TECNITASA

Boletín Noticias Tecnitasa Nº1

Estimados compañeros:

Ponemos en marcha esta iniciativa de circularización periódica de noticias relacionadas con nuestra actividad.

Se trata de que todos tengamos información resumida de aquellos asuntos clave que están muy vinculados con nuestro trabajo, ya que, y cada vez más, nuestros clientes nos solicitan asesoramiento u opinión sobre distintos temas, lo que a su vez redunda en mayor interactuación con ellos, y la consiguiente fidelización de nuestra clientela.

La idea es que esta iniciativa tenga continuidad, invitando a toda la Red de TECNITASA a que proponga textos para compartir información y conocimientos con todos los compañeros, que seguro nos serán útiles, y además podrán servir de base para circularizar noticias en prensa y revistas físicas o digitales de diversos organismos, colegios o instituciones con las que las distintas Delegaciones de TECNITASA tenemos convenios.

En esta ocasión queremos participaros un extracto sobre la situación actual de las reformas legales en 5 materias: Plan de Vivienda, Ley de Alquiler, Certificado Energético, Ley Antidesahucios, y Rehabilitación.

En la seguridad de que será de interés y propiciará la participación de todos, se acompaña este primer Boletín de Noticias de TECNITASA.

Muchas gracias.

José María Basañez

ATASCO LEGAL EN EL SECTOR INMOBILIARO

Aún no ha entrado en vigor ninguna de las leyes anunciadas por el Gobierno algunas hace ya un año para revitalizar el sector, crear empleo y fomentar el alquiler y la rehabilitación.

Rehabilitación, alquiler, mercado hipotecario y eficiencia energética, los pilares sobre los que reasienta la política activa del Gobierno y la revitalización del mercado inmobiliario en la era posburbuja ,no acaban de arrancar. Ninguna de las cinco leyes y decretos ley que regularán estas materias en el futuro próximo, algunas anunciadas hace ya un año, ha entrado todavía en vigor.

Las razones son variadas, desde la falta de financiación, a la aparente búsqueda de un consenso más amplio que la mera imposición de la mayoría absoluta de la que goza el partido en el Gobierno. O porque la agenda social y política antepone otras necesidades, como la reforma hipotecaria, que se tramitará de urgencia, una vez presentada la Iniciativa Legislativa Popular (ILP) que pide la dación en pago y el fin de los desahucios, y podría aprobarse a primeros de marzo, a pesar de que fue la última en presentarse. Pero también se debe a la acumulación prematura de anuncios de nuevas leyes a lo largo de 2012 y al clima político.

Del Ministerio de Fomento dependen la puesta en marcha del Plan de Vivienda y Rehabilitación, la futura Ley de Rehabilitación y la norma destinada al fomento del alquiler de viviendas. Presionado por Bruselas, Industria tenía que haber dado salida hace meses a la legislación sobre certificación energética de las viviendas de segundamano, que aún no ha llegado al Consejo de Ministros. Ya Economía le falta concretar qué medidas incluirá en la ley que en breve debería regular los desahucios, las subastas hipotecarias, la morosidad de los compradores y las condiciones crediticias. Está todo por definir.

Para Gonzalo Bernardos, economista y director del Máster de Estudios Inmobiliarios de la Universidad de Barcelona(UB), la razón principal de que el Gobierno haya aparcado la aprobación de tantas leyes anunciadas o alargado sus trámites parlamentarios es que, en general, «precisan de una dotación presupuestaria y para cualquiera que se adopte hay que ponerse de acuerdo con los bancos, que son insaciables». De ello dependen, sobretodo, líneas de crédito asociadas al sector de la rehabilitación de viviendas. Otra de las razones de peso es que «el ímpetu inicial del Gobierno generó un rechazo bastante amplio entre los colectivos profesionales y el resto de fuerzas políticas que le ha obligado a revisar parte de lo anunciado, pues la ministra de Fomento es más tendente al pacto que otros miembros del Gobierno», estima Bernardos.

No todo son borradores o anuncios. Al margen de la congelación de las grandes políticas en materia de Vivienda que afectan directamente al ciudadano, el Gobierno también ha hecho realidad varias de sus iniciativas. Destaca, por su mayor repercusión social, el Código de Buenas Prácticas bancarias, su primer 'plan antidesahucios' aprobado en marzo de 2012 y que amparaba una dación en pago si se cumplía una serie de requisitos. Hasta enero de 2013 ,según el balance oficial, la banca recibió 1.500 solicitudes de aplicación del Código, de las que se aceptaron cerca de 800 y sólo 78 desembocaron en dación. El Ejecutivo también ha creado la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (Sareb), más conocida como 'banco malo', dentro de su reforma financiera para limpiar de activos inmobiliarios 'tóxicos' los balances de los bancos nacionalizados. Y en su firme apuesta por el arrendamiento, ha reformado el régimen tributario de las Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (Socimi), que han dejado de formar parte de la parada Ley del Alquiler. Éstas ya cuentan con un tipo de gravamen de l0% para atraer la inversión en inmuebles en alquiler en España.

PLAN DE VIVIENDA. El Plan de Vivienda, Alquiler y Rehabilitación 2013-2016 está diseñado desde hace meses su último borrador salió en diciembre, pero sigue sin presentarse oficialmente, pese a que su puesta de largo fue anunciada para primeros de febrero por el secretario de Estado de Infraestructuras, Transporte y Vivienda, Rafael Catalá. Incluso Pastor avanzó una presentación que parece no llegar nunca.

Ante la falta de plazos oficiales cerrados, fuentes de Fomento se limitan a indicar a este suplemento que «no hay novedades» y que «se sigue trabajando» en el documento. Antes de su entrada en vigor, aún tendría que ser aprobado, vía real decreto, en Consejo de Ministros.

Los motivos de su dilación no los conocen tampoco en la Asociación de Promotores Constructores de España(APCE), que ha realizado aportaciones al texto. Según su presidente, José Manuel Galindo, «está prácticamente listo para salir, pero desconocemos porqué no se ha puesto en marcha aún».Galindo descarta que el retraso esté relacionado con un problema económico, porque el documento«no requiere ningún plan de financiación».

La demora del Plan afecta a las familias con menos recursos, pues prevé ayudas directas al alquiler de hasta 200 euros mensuales para hogares con ingresos inferiores a 1.597 euros al mes. Y a promotores, ya que el documento recoge laceración de un parque de viviendas en arrendamiento sobre suelo público.

LEY DEL ALQUILER. Hace 10 meses el 11 de mayo de 2012 que el Gobierno anunció nuevas reglas para el mercado del alquiler, pero el texto que llegará finalmente al Congreso ha seguido modelándose hasta hace escasos días, pues hace sólo dos semanas incorporó una propuesta del PP para la creación de un archivo de inquilinos condenados por impago. «Va a haber, sin duda, una mayor oferta de viviendas, una mayor capacidad de elección de los futuros arrendatarios y una disminución del precio», anunció Pastor en diciembre en el Congreso. Pero si el Gobierno pretendía dar salida a los tres millones de viviendas vacías que hay en España y rebajar el precio de los alquileres, ha perdido ya el 30% de la legislatura en el empeño.

El texto salvó una enmienda a la totalidad en diciembre que apoyaron todos los grupos menos el PP, y en todo este tiempo no ha incorporado apenas modificaciones más que la mencionada de febrero. La norma acorta y flexibiliza la duración de los contratos de arrendamiento, adelgaza los plazos de los desahucios por impago de rentas y el personal judicial necesario para llevarlos a cabo y aumenta los casos en los que el casero puede recuperar la vivienda.

CERTIFICADO ENERGÉTICO. «Es un texto complicado. Sigue en tramitación y estará en vigor lo antes posible». Ésta es la escueta explicación que se ha dado desde el Ministerio de Industria respecto al retraso que arrastra la etiqueta energética –similar a la de los electrodomésticos– que deberían llevar colgada ya las casas de segundamano que se pretendan vender o alquilar. La Comisión Europea ha denunciado incluso esta pasividad española ante el Tribunal de Luxemburgo.

Para Sergio Muñoz, vicepresiden-te de la Asociación Española para la Calidad en la Edificación (Asece), la demora tiene diversas justificaciones entre la que destaca «los intereses de las compañías energéticas». En su opinión, el certificado «será el inicio del autoabastecimiento energético de las sociedades, lo que perjudicaría a las empresas de suministro».

Muñoz prevé que el sello impulse casas altamente eficientes, que serán las que gocen de mejor salida en el mercado. «Por ello»,aclara, «una vez los inmuebles hayan sido rehabilitados (obras de aislamiento) y dotados de fuentes de energía (placas solares fotovoltaicas y térmicas, microgene-radores, geotermía, etc.), la facturación de las compañías energéticas podrían caer de forma importante».

Esta realidad mantiene a la expectativa tanto a las empresas de obras y de rehabilitación energética como a propietarios, conscientes de que si sus casas contaran con la máxima calificación –la A– su valor patrimonial subiría notablemente.

LEY ANTIDESAHUCIOS. Se presentó a finales de 2012, pero viene precedida de dos reales decretos –marzo y noviembre– que buscaron aminorar la carga de los hipotecados morosos y un Código de Buenas Prácticas para favorecer las refinanciación hipotecaria, al que se dedicaron numerosos recursos para los resultados obtenidos.

El Gobierno la ha tramitado por vía de urgencia y tras un pacto entre PP y PSOE, podría ser aprobada en tres semanas, según el calendario que maneja la comisión de Economía del Congreso. Aunque se presume que no abrirá su reglamento a la dación en pago retroactiva, no se descarta que pueda incorporar alguna de las medidas que propone la Iniciativa Legislativa Popular(ILP), como la paralización temporal de desahucios para viviendas habituales o el derecho a un alquiler social por cinco años en la misma residencia.

LEY DE REHABILITACIÓN. Afectará a millones de propietarios de viviendas usadas y al atomizado sector de la rehabilitación, sembrado de pymes y autónomos. Pero su contenido es todavía una incógnita y los plazos para su tramitación también.«Aún no hemos visto el borrador ni sabemos más que lo que anunció Fomento», asegura Fernando Prieto, presidente de la Asociación Nacional de Empresas de Rehabilitación y Reforma (Anerr), surgida hace poco más de un año.

La ley pretende ser la piedra angular de la recuperación del sector, pues 13 millones de viviendas tienen más de 30 años y ,en palabras de Pilar Martínez, responsable de la política de Vivienda en Fomento, «si se rehabilitan de 250.000 a 400.000 viviendas se podrían crear hasta 250.000 puestos de trabajo al año». No será ya en 2013.

Además, «el retraso genera mucha incertidumbre en comunidades y propietarios, que retrasan las decisiones de inversión», advierte Salvador Díez, presidente de los colegios de administradores de fincas, a los que tampoco les ha llegado información alguna sobre la futura ley. «Si se quiere que las comunidades destinen recursos para rehabilitación, apostamos por abrir líneas de financiación específicas e incentivos fiscales»,afirma.

LEGISLACIÓN PENDIENTE

PLAN DE VIVIENDA

Cuándo se anunció: Hay que remontarse a febrero de 2012. Entonces, la ministra de Fomento, Ana Pastor, habló por primera vez del Plan de Infraestructuras, Transportes y Vivienda (Pitvi) 2012-2024, donde se incorporaría el Plan de Vivienda, Alquiler y Rehabilitación 2013-2016.

Principales reformas: Según el último borrador –de diciembre, se centrará en la concesión de ayudas al arrendamiento a rentas bajas, y en la rehabilitación de edificios. También contempla subvenciones a los promotores que impulsen un parque de pisos públicos para alquiler social.

En qué fase está: Pastor hizo la última referencia al Plan el 24 de enero, cuando anunció que el secretario de Estado de Infraestructuras, Transporte y Vivienda, Rafael Catalá, lo presentaría «en las próximas semanas». No hay más noticias.

REFORMA DEL ALQUILER

Cuándo se anunció: Fomento avanzó el anteproyecto de la Ley de Medidas de Flexibilización del Mercado de Alquiler el 11 mayo de 2012 y presentó el proyecto de ley el 24 de agosto. El plazo de enmiendas concluyó el 6 de febrero, tras anunciar la creación de un registro oficial de inquilinos morosos.

Principales reformas: Aminorará los tiempos para los desahucios por impago de rentas, acortará la prórroga obligatoria de los contratos de alquiler de cinco a tres años y la tácita de tres a uno casero e inquilino podrán pactar la subida de la renta y las sociedades de inversión en alquiler tendrán un descuento del 85% en el Impuesto de Sociedades.

En qué fase está: El informe con las últimas enmiendas ha vuelto a la Comisión de Fomento y aún no se conoce la fecha en la que se votarán en el Congreso y, finalmente, se apruebe la Ley.

CERTIFICADO ENERGÉTICO

Cuándo se anunció: Más que un anuncio, responde a una directiva europea de 2002. Desde noviembre de 2007, lo llevan las casas nuevas; y desde el 9 de enero debería ser obligatorio para las de segundamano que se vendan o se alquilen. Esta fecha aparecía en el borrador del proyecto del Real Decreto que se presentó en julio de 2012.

Principales reformas: Todos los dueños de inmuebles usados que quieran venderlos o alquilarlos deberán presentar este certificado –que indica su consumo de energía– a los interesados. Establece un mecanismo de competencia en el mercado que motivará a mejorar la eficiencia de las viviendas para lograr un mejor precio.

En qué fase está: El último borrador elaborado por Industria y Fomento está en el Consejo de Estado para su revisión. Cuando éste dé su visto bueno, pasará al Consejo de Ministros, que lo aprobará como real decreto. No hay fecha prevista.

LEY DE REHABILITACIÓN

Cuándo se anunció: El 25 de septiembre de 2012, Pastor anunció una nueva Ley de Rehabilitación, Reordenación y Regeneración Urbana. El 19 de diciembre, en Fomento aseguraron que el anteproyecto sería presentado en el Consejo de Ministros del 28 de diciembre, cosa que no sucedió.

Principales reformas: Apenas se conoce su contenido. Incorpora la creación de un nuevo tipo de Inspección Técnica de Edificios, modificará las normas de votación en las comunidades de vecinos y facilitará la desafección de viviendas y locales.

En qué fase está: Un borrador circula entre las consejerías regionales y aún no ha llegado a manos de las asociaciones empresariales ni colectivos afectados. Fomento aún no tiene fecha para su presentación en el Consejo de Ministros.

LEY ANTIDESAHUCIOS

Cuándo se anunció: La Ley de Medidas Urgentes para Reforzar la Protección a los Deudores Hipotecarios tiene su origen en el Real Decreto-ley 27/2012 del 15 de noviembre, el cual el Gobierno transformó en Ley el 29 de noviembre.

Principales reformas: Fija en 30 años el plazo máximo de las hipotecas para vivienda habitual, los bancos no podrán ejecutar una hipoteca hasta el tercer mes de impago, regulará las subastas extrajudiciales de viviendas y modifica el Código de Buenas Prácticas para acceder -conlímites-a la dación en pago y a la moratoria hipotecaria.

En qué fase está: Aún permite la incorporación de enmiendas y podría entrar en vigor a primeros de marzo. Este mes, expertos y afectados por los desahucios han realizado alegaciones en la Comisión de Economía del Congreso. Podría incorporar medidas de la Iniciativa Popular Parlamentaria (ILP)recién admitida a trámite.