

Grado de Relaciones Laborales y Recursos Humanos
UNIVERSIDAD DE VALLADOLID
Facultad de Ciencias del Trabajo



Análisis estadístico-laboral de la burbuja inmobiliaria

Autor: Manuel de Dios Olivares

Año académico 2013/2014

ÍNDICE

Introducción	3
I.- Orígenes y factores que influyeron en la política urbanística española	7
II.- Consecuencias de la burbuja inmobiliaria	20
III.- ¿Pudo evitarse la burbuja inmobiliaria?	25
Conclusión y situación actual	27
Bibliografía	30
Anexos	32

Introducción

Para entender y explicar la coyuntura inmobiliaria actual debemos situarnos en el contexto histórico que inicia el auténtico cambio social y económico que afecta a España. Éste es, sin duda, la transición política española.

La transición española debe definirse como el gran cambio político, económico y social de nuestra historia más reciente.

La política española de la transición se encuentra afectada por el fin del régimen franquista, y por el inicio de un sistema democrático que surge desde el entendimiento de las distintas familias ideológicas que conformaban el espectro político de la época; lo cual dará lugar a la proclamación de la Constitución en 1978, y que se consolidará en el tiempo como la Carta Magna que ha dado mayor tiempo de paz en la Nación Española, y mayor desarrollo en cuanto a políticas económicas, sociales y culturales. Este consenso no fue tan idílico como muchas personalidades quieren hacer ver, si no que habría que contar también con facciones que luchaban para que este entendimiento no llegara a buen fin, como es el caso del terrorismo y la violencia, producidas desde distintas posturas que pretendían imponer por la fuerza sus ideologías de corte totalitario; y las posturas inmovilistas que renegaban del cambio político. Afortunadamente, la coherencia y la moderación del pueblo español y de sus dirigentes produjo el gran cambio político del que hoy disfrutamos.

Previo al cambio político, España se enfrenta a una de las crisis económicas más tormentosas del siglo XX, la denominada "crisis del petróleo", que surge el 23 de agosto de 1973 debido al cese en la exportación de este recurso natural por parte de los países pertenecientes a la OPEP (Organización de Países Árabes Exportadores de Petróleo) a los países que apoyaron a Israel en el conflicto bélico del "Yom Kipur"; entre ellos España (no como apoyo directo pero sí indirecto, ya que era partidario de las políticas europeas y norteamericanas situadas claramente del lado de este país hebreo) como país de la Europa occidental, pero en general, afectará al orden económico mundial; y que sus efectos prolongarán hasta adentrados la década de los 80.

Mediante los "Pactos de la Moncloa" de fecha de 25 de octubre de 1977, se expusieron sobre la mesa la problemática económica que atravesaba el país y las posibles soluciones a esta crisis mundial que afectaba de manera muy directa a España. La solución pasaba por un profundo cambio de las políticas económicas existentes, cambiar de un sistema claramente intervencionista, a un sistema económico más liberal. Esta situación en pleno cambio político, no podía producirse de forma unilateral por el Gobierno, si no que requería de un amplio consenso de las fuerzas democráticas imperantes de la época.

El ámbito social que afecta al país en estas fechas, está relacionado con los dos factores anteriores (políticos y económicos): el desempleo que se produce en la España de mediados de los 70, produciendo una disminución del poder adquisitivo de las familias españolas y la situación macroeconómica del país.

Por tanto, el inicio de este documento escrito se basará en la relación y comentario de varios factores estadísticos fundamentales: las tasas de población y las tasas específicas de desempleo, y éstas comparadas con las tasas de desempleo en el sector de la construcción.

El desarrollo se sustentará en la relación histórica entre el parque inmobiliario español con la situación económica y social del momento, y de su evolución a lo largo de este periodo democrático.

Para concluir, se tratará lo que se denominó como la "burbuja inmobiliaria", con las causas que propiciaron este hecho, así como las consecuencias, y la situación actual con respecto al mercado inmobiliario en ese momento.

La relación entre mercado inmobiliario y el desarrollo económico en España son factores que influyen de manera muy notable en la economía del país; es decir, las repercusiones de uno de ellos afecta de manera al otro, y viceversa.

El cambio de múltiples normativas, y la creación de otras nuevas, es otro de los factores de relevancia para la permisividad de este "boom inmobiliario". La política tanto municipal, autonómica así como la nacional son acordes y proclives hacia este desarrollo del sector de la vivienda.

Tal es así, que podríamos destacar varios textos legales surgidos en la década de los noventa, y las modificaciones de las ya existentes.

Poniendo como inicio la proclamación de la Constitución, y su artículo 47 en el que se recoge como derecho fundamental el acceso a una vivienda digna, la cual se interpreta que debe ser en régimen de propiedad, lo cual no deja de ser un pensamiento conservador del cual se aprovechan las distintas empresas y administraciones públicas para la construcción masiva e incontrolada de nuevos edificios.

Este pensamiento y estas actitudes se ven aceptadas, e incluso aplaudidas, por la sociedad, ya que la vivienda no deja de ser una inversión; y del cual el sistema financiero se lucrará con la concesión de préstamos, créditos e hipotecas hoy consideradas como abusivas, pero que en su momento contaron con la aceptación y el respaldo de los distintos gobiernos así como de los ciudadanos que recurrían a ellos para sufragar dicha inversión.

Es este factor financiero, y el desarrollo urbanístico, el que anima a que los ciudadanos den ese salto a la adquisición de una segunda vivienda, en la mayoría de los casos, ubicada en las zonas de la costa española.

Fruto de la inmigración y del desarrollismo económico, la población extranjera asentada en nuestro país, pasa a adquirir el pensamiento clásico español de la vivienda como inversión, lo que incrementa la construcción de nuevas zonas residenciales en ciudades del interior y de carácter claramente industrial.

La legislación que faculta estas nuevas construcciones se basan fundamentalmente en tres:

1.- Ley del Suelo. Surge a mediados de los años cincuenta, pero sufre una de sus grandes modificaciones en el año 1992, la cual adquiere una serie de derechos enfocados a la construcción de obra nueva; de la cual la administración también ve una fuente importante de ingresos a futuro con las posibles transacciones, y de los impuestos que se generan no sólo de la compra, si no del mantenimiento y sostenimiento de la economía nacional, autonómica y local con los distintos tipos de gravámenes que una vivienda requiere.

2.- Ley de Ordenación de la Edificación. Tiene su origen en el año 1999, es decir, nace y se desarrolla en pleno apogeo de la construcción. Esta ley además de recoger pautas e instrucciones para obra nueva, también entra en otro tipo de construcción como es la reforma y la rehabilitación. Este texto legal, recoge ya de manera expresa los agentes de la edificación, delimitando de una forma más racional quien es el competente para promover, construir y vender.

3.- Código Técnico de la Edificación. A diferencia de los dos anteriores no se trata de una ley, sino de un Real Decreto del año 2006 y que es fruto del desarrollo de la Ley de la Ordenación de la Edificación, estableciendo unas condiciones de habitabilidad y seguridad para la construcción de viviendas, pero que recoge también ese sentimiento de conservación y mantenimiento del edificio, así como una regularización hacia políticas menos contaminantes y de ahorro energético.

Las dos primeras surgen en pleno auge, y fijan el grueso del texto en la construcción de obra nueva. La tercera, se enfoca ya en otro tipo de síntesis inmobiliaria como es la conservación y rehabilitación de lo construido, debido a que se observa desde determinados ámbitos un inicio de la crisis financiera, no concediendo crédito, y que hace cambiar claramente ese sentir de adquirir una vivienda nueva a la rehabilitación de la ya existente.

Por tanto, hoy nos encontramos con un sector de la construcción cuya vía de desarrollo es la rehabilitación y conservación del parque ya construido, y que culminará con la Inspección Técnica de los Edificios, y con la Ley 8/2013 de 26 de junio de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

También es un factor a tener en cuenta, y que cabe resaltar, la importancia de la legislación laboral en este sector, y de las relaciones laborales sin el cual no se podría explicar este concepto de "burbuja inmobiliaria". La creación de múltiples empresas y su funcionamiento produjo de manera inigualable en la historia

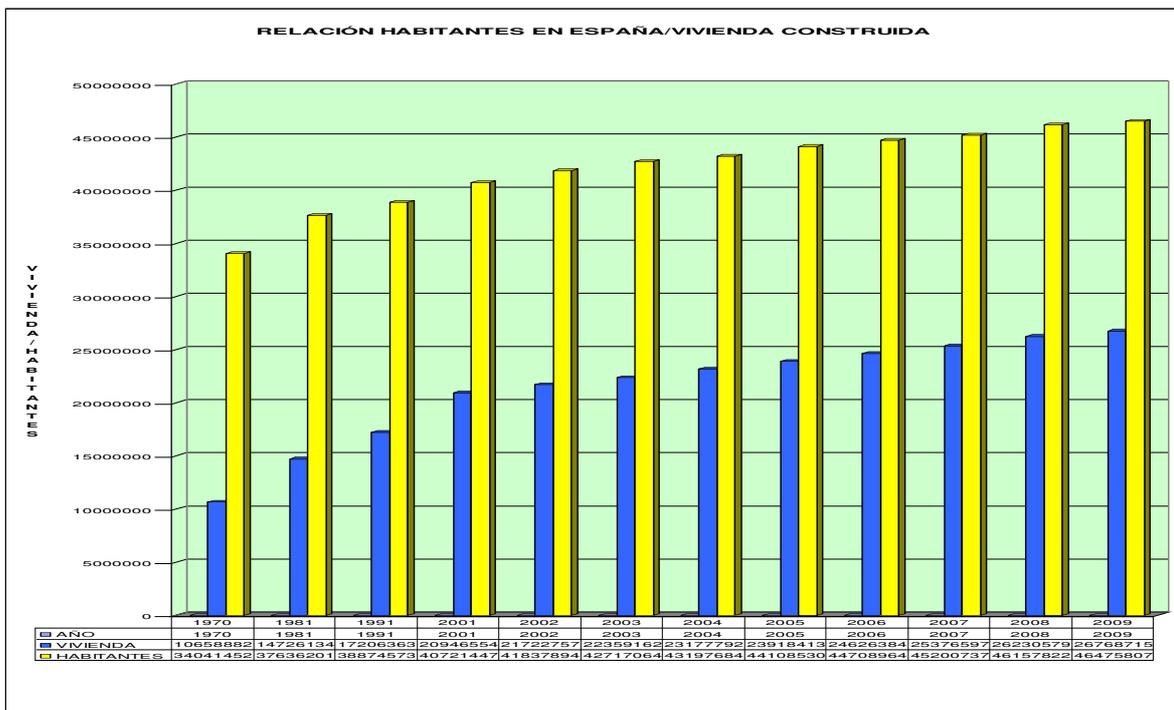
económica de España, una creación de empleo nunca visto, y que incluso llegó a producir una situación muy cercana a lo que se podría definir como pleno empleo durante los años últimos de la década de los noventa.

La masiva creación de empresas en este sector de la construcción se produjo fundamentalmente por la legislación acorde a la potenciación de este mercado y la predisposición de las administraciones públicas, interviniendo en el supuesto interés general de la sociedad para la creación de empleo, y el desarrollo urbano de las ciudades y pueblos; pero que como se verá en los capítulos últimos, también sirvió para la especulación y el injustificado enriquecimiento de determinadas élites empresariales y políticas; las cuales a día de hoy son noticia debido al procedimiento judicial que se está siguiendo contra este tipo de tramas urbanísticas.

Esta introducción, servirá para iniciar el tema que nos compete, y que se desarrollará con perfil estadístico profundamente descriptivo del origen, causa y consecuencia de la burbuja inmobiliaria en nuestro país.

Capítulo I.- Orígenes y factores que influyeron en la política urbanística española

Se inicia este capítulo en el preciso momento histórico al que se hacía alusión en la introducción: mediados de la década de los setenta.



Fuente: Banco de España (viviendas)
Fuente: Instituto Nacional de Estadística (habitantes)

Se puede apreciar como en los años setenta hay diez millones y medio de viviendas con una población aproximada de treinta y cuatro millones de habitantes, por lo que a cada individuo le corresponde 0,31 vivienda, y que en el año 2009 tenemos ya un parque de viviendas que supera los veinticinco millones, con una población cercana a los cuarenta y siete millones de habitantes lo que supone que por cada habitante le corresponde 0,53 viviendas.

El Ministerio de Fomento según sus datos estadísticos afirma que en el año 2010, España tenía construidas 25.837.108 viviendas, correspondiendo 17.762.862 a uso principal, y las 8.074.246 restantes destinadas a segunda vivienda.

Se considera que en nuestro país en el año 2010 había un total de 16.900.000 familias, lo cual indica una tasa media de 1,55 viviendas por familia, siendo este porcentaje uno de los mayores comparados con el resto de países del mundo.

El Banco de España determina que el 86% de la vivienda construida son de propiedad de las familias, y solamente el 14% en régimen de alquiler.

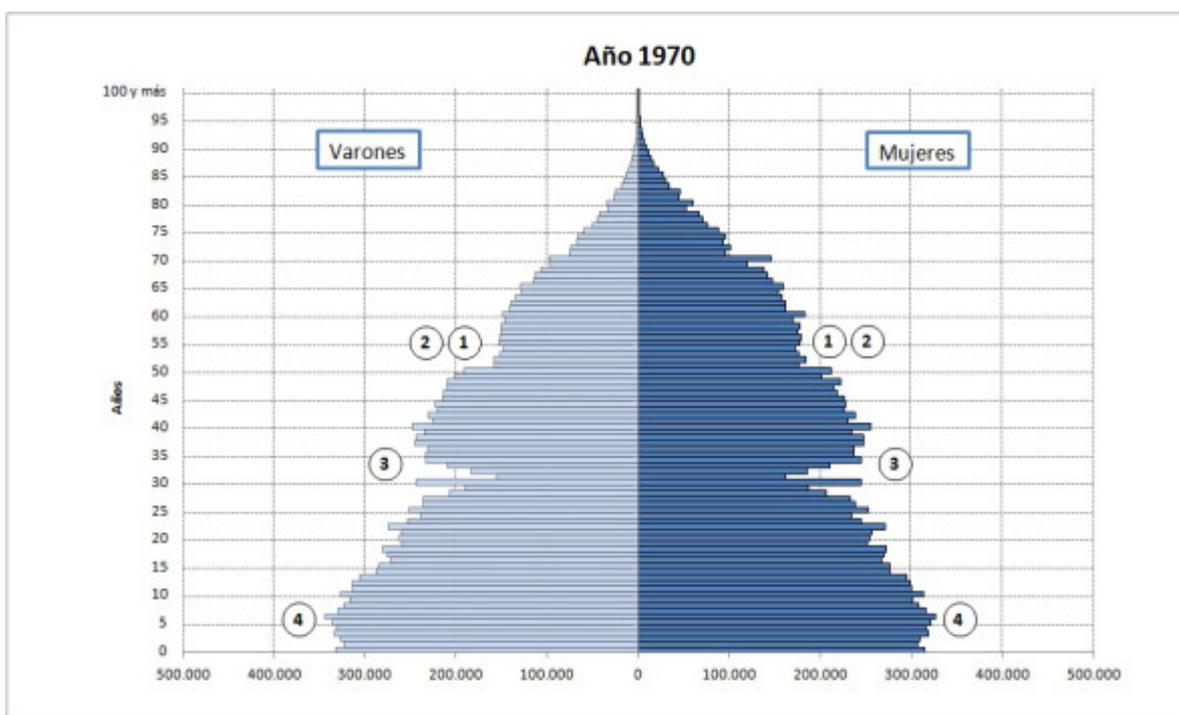
Evolución de la demografía española (1975-2011)

La explicación de la evolución de la demografía española junto con los factores que intervienen en ella se hará mediante las llamadas pirámides de población.

Estas pirámides de población no dejan de ser un histograma de barras en la que se disponen en la línea de las abscisas los grupos de edad de la población; la masculina a la izquierda y la femenina a la derecha; y en el eje de las ordenadas se identifican los grupos de edad.

La España de los años setenta, en cuanto a demografía se refiere sigue estando presente el estancamiento de la natalidad y la fuerte mortalidad producida por las consecuencias de la Guerra Civil.

No obstante, los factores demográficos fundamentales de estos años son dos: el descenso de la mortalidad infantil, debido al desarrollo en la política sanitaria en los años sesenta; y el efecto viene produciendo el llamado "baby-boom" de la misma década de los sesenta, y que se alargará hasta mediados de los setenta.

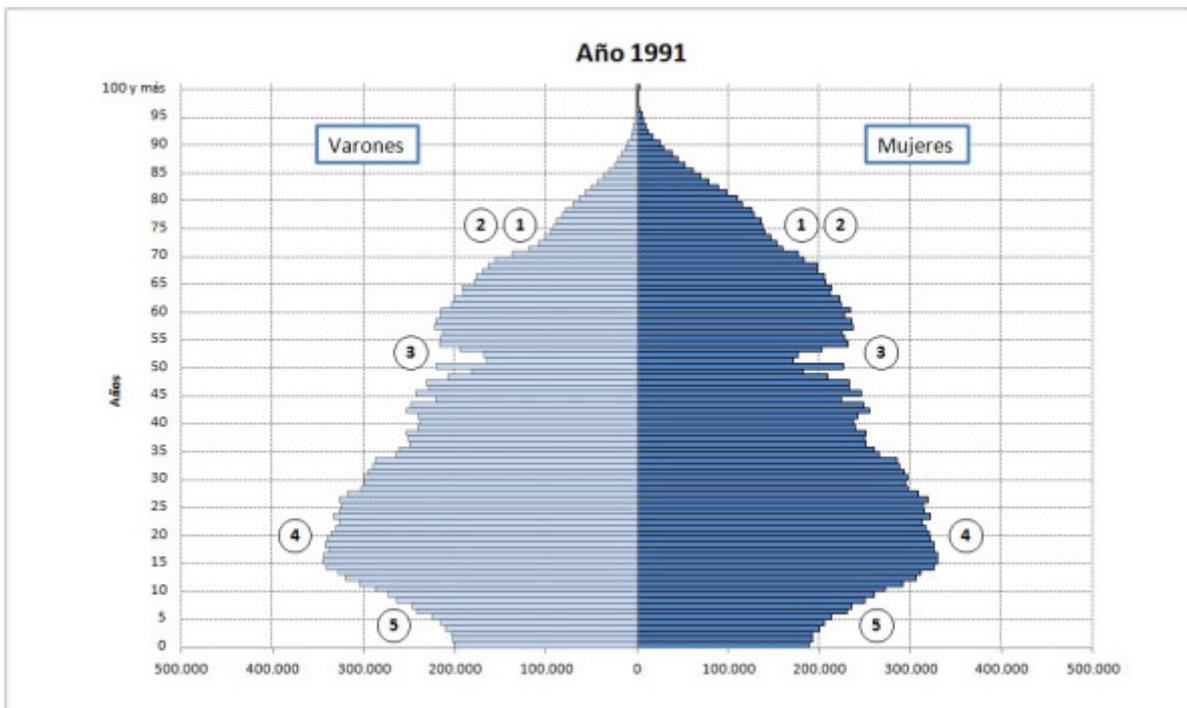


Pasados veinte años, se puede observar más nítidamente el crecimiento de la población española durante los años sesenta y setenta; y la drástica caída de la natalidad en estos años, ya coincidentes con la crisis del petróleo, y el cambio político y social que se estaba produciendo en nuestro país.

Es reseñable el cambio de mentalidad y las nuevas formas de vida de los ciudadanos españoles, pasando en muchos casos hacia una familia en la que la pareja vive sin hijos o con uno sólo.

La maternidad empieza a ser cada vez más tardía, también porque el papel de la mujer en la sociedad evoluciona hacia un modelo formativo no básico, si no que se encaja en estudios superiores, con la inversión en tiempo que requiere; todo ello unido a la difícil situación de incorporación al mercado laboral.

La evolución tanto tecnológica como farmacéutica en materia sanitaria es un dato a destacar, debido a que ya es muy ocasional la mortalidad infantil; y el crecimiento de la esperanza de vida en estos años empieza a ir en un aumento notable, llegando incluso en materia política a diseñar y planificar un sistema de pensiones que garantice una adecuada vida a las personas mayores e incapaces.



En el año 2011, hay que resaltar claramente la influencia de la inmigración y un crecimiento de la natalidad, todo ello producido por los años de bonanza económica que atravesaba España desde mediados de los noventa hasta bien entrados la primera década del siglo veintiuno.

El alto número de empleo y las facilidades de adquisición de viviendas tanto desde el punto de vista de la gestión de los gobiernos de la época, como la situación económica y financiera de las entidades bancarias que concedían crédito facilitó la promoción de la construcción sobre todo en lo que a obra nueva se refiere.

La emancipación de las personas nacidas en los años setenta, se producirá a lo largo de los años noventa, lo que será uno de los más importantes factores en cuanto a la demanda de vivienda.

Otro factor fundamental, fue el incremento en el número de divorcios producidos en España en estos años; y por ello se produce que gran cantidad de viviendas están habitadas por familias monoparentales.

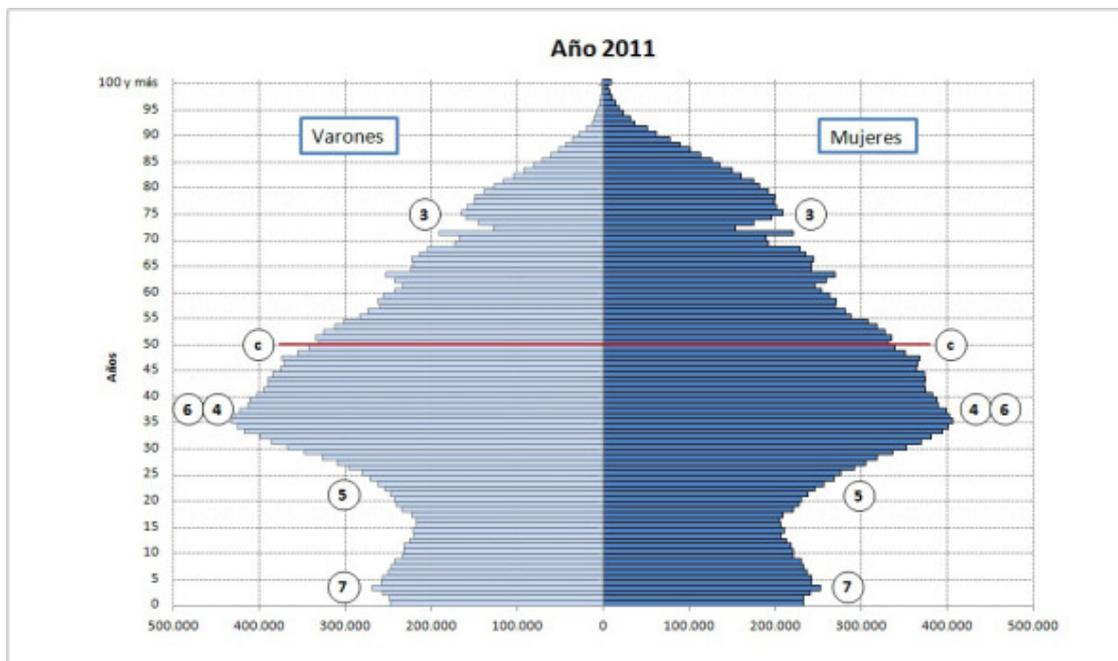
Los inmigrantes ven en nuestro país una forma de poder mejorar su calidad de vida, mediante el acceso a un puesto de trabajo, la asistencia sanitaria, las posibilidades hipotecarias para comprar una vivienda, las ayudas a la natalidad, etc.

El turismo en España durante estos años provoca también la demanda de vivienda de segunda residencia, produciendo en las zonas de la costa un incremento acelerado de nuevas edificaciones, tanto en edificios residenciales como en hoteles, centros comerciales, parques turísticos, etc.

También la población española disfruta de esta situación económica y el crecimiento de la natalidad es uno de los factores fundamentales.

Es en estos años es cuando se inicia la llamada "burbuja inmobiliaria" de la que tantas empresas se beneficiarán, no sólo del ámbito de la construcción, si no todas las que basan su existencia de forma directa o indirecta en este sector.

Las personas que sufrieron la Guerra Civil, son ya casi inexistentes. Aunque el nivel de vida de estos últimos años ha mejorado de manera sustancial, y el crecimiento de la esperanza de vida sea una consecuencia de ello; el paso de los años también produce una regeneración en la sociedad.



Para concluir este epígrafe, debemos analizar la situación actual de la sociedad en materia de población. La Unión Europea afirma que cincuenta y un millones de

jóvenes europeos residen de forma habitual en la casa de sus padres, teniendo mayoría de edad y capacitación total para la incorporación al mundo laboral.

Esta situación se produce fundamentalmente por el ahorro en gastos determinados como fijos y necesarios para el mantenimiento de un hogar.

Este estudio determina que la edad de emancipación de las mujeres es sustancialmente menor que la de los hombres.

Un tercio de los jóvenes nacionales entre veinticinco y treinta y cinco años habita en casa con sus padres; siendo un 19,6% de las mujeres y un 32% de los hombres.

Esta afirmación última refleja que las mujeres españolas sienten la necesidad de vivir de forma independiente antes que los hombres. Esta decisión la han tomado casi la mitad de las jóvenes españolas, frente al 32% de la juventud masculina.

La economía española. Factores que influyeron en la creación de la burbuja.

Situándonos en el contexto histórico de mediados de los años setenta; debemos destacar como hecho relevante y muy significativo por las consecuencias políticas y económicas que conllevaron: La primera crisis del petróleo de 1973; originada con la decisión de la OPEP más Egipto, Túnez y Siria de no exportar más petróleo a países occidentales que hubieran apoyado a Israel durante la Guerra del Yom Kippur, que enfrentaba al país semita con Siria y Egipto. Esto afectaba a Estados Unidos y a sus aliados de Europa Occidental.

El aumento del precio – debido a las restricciones – junto con la dependencia que tenía el mundo occidental (incluida España) provocó una importante reducción de la actividad económica y un fuerte efecto inflacionista. *Es en esta época cuando se acuña el término “estanflación”¹ que es la suma de los dos grandes males de la economía: estancamiento con inflación.* Las respuestas económicas tradicionales hasta la fecha – keynesianas- no dieron resultados y una nueva corriente económica: el liberalismo, con referentes de la Escuela Austríaca como *Friedrich Hayek* (Premio Nobel de Economía en 1974) y *Milton Friedman* (Premio Nobel de Economía 1976) aportaron una forma transgresora hasta la fecha de afrontar los problemas de la economía que tuvo su auge en los años 80 y 90 siendo referencias políticas la *premier* británica *Margaret Thatcher* y el Presidente de los EE.UU. *Ronald Reagan*.

Otro factor muy importante a tener en cuenta en estos años, es el fin del sistema de Bretton Woods que rompió el equilibrio cambiario existente desde 1946 (año en que se establece este sistema). Aunque su creación se remonta a dos años atrás. En las resoluciones de la conferencia monetaria y financiera de la Naciones Unidas celebradas en New Hampshire. Allí se acordó también la creación del Banco Mundial

¹ Iain Norman Macleod, House of Commons' Official Report 17 Noviembre 1965, pág. 1.165

(BM) y del Fondo Monetario Internacional (FMI). Tuvieron relevancia dos economistas como *Harry Dexter White* (por parte de EE.UU.) y *Lord John Maynard Keynes* por parte de los británicos. Este sistema se “rompió” en el año 1971 por el presidente estadounidense *Richard Nixon*.

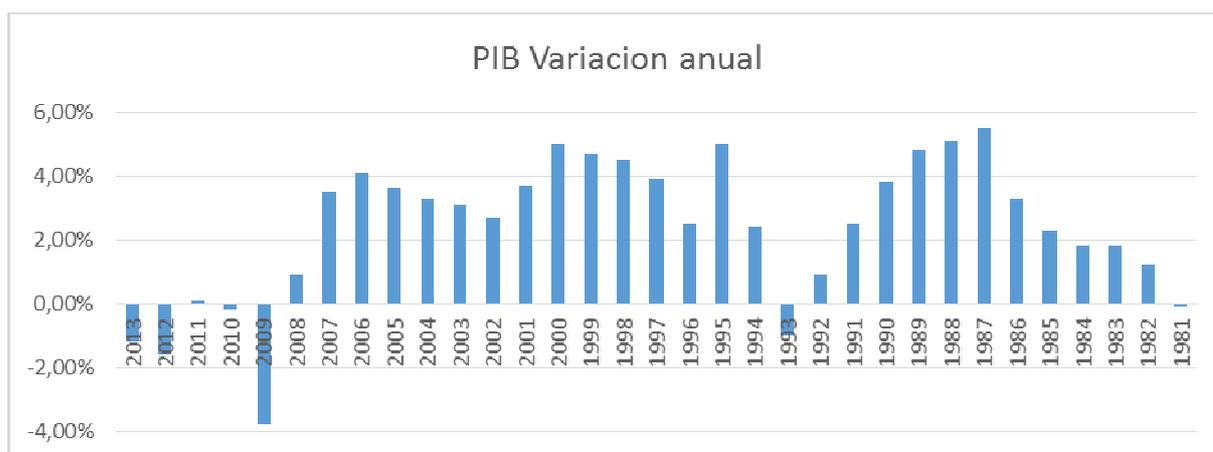
En los años venideros a 1975, España atraviesa, además de una crisis económica, un cambio político y social importante, con lo que dificultó la salida a la crisis económica.

El encarecimiento de esta energía había provocado en todas las economías industriales una serie de factores adversos, como fueron la fuerte inflación y el desequilibrio en los pagos.

No sólo España pasa por estas circunstancias, sino que el resto de países vecinos, occidentales y europeos, principalmente, también se encuentran afectados, y por tanto, el crecimiento nacional fue muy similar al de estos países entre los años 1974 y 1984; aunque el empleo y la inversión retroceden de forma más notable en el ámbito nacional.

Es en el año 1977 cuando los rasgos negativos de la economía se hacen más evidentes: la iniciativa y la actividad empresarial se estanca, el desempleo aumenta, la subidas de la inflación y el endeudamiento exterior crece a un ritmo vertiginoso.

Algunos datos nos facilitan el entendimiento de estos factores anteriormente citados. Concretamente el crecimiento del producto nacional bruto en 1975 fue del 0,6% y en 1976 del 1,5%, el desempleo aumenta hasta llegar a los 900.000 parados, la inflación llego a sobrepasar el 20%, el endeudamiento público ascendió a los doce millones de dólares. Como consecuencia de todo esto, los precios se incrementaron produciendo en la sociedad una serie de reivindicaciones que condujeron a la subida de los salarios.



Fuente: INE

Fruto de esta situación, se produce unos importantes acuerdos en materia económica y social para frenar la deficiente situación que atravesaba el país, conocidos como "Los Pactos de La Moncloa", que formalmente fueron dos,

denominados; Acuerdo sobre el programa de saneamiento y reforma de la economía y Acuerdo sobre el programa de actuación jurídica y política. En ellos participaron los principales partidos políticos con representación en el Congreso, sindicatos y asociaciones empresariales. El fin de estos acuerdos era la estabilización de del proceso de transición política además de adoptar una política económica que frenara la inflación de aquellos tiempos que se situaba en el 26.39%

Estos pactos, que no fueron otra cosa más que unas medidas de ajuste, marcan un destacado cambio en la sociedad española: se reconoce la flexibilidad en el despido, la libertad sindical, el establecimiento de un techo al aumento de los salarios, se contuvo la masa monetaria, se devaluó la moneda (por aquel entonces era la peseta la moneda nacional) y un paquete de medidas tributarias para frenar el déficit público y conseguir así una mayor flexibilidad, así como el establecimiento de una serie de medidas de control al sistema financiero a través de una entidad pública como es el Banco de España para prevenir la quiebra del sistema y la fuga de dinero al extranjero.

Estas medidas no verán sus resultados de forma clara hasta el año 1984, ya que hubo una recaída en la denominada crisis del petróleo durante los años 1979 y 1980.

En 1985 ya puede notarse de manera muy evidente la salida a esta crisis que tanto afectó a España, como a los países europeos así como al resto de economías de los países dependientes de esta fuente de energía.

Pero es sin duda la entrada de España en la Comunidad Económica Europea, el 12 de junio de 1985, cuando se produce un verdadero crecimiento económico debido a las políticas económicas procedentes de Europa, así como el sistema de programas de desarrollo de los cuales nuestro país sale claramente beneficiado en estos años.

Estos años de estabilidad en materia económica se agravarán en nuestro país y dará lugar a una crisis hacia el año 1993, pero ya de ámbito nacional, en materia de desempleo y de corrupción de la clase dirigente de la época.

Ello produce en las elecciones generales de 1996 un cambio en el signo político del gobierno. Será bajo esta nueva Administración Pública de carácter liberal, no sólo en lo político, sino en lo económico, cuando se produzca en España lo que se denominó la "burbuja inmobiliaria" que abarcará de los años 1997 en adelante, hasta su "pinchazo" en 2008 con sus múltiples consecuencias.

Hay que destacar que entre los años 1995 y 2007, España crece económicamente a un ritmo medio del 3,5% anual. Esta circunstancia se produce por dos factores fundamentales:

El primero, la bajada de los tipos de interés marcados por Europa a través de la Unión Monetaria de la España era miembro, así como del aumento de las inversiones

extranjeras en nuestro país debido a la confianza que esta generaba. La consecuencia más importante fue el incremento del crédito para la adquisición de bienes de inversión por parte de la mayoría de las empresas y de viviendas por las personas físicas; lo cual favoreció la tasa de desempleo hasta situarla en el ocho por ciento, y la tasa de empleo hasta el sesenta y seis por ciento.

La caída de los tipos de interés produce en la denominada burbuja inmobiliaria un incremento incontrolado en el precio de la vivienda de más de un treinta por ciento.

El segundo factor fue la inmigración. La entrada masiva de personas procedentes de otros países en busca de un trabajo y sobre todo, de una calidad de vida mayor, todo ello ligado al crecimiento económico del que se disfrutaba; produce una serie de efectos inmediatos en la economía del país. El consumo en sus diversos campos se incrementó de manera muy notable, también, en la adquisición y compra de viviendas.

Estos factores originan que España en estos años llegue a convertirse en la séptima economía más grande del mundo; aunque esta evolución se estanca y produce decrecimiento acelerado a partir del año 2008, calificando la revista "The Economist", junto a otra serie de países basados en la economía de mercado que crecieron de forma muy sobresaliente en los años noventa, como PIGS.

Las dudas que provoca el futuro cambio de moneda en España hacia 1999, son acusados en nuestra economía, ya que el inversor buscaba economías con un sistema monetario más estable.

Esto es sin duda una mera anécdota, ya que una vez establecido el cambio hacia la nueva moneda (el euro), estos temores desaparecen y se recupera por tanto la inversión en la economía nacional.

Las nuevas fuentes de inversión se fijan de forma muy palpable en el sector de la construcción, y se puede ver en la adquisición de terrenos para su posterior edificación llegando incluso a los cien mil millones de euros.

El "pinchazo de la burbuja" trae como consecuencia entre los años 2002 y 2010 una deuda de 324.000 millones de euros. Las viviendas que no lograron finalizar su construcción llegó al millón y medio, y otro millón de ellas, aun terminadas no lograron venderse.

Este revés que padece la economía nacional es 2008 muy evidente ya que la tasa de crecimiento se sitúa entre un 0,1% y un 0,3%, muy lejos de aquellos porcentajes de crecimiento de finales de los noventa.

Las opiniones de diferentes profesionales y estudiosos de la economía, afirman que ésta dependía, sin lugar a dudas, de la construcción, pero también del fuerte endeudamiento y esto podría desencadenar una recesión, fundamentalmente por la subida de los tipos de interés, que produciría una caída en el consumo interno y un aumento en la tasa de desempleo; todo ello ligado al mundo de la construcción que

provocó unos fuertes índices de morosidad, produciendo en nuestra economía una clara devaluación de los principales activos inmobiliarios.

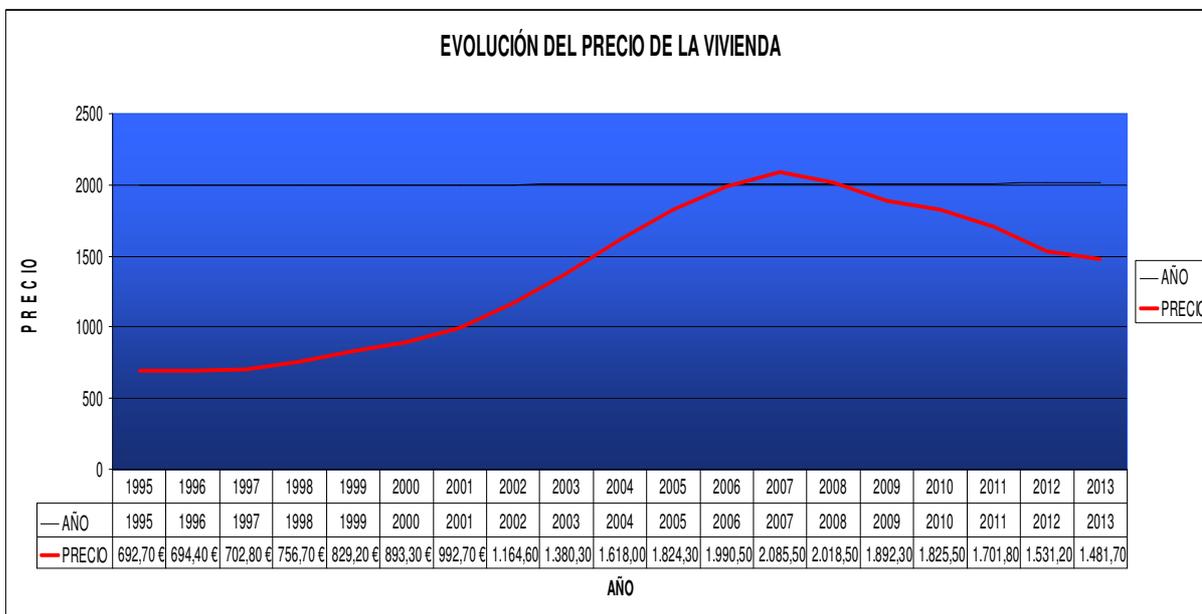
Este fin de la burbuja inmobiliaria agrava la crisis económica que sufre España, principalmente producida por la caída tanto en la demanda como en el precio de la vivienda. El mercado ya es incapaz de absorber las grandes cantidades de vivienda construida y no vendida.

Sin lugar a dudas, la falta de crédito provoca un cambio en la mentalidad del mercado inmobiliario. Esta falta de liquidez es fruto de la crisis de las hipotecas "subprime" de Estados Unidos en el verano del 2007; aunque también hay que resaltar la ineficacia en la gestión de la crisis del gobierno en materia económica.

Los precios de las viviendas dependen de determinados factores como son los salarios de la población trabajadora, la demografía, el flujo migratorio, el precio del suelo, la construcción de nuevas viviendas y de los tipos de interés.

En España de manera sistemática se ha mantenido con una estabilidad adecuada a los ingresos de las familias. Obviamente, la existencia de burbujas inmobiliarias hacen que esta premisa no se cumpla e incluso llegue a situaciones de drama personal por la pérdida de la vivienda.

No obstante, y para entender mejor la existencia de la burbuja en materia de precios de vivienda, el gráfico siguiente nos mostrará los precios entre los años 1995 y 2013.



Fuente: Banco de España (viviendas)

Factores político-legislativos

Una de las causas por las que el boom inmobiliario tomó unas dimensiones tales fue debido, en mi opinión, a una segregación de competencias en materia urbanística divididas en los ayuntamientos y por otra parte en las comunidades autónomas.

Las competencias en este campo están repartidas por varias administraciones lo que provoca, por una parte, una demora excesiva de tiempo en el trámite de expedientes

Factores financieros

Otro factor relevante que potenció todo ello, fue la política fiscal llevada a cabo por la administración de Estado, la cual favoreció en gran medida la adquisición de vivienda, ayudando con desgravaciones de índole tributaria las cuales oscilaban entre un quince y un veintidós por ciento.

El afloramiento de grandes cantidades de dinero sin declarar, gran parte salió a relucir con la entrada de España en el euro, y propició que se destinara en muchas ocasiones a la compra de bienes inmuebles para el blanqueamiento de este capital invertido.

El mercado de alquiler cambió hacia políticas encaminadas tendentes a la supresión de los contratos indefinidos y a la falta de protección hacia el arrendador, lo que provocó la compra de vivienda y por parte de las personas que las demandan y que otras que podrían destinarse a este uso quedarán vacías por la poca garantía hacia los intereses del arrendador.

La falta de financiación a nuestras administraciones más pequeñas, los ayuntamientos, trajo como consecuencia la recalificación masiva de suelo para poderse financiar.

La política de tipos de interés reales negativos tomada por el BCE a mediados de la década del 2000 provocaron que en España el sobreendeudamiento tanto de familias como de empresas, siendo la gasolina de un gran incendio que en el año 2007 casi arrasa España.

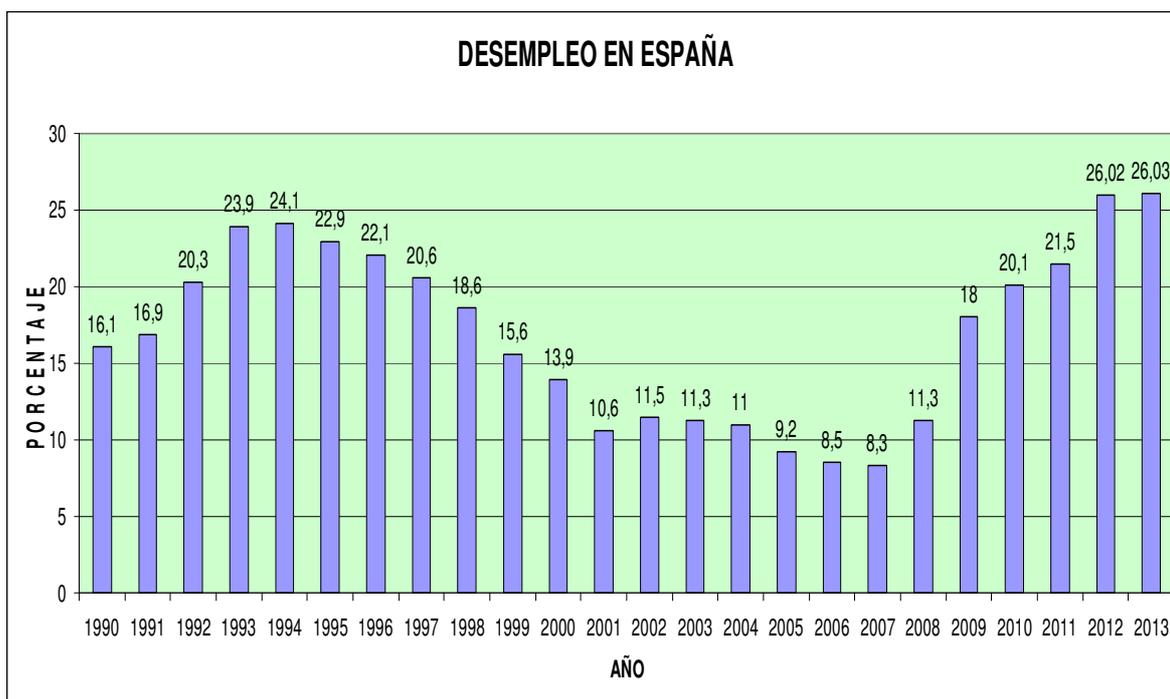
Una vez estudiado tanto el contexto histórico al que se viene haciendo referencia, así como la evolución económica de nuestro país, y analizada claramente el proceso constructivo con todas sus fases y trámites; es el momento de entrar en la materia de cómo afecta el urbanismo al empleo con sus causas y sus consecuencias examinando las distintas tasas de desempleo en relación a la materia urbanística. Posteriormente se profundizará en la explicación de la burbuja en cuestión y cuáles fueron las premisas que dieron lugar a esta situación.

El sector inmobiliario fue responsable en gran medida de la contratación laboral durante el periodo alcista de la economía española. Tal es así, que más de las seis millones de personas contratadas en el periodo de lo denominado como burbuja inmobiliaria, el veintitrés por cien era para ocupar puestos de trabajo de este sector.

Según un estudio del BBVA sobre el impacto económico del sector inmobiliario en la economía, afirma de manera expresa que España durante los años 1998 y 2007 (donde se concentra la llamada burbuja inmobiliaria) ha crecido económicamente debido fundamentalmente al sector de la construcción, el cual llegó a tener una repercusión del veinte por ciento en la economía nacional.

La construcción fue el foco principal del crecimiento acelerado de la economía produciendo como efecto directo la inversión en viviendas aumentado entre los años noventa donde alcanzó una cifra cercana al cinco por cien del PIB y llegando al año 2007 a un 7,4%. Las inversiones en otro tipo de construcciones creció pero solamente un uno por cien durante el mismo periodo.

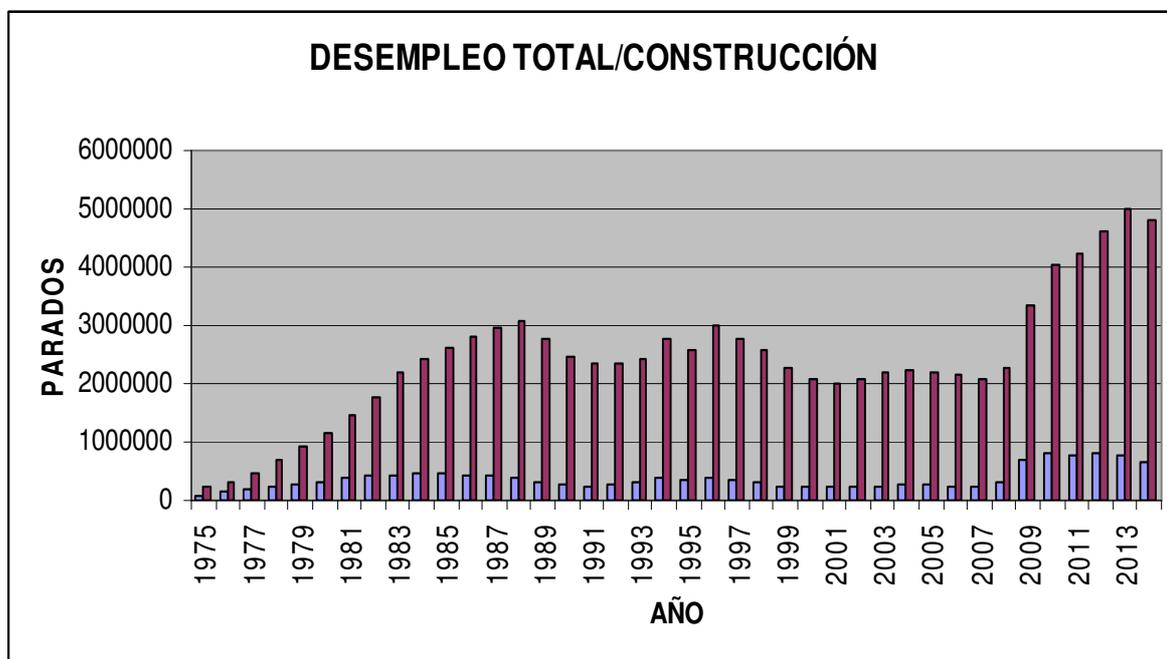
El siguiente gráfico muestra la caída de la situación de desempleo durante estos años a los que se viene haciendo referencia, y como restando aquellos índices del resto de sectores de los de la construcción se pudo intuir la influencia del sector inmobiliario en la economía.



Fuente: Instituto Nacional de Estadística

Una vez analizado el factor del empleo durante los años de la burbuja, se debe entender que este crecimiento rápido de la economía tanto a nivel general como a nivel particular, con la creación de empleo y el consumo que se produce durante estos años es fruto en muchos casos del sector de la construcción.

La incorporación de las personas al sector inmobiliario es fruto de la necesidad de cantidades enormes de personas como mano obra para la ejecución de estos proyectos urbanísticos, así como de personal cualificado para la dirección y gestión de las diversas empresas del sector.



Fuente: Universidad de Valladolid

Al final, una generación de españoles perderá sus inversiones inmobiliarias debido a la caída indiscriminada del precio de la vivienda. Muchas de estas personas se están endeudando tanto que ya no pueden hacer frente a dicha deuda.

Este país ha dado una gran cantidad de profesionales de la construcción que hoy necesitan dedicarse a otro campo el cual desconocen, lo que les hace casi imposible encontrar empleo y por tanto poder hacer frente a las necesidades de sus familias.

La construcción de casas y viviendas, tal y como apuntan algunos autores, no fue más que una ilusión que se difuminaría avanzado los años con la caída de precios en los bienes invertidos, y por tanto, tal inversión se transforma en una deuda difícil de hacer frente.

Las entidades financieras se dedicaron en gran medida a otorgar crédito a las empresas relacionadas con la promoción, construcción y venta de inmuebles, y éstas últimas caen en una situación deficitaria suspendiendo pagos y por consiguiente endeudando a la entidad en cuestión.

Estos préstamos fueron también concedidos a los consumidores finales, para aquel que adquirieran una vivienda, y que finalmente toda esta confianza en la entidad se transformaron en unos contratos abusivos y perjudiciales para el consumidor. Lo que ha generado posteriormente que las grandes inmobiliarias que se conocen hoy sean los propios bancos y cajas, promocionando aquellas viviendas

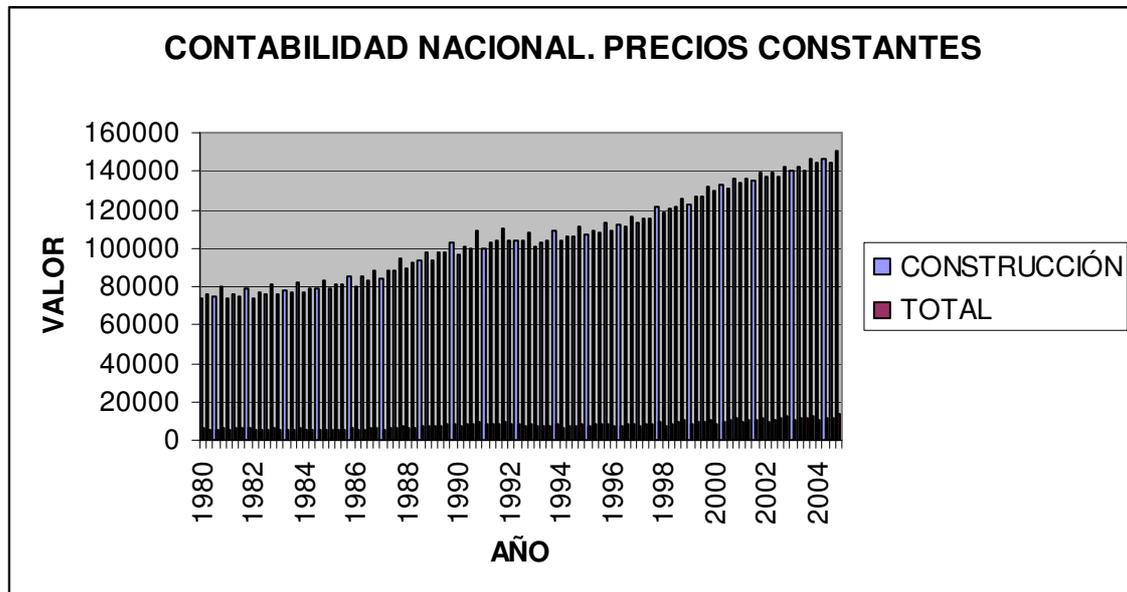
que han quedado vacías fruto de un desahucio por no poder hacer frente a la hipoteca concedida.

Los ayuntamientos juegan un papel importante en la política urbanística, ya que son los que gestionan la recalificación del terreno a urbanizar y que produjo en estas administraciones una fuente de ingresos. Se llegó a declarar suelo urbanizable todo aquel no protegido.

La demanda de viviendas se debió al crecimiento económico, muy vinculado al sector de la construcción, una reducida tasa de desempleo y la bajada de los tipos de interés tras el ingreso de España en la moneda única europea, la competencia a nivel de empresas concedentes de crédito que facilitó el acceso a este tipo de financiación, otro gran detalle fue la masiva entrada de personas extranjeras en nuestro país, lo que dio lugar a una adquisición de vivienda para sus familias, y por último, aquellas personas que decidieron adquirir una segunda vivienda.

Capítulo II.- Consecuencias de la burbuja inmobiliaria

Afección del Productor Interior Bruto



La definición de la crisis inmobiliaria española se puede argumentar como el total de indicadores en materia económica que con toda nitidez evidencian la caída de las expectativas en el sector inmobiliario todo ello bajo el contexto internacional.

Se puede decir con determinación que el estallido de esta burbuja se inicia hacia el año dos mil seis y que se alargará durante los años siguientes, incluso en algunos términos llegando a la actualidad.

La inflexión en el crédito de tipo hipotecario y el inicio del descenso de los precios son el punto de partida de esta situación tan compleja.

En dos mil siete ya empieza a resentirse el mercado de inmobiliario de forma notable con la reducción en el número de preventas, visados y créditos hipotecarios.

Una de las primeras medidas que se adaptaron fue la incentivación del alquiler como medio alternativo de vivienda al régimen de propiedad. Incluso se llegó a plantearse que la vivienda libre convertirla en vivienda de protección.

La clara y fundamental consecuencia fue el crecimiento del paro en el sector de la construcción y del inmobiliario llegando a perjudicar de manera muy radical a otros sectores debido a una fuerte descenso en el consumo.

Otra de las consecuencias que se han producido debido a la crisis, afecta al sector de la banca y las cajas de ahorros. Algunas de ellas han tenido que fusionarse para garantizar su viabilidad y en otros casos han tenido que ser intervenidos por la administración pública mediante grandes inyecciones de capital para tranquilidad de los clientes de estas entidades.

Un drama que se ha vivido en los últimos años ha sido las órdenes de desahucio que se han llevado a cabo debido al no poder hacer frente a aquel préstamo que fue concedido cuando la persona que iba a sufragarlo disponía de un empleo con el cual podía hacer frente al pago. Por tanto, el desempleo va de la mano en muchas ocasiones con estos desahucios, que finalmente se hará cargo la banco que concedió el crédito, y que actualmente han pasado a ser las grandes inmobiliarias del país.

Todo esto va a producir un descenso en la población española, ya que muchas de las personas en situación de desempleo deciden buscar y, en algunos casos encontrar, trabajo en países extranjeros, y en algunas situaciones formar una familia en el país al que le ha dado la oportunidad. Este descenso también se agrava con una premisa muy básica: la población joven al no tener recursos suficientes para poder formar una familia decide no tener descendencia.

En resumen, se puede afirmar que una parte muy sustancial de la población española ha sido directamente perjudicada, debido a que en los años boyantes del sector de la construcción, cerca de un millón novecientos mil empleos procedían de este sector. Por contra, actualmente son unos doscientos mil empleos directos los que proporciona la construcción en España.

Este incremento masivo de desempleo ha producido que muchas de las personas que dependían económicamente del sector están en proceso de búsqueda de trabajo, incluso llegando en ocasiones de pobreza, que estas generaciones de españoles no han vivido.

Esta crisis global, financiera, inmobiliaria, hipotecaria; que afecta a la mayor parte de los países desarrollados en Europa ha incrementado la tensión social, dándose casos, cada vez más habituales de enfrentamiento entre parte de la población y los órganos directivos de estos países, debido a un cierto sentimiento de frustración.

Esto ha provocado en el viejo continente europeo, que tras los distintos procesos electorales, del ámbito local, regional, nacional o incluso europeo; el auge de partidos y movimientos políticos que tratan de hacer frente de una forma muy radical a la situación generada. Estas nuevas vertientes, en la mayoría de los casos, de corte claramente totalitario, tratan de sacar rendimiento de esta situación de crisis.

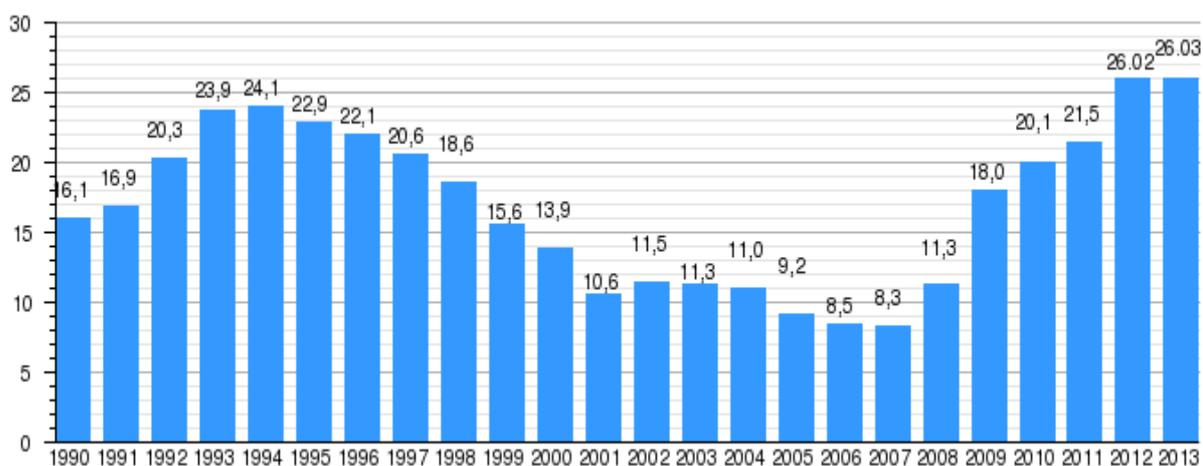
La historia más reciente de Europa y de los países de la antigua Unión Soviética, enseña que estas posturas de respuesta fácil ante un problema más que complejo no trae más que situaciones lamentables de aniquilación y falta de libertad de las personas que en ellos habitan.

Por ello, se puede hacer frente a esta situación de crisis con la suficiente determinación, porque hay medios suficientes para tal fin, pero desde administraciones gestionadas por personas y profesionales de un corte más moderado.

Tasa de desempleo a raíz del pinchazo

Considerando el pinchazo de la burbuja inmobiliaria en el año 2007, observamos cómo ha ido aumentando desde el 8,3% hasta el 26,03%. El sector de la construcción, que en los tiempos de bonanza económica fue el tractor del empleo – creando 2 de cada 3 empleos que se generaban en Europa; fue el tractor del desempleo: afectando no sólo a empleos relacionados directamente con el sector sino con otros sectores auxiliares de la construcción: como la cerámica, cemento,... se vieron muy afectados provocando una destrucción importante del tejido empresarial.

Un dibujo a vuelapluma del desempleo de este sector nos desvela datos muy interesantes sobre los principales desempleados: jóvenes –menores de 30 años- que abandonaron prematuramente los estudios, en muchos casos la enseñanza obligatoria, atraídos por unos sueldos altos, que con el fin del boom de la construcción se han visto en el desempleo, sin formación y con posibilidades muy bajas de empleabilidad.



Fuente: INE

Crisis bancaria

Una de las figuras más relevantes de esta crisis ha sido la sufrida, y pagada por todos los ciudadanos: las cajas de ahorro.

Una figura dentro del sector financiero español con características propias, dado su origen y la finalidad de sus beneficios ha terminado tras más de 150 años de vida.

Las cajas de ahorro, provenientes de los montes de piedad, donde los ciudadanos más humildes encontraban una forma de financiación mediante de la forma de crédito prendario fueron evolucionando y alcanzaron un importante volumen de actividad y negocio. En el año 1985 la Ley de Fuentes Quintana permitió la liberalización de las cajas de ahorro. Además de los aspectos financieros y técnicos que afectaban a los coeficientes de capital que se les exigía, la gran novedad llegó en lo comercial.

Desde 1997, se les permitió abrir oficinas fuera de sus demarcaciones. Inicialmente, la liberalización tardó en cuajar. No sería hasta bien entrada la década de los años ochenta cuando, con la segunda gran ley de las cajas (la LORCA), que establecía los primeros requisitos en cuanto a los órganos de gobierno de las cajas, cuando esas entidades realmente tomaron el protagonismo que permitió crecer fuera de su ámbito natural de actividad – fundamentalmente a la provincia o comunidad autónoma.

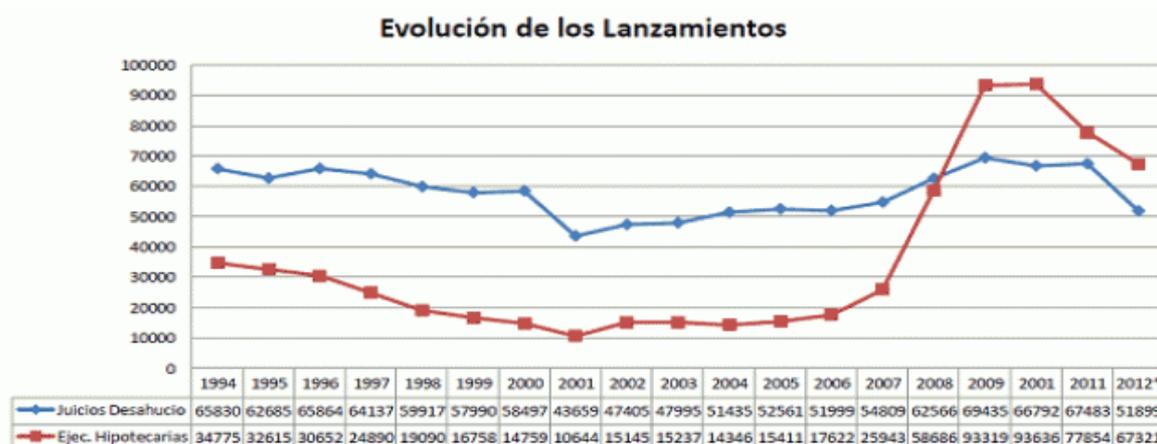
Una de las grandes consecuencias que, en mi opinión, ocasionaron los graves problemas que después han ocurrido ha sido la presencia de personas ajenas a las cajas en sus órganos de gestión: fundamentalmente políticos, sindicalistas y miembros de la patronal que empleaban su trabajo en la caja como banco particular desvirtuando la finalidad con la que fueron creadas.

En pleno desarrollo de la burbuja inmobiliaria, las cajas fueron protagonistas del boom del ladrillo. Siendo grandes financiadores de promociones –ruinosas muchas de ellas- o de infraestructuras más propias de países árabes que de España.

En junio de 2012, España pide ayuda a la Troika, materializada en una línea de 100.000 millones de euros destinados a ayudar a la banca – cajas-. Finalmente sólo fueron necesarios 41.000 millones que permitieron salvar los ahorros de los depositantes.

El Estado ha intervenido las siguientes cajas: Bankia, Nova Caixa Galicia Banco, Catalunya Banc, Banca Cívica, Unnim, Banco Mare Nostrum, Caja España-Duero y BBK Bank Cajasur.

Efectos sociales de la burbuja inmobiliaria.



Fuente: CGPJ

Los ciudadanos han sido los grandes perjudicados por la crisis económica derivada de la burbuja inmobiliaria.

Los alzamientos – más conocidos como desahucios han crecido mucho desde el pinchazo de la burbuja y han dejado en la estacada a cientos de miles de ciudadanos que se han visto sin casa y con una deuda importante a sus espaldas.

Ha habido movimientos en los últimos años, como la dación en pago que pretende que cuando a un ciudadano se le desahucie de su casa la deuda quede extinguida con la entrega del inmueble.

La pobreza tanto relativa como real, ha aumentado en los últimos años. Siendo éste uno de los grandes retos: salir de la crisis y disminuir la desigualdad de los ciudadanos.

Organizaciones del tercer sector, como Cáritas, Cruz Roja o el Banco de Alimentos son el apoyo de cientos de miles de personas que gracias a la generosidad de muchos permiten canalizar esa solidaridad hacia los más necesitados de nuestra sociedad.

Tasa de riesgo de pobreza. (ECV-2013). Porcentajes	
Navarra, Comunidad Foral de	9,9
País Vasco	10,5
Madrid, Comunidad de	13,4
Cataluña	13,9
Asturias, Principado de	14,1
Aragón	16,1
Galicia	17,2
Castilla y León	17,5
Cantabria	17,8
Rioja, La	19,3
Balears, Illes	19,8
TOTAL	20,4
Comunitat Valenciana	23,6
Murcia, Región de	26,8
Canarias	28,4
Andalucía	29,1
Extremadura	30,9
Castilla - La Mancha	31,3
Ceuta	40,8
Melilla	21,7

Fuente: INE –encuesta condiciones de vida

Capítulo III.- ¿Pudo evitarse la burbuja inmobiliaria?

La respuesta a esta pregunta tan atrevida es distinta dependiendo de la persona o entidad que responda a ella.

Si bien es cierto, que hoy se puede afirmar casi con rotundidad, que el sector de la construcción ha producido tanto en la economía como en la sociedad un tema casi tabú, debido a que se han producido situaciones negativas e incluso traumáticas verdaderamente duras, pero también hay que hacer justicia con aquellas personas y profesionales que decidieron invertir en un sector que debía de crecer, pero que le faltó una regulación más acorde para no cometer los abusos que se dieron, en muchos casos no desde el sector de la construcción solamente, sino también desde las personalidades políticas que se han lucrado a costa de la iniciativa de unos y la desgracia de otros.

Fruto de todo ello son los casos de corrupción urbanística que se van dando a lo largo y ancho de la geografía española.

La información y el conocimiento sobre el mercado de la vivienda podría haber sido un factor determinante para no dar lugar a la burbuja, debido a que desde dos mil ocho existe unos precios reales de transacción que antes no había.

Hay ciertos autores que la reducción de la desgravación tributaria y que junto con la ley de arrendamientos existente favorece en gran medida el acceso a la vivienda en régimen de propiedad.

La falta de inspecciones por parte de las diversas administraciones hacia los profesionales y empresas así como hacia las transacciones inmobiliarias, para prevenir la economía sumergida tan imperante en aquellos momentos.

Realmente la respuesta que se busca es afirmativa: sí se pudo evitar, pero esto tiene que ir de la mano de otro interrogante, ¿se quiso poner solución a esta situación incontrolada de grandes y multitudinarias construcciones?

Es aquí cuando se entra una espiral de pedir responsabilidades a todos aquellos que intervinieron en la denominada burbuja.

Ciertamente entre uno de los posibles responsables podríamos encontrar al Banco de España, el cual desoyó los consejos y medidas que le indicaban desde el gobierno de la Unión Europea.

La Unión se atreve a decir que el Banco de España no fue lo suficientemente eficaz como para fijar un límite máximo en el importe de las hipotecas con relación al sector que nos atañe.

Otra de los medios anunciados desde Europa para ralentizar los precios alcistas fue el incrementar el precio de la financiación de las entidades financieras, exigiéndoles a incrementar el nivel de capital para este tipo de créditos.

Esta pasividad por parte del Banco de España fue la que permitió este bucle especulativo.

La Comisión Europea va más allá en su posición, llegando incluso a decir que obviamente pudo evitarse esta situación si se hubiese diversificado el crédito y estableciendo una política más restrictiva en materia de concesión de créditos hipotecarios.

La inexistencia de las desgravaciones fiscales en materia de vivienda hubiera sido beneficioso para la potenciación de las adquisiciones de vivienda.

Sin embargo, y como contrapunto a todo esto, en unas declaraciones del actual Ministro de Hacienda, Cristóbal Montoro, habría negado la existencia de una burbuja inmobiliaria, afirmando de forma expresa que la crisis económica mundial ha afectado de manera muy feroz este sector.

Profundiza en las declaraciones diciendo que España es la primera nación del mundo en turismo residencial, indicando que tiene mucha relación con la construcción y el sector inmobiliario en general y que " es muy positivo que gentes de otros lugares vengan a vivir con nosotros y a pagar impuestos con nosotros.

Termina su intervención diciendo que el sector inmobiliario es de todos los sectores de la economía "aquel que permite que los ciudadanos podamos tener una vivienda".

Analizados puntos de vista muy distintos, se ha decir que la burbuja existió y que es trascendental un buen sector inmobiliario como uno de los factores que influyen en la economía de un país.

Conclusión y situación actual

El resumen que se puede hacer sobre la crisis de la llamada burbuja inmobiliaria, fue como en la mayor parte de las situaciones anómalas, una concatenación de infortunios, pasividad y permisividad en las gestiones administrativas; y sobre todo el afán de lucro de una élite formada en gran parte, no sólo por profesionales de la construcción, si no de aquellos que teniendo los conocimientos jurídicos y técnicos hicieron de sector de la construcción.

Esta conclusión de literatura sencilla, se debe explicar paso a paso, para analizar con criterio el sector de la construcción en España.

Como se ha venido explicando, la crisis de este sector afecta económicamente al país, no sólo desde una postura macro, si no micro también. Es decir, la economía familiar y todo aquel pequeño negocio o empresa que dependía directa o indirectamente del sector inmobiliario.

Realmente, y una vez analizado el problema se puede afirmar, que sí hubo una burbuja en lo referido a la construcción.

La burbuja no sólo tuvo efectos negativos, si no que también potenció la economía española. El turismo y las facilidades de adquisición de viviendas, así como el beneficio fiscal que había en su momento, proporcionó a muchos inversores la capacidad de poder generar recursos económicos para ellos, pero también para los demás, es decir, a través de la contratación laboral.

Las personas que dependían, ya no directamente, si no de forma indirecta, ocasionó que en las épocas de auge de la construcción, también fue un momento de crecimiento simultáneo en la contratación.

El estallido provoca unas situaciones de indefensión ante las personas y empresas que vivían dependientes del sector, que da lugar a una circunstancia de desaceleración económica y de situaciones sociales, en algunos casos, comparados con la situación de la posguerra española.

No sólo la inversión en vivienda se ve afectada, si no que aquellas familias y personas que adquirieron una vivienda para establecerse dignamente, hoy son personas que sufren en algunos casos desahucios, fruto de aquella hipoteca o crédito concedida por la entidad financiera de turno, en la cual establecía una serie de cláusulas hoy consideradas, al menos, como abusivas.

En honor a la verdad, no sólo la élite económica, política y empresarial tiene la responsabilidad total de la crisis; si no que el desconocimiento y la falta de formación de determinadas personas, provocaron que éstas adquirieran de una forma más que fácil un crédito para hacer frente aquellas inversiones, que al final han acabado por volverse en su contra, provocando una falta de liquidez debido a la ausencia de ingresos y por tanto, al no pagar estos préstamos, viven situaciones de embargo de sus bienes.

Obviamente, la construcción en estos años tuvo unos claros y potenciales beneficiarios: las empresas constructoras y promotoras y las entidades locales.

Este proceso empieza de la manera más evidente: Yo, ayuntamiento necesito ingresos ya que soy la administración más pequeña del Estado y la que menos recursos tengo y soy la más cercana al ciudadano. Tú, constructor quieres rédito económico para crecer económicamente.

Este bucle evoluciona de la manera siguiente, se recalifica terreno, en algunos casos expropiaciones, y transformación del suelo rústico en urbanizable. El terreno rústico es siempre más barato que el urbanizable.

Esto ocasiona que algunas de las personas al frente de las entidades municipales, y aquellas que toman decisiones en materia urbanística, traten de sacar beneficio de esta gestión.

La construcción pasa a ser el ingreso potencial, no solo de esta pequeña administración, si no de las personas de rigen estos gobiernos.

La concesión de propiedades y de dinero a personas y empresas que tienen relación con estos cargos políticos cada vez es más evidente. Algunos de ellos llegan a generar un patrimonio que con sus ingresos habituales no hubieran alcanzado.

Los profesionales de la construcción pasa a ser un jurista o técnico con poder de decisión en las administraciones públicas. Por consiguiente, el concepto de constructor cambia de manera drástica.

Esto provoca que muchas de las empresas constructoras y promotoras que edifican, construyen y venden bienes inmuebles, son de titularidad de estos profesionales juristas, políticos o incluso de sus familiares y personas más allegadas, en definitiva, un concepto de corrupción del cual hoy se es más que consciente.

Analizada la situación de la burbuja y su estallido como final a la misma, se debe saber qué papel juega la construcción en el presente.

La construcción de obra nueva es casi inexistente, y en algunos casos, esa obra nueva afectada por el estallido queda sin terminar.

La medida que se toma para volver a potenciar la construcción es la rehabilitación, conservación y regeneración de lo ya construido.

La Ley 8/2013 de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y rehabilitación urbanas; es considerado en este sector de la construcción como "la madre de la solución" para volver a incentivar este sector, junto con la ley la llamada ley de apoyo a los emprendedores, que facilita la creación de empresas, eliminando y simplificando las exigencias administrativas; y premiando con ciertos beneficios en

materia tributaria y de seguridad social a aquellas personas que tratan de iniciar una actividad empresarial.

Se puede afirmar de manera más que evidente que la creación de nuevas y pequeñas de empresas de rehabilitación y reformas está en un momento clave.

La idea precursora de esta ley, es aquella que apuesta por una inspección de los edificios ya construidos.

La famosa Inspección Técnica de los Edificios, ha devuelto parte de la confianza al sector de la construcción, así como a profesionales colegiados como arquitectos, aparejadores, abogados, administradores, etc.

Es claramente una apuesta por la coherencia. Al no poderse construir más y no poder acceder a la compra de viviendas más nuevas, se opta por regenerar el tejido urbanístico de los municipios.

Estas inspecciones basan su análisis en el cumplimiento eficaz de las condiciones de seguridad, salubridad, estanqueidad y ornato público; señalando aquellas deficiencias que el paso del tiempo ha producido en el edificio.

También las medidas adoptadas por la Unión Europea creando ayudas y subvenciones para áreas de rehabilitación integral perfectamente delimitadas, como por ejemplo las dos fases de ARI en el barrio de La Rondilla en Valladolid, o el futuro impulso a la creación de barrios bioclimáticos como el que se impulsará también en Valladolid en la zona conocida como Cuatro de Marzo.

Se debe aprender que todo negocio e iniciativa con un ánimo de lucro es positivo, pero que debe hacerse siempre atendiendo y respetando la legalidad vigente, así como informar en todo caso, de los grandes compromisos y posibles consecuencias que puede tener una determinada gestión.

Una buena educación en materia urbanística, así como, unas nociones básicas en materia económica y fiscal en cuanto a la concesión de créditos se refiere, hubiera ahorrado grandes tragos a la población que hoy sufre y padece esta crisis.

Un buen sistema educativo y el análisis crítico de todas las posturas que se pueden adoptar a la largo de la vida de un país, favorece y beneficia a las naciones a nivel mundial.

Bibliografía.

Artículo 47 de la Constitución Española de 1978. noticias.juridicas.com imp. junio 2014.

Burbuja inmobiliaria en España. Wikipedia, la enciclopedia libre. imp. mayo 2014.

Burbuja inmobiliaria española y su relación con la crisis actual. Casastristes.org. 20 de agosto de 2010. (s.n).

Cómo elegir una vivienda con calidad. Proceso de edificación. Enero 2014. INSTITUTO VALENCIANO DE EDIFICACIÓN.

Construcción, vivienda y crédito. Su relevancia en la economía española. Revista de Estudios Empresariales. Segunda época. Año 2012. Taltavull de la Paz, Paloma; Pérez Sánchez, Raúl. UNIVERSIDAD DE ALICANTE.

Corrupción urbanística en España. Ladrillo a ladrillo. EIMundo.es. imp. mayo 2014. Aparicio, Sonia.

Crisis inmobiliaria española 2008-2013. Wikipedia, la enciclopedia libre. imp. mayo 2014.

Demografía. www.datosmacro.com. imp. mayo 2014.

El Banco de España falló ante la burbuja inmobiliaria, según la UE. Economía. El Periódico. 15 diciembre 2010. (s.n).

El Gobierno vuelve a otorgar a la construcción el papel de motor. InfoLibre.es. 1 mayo 2014. Carcar, Santiago

El impacto económico de la construcción y de la actividad inmobiliaria: XXX Coloquio Nacional APCE. BBVA research. 17 octubre 2011. Doménech, Rafael.

El urbanismo, la política y la economía (y viceversa). Una perspectiva comparada. 30 julio 2010. BIBILIO 3W. Revista bibliográfica y ciencias sociales. Horacio Capel. UNIVERSIDAD DE BARCELONA.

El precio del ladrillo toca suelo y dispara la compra de casas. LaRazón.es. 24 marzo 2014. Montalbán, Erik.

Encuesta de población activa. Sección de prensa. INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA. imp. mayo 2014.

Historia económica de España. Wikipedia, la enciclopedia libre. imp. mayo 2014.

La burbuja inmobiliaria: causas y responsables. Centro de Estudios Monetarios y Financieros (CEMFI). 15 enero 2009. Arellano, Manuel. Bentolila, Samuel.

La burbuja inmobiliaria española. Marcial Pons. 2008. Campos Echeverría, José Luis.

Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. noticias.juridicas.com imp. junio 2014. BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO.

Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización. BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO.

Montoro niega que haya habido en España una burbuja inmobiliaria. EIDiario.es. Europa Press (Madrid). 6 noviembre 2013.

Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación. BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO.

Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo. (sumario). noticias.juridicas.com imp. junio 2014.

Recuperación del sector de la construcción en el 2014. BBVA Bancomer. Sala de prensa de BBVA. 4 septiembre 2013. (s.n).

The Spanish financial system, the global economic crisis and its impact on SMEs. Pablo Álvarez Castillo. Politechnika Gdanska. 2010

Vivienda en España. Wikipedia, la enciclopedia libre. imp. mayo 2014.

¿Quién es el responsable de la burbuja inmobiliaria? El País. Edición impresa. Archivo. 22 febrero 2009. Arellano, Manuel. Bentolila, Samuel.

Anexo I.- Artículo 47 de la Constitución Española de 1978.

Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación.

La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos.

Anexo II.- Proceso edificativo en España

Este proceso viene determinado por el cumplimiento de una determinada legislación vigente en cada momento.

Esta normativa establece las responsabilidades y obligaciones de los profesionales que efectúan el proceso de edificación, así como una larga retahíla de garantías para proteger al consumidor en virtud de unos límites mínimos de calidad que deben cumplir la edificación final.

Tanto el proyecto como la construcción de un edificio se deben de realizar de tal manera que se garantice la seguridad y el confort del consumidor final, el bienestar de las personas y el debido respeto al medio ambiente.

Un buen resultado viene determinado por el cumplimiento de la normativa técnica vigente y obligatoria que marca claramente las exigencias edificativas que garanticen una calidad mínima en sus instalaciones.

El proyecto de edificación es el primer requisito a cumplir, en el cual se justifica el cumplimiento legislativo de la construcción en cuestión. Este proyecto debe realizarse por un arquitecto y un equipo técnico competente, asimismo visado por los colegios profesionales competentes.

Las diversas autorizaciones administrativas para la construcción de un edificio y posterior ocupación son tramitadas mediante una serie de concesiones en forma de licencias, que autorizan la construcción conforme a la ley.

Previo a la construcción del bloque edificativo, el promotor debe tener en posesión la perceptiva licencia de obras. Esta licencia se tramita ante el ayuntamiento correspondiente haciendo entrega del proyecto y la documentación especial que requiera cada municipio en materia urbanística.

La elaboración del edificio se realiza mediante un proyecto debidamente presentado y homologado ante los distintos organismos anteriormente mencionados, la dirección facultativa del profesional por parte del constructor y/o instalador homologados. Además del pertinente control de calidad por parte de las distintas entidades y laboratorios especialistas en esta materia.

Finalizadas las obras, el promotor solicitará la licencia de primera ocupación, la cual concederá el ayuntamiento en cuestión, una vez examinada la edificación y este concluido conforme a la materia legal vigente.

Finalmente, este procedimiento concluye con la puesta a disposición y venta de las viviendas, una vez elaborada la escritura pública de división horizontal así como la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

La legislación urbanística española es garantista en cuanto a la compraventa de vivienda se refiere, avalando en cierta manera tanto a las empresas y profesionales como al comprador final.

El Código Civil, como norma genérica en cuanto a las relaciones en materia económica y social reguladora de los contratos entre las partes intervinientes en la compraventa de bienes inmuebles, establece una serie de garantías que consisten en el cumplimiento de la normativa a la entrega de la vivienda, regulando de forma muy clara las responsabilidades en caso de incumplimiento.

La materia legislativa de los derechos de los consumidores y usuarios viene a reforzar al Código Civil en la eficacia del cumplimiento de las condiciones generales, garantizando la protección al consumidor, aunque en el contrato no figure los derechos que ésta defiende.

Por contra, y con el fin de garantizar el cobro en la promoción y venta de bienes inmuebles, en el supuesto caso de que el consumidor acuerde con la promotora el pago anticipado, debidamente regulado en la Ley 57/1968 de 27 de julio sobre apercibo de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas, así como la recuperación del montante dado de forma anticipada en el supuesto de incumplimiento.

Toda la información que la promotora debe proporcionar al comprador sobre el bien inmueble en cuestión está recogido en el Real Decreto 515/1989 de 21 de abril, para que el futuro y posible adquiriente tenga en posesión toda la información relativa a la compra de la vivienda.

La Ley de Ordenación de la Edificación establece una serie de límites que deben cumplir las edificaciones destinadas a vivienda, regulando la garantías que tanto constructor como promotor deben ofrecer al adquiriente.

Los plazos de garantía que tiene el comprador frente a las diversas empresas profesionales que intervienen en la compraventa de vivienda pero que regulan la estanqueidad, seguridad y salubridad del edificio durante los primeros años son los siguientes:

- Diez años, para aquellos daños y desperfectos que afectan a los elementos estructurales y que garantizan la resistencia y estabilidad del bloque edificado, por todo esto la promotora debe, con carácter obligatorio, contratar una póliza de seguros con una duración mínima de diez años a favor de los adquirientes de dichas viviendas con una cuantía igual al coste total de la edificio.
- Tres años es el plazo establecido como garantía de los daños en aquellos elementos de la edificación que producen la no habitabilidad del edificio.
- El año inmediatamente posterior a la finalización de la obra nueva, la constructora deberá responder por aquellos daños relacionados con los elementos acabados.

Estos plazos computan a partir de la recepción de la finalización de la obra.

En la construcción de un edificio intervienen una serie de profesionales a reseñar y definir para seguir entendiendo y explicando la temática pertinente:

- Las distintas administraciones públicas: regulando la calidad del edificio construido mediante una normativa técnica que establece los requisitos necesarios, así como los niveles de calidad mínimamente exigidos e informa cómo alcanzar ésta. Los ayuntamientos son los encargados de regular el desarrollo y los permisos necesarios en materia urbanística y de edificación.
- El promotor inmobiliario: el precursor de la idea y es quien financia e impulsa la construcción del edificio, cumpliendo la normativa a través tanto de la legislación como con la tramitación y concesión de las licencias y permisos requeridos.
- El proyectista: es un profesional con una cualificación universitaria que le permite ejercer como arquitecto, y debidamente inscrito en el Colegio Profesional que le habilita para trabajar en su profesión. La intervención de otra serie de profesionales técnicos en el proyecto viene determinada por la exigencia y cumplimiento de otra serie de medidas normativas a realizar por ingenieros de diversa índole, y todos ellos bajo la coordinación del profesional proyectista.
- El constructor: es el encargado de la ejecución de la obra y debe tener una titulación así como una capacidad empresarial y profesional; y estar debidamente inscrito en registro público a efectos de identificación para poder desarrollar dichas obras.
- Dirección facultativa: es el grupo de profesionales que controlan y ordenan la ejecución de la obra en cuestión basado en el proyecto y la pertinente licencia de obras, cumpliendo así mismo con los requisitos mínimos de calidad y seguridad; y dirigiendo los diversos medios que el constructor dispone. Son dos agentes los que intervienen que son el Dirección de la Obra y el Dirección de la ejecución de la obra, profesionales debidamente colegiados y que cumplen con las condiciones para dirigir el proceso constructivo.
- Las entidades y laboratorios de control de calidad: son los encargados de que se cumplan los límites establecidos tanto en materia técnica como en calidad de la ejecución de las obras a través de la redacción de una Declaración responsable ante los órganos reguladores de la comunidad autónoma.

La fase proyectista se divide en dos grupos fundamentalmente:

La primera de ellas es la redacción del proyecto del edificio definido como la documentación escrita y gráfica donde se especifica que el edificio a construir cumple con los límites y exigencias técnicas, y las pautas que determina el promotor. Este proyecto deberá redactarse por el proyectista (arquitecto debidamente colegiado) y visado en por su colegio profesional. Puede completarse con otro tipo de documentación específica realizado por un profesional con una capacitación básica para poderlo tramitar.

Para gestionar de una manera más eficaz la tramitación ante la administración, el promotor solicita que el proyecto de edificación se realice en dos fases:

La primera de ellas, es la denominada como "proyecto básico" el cual es requisito mínimo para la solicitud de la licencia de obras, pero no válida para ejecutar las obras.

La segunda, es el "proyecto de ejecución" y que da pie a poder empezar la ejecución de las obras.

La tramitación y contratación de las pólizas de seguros para llevar a cabo la obra así como la elaboración del control técnico será por cuenta del promotor.

La segunda fase del proyecto es la concesión de la licencia de obras al ayuntamiento: se solicita y tramita ante el ayuntamiento donde se van ejecutar las obras. El personal técnico de esta administración revisarán y examinarán la documentación aportada y emitirán los estudios e informes necesarios para la concesión de la licencia. La presentación del proyecto de ejecución será condición fundamental para el comienzo de la obra.

Para concluir estos trámites se debe contar con la intervención de un notario, que junto con el promotor, formalizarán la escritura pública; lo que se denomina como Declaración de Obra Nueva y División Horizontal.

La fase de obra propiamente dicha se basa en seis etapas:

- Redacción del plan de seguridad y salud: será el constructor quien elabore este documento y quien la presentará ante la autoridad laboral que regule esta materia para solicitar la apertura de centro de trabajo.
- Ejecución material de la obra: se inicia mediante la suscripción del Acta de Replanteo por el promotor acompañado de la Dirección facultativa y el constructor. El arquitecto sobre el que recaiga la dirección facultativa controla y ordena sobre la ejecución del edificio, ciñéndose a la licencia de obras y al proyecto. El constructor se encargará de la realización material de la obra. Por último, el coordinador competente en materia de seguridad y salud será el responsable del cumplimiento de la prevención y seguridad en la obra a realizar.
- Control de calidad de la obra: la recepción de los productos que se usarán y el debido control de ejecución, son dos de las diversas materias que influyen en el debido control de calidad. Cabe destacar la intervención de múltiples laboratorios y entidades de control de calidad que estudian mediante la realización de pruebas y ensayos de los diferentes sistemas, instalaciones y materiales a utilizar. Las entidades de control de calidad. El organismo de control actúa bajo la compañía aseguradora quien solicita una supervisión de los elementos constructivos y de las instalaciones que tienen que ver con la habitabilidad del inmueble.

- Proyecto final de obra: es el profesional debidamente colegiado como arquitecto quien realiza la documentación que recoge la información sobre la obra ejecutada e introduce aquellas modificaciones, ampliaciones y reducciones que ha tenido lugar durante el proceso constructivo, y que obviamente han sido aprobadas por la administración pública competente. Es requisito obligatorio el visado de este documento ante el colegio profesional de la persona que lo ha redactado. Este documento recoge el pertinente Certificado de Eficiencia Energética del Edificio conforme a la calificación que se ha obtenido por este edificio concluido. Es el promotor quien presenta y registra de manera telemática, a fin que sea público y valga como información para los ciudadanos.
- Certificado de instalaciones: la elaboración de certificados visados por los organismos competentes es exigible a las empresas instaladoras que han intervenido en el proceso.
- Certificado de final de obra: es la declaración formal del fin de las obras realizadas, en el que constan el proyecto de final de obra, el libro de gestión de calidad de la obra, el cumplimiento íntegro de lo recogido en la licencia municipal de obras, el detalle exacto de las redes de infraestructuras y su conexión, así como la puesta a disposición del edificio y el fin para el que fue construido.

La tramitación final se divide en las siguientes fases:

- Recepción de la obra: es el momento en el que el constructor formaliza la entrega al promotor. Son éstos junto con el director de obra y el director de la ejecución de la obra quienes elaboran el llamado Acta de Recepción. Es en este preciso momento donde empiezan a contar los plazos de garantía de los diversos daños en el edificio derivados de vicios o defectos.
- Licencia de primera ocupación: la concesión es cuestión del ayuntamiento tras el debido examen y comprobación del edificio terminado, y que cumple con las condiciones de seguridad, ornato y salubridad públicos; y que ya podrían destinarse a vivienda.
- Conexión definitiva de las instalaciones generales: las compañías suministradoras a través de las debidas inspecciones y certificados proceden a dar suministro de aquellos servicios debidamente contratados y que son básicos para la habitabilidad del inmueble.
- Libro del Edificio: contiene la documentación básica necesaria en materia administrativa, jurídica, técnica, de uso y de mantenimiento del mismo. Es el promotor quien elabora este manual una vez recogida la información de los distintos agentes y profesionales que han intervenido en la ejecución de la obra.
- Declaración de obra nueva y División Horizontal: será un notario quien formalice junto el promotor la escritura pública, el hecho constructivo en sí mismo y el cumplimiento de la legalidad vigente.

- Venta: es el proceso que culmina con "la entrega de llaves" al consumidor final, y se formaliza mediante escritura pública ante notario. El promotor además hará entrega de una copia del libro del edificio al comprador.

Para concluir, será el nuevo propietario, es decir el comprador, quien inscriba el bien inmueble, la vivienda, en el Registro de la Propiedad.

Anexo III.- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo.

INTRODUCCION

Artículo único. Aprobación del Texto Refundido de la Ley de Suelo

DISPOSICIONES ADICIONALES

Disposición adicional única Remisiones normativas

DISPOSICIONES DEROGATORIAS

Disposición derogatoria única Derogación normativa

DISPOSICIONES FINALES

Disposición final única Entrada en vigor

TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SUELO

TÍTULO PRELIMINAR. Disposiciones generales

Artículo 1 Objeto de esta Ley

Artículo 2 Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible

Artículo 3 Ordenación del territorio y ordenación urbanística

TÍTULO I. Condiciones básicas de la igualdad en los derechos y deberes constitucionales de los ciudadanos

Artículo 4 Derechos del ciudadano

Artículo 5 Deberes del ciudadano

Artículo 6 Iniciativa pública y privada en las actuaciones de transformación urbanística y en las edificatorias

Artículo 7 Régimen urbanístico del derecho de propiedad del suelo

Artículo 8 Contenido del derecho de propiedad del suelo: facultades

Artículo 9 Contenido del derecho de propiedad del suelo: deberes y cargas

TÍTULO II. Bases del régimen del suelo

Artículo 10 Criterios básicos de utilización del suelo

Artículo 11 Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística

Artículo 12 Situaciones básicas del suelo

Artículo 13 Utilización del suelo rural

Artículo 14 Actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias

Artículo 15 Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano

Artículo 16 Deberes vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística y a las actuaciones edificatorias

Artículo 17 Formación de fincas y parcelas y relación entre ellas

Artículo 18 Operaciones de distribución de beneficios y cargas

Artículo 19 Transmisión de fincas y deberes urbanísticos

Artículo 20 Declaración de obra nueva

TÍTULO III. Valoraciones

Artículo 21 Ámbito del régimen de valoraciones

Artículo 22 Criterios generales para la valoración de inmuebles

Artículo 23 Valoración en el suelo rural

Artículo 24 Valoración en el suelo urbanizado

Artículo 25 Indemnización de la facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización

Artículo 26 Indemnización de la iniciativa y la promoción de actuaciones de urbanización o de edificación

Artículo 27 Valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas

Artículo 28 Régimen de la valoración

TÍTULO IV. Expropiación forzosa y responsabilidad patrimonial

Artículo 29 Régimen de las expropiaciones por razón de la ordenación territorial y urbanística

Artículo 30 Justiprecio

Artículo 31 Ocupación e inscripción en el Registro de la Propiedad

Artículo 32 Adquisición libre de cargas

Artículo 33 Modalidades de gestión de la expropiación

Artículo 34 Supuestos de reversión y de retasación

Artículo 35 Supuestos indemnizatorios

TÍTULO V. Función social de la propiedad y gestión del suelo

CAPÍTULO I. Venta y sustitución forzosas

Artículo 36 Procedencia y alcance de la venta o sustitución forzosas

Artículo 37 Régimen de la venta o sustitución forzosas

CAPÍTULO II. Patrimonios públicos de suelo

Artículo 38 Noción y finalidad

Artículo 39 Destino

CAPÍTULO III. Derecho de superficie

Artículo 40 Contenido, constitución y régimen

Artículo 41 Transmisión, gravamen y extinción

TÍTULO VI. Régimen jurídico

CAPÍTULO I. Actuaciones con el Ministerio Fiscal

Artículo 42 Infracciones constitutivas de delito o falta

CAPÍTULO II. Peticiones, actos y acuerdos

Artículo 43 Peticiones

Artículo 44 Administración demandada en subrogación

Artículo 45 Ejecución forzosa y vía de apremio

Artículo 46 Revisión de oficio

CAPÍTULO III. Acciones y recursos

Artículo 47 Carácter de los actos y convenios regulados en la legislación urbanística

Artículo 48 Acción pública

Artículo 49 Acción ante Tribunales ordinarios

Artículo 50 Recurso contencioso-administrativo

CAPÍTULO IV. Registro de la Propiedad

Artículo 51 Actos inscribibles

Artículo 52 Certificación administrativa

Artículo 53 Clases de asientos

Artículo 54 Expedientes de distribución de beneficios y cargas

DISPOSICIONES ADICIONALES

Disposición adicional primera Sistema de información urbana

Disposición adicional segunda Bienes afectados a la Defensa Nacional, al Ministerio de Defensa o al uso de las fuerzas armadas

Disposición adicional tercera Potestades de ordenación urbanística en Ceuta y Melilla

Disposición adicional cuarta Gestión de suelos del patrimonio del Estado

Disposición adicional quinta Modificación del artículo 43 de la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954

Disposición adicional sexta Suelos forestales incendiados

Disposición adicional séptima Reglas para la capitalización de rentas en suelo rural

Disposición adicional octava Participación del Estado en la ordenación territorial y urbanística

Disposición adicional novena Modificación de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local

Disposición adicional décima Actos promovidos por la Administración General del Estado

Disposición adicional undécima Realojamiento y retorno

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Disposición transitoria primera Aplicación de la reserva de suelo para vivienda protegida

Disposición transitoria segunda Deberes de las actuaciones de dotación

Disposición transitoria tercera Valoraciones

Disposición transitoria cuarta Criterios mínimos de sostenibilidad

Disposición transitoria quinta Edificaciones existentes

DISPOSICIONES FINALES

Disposición final primera Título competencial y ámbito de aplicación

Disposición final segunda Desarrollo

Anexo IV.- Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

Objetivos de la norma

1. Potenciar la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas, eliminando trabas actualmente existentes y creando mecanismos específicos que la hagan viable y posible.

2. Ofrecer un marco normativo idóneo para permitir la reconversión y reactivación del sector de la construcción, encontrando nuevos ámbitos de actuación, en concreto, en la rehabilitación edificatoria y en la regeneración y renovación urbanas.

3. Fomentar la calidad, la sostenibilidad y la competitividad, tanto en la edificación, como en el suelo, acercando nuestro marco normativo al marco europeo, sobre todo en relación con los objetivos de eficiencia, ahorro energético y lucha contra la pobreza energética.

Estructura de la Ley

La Ley se compone de un Título Preliminar, dos Títulos, cuatro disposiciones adicionales, dos disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y veinte disposiciones finales.

El Título Preliminar establece el objeto de la norma y las disposiciones aplicables a la misma (Residencia habitual, Infravivienda, Coste de reposición...), así como las políticas que los poderes públicos, dentro del ámbito de sus competencias, deberán formular y desarrollar, en el marco de los principios de sostenibilidad económica, social y medioambiental, cohesión territorial, eficiencia energética y complejidad funcional.

El Título I regula el **Informe de Evaluación de los Edificios**, su objeto (acreditar la situación en la que se encuentran los edificios, al menos en relación con el estado de conservación del edificio, su cumplimiento de la normativa vigente sobre accesibilidad universal, así como sobre su grado de eficiencia energética), los casos en que puede ser exigible, su contenido necesario y las personas y entidades capacitados para emitirlo.

A este respecto, la disposición adicional Primera regula a su vez el calendario para la realización del Informe.

El Título II contiene la regulación de las **actuaciones sobre el medio urbano**, que van desde las de rehabilitación edificatoria, hasta las que supongan una regeneración y renovación urbanas, identificando los sujetos legitimados para participar en ellas y ofreciendo nuevos instrumentos para facilitar la gestión y la cooperación interadministrativa.

Se establecen además específicos para facilitar la financiación de estas actuaciones, entre los que destacan los convenios entre las Administraciones

Públicas actuantes, los propietarios y demás sujetos que vayan a intervenir en la ejecución.

Las Disposiciones adicionales establecen, entre otras cosas, el catálogo de **infracciones y sanciones en materia de certificación en materia de eficiencia energética de los edificios**.

Modificaciones y derogaciones legislativas

La Ley modifica las siguientes normas:

Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal

Se modifican sus artículos 2 (al que se añaden dos nuevas letras d) y e), 3, 9, 10 y 17 y el ap. 2.º de su disposición adicional.

Se derogan sus artículos 8, 11 y 12.

Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil

Se modifican los artículos 552 y 695.

Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación

Se modifican los artículos 2 y 3.

Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria

Se añade una nueva letra l) al apartado 1 del artículo 95.

Texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo

Se modifica el artículo 167.

Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación

Se modifican los artículos 1 y 2 y el anejo III de la parte I (se modifica la definición de «mantenimiento» y se añade la de «intervenciones en los edificios existentes» en el anejo III de la parte I).

Se deroga El apartado 5 del artículo 2.

Texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio

Se modifican los artículos 2, 5, 6, 8 a 10, 12, 14 a 17, 20, 36, 37, 39, 51 y 53, la disposición adicional tercera y la disposición final primera.

Se derogan el artículo 13, la disposición adicional undécima y las disposiciones transitorias segunda y quinta.

Texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre

Se añade una nueva disposición adicional trigésima cuarta (Contratos de suministros y servicios en función de las necesidades).

Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos

Se modifican los artículos 2 y 3 bis.

Ley 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito

Se modifica la disposición final vigésima primera.

Ley 17/2012, de 27 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2013

Se adiciona un párrafo final al apartado tres de la disposición adicional décima tercera.

Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social

Se modifica la rúbrica del Capítulo III (que pasa a ser “Mejoras en el procedimiento de ejecución”), la disposición adicional primera y las disposiciones transitorias cuarta y quinta.

Ley 13/1998, de 4 de mayo, de Ordenación del Mercado de Tabacos y Normativa Tributaria

Se modifica el apartado 1 de la disposición adicional séptima.

Ley 21/2003, de 7 de julio, de Seguridad Aérea

Se modifican los artículos 37 y 50.

Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas

Se modifican el artículo 137 y la disposición adicional décima.

Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones

Se añade una nueva disposición adicional vigésima tercera (Colaboración de la Intervención General de la Administración del Estado con la Agencia Estatal de Administración Tributaria para la lucha contra el fraude fiscal)

Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria

Se modifica el artículo 47 y se añade una disposición adicional vigésima (Base de datos sobre operaciones comerciales)

Derogaciones

Además de las indicadas arriba, quedan expresamente derogados:

Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo

Artículo 2

Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible

Artículos 107, 108, 109, 110 y 111.

Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa

Artículos 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 y 25, la disposición adicional tercera, las disposiciones transitorias primera y segunda y la disposición final segunda.

Régimen transitorio

1. Se establece el calendario para que los propietarios de las edificaciones a que hace referencia el artículo 4 se doten del Informe de Evaluación regulado por esta Ley.

2. Se establece, con carácter excepcional, y durante un período que no excederá de cuatro años, una norma transitoria que trata de adecuar la mencionada reserva mínima obligatoria a la realidad del mercado, así como a la de sus potenciales beneficiarios.