estructurales del mercado, como una mayor profesionalización del sector tras la pandemia, dado que vendedores y compradores valoran más la intermediación profesional.

En cuanto al cierre de año, algunas de las redes inmobiliarias consultadas apuestan por un crecimiento superior al 10% con respecto a 2021, otras del 1% al 4,9%, y otras por debajo del 0%.

Los que apuestan por el crecimiento de dos dígitos, lo justifican en la excepcionalidad de un mercado recuperado tras el impacto por la Covid-19. También hay situaciones particulares, en pleno crecimiento de su número de franquicias en España y otros por “la buena acogida de sus servicios personalizados e innovadores”. Pero la duda está en saber cuánto durará la inercia del mercado ante el cambio del clima económico.

Los expertos lo resumen: “El ejercicio de 2021 fue excepcionalmente bueno debido al gran número de transacciones de compraventa que se realizaron. Ahora, aunque prevemos que se mantendrá la tendencia, dados todos los fenómenos que confluyen desde la guerra a la subida de los tipos o la inflación, influirán sin duda en una paulatina desaceleración de la demanda”.

# EVOLUCIÓN DE LA TASA HIPOTECARIA A 30 AÑOS



La tendencia dominante de los últimos 30 años ha sido una tasa hipotecaria a la baja, salvo los períodos previos a recesiones o ajustes en el mercado inmobiliario, cuando ésta tendía a subir.

En enero de 1990 la tasa alcanzaba un exorbitante 9,99%. Las fuerzas de la oferta y la demanda funcionan y tienden a equilibrar los mercados a medio y largo plazo.

Cuando las tasas son elevadas el efecto resultante es la reducción de la demanda hipotecaria, lo cual a su vez, también afecta las propias tasas y hace bajar los precios de los inmuebles creando un nuevo equilibrio en el mercado.

De manera que la tasa hipotecaria se ve afectada por la dinámica del mercado de crédito y otros factores macroeconómicos como el nivel de tasa de interés activa fijado por la Reserva Federal.

Por el contrario, cuando las tasas son bajas, la demanda aumenta y en ausencia de una oferta también en ascenso, los precios de los inmuebles tienden a aumentar.

Es lo que observamos, por ejemplo, desde noviembre de 2018 cuando la tasa alcanzó un máximo relativo de 5,2% y comenzó a descender sostenidamente hasta febrero de 2021 con un 2,9%.

Sin embargo, esto comenzó a cambiar en los últimos meses y es lo que está llamando la atención de los inversores en bienes raíces. Para marzo de 2022 la tasa hipotecaria alcanzó un 4,2%.

¿Se acabó el boom de los últimos años?. Nadie lo sabe con certeza, pero recordemos la naturaleza cíclica de la economía que nos lleva de la expansión-auge a la contracción-recesión y viceversa.

## El mercado hipotecario se está sobrecalentando

Para validar si en efecto hay un aumento importante de la tasa hipotecaria se puede observar el siguiente gráfico.



Se trata del promedio móvil trimestral de la tasa hipotecaria entre abril de 2020 y marzo de 2022:

Si la tasa hipotecaria está aumentando sostenidamente su promedio móvil trimestral también debe hacerlo.

Como podemos apreciar, desde octubre de 2021 la tasa se ha acelerado notablemente.

El promedio de marzo 2022 fue de 3,8%; sin embargo, la tasa de marzo ya alcanzó un valor de 4,2%.

A pesar del avance en la recuperación de la economía real en EE.UU., todos los factores de riesgo macroeconómico (inflación, tasas de interés, riesgo geopolítico) se están combinando para impulsar la tasa hipotecaria y esto podría desencadenar un ajuste importante en el mercado inmobiliario.

“Es probable que las tasas hipotecarias alcancen el 5,0% antes de fin de año, con los prestamistas reportando cotizaciones alrededor de 4,75% para la tasa fija a 30 años”.

MERCADO  
HIPOTECARIO

Con tasas sobrepasando esos niveles habrá un ajuste importante en la demanda de créditos hipotecarios, y esto a su vez, afectará la construcción de nuevas viviendas.

Ya sabemos que el nivel de las tasas afecta la demanda y hemos visto un largo período de tasas muy bajas que parece estar finalizando.

# FORMACIÓN CONTINUADA DEL = MEDFIN = = MEDIADOR FINANCIERO =

## LA MEDIACIÓN DE EMPRENDIMIENTO Y LA RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS ONLINE

Según el Informe de Seguimiento anual 2020 del Marco Estratégico en Política de Pyme 2030 elaborado por el Dirección General de Industria y de la Pequeña y Mediana Empresa, en nuestro país, casi el 41% de los autónomos y emprendedores cierran sus negocios durante los 3 primeros años de actividad económica. Dicho fracaso no obedece a una mala gestión económica sino al factor humano y a las relaciones entre los propios socios que ven incapaces de solventar sus desavenencias.

**MIE**  
MEDIACIÓN INNOVACIÓN EMPRENDIMIENTO



### FIGURA DEL MEDIADOR DE EMPRENDIMIENTO

Para intentar paliar el fracaso de las empresas de reciente creación, la Comunidad Autónoma de Aragón ha creado la figura del “Mediador de Emprendimiento” legislando para ello la Ley 7/2019, de 29 de marzo, de apoyo y fomento del emprendimiento y del trabajo autónomo en Aragón.

El artículo 29.2 de dicha ley establece que “El mediador de emprendimiento actuará como facilitador, ofreciendo soluciones prácticas, efectivas y rentables, en distintos ámbitos en los que pueda resultar oportuna la mediación para el emprendedor, como puede ser la mediación financiera, mediación para conseguir inversores, mediación en el proceso de transferencia de propiedad o de negocios, o incluso mediación en conflictos mercantiles que no tengan naturaleza concursal.

La mediación de emprendimiento implica la intervención de un profesional neutral que facilita las relaciones entre los promotores del proyecto o las relaciones de comunicación y negociación con otros agentes externos en procesos de inversión, de financiación, de adquisición o venta, de fusión o de finalización de la actividad.

Posteriormente el gobierno de Aragón aprobó el Decreto 71/2021, de 2 de junio en virtud del cual se va un paso más allá en esta figura y se crea el Reglamento Regulator del Mediador de Emprendimiento y el Registro Público de Mediadores de Emprendimiento.

## **LAS ODR Y SUS VENTAJAS CON RESPECTO A LA MEDIACIÓN O ARBITRAJE TRADICIONAL**

"ODR" hace mención de las siglas "online dispute resolution", mientras que en España se utiliza también las siglas "RDL": "resolución de disputas en línea".

No debe confundirse con los denominadas "RLL" ("resolución de litigios en línea) dado que estos últimos exigen la presencia de un órgano jurisdiccional y si en algo destaca una ODR es precisamente por la resolución del conflicto de manera extrajudicial.

Es una manera de afrontar la resolución de un conflicto mediante el uso de la tecnología online y medios telemáticos, sobre todo en los casos en que las partes no se encuentren en el mismo sitio pudiendo tratar estos conflictos en línea.

Este tipo de resolución de conflictos tiene una serie de ventajas con respecto a la mediación o arbitraje presencial de las que cabe destacar las siguientes:

- 1.- Evita desplazamientos y gastos tanto de las partes como del propio mediador o árbitro.
- 2.- Las partes pueden participar en la mediación o arbitraje en el lugar en el que estén más cómodos: sus casas, su oficina evitando así tener que acudir al despacho del mediador.
- 3.- Permite resolver controversias entre empresas o personas que se encuentren a mucha distancia (incluso entre países) sin que ello suponga un aumento de los costes.
- 4.- No hay comunicación cara a cara, lo cual a veces evita problemas y casos en los que una parte sea más dominante que la otra.
- 5.- Ofrece una mayor rapidez y eficacia en la resolución de los conflictos.
- 6.- Permite la resolución de conflictos de personas con movilidad reducida o que no pueden desplazarse.

## **CAMBIOS QUE INTRODUCE EL ANTEPROYECTO DE LEY DE MEDIDAS DE EFICIENCIA PROCESAL DEL SERVICIO PÚBLICO DE JUSTICIA EN LAS ODR**

El Consejo de Ministros aprobó el 15 de diciembre de 2020 el Anteproyecto de Ley de Medidas de Eficiencia Procesal del Servicio Público de Justicia, buscando objetivos primordiales impulsar la utilización de los medios alternativos de resolución de conflictos por parte de la ciudadanía.

Dentro de estos medios, denominados MASC (Métodos Alternos de Solución de Conflictos) cabe destacar la importancia de la resolución por medios telemáticos puesto que el artículo 5 de dicho anteproyecto establece que: "Las partes podrán acordar que todas o alguna de las actuaciones de negociación en el marco de un medio adecuado de solución de controversias, se lleven a cabo por medios telemáticos, por videoconferencia u otro medio análogo de transmisión de la voz o la imagen, siempre que quede garantizado el respeto a las normas previstas en este título y, en su caso, a la normativa de desarrollo específicamente contemplada para la mediación. Cuando el objeto de controversia sea una reclamación de cantidad que no exceda de 600 euros se desarrollará preferentemente por medios telemáticos, salvo que el empleo de éstos no sea posible para alguna de las partes"

### **¿QUÉ PASARÍA SI SE FUSIONASE LA FIGURA DEL MEDIADOR DE EMPRENDIMIENTO Y LAS ODR?**

Si bien la mediación de emprendimiento es una figura hoy por hoy desconocida en nuestro país, poco a poco son más las empresas que empiezan a plantearse si debería extenderse a nivel nacional e incluso ir más allá y utilizar las ventajas que ofrecen las ODR, creando así la mediación de emprendimiento online.

Figura del mediador de emprendimiento, especializado en trabajo autónomo y apoyo a los emprendedores.

El mediador de emprendimiento actuará como facilitador, ofreciendo soluciones prácticas, efectivas y rentables, en distintos ámbitos en los que pueda resultar oportuna la mediación para el emprendedor, como puede ser la mediación financiera, mediación para conseguir inversores, mediación en el proceso de transferencia de propiedad o de negocios, o incluso mediación en conflictos mercantiles que no tengan naturaleza concursal. La mediación de emprendimiento implica la intervención de un profesional neutral que facilita las relaciones entre los promotores del proyecto o las relaciones de comunicación y negociación con otros agentes externos en procesos de inversión, de financiación, de adquisición o venta, de fusión o de finalización de la actividad.



# GLOBALIZACIÓN FINANCIERA

La globalización financiera es el proceso por el cual se reducen las barreras entre los mercados financieros de los distintos países del mundo. De ese modo, el ahorro y la inversión se vuelven transfronterizos.

La globalización financiera es el fenómeno por el cual una persona en América Latina puede invertir, por ejemplo, en acciones de empresas estadounidenses o europeas.

La globalización financiera consiste entonces en una mayor movilidad del capital a nivel mundial. Esto significa que los agentes económicos van buscando entre varios países las mejores alternativas de inversión, en función del riesgo y rendimiento esperado.

La globalización financiera es una parte de la globalización económica, y viene de la mano de la globalización tecnológica. Así, los inversores hoy tienen acceso a herramientas en Internet que les permiten negociar internacionalmente.



## Globalización financiera e integración financiera

La globalización financiera podría confundirse con la integración financiera. Sin embargo, la primera se refiere al proceso, mientras la segunda es el resultado.

Es decir, la globalización financiera permite que los mercados se interconecten entre sí, hasta llegar a un punto en que se integran para formar uno solo.

Para verlo de otro modo, puede ser que mercados financieros cercanos se integren en una única plataforma. Por ejemplo, si se unen las bolsas de Chile, Perú y Colombia. Sin embargo, la globalización se refiere al proceso que apunta a que este tipo de cohesión se de a nivel mundial.

## Ventajas y desventajas de la globalización financiera

**Las ventajas y desventajas de la globalización son aquellas oportunidades y riesgos que entraña la interconexión entre los diferentes planos (económico, político, social y tecnológico) del mundo.**

Entre las **ventajas** de la globalización financiera destacan:

Mayor posibilidad de diversificar carteras. Es decir, el inversionista podrá tener más opciones entre las cuales elegir para colocar su dinero. Este implica, además, que no solo aumenta el número, sino el tipo de productos financieros disponibles.

Los costes operativos tenderían a bajar, teniendo en cuenta las economías de escala que podrían alcanzar las entidades financieras.

Debido a la mayor competencia, las instituciones financieras tenderían a ofrecer tasas de interés más altas a los ahorristas e inversionistas, así como tipos de interés más bajos para quienes solicitan financiamiento.

Sin embargo, también pueden existir una serie de **desventajas**:

Hay una mayor complejidad porque participan más actores, como inversionistas y entidades reguladoras. Además, los propios productos financieros se hacen cada vez más difíciles de entender.

Aumenta la probabilidad de contagio de crisis financieras. Esto, porque lo que sucede en un mercado afectará a otro con el que está integrado.

Los organismos reguladores enfrentan un mayor reto para supervisar las operaciones financieras. Así, es difícil establecer normas de aplicación global y controlar los flujos de capitales transfronterizos.

Se hace difícil gravar las operaciones financieras porque los inversionistas moverán sus capitales hacia los mercados donde puedan cobrar menos impuestos.

**La globalización ha reportado muchos beneficios para la sociedad. Es innegable como a nivel de transporte, conocimiento o comunicación las ventajas han sido enormes. Sin embargo, esta interconexión mundial también hace que la competencia sea cada vez más exigente.**

**Lo que por un lado puede ser una ventaja, por otro lado puede ser una desventaja. Es decir, desde el punto de vista del consumidor es una ventaja ya que cada vez se sacan mejores productos a un menor coste. Pero, desde el punto de vista del empresario supone un esfuerzo continuo.**

# AUTÓNOMOS: NUEVO SISTEMA DE COTIZACIÓN A LA SEGURIDAD SOCIAL

Real Decreto 504/2022, de 27 de junio, por el que se modifican el Reglamento General sobre inscripción de empresas y afiliación, altas, bajas y variaciones de datos de trabajadores en la Seguridad Social, aprobado por el Real Decreto 84/1996, de 26 de enero, y el Reglamento General sobre Cotización y Liquidación de otros Derechos de la Seguridad Social, aprobado por el Real Decreto 2064/1995, de 22 de diciembre, para actualizar su regulación respecto a los trabajadores por cuenta propia o autónomos.

**Resumen:** Se adaptan dos textos reglamentarios para la implantación gradual de un nuevo sistema de cotización para los trabajadores por cuenta propia o autónomos, en función de sus ingresos reales y permitiendo hasta seis cambios de base al año. Se da carácter prioritario a la tramitación electrónica de los procedimientos de alta, baja y variación de datos de trabajadores.



Este Real Decreto desarrolla la D.Ad. 2ª del RD Ley 5/2022, de 22 de marzo, que habilita al Gobierno para efectuar las adaptaciones que resulten precisas en dos reglamentos al objeto de facilitar el establecimiento de un **nuevo sistema de cotización para los trabajadores por cuenta propia o autónomos, en función de los rendimientos obtenidos por su actividad económica o profesional.**

Ese nuevo sistema de cotización, en función de sus ingresos reales, viene avalado por las recomendaciones 4.<sup>a</sup> y 5.<sup>a</sup> del informe de evaluación y reforma del Pacto de Toledo y por el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

Las adaptaciones aprobadas permitirán ajustar más adecuadamente a las condiciones de inclusión en la Seguridad Social de los trabajadores por cuenta propia o autónomos los procedimientos de afiliación y cotización regulados en las normas reglamentarias a los que se refiere, reforzando la información que ha de facilitar ese colectivo de trabajadores y permitiéndoles cambiar sus bases de cotización con mayor frecuencia dentro de cada año.

Al mismo tiempo, se procede a adaptar la regulación de ambos textos reglamentarios al objeto de reforzar el carácter prioritario de la tramitación electrónica de los procedimientos de alta, baja y variación de datos de trabajadores, en particular respecto a aquellos que ejercen su actividad por cuenta propia, así como para actualizarla en cuanto a las especialidades sobre cobertura y cotización respecto a determinadas contingencias, acomodándola así a la regulación legal actualmente vigente sobre esa materia.

**A) Modificaciones en el Reglamento General sobre inscripción de empresas y afiliación, altas, bajas y variaciones de datos de trabajadores en la Seguridad Social.**

- **Artículo 30.** Solicitudes de alta y baja.
- **Artículo 41.1** De la pluriactividad, pluriempleo y opción previa a la inclusión en diversos Regímenes.
- **Artículo 46.** En el Régimen Especial de los Trabajadores por Cuenta Propia o Autónomos. Afiliación, altas y bajas.
- **Artículo 47.** En el Régimen Especial de los Trabajadores por Cuenta Propia o Autónomos. Cobertura de determinadas contingencias.
- Se suprime el artículo 47 bis y cambia el artículo 48 (Trabajadores por Cuenta Propia Agrarios) y el artículo 49 (Trabajadores del Mar).

## **B) Modificaciones en el Reglamento General sobre Cotización y Liquidación de otros Derechos de la Seguridad Social.**

- **Artículo 11.1.** Tipos de cotización por accidentes de trabajo y enfermedades profesionales.
- **Artículo 43.2.** Elementos de la obligación de cotizar: Sujetos, bases y tipo.
- **Artículo 43 bis.1.** Cambios posteriores de base (hasta seis veces al año)
- **Artículo 44.** Cotización por incapacidad temporal, contingencias profesionales y cese de actividad.
- **Artículo 45.4 y 5.** Período de liquidación y contenido de la obligación de cotizar.

La disposición transitoria única regula la comunicación de datos por parte de trabajadores por cuenta propia o autónomos que ya figuren en alta en algún régimen de la Seguridad Social. La comunicación por medios electrónicos a la TGSS de los datos del artículo 30.2.b) del Reglamento General sobre inscripción de empresas y afiliación, tiene un plazo que finalizará el 31 de octubre de 2023.

El presente real decreto entrará en vigor el día 2 de enero de 2023.

Dada la extensión de la Ley, a continuación le facilitamos enlace directo a fin de que pueda tener acceso a su contenido íntegro

**ENLACE DIRECTO AL TEXTO ÍNTEGRO:**



**Real Decreto 504/2022, de 27 de junio, por el que se modifican el Reglamento General sobre inscripción de empresas y afiliación, altas, bajas y variaciones de datos de trabajadores en la Seguridad Social, aprobado por el Real Decreto 84/1996, de 26 de enero, y el Reglamento General sobre Cotización y Liquidación de otros Derechos de la Seguridad Social, aprobado por el Real Decreto 2064/1995, de 22 de diciembre, para actualizar su regulación respecto a los trabajadores por cuenta propia o autónomos.**

**<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/28/pdfs/BOE-A-2022-10677.pdf>**

# Cuestionario Formativo



A continuación facilitamos algunas preguntas básicas en referencia al «Área de Formación Continuada».

La contestación de las mismas le permitirá saber si ha fijado los conceptos básicos formativos en esta materia. Para la comprobación de las respuestas correctas puede consultar la última página de nuestro Boletín Oficial.

## 1.- ¿ Qué es una RDL?

- a) Resolución de un conflicto de manera extrajudicial.
- b) Resolución de disputas entre empresas o personas que se encuentran en países distintos.
- c) Resolución de disputas en línea, resolución de un conflicto mediante el uso de tecnología online y medios telemáticos.

## 2.- ¿Cuál es la principal diferencia entre globalización financiera e integración financiera?.

- a) La primera se refiere al proceso y la segunda es el resultado.
- b) la primera se refiere a globalización económica y la segunda a la globalización financiera.
- c) La primera establece normas de aplicación global y la segunda de capitales transfronterizos.

## 3.- Entre las principales ventajas que ofrece la globalización financiera cabe destacar:

- a) los inversionistas mueven sus capitales hacia los mercados con menores impuestos.
- b) mayor posibilidad de diversificar carteras , incremento del número y tipo de productos financieros disponibles.
- c) ajuste importante en la demanda de créditos hipotecarios.

## 4.- El Real Decreto 504/2022, de 27 de junio, habilita al Gobierno para facilitar el establecimiento de:

- a) un nuevo sistema de cotización para los trabajadores por cuenta ajena, en función de sus ingresos anuales reales.
- b) las condiciones de inclusión en la Seguridad Social de todos los trabajadores, permitiéndoles cambiar sus bases de cotización varias veces en el mismo año.
- c) un nuevo sistema de cotización para los trabajadores por cuenta propia o autónomos, en función de los redimientos obtenidos por su actividad económica o profesional.

# Consultorio Formativo



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

## EL SISTEMA FINANCIERO Y LOS MERCADOS DE VALORES



### Pregunta

*¿Qué es el sistema financiero?.*

### Respuesta

El sistema financiero es el conjunto de instrumentos, mercados e instituciones de un país cuya función es hacer llegar el flujo de fondos desde los oferentes hasta los demandantes.

### Pregunta

*¿Qué es el mercado de valores?.*

### Respuesta

El mercado de valores es uno de los mercados que forman parte del sistema financiero. Permite la canalización de capital a medio y largo plazo de los inversores a las empresas y Administraciones públicas que necesitan recursos, con lo que contribuyen al desarrollo económico. Otros mercados financieros son el mercado monetario, el mercado de divisas, el mercado interbancario, el mercado hipotecario, el mercado de productos básicos (petróleo, oro...), etc.

### Pregunta

*¿Qué es el mercado primario?.*

### Respuesta

El mercado primario de valores es aquel en el que se realiza el proceso de emisión de nuevos valores. En los mercados primarios los inversores obtienen títulos recién creados, que adquieren directamente del emisor (por contraposición a los mercados secundarios, en los que se negocian títulos ya emitidos con anterioridad que estaban en poder de otros inversores).

## MERCADO DE VALORES

### 1 Mercado Primario

Cuando los emisores captan u obtienen dinero a través de la primera emisión de sus valores mobiliarios, los que son adquiridos por los inversionistas a cambio de una rentabilidad o ganancia.

## Pregunta

*¿Qué es el mercado secundario?.*

## Respuesta

El mercado secundario de valores es un mercado de negociación en el que los inversores compran y venden a otros inversores valores que ya existen. El mercado secundario da liquidez a los títulos ya emitidos al facilitar su compra y venta.

Los precios se establecen en función de la oferta y demanda en el momento de cada transacción.

Las empresas emisoras de los valores no reciben fondos de estas operaciones, aunque el valor de la empresa aumenta si sube el precio de sus acciones. La inmensa mayoría de operaciones se ejecutan en el mercado secundario.



### 2 Mercado Secundario

Cuando los inversionistas realizan operaciones de compraventa con los valores mobiliarios que fueron adquiridos previamente en el mercado primario, con el objetivo de hacer efectiva su inversión buscando obtener una ganancia.

### Respuestas correctas al cuestionario del Área de Formación Continuada

- 1.- c
- 2.- a
- 3.- b
- 4.- c

## Pregunta

*¿Qué son las bolsas de valores?.*

## Respuesta

Las bolsas de valores son mercados organizados, sujetos a regulación oficial y, en España, supervisados por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV). En ellas se negocian acciones y valores convertibles o que otorguen derecho de suscripción. También se contrata renta fija, tanto pública como privada, así como warrants, certificados y fondos cotizados. En España hay cuatro bolsas de valores: Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia.

## Pregunta

*¿Qué es la Comisión Nacional del Mercado de Valores?*

## Respuesta



La Comisión Nacional del Mercado de Valores o CNMV es el organismo encargado de la supervisión e inspección de los mercados de valores españoles y de la actividad de cuantos intervienen en los mismos. Además, vela por la transparencia de los mercados de valores españoles, por la correcta formación de los precios de esos valores y la protección del inversor.



*AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL*

*DE*

*MEDIADORES FINANCIEROS TITULADOS*

*DE ESPAÑA*

Miembro Colectivo de la  
**AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL**

C./ Covarrubias, nº 22-1º-Derecha.- 28010 MADRID.- Telf. Corp.: 91 457 29 29  
E-mail: [medfin@atp-guiainmobiliaria.com](mailto:medfin@atp-guiainmobiliaria.com)  
Web: [www.atp-medfin.com](http://www.atp-medfin.com)

