



APECC

ASOCIACIÓN PROVINCIAL DE EMPRESAS DE
CONSTRUCCIÓN DE CASTELLÓN

NOTICIAS APECC

C/RUIZ VILA Nº 8, 12001 CASTELLÓ

964 227 166

VISITA PROFESIONAL A GRATO

El próximo jueves 25 de abril hemos organizado una visita profesional al evento de **Grato Meetings** en el Showroom de Nina Home en Vila-real (Ctra. Onda, 115, 12540 Villarreal, Castellón).

El evento comenzará a las 12:30h con la presentación de Grato y seguidamente habrá un cocktail en el que podrás interaccionar con los diferentes profesionales del sector inmobiliario invitados al evento.

Si te apetece venir, puedes completar el formulario para inscribirte [aquí](#).

INSTRUCCIÓN TÉCNICA COMPLEMENTARIA ITC AEM 1 ASCENSORES

El BOE de 13 de abril publicó el Real Decreto 355/2024, de 2 de abril, por el que se aprueba la Instrucción Técnica Complementaria ITC AEM 1 Ascensores, que regula la puesta en servicio, modificación, mantenimiento e inspección de los ascensores, así como el incremento de la seguridad del parque de ascensores existente.

Con esta Instrucción, se pretende definir mejor la información a proporcionar a quién sea titular de la instalación, por parte de la empresa conservadora, en relación a las actividades de mantenimiento. Esto, unido a la creciente complejidad técnica y organizativa del mantenimiento, ha llevado a definir en qué debe consistir un plan de mantenimiento que incluya unas mínimas actuaciones a realizar por la empresa conservadora. Así pues, las empresas conservadoras deberán disponer, en el plazo de un año a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto y para cada tipo de ascensor objeto de sus tareas de mantenimiento, un plan de mantenimiento conforme a lo previsto en el artículo 5.3 de la presente ITC AEM 1. Además, la empresa conservadora deberá disponer de unas instrucciones, conformes con el anexo VIII, para el uso seguro de cada ascensor objeto de su actividad de mantenimiento, de las cuales entregará copia a quien ostente la titularidad de la instalación. En caso de no disponer de ellas, deberá elaborarlas en el plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor de la presente ITC AEM 1.

Esta ITC tiene por objeto definir las condiciones de seguridad de los ascensores, estableciendo el procedimiento de la puesta en servicio y modificación de los mismos, así como los requisitos de mantenimiento e inspección, con el objetivo de proteger a las personas, los animales de compañía y los bienes contra los diferentes riesgos de accidentes que pudieran producirse como consecuencia del funcionamiento, las modificaciones y el mantenimiento de dichos aparatos.

Esta ITC se aplica a todo ascensor, definido en su artículo 1 como un aparato de elevación instalado permanentemente en edificios o construcciones, provisto de un habitáculo, que sirve niveles definidos siguiendo un recorrido fijo, que se desplaza a lo largo de guías (rígidas o no), y cuya inclinación sobre la horizontal es superior a 15 grados, destinado al transporte: de personas y animales de compañía; de personas, animales de compañía y objetos; solamente de objetos, si el habitáculo es accesible. Las exclusiones aparecen recogidas también en el mencionado artículo 1.

Este Real Decreto y la ITC AEM 1 que aprueba entrarán en vigor el 1 de julio de 2024.

FMI: ARTÍCULO IV DEL CONVENIO CONSTITUTIVO

El pasado 12 de abril, el FMI publicó una nota de prensa en su página web relativa a las conclusiones del personal técnico del FMI de la "misión" a España, como parte de las consultas periódicas (generalmente anuales) previstas en el artículo IV del Convenio Constitutivo del FMI, en el contexto de una solicitud de utilización de recursos del FMI (préstamos del FMI), como parte de las deliberaciones sobre los programas supervisados por el personal técnico o como parte de otras actividades de supervisión de la evolución económica por parte del personal técnico.

En este informe, el FMI señala varias cuestiones relacionadas con el sector inmobiliario y, en concreto, el residencial. Así:

1. La más importante es que recomienda al Banco de España (BdE) que introduzca el CCA (colchón de capital anticíclico neutral positivo (CCyB) que actualmente lo tiene a 0: *"el personal técnico también acoge con satisfacción que el Banco de España considere la posibilidad de introducir un tipo de interés neutral positivo en el CCyB y recomienda que se tome una decisión lo antes posible, dado que los bancos podrían soportar dicho colchón cómodamente a la luz de sus beneficios previstos en el escenario base actual."*

Se trataría de una medida macroprudencial de oferta que podría limitar el crédito hipotecario. Actualmente, el BdE lo tiene a 0, pero en su informe de 21/03/2014 para fijar el % de dicho CCA para el 2T de 2024, el BdE advertía por primera vez que el ratio brecha de crédito-PIB que es la variable principal que utiliza para fijar posibles incrementos del CCA, en los últimos trimestres la tendencia bajista de dicho ratio se habría truncado, proyectándose una senda alcista para los siguientes meses.

España es el único país de la Zona Euro que no tiene implementada ninguna medida macroprudencial para controlar el riesgo hipotecario, como las de prestamista como son limitar los créditos hipotecarios al ratio Loan To Income o Debt To Service, ni de oferta como sería el CCA.

De atender el BdE la recomendación del FMI (estaremos alerta a ver si se pronuncia al respecto en los próximos días y si lo hace también el BCE), supondría que las entidades financieras tendrían que elevar su capital en relación con los créditos concedidos y, por lo tanto, reducir la concesión de créditos y/o encarecer el coste de los mismos. Entre ellos, los hipotecarios que son los principales.

El BdE en su informe del CCA de 12/03 señalaba como el crédito de actividades de construcción y promoción prosiguió su contracción con una variación interanual del -6,2% en el cuarto trimestre.

A este respecto, consideramos que debe darse un cambio radical en la política monetaria, abandonando la no convencional, consistente en la subida de tipos y reducción muy importante del balance del BCE que se expansionó en 7 trillones de euros desde 2014 hasta junio de 2022, con la compra de deuda soberana y deuda corporativa. Siempre y cuando, ese movimiento vaya acompañado de políticas de oferta para nuestro sector inmobiliario para ganar productividad, entre ellas, una profunda desregularización de la

normativa técnica obligatoria, que ha sido implantada desde el año 2000, incrementado los precios de la construcción.

2. El informe señala que no hay signos significativos de riesgos sistémicos en el sector inmobiliario residencial y comercial real estate como, por ejemplo, en este último caso, sí que lo hay en casi todas las economías avanzadas.
3. El FMI hace notar que España va retrasada en medidas de política macropudencial y además de lo ya señalado, reclama mayor transparencia, impacto y responsabilidad de la Autoridad Macropudencial creada en España hace un par de años con retraso respecto al resto de Zona Euro.
4. El FMI señala que para luchar en España contra la affordability housing crisis que existe a nivel mundial, se debe centrar en políticas de oferta aumentando la oferta de viviendas, a través de varios mecanismos, en lugar de sobre políticas de demanda que pueden ser distorsionadoras.
5. El FMI no se muestra a favor del Control de Rentas. El FMI considera que "Las experiencias pasadas sugieren que los controles de alquileres pueden reducir la oferta de viviendas de alquiler y limitar el acceso de los grupos desfavorecidos, lo que socava los objetivos mismos de la ley. Por lo tanto, se justifica una evaluación del impacto inicial de los topes de alquiler en Cataluña, que debería informar el curso futuro de la política".

Estamos de acuerdo con el FMI, prefiriendo tal como hemos señalado anteriormente, con la implementación de políticas macropudenciales de forma coordinada con la aplicación de políticas de oferta, que disminuyan los costes de construcción.

WEBINAR INFORMATIVO "IMPULSO DE LA CAPACITACIÓN Y EL EMPLEO EN SECTORES VINCULADOS A LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA"

CEOE organiza para el próximo lunes **29 de abril de 10:30 a 11:30 el webinar informativo "Impulso de la capacitación y el empleo en sectores vinculados a la transición ecológica"**, junto a la Fundación Biodiversidad para dar a conocer la nueva [convocatoria de subvenciones](#) en el marco del programa [Empleaverde+](#).

Esta convocatoria, que estará abierta hasta el 2 de junio, cuenta con 30 millones de euros y ofrece una oportunidad para aquellas empresas y plataformas sectoriales que deseen impulsar proyectos de capacitación orientados a facilitar el acceso al mercado laboral y a fomentar el reciclaje profesional y el emprendimiento en el ámbito de la transición ecológica.

Adjunto encontrará el programa del webinar y el enlace de [conexión](#).

PLAN DE VIVIENDA: MODIFICACIÓN TIPOS DE INTERÉS

EL BOE ha publicado la Resolución de 10 de abril de 2024, de la Dirección General de Vivienda y Suelo, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 26 de marzo de 2024, por el que se revisan y modifican los tipos de interés efectivos anuales vigentes para los préstamos cualificados o convenidos concedidos en el marco del Programa 1997 del Plan de Vivienda 1996-1999, Plan de Vivienda 1998-2001, Plan de Vivienda 2002-2005 y Plan de Vivienda 2005-2008.

ESTUDIOS E INFORMES

BANCO DE ESPAÑA: INFORME DE ESTABILIDAD FINANCIERA

El Banco de España ha publicado el "INFORME DE ESTABILIDAD FINANCIERA", correspondiente a la Primavera 2024" elaborado por D. Ángel Estrada, Director General.

ÍNDICES DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS PARA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA LIBRE. MARZO 2024

El B.O.E. de 18 de abril de 2024 ha publicado la Resolución de 17 de abril de 2024, del Banco de España, por la que se publican determinados tipos de interés oficiales de referencia del mercado hipotecario.

A continuación, reproducimos dicha Resolución.

Marzo de 2024

Tipos de referencia ¹	Porcentaje
1) Tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años, para adquisición de vivienda libre, concedidos por las entidades de crédito en España	3,901
2) Tipo medio de los préstamos a la vivienda entre uno y cinco años, concedidos por las entidades de crédito en la zona del euro (referido al mes anterior)	4,010

(1) La definición y proceso de determinación de estos tipos de interés oficiales se recogen en el anejo 8 de la Circular del Banco de España 5/2012, de 27 de junio.