

## SUPERCONGRESO 2010

### II Foro Multisectorial de Asociaciones del ámbito inmobiliario y de la construcción

Patrocinadores:



Colabora:



Asociación Española de Promotores de Restauración y Rehabilitación del Patrimonio Histórico

Madrid, 27 de mayo de 2010

Organiza:



Medio:



PROGRAMA DE ACTOS

**INMOFONDOS 2010**

II Foro de Negocio entre Inversores  
Madrid, Julio

**MICAT 2010**

VII Encuentro sobre Mercado Inmobiliario en Cataluña  
Barcelona, Julio

**PROJECT 2010**

XII Encuentro sobre Dirección Integrada de Proyecto  
Madrid, Septiembre

**FRANQUICIAS 2010**

II Foro Nacional de Inversores en el Sector de la Franquicia  
Madrid, Noviembre

**OPTIMIZA 2010**

I Encuentro sobre Consultoría, y Gestión de Patrimonio  
Madrid, Noviembre

**FACILITY 2010**

I Encuentro Intersectorial sobre Facility Management  
Madrid, Noviembre

**SUELO 2010**

XI Encuentro Sectorial sobre el Mercado de Suelo  
Madrid, Diciembre

**HIPOTECAS 2011**

VII Encuentro Sectorial sobre el Mercado Hipotecario  
Madrid, Enero

**TASACIÓN 2011**

XVI Encuentro sobre Tasación y Valoración en España  
Madrid, Febrero

**INMOHOTEL 2011**

VII Encuentro sobre el Mercado Inmobiliario aplicado al Sector Hotelero  
Madrid, Marzo

**VIVIENDA 2011**

XIII Encuentro Sectorial sobre la vivienda en España  
Madrid, Abril

**SUPERCONGRESO 2011**

III Foro Multisectorial de asociaciones inmobiliarias  
Madrid, Mayo

# El sector inmobiliario toma la palabra

CESINE Formación y Jornadas convocó el II Foro de Asociaciones del Sector Inmobiliario y de la Construcción para dar voz a través de este Supercongreso a profesionales de todos los ámbitos del sector. Profesionales de la arquitectura, promoción, *project management*, gestión, construcción y certificación recabaron medidas comunes frente a una crisis económica que ya no distingue entre sectores. Sobre la mesa estu-

vieron las medidas de reactivación económica emprendidas por el Gobierno, la ley de colegios profesionales, la construcción sostenible y los nuevos modelos de colaboración público-privada. Estos temas centraron la atención de los protagonistas del evento moderado por Luis de Manuel, director del programa "Economía urbana y planificación urbanística" de la Universidad Complutense de Madrid.



De izquierda a derecha, los componentes de la primera mesa de debate: Aurelio Ramírez, del Consejo de Construcción Verde, Antonio Coronel, de la Asociación Española de Empresas de Restauración del Patrimonio Histórico (ARESPA), Luis Corral, del Consejo Superior de Arquitectos de España (CSCAE), Luis de Manuel, de la UCM, José Francisco Gómez, del Colegio Oficial de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de Madrid (COAATM), Juan Diego Sanz, asociado senior de Hogan Lovells, Pedro Dubié, de la Asociación Española de Dirección Integrada de Proyecto (AEDIP) y Javier Parro, de la Confederación de Viviendas Cooperativas de España (CONCOVI).

PRINCIPALES ASOCIACIONES DEL SECTOR INMOBILIARIO		A	B	C	D
APCE	ASOCIACIÓN DE PROMOTORES CONSTRUCTORES DE ESPAÑA	1968	4.500	*	*
SEOPAN	ASOCIACIÓN DE EMPRESAS CONSTRUCTORAS DE ÁMBITO NACIONAL	1957	367	*	*
AERCO	ASOCIACIÓN NACIONAL DE EMPRESAS CONSTRUCTORAS DE OBRA PÚBLICA	1996	30	6.000	12.000
ANCI	ASOCIACIÓN NACIONAL DE CONSTRUCTORES INDEPENDIENTES	1997	25	12.000	30.000
CSCAE	CONSEJO SUPERIOR DE ARQUITECTOS DE ESPAÑA	1931	26	*	50.000
AVS	ASOCIACIÓN ESPAÑOLA DE PROMOTORES PÚBLICOS DE VIVIENDA Y SUELO	1988	160	*	*
ANEFHOP	ASOCIACIÓN NACIONAL ESPAÑOLA DE FABRICANTES DE HORMIGÓN PREPARADO	1968	509	2.300	*
OFICEMEN	AGRUPACIÓN DE FABRICANTES DE CEMENTO DE ESPAÑA	1927	9	2.800	7.000
HISPALYT	ASOC. ESPAÑOLA DE FABRICANTES DE LADRILLOS Y TEJAS DE ARCILLA COCIDA	1968	250	1.300	9.200
ASCR	ASOC. ESPAÑOLA DE FABRICANTES DE AZULEJOS Y PAVIMENTOS CERÁMICOS	1977	175	2.591	17.700
FDA	FEDERACIÓN DE ÁRIDOS	2007	700	1.650	13.000
ASEFAVE	ASOCIACIÓN ESPAÑOLA DE FABRICANTES DE FACHADAS LIGERAS Y VENTANAS	1977	125	1.500	*
ARESPA	ASOCIACIÓN ESPAÑOLA DE EMPRESAS DE RESTAURACIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO	1997	50	150	2.200
ATASA	ASOCIACIÓN PROFESIONAL DE SOCIEDADES DE VALORACIÓN	1985	39	430	8.000
AEGI	ASOCIACIÓN EMPRESARIAL DE GESTIÓN INMOBILIARIA	1998	300	*	10.000
AEDIP	ASOCIACIÓN ESPAÑOLA DE DIRECCIÓN INTEGRADA DE PROYECTO	1994	38	300	11.000
SEFM	SOCIEDAD ESPAÑOLA DE FACILITY MANAGEMENT	1998	170	*	*
AECCTI	ASOC. DE EMPRESAS DE CONTROL DE CALIDAD Y CONTROL TÉCNICO INDEPENDIENTES	2007	30	190	10.000
CONCOVI	CONFEDERACIÓN DE COOPERATIVAS DE VIVIENDAS DE ESPAÑA	1988	485	*	*
GECOPI	ASOCIACIÓN DE GESTORAS DE COOPERATIVAS Y PROYECTOS INMOBILIARIOS	2004	150	*	*
AECC	ASOCIACIÓN ESPAÑOLA DE CENTROS COMERCIALES	1980	450	*	*
ACN	ASOCIACIÓN ESPAÑOLA DE CENTROS DE NEGOCIOS	1993	150	65	*

A: AÑO DE FUNDACIÓN B: NÚMERO DE EMPRESAS C: FACTURACIÓN CONJUNTA D: EMPLEO

**Juan Diego Sanz**

Asociado senior de Hogan Lovells

El ponente destacó la importancia de la fiscalidad como arma de apoyo a determinadas políticas contra una crisis económica que ha devenido en crisis fiscal por la reducción de los ingresos públicos. *“La presión fiscal de la administración del Estado -el peso sobre el PIB de la recaudación tributaria- ha pasado del 36% al 30%, y en las autonomías la recaudación ha caído aún más”,* explicó **Sanz**. El abogado recalcó que en el primer trimestre del 2010, el Estado registró un déficit de 8.908 millones, un 17,5% más interanual, pese a que los

ingresos fiscales han subido un 0,8%, por primera vez en dos años, *“como consecuencia de unas medidas impositivas que sólo tendrán efecto a corto plazo”*. **Sanz** mencionó la subida del IVA recordando que *“España sigue siendo el tercer país con el IVA más bajo de Europa, sólo por detrás de Chipre y Luxemburgo”,* y afirmó que no hay novedades contempladas por el Gobierno en relación al impuesto de sociedades, *“excepto el incremento de las labores de inspección en las empresas de mayor tamaño”*.



**Luis Corral**

Vicepresidente del Consejo Superior de Arquitectos de España (CSCAE)

El Gobierno tiene un año para adaptar la *Ley de Colegios Profesionales* a la *Directiva Europea de Servicios*, determinando qué colegios profesionales son de existencia obligatoria y por tanto cuáles van a pervivir como corporaciones de derecho público. Sobre el informe emitido por la **CNC** al respecto, **Corral** aseguró que *“la Comisión de Competencia está adoptando una posición ultra liberal difícil de entender en un gobierno de izquierdas, debilitando el vínculo entre título académico y profesión y conside-*

*rando los visados como fuente de negocio”*. Además, el borrador del decreto que regulará los visados parte de la doctrina comunitaria, según la cual sólo los que guarden relación con la seguridad personal o jurídica o con la integridad física de las personas podrán ser obligatorios, *“lo que incluiría a los del sector de la edificación pero no a los de ingeniería”*. El ponente puso en duda la legalidad de *“desvincular el visado de la profesión y del territorio vinculándolo tan sólo a la materia a la que concierne.*



**José Fco. Gómez**

Tesorero Contador del Coleg. de Aparej., Arquitectos Tcos. e Ingenieros de Edif. de Madrid (COAATM)

Los aparejadores critican sobre todo la omisión de los estudios de seguridad y salud en el borrador del decreto que debe adaptar la *Directiva de Servicios de la Unión Europea*, conocida como *Ley Ómnibus*. Los partidarios del actual sistema colegial recuerdan que, en contra de los criterios de la **CNC**, *“es inexacto que un título de formación sea equivalente a una profesión, ya que un mismo título puede generar varias profesiones; varias titulaciones pueden llevar a una misma profesión y hay títulos que no generan una profesión reconocida”*.

Tampoco es cierto, según recuerdan éstos, que una profesión titulada esté asociada directamente a un Colegio Profesional *“de hecho, la misma CNC reconoce la existencia de unas 140 profesiones tituladas, cuando sólo constan 62 colegios profesionales, lo que desmonta su argumento”*. La colegiación no es un obstáculo para desempeñar una profesión, sino un derecho, ya que ningún Colegio puede negar la colegiación a un titulado, y su obligatoriedad es la única forma de garantizar el alcance de ciertas normas deontológicas.



**Javier Parro**

Director técnico de la Confederación de Viviendas Cooperativas de España (CONCOVI)

**Parro** comentó el impacto sobre el cooperativismo de la subida del IVA y de los cambios propuestos por el Gobierno sobre la deducción por adquisición de vivienda en el **IRPF**. La subida del IVA *“encarece el precio de la vivienda y esto tiene especial incidencia sobre las cooperativas ya que la adquisición del suelo pasa de ser gravada con un 16% a serlo con un 18%”* y aunque el **Ministerio de Hacienda** devuelve este tributo *“de entrada supone un desembolso importante para los cooperativistas”*. Sobre el

segundo aspecto, *“debe clarificarse si la deducción va a desaparecer o no, ya que se está creando una incertidumbre perjudicial para el sector”*. El ponente aseguró que *“a día de hoy, el cooperativismo es la única forma viable de iniciar promociones y aún así está muy afectada por el contexto económico”*. Ante la generación de nuevas cooperativas por parte de promotores que intentan dar salida en el mercado a sus carteras de suelo, **Parro** advirtió que esta fórmula residencial *“tiene sus propias reglas”*.



**Aurelio Ramírez**

Presidente del Consejo de la Construcción Verde



El Consejo de la Construcción Verde comenzó a funcionar en España en 1998 y certificó en el año 2000 el primer edificio sostenible del país según su sello LEED, la sede de Sanitas en el Campo de las Naciones de Madrid. El fundador y presidente del Green Building Council en España señaló en su intervención que en la actualidad hay 46 edificios en proceso de certificación por parte del Consejo. “Las empresas han empezado a interesarse más en este sello sostenible con la crisis, sobre todo en el ámbito de la promoción privada de sedes corporativas, y esto se debe a que los fondos de

inversión eligen edificios con certificados LEED, ya que son los que presentan mayores niveles de ocupación y alquileres más duraderos, lo que demuestra que el sello revaloriza los inmuebles”. Esta revalorización, de hecho, está cuantificada: el alquiler se encarece en 120 euros por metro<sup>2</sup> en aquellos edificios certificados, según informó Ramírez, quien valoró la actividad del Consejo afirmando que su objetivo “no es certificar edificios sino transformar la industria, y sabemos que éste es un proceso lento porque sus fases se repiten en todos los países”.

**Antonio Coronel**

Gerente de la Asociación Española de Empresas de Restauración del Patrimonio Histórico (ARESPA)



El ponente hizo saber que las empresas de restauración del patrimonio “aún no han notado los efectos de las medidas del Gobierno para potenciar la rehabilitación” con rebajas fiscales, pese a que hasta ahora este sector “no había contado con ningún tipo de protección”. Coronel denunció en nombre del medio centenar de empresas adheridas a la Asociación Española de Empresas de Restauración del Patrimonio Histórico (ARESPA),

que la reducción entre un 35% y un 40% de las licitaciones públicas “ha afectado de lleno a las empresas de restauración del patrimonio histórico, con casos especialmente graves como el del gobierno autonómico de Castilla y León, que tradicionalmente ha invertido grandes sumas en esta actividad y en la actualidad ha reducido drásticamente los fondos reservados a este fin”, según recalcó el ponente durante su intervención.

**Pedro Dubié**

Secretario General de la Asociación Española de Dirección Integrada de Proyecto (AEDIP)



Las empresas de dirección integrada de proyecto tienen ante sí el reto de consolidarse como asesores técnicos en proyectos de colaboración público-privada (CPP). Según Dubié, “es urgente la creación de una unidad consultiva para CPP, liderada por el gobierno central, con participación de las comunidades autónomas, de las corporaciones locales y de asociaciones empresariales” un papel que debería desempeñar “Hacienda como unidad consultiva reconocida”. El portavoz de AEDIP señaló que “las administraciones autonómicas y los ayuntamientos necesitan modelos CPP de éxito para proyectos

medianos, principalmente en edificación y equipamientos” para que el sector público vuelva a inspirar de nuevo “confianza al mercado de capitales”. El promotor está demandando una evolución en la capacidad de los equipos de gestión “aguas arriba” y “aguas abajo”. Como ejemplo de la primera tendencia, “el promotor público demanda mayor uso de su autoridad inherente”; de la segunda, “el promotor privado pide asesoramiento en financiación durante la fase de explotación. Por otro lado, “la sanción de la futura ISO 21.500 va a traer consigo una estandarización mundial en el ámbito de la gestión de proyectos”.

**Leandro Escobar**

Director gerente de la Asociación Profesional de Sociedades de Valoración (ATASA)



El director gerente de la patronal de tasadoras comentó la cuestión del análisis del precio de la vivienda en nuestro país, acerca de la cual Escobar sostuvo que “no es en absoluto perjudicial que haya mucha información sobre el sector residencial, siempre y cuando sepamos interpretarla adecuadamente”, y citó el ejemplo de Estados Unidos, donde conviven para uso de analistas y ciudadanos 17 índices distintos que miden las oscilaciones del precio de las viviendas. A

continuación y en un plano más corporativo, Escobar enunció una clara defensa de la independencia del trabajo cotidiano de las tasadoras, “porque funcionan con criterios técnicos bien contrastados y no según orientaciones comerciales”, es decir, “dan fe de lo que hay en el mercado pero no pueden cambiarlo”. Según concluyó el ponente, “la influencia de las sociedades de tasación sobre la oferta y la demanda inmobiliaria es cero”.

**Emilio Gómez**

Socio Inmobiliario de Hogan Lovells

El ponente lamentó el escaso número de vehículos de inversión con potencial disponibles en la actualidad, entre los cuales incluyó a las *socimi*. Es “*un instrumento poco competitivo a nivel internacional por su régimen fiscal y pese a todo atractivo, ya que aporta niveles razonables de rentabilidad a activos no estratégicos*”, como pudieran ser los edificios gestionados por una cadena hotelera. La credibilidad de este nuevo vehículo vendrá dada en todo caso “*por el*

*equipo de gestión y por la adecuada valoración de los activos*”, aspecto este último realmente clave en las *socimi*. En relación a la Ley de Arrendamientos Urbanos, **Gómez** afirmó que ésta “*exige una reforma real y no cosmética*” ya que hasta ahora se le han aplicado “ *parches fallidos, como el desahucio exprés, que sólo benefician al pequeño ahorrador, cuando los destinatarios debieran ser sobre todo las inmobiliarias patrimoniales y las entidades financieras*”.



**Fernando Ortuño**

Secretario General de la Asociación Española de Centros de Negocios (ACN)

Durante 2009 los más de 150 centros de negocio españoles facturaron 65 millones de euros, un 5% menos que el ejercicio anterior, si bien hasta entonces su actividad había experimentado tan fuerte crecimiento que llevó a España a situarse como tercer país europeo por número de centros, sólo por detrás de Reino Unido y Francia. En la actual coyuntura, “*los propietarios de oficinas desocupadas están contactando con los centros de negocio para buscarles salida y es previsible que esta tendencia vaya a más*”, según el análisis de **Ortuño**. El ponente admitió que “*la gestión del centro de negocios no es fácil*”

si bien “*convertir un espacio ocioso en uno de ellos es sencillo*”. La reducción de costes fijos y la integración de infraestructuras y servicios en estos centros permiten prever a la **ACN** que durante 2010 serán más empresas las que recurran a este modelo frente al tradicional de alquiler o compra de oficinas “*La combinación de inmediatez y flexibilidad que esta fórmula ofrece a sus usuarios es idónea para las micropymes*”, recalcó el ponente, como demuestra el hecho de que el 48% de los ocupantes de centros de negocios españoles sean empresas autóctonas con plantillas de cinco a diez empleados.



**Francesc Villanueva**

Presidente de la Asociación Española de Promotores Públicos de Vivienda y Suelo (AVS)

La **Asociación Española de Promotores Públicos de Vivienda y Suelo (AVS)** se fundó en 1988 y está formada por más de 160 promotores públicos dependientes de las administraciones locales y autonómicas y del Estado. El total del parque de vivienda propio de **AVS** ascendía en 2007 a 231.535 viviendas, un 34,27% más que en 1990, con un crecimiento en la gene-

ración de viviendas protegidas del 69,42% en el mismo periodo. La **AVS** es además el mayor operador de vivienda en alquiler del país. El presidente de los promotores públicos, **Francesc Villanueva**, señaló en su intervención que el futuro del sector inmobiliario “*pasa por la explotación de nuevas fórmulas de colaboración entre el sector público y el privado*”.



**Luis San Segundo**

Presidente de la Sociedad Española de Facility Management (SEFM)

El *facility management* es un modelo de gestión de los recursos inmobiliarios de las empresas que tiene como objetivo la adecuación permanente de éstos a la organización y equipo humano de las compañías al menor coste posible, mediante la integración de todas las responsabilidades de gestión sobre dichos recursos en la figura del *facility manager*. **San Segundo** precisó que es necesaria “*la coordinación entre las labores de facility management y la estrategia de la empresa para obtener todos los beneficios potenciales de esta disciplina*”. El incremento de la productividad de la empresa, si se gestionan adecuada-

mente los espacios, puede llegar al 20%. Además, el contexto económico actual revaloriza un conjunto de destrezas de gestión como éste, que facilita ahorrar costes. Ante la inminencia del congreso europeo del sector en Madrid, el presidente de la **SEFM** recordó que “*en España el facility management mueve miles de millones de euros*” y que es la disciplina profesional que más rápido ha crecido en Europa en los últimos quince años. Los sectores que más demandan estos servicios son, entre otros, el de las telecomunicaciones y la banca, fundamentalmente porque cuentan con muchos metros<sup>2</sup> de áreas de trabajo.





De izquierda a derecha, los componentes de la segunda mesa de debate: Fernando Ortuño, de la Asociación Española de Centros de Negocios (ACN), Leandro Escobar, de la Asociación Profesional de Sociedades de Valoración (ATASA), J. Martínez de los Santos, de la Asociación Española de Gestión Inmobiliaria (AEGI), Luis de Manuel, de la UCM, moderador del debate, Francesc Villanueva, de la Asociación Española de Promotores Públicos de Vivienda y Suelo (AVS), Emilio Gómez, de Hogan Lovells y Luis San Segundo de la Sociedad Española de Facility Management (SEFM).

**J. Martínez de los Santos**

Gerente de la Asociación Española de Gestión Inmobiliaria (AEGI)



Algunos datos no oficiales manejados en el sector muestran que la desaparición de empresas de intermediación y gestión inmobiliaria en los últimos años “ha hecho que el sector pase de contar con 80.000 compañías a estar conformado por sólo 20.000”, según diagnosticó Martínez de los Santos. Según el ponente, “el sector inmobiliario ha sido víctima de la política intervencionista mantenida por parte de la administra-

ción” y la consecuencia ha sido “una gravísima pérdida de confianza del consumidor”. Por otro lado, “El problema de este país es que se legisla demasiado”, lamentó Martínez de los Santos, quien además arremetió contra la vivienda protegida-“es la mayor bolsa de fraude de este país”- para recomendar a continuación que se den “ayudas directas a las personas” y que se libere de una vez el mercado de suelo.

**Próximas jornadas:**

**INMOFONDOS 2010**

**II Foro de Negocio entre inversores**  
2 de Julio de 2010

**!!! Últimas plazas disponibles !!!**

*El encuentro del negocio Inmobiliario.....*

BNP PARIBAS REAL ESTATE  
TINSA  
DOUGHTY HANSON  
HOGAN LOVELLS  
ROYAL OAKS  
KRATA  
AHORRO CORPORACIÓN

GRUPO SHEBEL-PRINEX  
ING REAL ESTATE INVESTMENT  
IVG INSTITUTIONAL FUNDS  
BRITISH LAND  
FAMILY OFFICE GRUPO HECOP  
ROMALD GLOBAL INVESTMENT  
JONES LANG LASALLE

Y muchos más...

**PROJECT 2010**

**XII Encuentro Sectorial sobre Dirección Integrada de Proyecto**  
23 de Septiembre de 2010 Abierto plazo de inscripción.



Solicite más información:  
**CESINE Formación y Jornadas.**  
C/ Doctor Esquerdo, 47 1º D. 28028 Madrid  
Tel: 91 574 52 09 Fax: 91 574 38 13  
[formacion@metros2.com](mailto:formacion@metros2.com)