

DRAFT

Comisión Económica para Europa de las Naciones Unidas  
Grupo de Trabajo sobre Administración de Tierras  
Grupo Asesor del Mercado Inmobiliario

# **MARCO NORMATIVO PARA LOS MERCADOS INMOBILIARIOS SOSTENIBLES**

*Principios y orientaciones para el desarrollo del sector inmobiliario de un país*

Ginebra, 2010

## NOTA

La Simbología de los documentos de las Naciones Unidas está compuesta por letras mayúsculas combinadas con cifras. La mención de tal simbología indica una referencia a un documento de las Naciones Unidas.

\*  
\* \*

Las denominaciones utilizadas y la presentación del material en ésta publicación no implican en absoluto la expresión de ninguna opinión por parte de la Secretaría de las Naciones Unidas acerca de la condición jurídica de países, territorios, ciudades o zonas, o de sus autoridades, ni respecto a la delimitación de sus fronteras o límites.

Copyright © Naciones Unidas, 2010  
Todos los derechos reservados  
Impreso en las Naciones Unidas, Ginebra, Suiza

Servicio de Información de UNECE  
Palais des Nations  
CH-1211 Ginebra 10  
Suiza

Teléfono: +41 (0) 22 917 44 44  
Fax: + 41 (0) 22 917 05 05  
E-mail: [info.ece@unece.org](mailto:info.ece@unece.org)  
Web site: <http://www.unece.org>

## Prefacio

Un mercado inmobiliario en pleno funcionamiento y bien regulado puede ser un factor importante para mejorar la economía de los países de la región de la UNECE, tanto a través de mejoras en el inventario de viviendas y la capacidad de construcción, así como en el desarrollo del financiamiento hipotecario. El sector inmobiliario también juega un papel fundamental en la transición y la consolidación de las economías “verdes”, con la generación correspondiente de empleos y crecimiento. Por último, una economía sólida de bienes raíces es necesaria para garantizar la movilidad de la fuerza de trabajo y mejorar los ajustes a flujos migratorios dentro de los países.

Los análisis de la actual crisis económica mundial han demostrado que los marcos regulatorios no claramente establecidos en los sectores financieros e inmobiliarios se encuentra entre sus principales causas. La crisis sacó a relucir una serie de problemas y demostró la necesidad urgente de que la UNECE responda proporcionando orientación y promoviendo en la región unos mercados inmobiliarios sólidos.

El presente Marco de Política complementa los esfuerzos llevados actualmente por las autoridades de la Región para frenar los efectos de la desaceleración económica actual. Los criterios establecidos para un mercado inmobiliario sólido no solo deberían ayudar a acelerar la recuperación económica a corto plazo, sino también a promover el desarrollo sostenible a largo plazo y a las llamadas “economías verdes”. El estudio ofrece asesoramiento institucional en temas tales como: a) el desarrollo de mercados financieros respaldados por bienes inmuebles; b) las normas armonizada de tasación de bienes inmuebles; c) transparencia en la evaluación del riesgo de inversión. También promueve por un enfoque más integral y holístico para la creación y la gestión de las organizaciones inmobiliarias, especialmente para las economías en transición.

Confío en que este trabajo ofrece una visión general de los pre-requisitos institucionales para un sector inmobiliario sólido en la región, que a su vez, facilitará el logro de objetivos sociales y económicos. Los principios propuestos por el Grupo Consultivo REM servirán como una contribución permanente a las autoridades gubernamentales, así como a los inversionistas privados, tasadores inmobiliarios y a los consumidores en el momento de discutir las acciones particulares que deberán emprenderse en cada contexto nacional.

Jan Kubiš  
Secretario Ejecutivo  
Comisión Económica para Europa de las Naciones Unidas

## CONTENIDOS

	Paginas
Abreviaciones .....	iii
Introducción .....	iv
Antecedentes y objetivos del estudio .....	vi
Principios .....	1-18

## ABREVIACIONES

Abreviatura en  
inglés

CEN	Comité Europeo para la Normalización
CHLM	Comité de Vivienda y Ordenamiento Territorial
Eurostat	Oficina Estadística de la Unión Europea
FAO	Organización de Alimentos y Agricultura de las Naciones Unidas
GDP	Producto Interno Bruto
GNP	Producto Nacional Bruto
ISO	Organización Internacional para la Normalización
LTV	Índice de Endeudamiento
PPP	Asociaciones Público-Privadas
REM	Grupo Asesor del Mercado Inmobiliario de la UNECE
TPAC	Tribunales de Arbitraje a Terceros
UNECE	Comisión Económica para Europa de las Naciones Unidas
WPLA	Grupo de Trabajo para la Administración de Tierras de la UNECE

## INTRODUCCIÓN

El Grupo Asesor del Mercado Inmobiliario (REM), un órgano subsidiario de la Comisión Económica para Europa de las Naciones Unidas (UNECE), Grupo de Trabajo sobre Administración de Tierras (WPLA) fue establecido por el Comité Ejecutivo de la UNECE / ONU en diciembre de 2007 con el objetivo de ayudar a los Estados miembros en la discusión e implementación de las políticas de recomendaciones relacionadas con el sector inmobiliario. En los últimos dos años, el Grupo Asesor del Mercado Inmobiliario (REM) ha contribuido a la labor del Grupo de Trabajo a través de actividades de capacitación y la difusión de información, buenas prácticas y el experticio sobre el sector inmobiliario. La participación de expertos y organizaciones profesionales inmobiliarias a través del REM tiene como objetivo enriquecer significativamente los debates en curso sobre políticas.

Una de las iniciativas del Grupo Asesor del Mercado Inmobiliario (REM) de la UNECE, con el apoyo de la Federación Internacional de Profesiones Inmobiliarias (FIABCI), fue la organización de una mesa redonda de alto nivel en la Sede de las Naciones Unidas en Nueva York en diciembre de 2008. Los oradores debatieron las causas, efectos y consecuencias de la crisis financiera, con un énfasis particular en el sector inmobiliario. En junio de 2009, se organizó en Roma un foro de expertos para dar seguimiento a esta iniciativa, organizado por Tecnoborsa, donde el anteproyecto de ésta publicación y su contenido más importante, fueron el objetos de debates a mayor profundidad. El resultado es un conjunto de principios que pueden servir como guía para el establecimiento de políticas. Cada uno de los principios merece un desarrollo más profundo, y será objeto de futuros estudios por REM.

El presente Marco Normativo, en su presentación actual está destinado a proveer a los formuladores de políticas y otras partes interesadas una referencia para su trabajo futuro sobre el sector inmobiliario y sus estructuras de mercado subyacentes. REM también utilizará este documento como referencia para sus futuras actividades. El documento pretende ser el punto de partida para una investigación a fondo de una variedad de aspectos relacionados con el sector inmobiliario.

Los principios toman en consideración la larga experiencia y el trabajo del Comité de Vivienda y Ordenación del Territorio (CHLM) de la UNECE / ONU y su Grupo de Trabajo en la Administración de Tierras (WPLA). El marco fue desarrollado por REM, bajo la presidencia del Sr. Giampiero Bambagioni, y con la cooperación de representantes de WPLA y expertos de toda la región, incluyendo economistas, juristas y eruditos del mercado inmobiliario de organizaciones internacionales.

El grupo de trabajo estaba integrado por el Sr. Bambagioni (Presidente del Grupo de Trabajo), Sr. Wolfgang Amann, Sr. Enrico Campagnoli, Sr. Peter Creuzer, Sr. David Egiashvili, Sr. Brian Emmott, Sr. Jonathan Harris y el Sr. Damir Pahic.

La elaboración del Marco Normativo fue apoyada por el Secretariado de la UNECE: Sra. Christina Von Schweinichen, Sra. Paola Deda y el Sr. Ariel Ivanier.

Apoyo adicional para la preparación de éste estudio fue proporcionado por:

- Tecnoborsa y su Comité Técnico-Científico relacionado (Tecnoborsa es la Organización de las Cámaras de Comercio Italiana para el Desarrollo y Regulación de la Economía de Bienes Raíces)
- Federación Internacional de Profesiones Inmobiliarias (FIABCI)



## ANTECEDENTES Y OBJETIVOS DEL ESTUDIO

Los orígenes de éste estudio se remontan a la discusión de alto nivel de la mesa redonda organizada en la Sede de las Naciones Unidas, en Nueva York, el 16 de diciembre de 2008, sobre “El Sector Inmobiliario y la Crisis Financiera: Causas, Efectos e Impactos sobre el Desarrollo”. Expositores en la mesa redonda subrayaron que la actual crisis financiera mundial fue el resultado de una regulación inadecuada de la propiedad inmobiliaria y de los mercados financieros. Fue permitido inflar burbujas inmobiliarias, los préstamos hipotecarios fueron supervisados de forma inadecuada, al mercado financiero se le permitió el desarrollo de instrumentos financieros complejos que pocos entendieron, el riesgo de crédito fue moldeado inadecuadamente y las agencias de calificación crediticia no llevaron a cabo su papel fundamental. Los inversionistas también no comprendieron, adecuadamente, los instrumentos que estaban comprando y, los consumidores, fracasaron en evaluar los riesgos que estaban asumiendo cuando compraban propiedades sobrevaluadas. Como consecuencia, los efectos de la recesión se extendieron a la economía real en todo el mundo.

En la reunión, los expertos también coincidieron en la necesidad de desarrollar un Marco Normativo para promover mercados inmobiliarios sanos, así como para mejorar el sistema financiero para el sector. Ambos podrían ayudar a promover la estabilidad y sostenibilidad de las economías de la región y minimizar los efectos de la crisis. Posteriormente, REM preparó el presente anteproyecto con 10 principios como los componentes claves de un Marco de Políticas. Dichas propuestas se discutieron en un foro en Roma el 3 y 4 de junio de 2009, organizado por WPLA y REM y auspiciado por Tecnoborsa.

El presente estudio incorpora los comentarios recibidos durante el foro de Roma, la sexta sesión del Grupo de Trabajo (Ginebra, 18–19 Junio 2009) y las consultas públicas que siguieron a estos dos eventos. Sus conclusiones deben de ser consideradas en un espectro más amplio que las otras herramientas desarrolladas por CHLM y WPLA, tales como las guías para el financiamiento de viviendas, planificación territorial, vivienda social y administración de condominios.<sup>1</sup>

El documento está estructurado de la manera siguiente: cada uno de los 10 principios y sus fundamentos se explican brevemente, seguido de un número de indicadores claves que deben de ser considerados por las autoridades pertinentes en la aplicación de las políticas relacionadas. El estudio también aboga por una mejor armonización de la planificación urbana nacional y las leyes de construcción, que en algunos países, a menudo son reguladas por legislaciones diversas y contradictorias. Una buena gestión también debe de aportar políticas regulatorias apropiadas y armonizadas tanto en el sector de la construcción como en el inmobiliario.

En resumen, los principales objetivos de éste documento son:

<sup>1</sup> Véase, por ejemplo, “*Restricciones de Propiedad, Arrendamiento Financiero, Transferencia y Financiamiento de Tierras y Bienes Inmuebles en Europa y Norteamérica*” (UNECE: Ginebra, 2003), “*Directrices de la UNECE sobre las Unidades de Bien Inmueble e Identificadores*” (UNECE / ONU, Nueva York y Ginebra, 2004) y “*Administración de Tierras en la Región de la UNECE / ONU - la Tendencia de Desarrollo y los Principios Generales*” (UNECE / ONU, Nueva York y Ginebra, 2005).

1. Promover la comprensión de algunos temas críticos en el sector inmobiliario, con el fin de desarrollar mejores tácticas y estrategias de gestión que puedan ayudar (en función del nivel de desarrollo de las economías nacionales) a la identificación de soluciones a la crisis económica actual en todo el mundo;

2. Definir las reglas y principios que podrían promover soluciones a largo plazo para mercados inmobiliarios sanos en mercados diferentes (según el nivel de desarrollo de los mercados inmobiliarios nacionales) y de conformidad con los ordenamientos jurídicos respectivos, de modo que los beneficios económicos y sociales se produzcan.

Los principios propuestos deberán estar basados en conceptos ampliamente aceptados, de la siguiente manera:

- (a) Desarrollo Sostenible: desarrollo que “cumpla con las necesidades del presente sin comprometer la capacidad de las generaciones futuras para satisfacer sus propias necesidades”<sup>2</sup>;
- (b) Buena Gestión: toma de decisión eficaz e implementación de políticas así como la interacción fluida entre diferentes sectores de la sociedad. La buena gestión se aplica a las autoridades legislativas, administración pública, poder judicial, el sector privado y la sociedad civil en general;
- (c) Transparencia: la posibilidad de tener pleno acceso y conocimiento de la información importante acerca del criterio utilizado de los datos. Así como del conocimiento de todos los aspectos que influyeron en las tomas de decisiones;
- (d) Responsabilidad: la medida en que los actores políticos son responsables de sus acciones ante la sociedad;
- (e) Equidad: el grado en que las normas se aplican por igual a todo el mundo;
- (f) Eficiencia: la medida en que recursos humanos y financieros son utilizados sin desperdicio, retraso o corrupción.

<sup>2</sup> Naciones Unidas (1987). “Reporte de la Comisión Mundial sobre el Medio Ambiente y el Desarrollo.” Resolución de la Asamblea General 42/187, 11 Diciembre 1987.





## PRINCIPIOS

### **Principio 1 – Marco jurídico integrado**

---

**Un sistema jurídico nacional integrado debería establecerse y armonizar con las normas regionales e internacionales establecidas para el sector inmobiliario. Marcos técnicos de referencia deberían ser establecidos para la aplicación de los reglamentos a fin de promover el buen funcionamiento del mercado inmobiliario. Además, un marco jurídico para la tierra y su utilización debe estar disponible a nivel nacional.**

#### *Fundamentos:*

Las normas y reglamentos, junto con los mecanismos previstos por cada país para controlar y proteger legalmente los derechos de posesión y uso de bienes inmuebles, proporcionan las bases necesarias para crear y desarrollar mercados eficientes e integrados. Sin un sistema jurídico nacional integrado, todas las actividades que implican la gestión de la inversión en el valor de una propiedad—y que a su vez contribuirá a aumentar las oportunidades laborables y el desarrollo económico general de una nación—están en peligro considerable.

#### *Indicadores claves:*

1. El derecho de propiedad es un derecho genuino que permite a las personas disfrutar—plena y exclusivamente, dentro de los límites previstos por el sistema jurídico—de un determinado bien o propiedad. Una propiedad genuina se define por ley como privada, estatal o pública de acuerdo a la condición de la persona jurídica que posea la titularidad del derecho de propiedad.
2. Debe establecerse un conjunto de disposiciones legales claro y armonizado (por ejemplo, el código civil, ley de tierra, el código de la construcción, la ley sobre la planificación de territorio) con el fin de permitir que los propietarios legítimos puedan invertir en e intercambiar sus bienes inmuebles.
3. Debe de establece un sistema legal eficiente y un poder judicial independiente, con buena formación, una sólida experiencia en litigios inmobiliarios, que esté plenamente a disposición de las personas pobres y vulnerables, para pronunciarse sobre los derechos de propiedad privada y las controversias contractuales (es decir, de terceros tribunales de arbitraje (TPAC)).
4. Deben de exigirse fallos en la corte con relación a dichas adjudicaciones.
5. Las leyes sobre las garantías de las propiedades deben ser destinadas a acelerar la recuperación del crédito cada vez que los préstamos no sean saldados. El sistema debe basarse en reglas claras, eficientes y procedimientos judiciales rápidos y tener conciencia de que los largos tiempos de ejecución pueden resultar especialmente costosos en términos económicos (como es evitado la libre explotación del estado de garantía) y en términos sociales (como es evitado el uso, por parte personal o de terceros, de los activos adjuntos).

6. Deben de ser eliminadas las barreras legales establecidas arbitrariamente en perjuicio de la propiedad inmobiliaria de personas, grupos o entidades jurídicas en los países en que todavía existen. Sin embargo, la posesión legítima y la explotación productiva de los inmuebles públicos deben de permitirse, regularse y protegerse, incluidos los casos en que sea alquilado a particulares o a entidades jurídicas. Los derechos de uso deben ser libremente negociables y transferibles, ya sea gratis o después de las compensaciones establecidas.

7. Debe desarrollarse un conjunto de leyes nacionales, eficaz y armonizado, para la planificación urbana y la construcción, para así reducir las diferencias en la legislación local (cuando sean diversas y contradictorias), contribuyendo a un desarrollo y una administración más transparente.

8. Las leyes de planificación urbana y de la construcción deben prestar especial atención al desarrollo de la vivienda social y a la creación de un mercado de alquiler/arrendamiento eficiente y equitativo.

9. Debe de existir un conjunto amplio de leyes para los terrenos agrícolas que permita derechos comerciales transparentes, propiedad y posesión legítima, de modo que el uso del suelo no sea una fuente de controversias.

10. Debe desarrollarse un extenso conjunto de leyes y ponerse a disposición para regular las actividades de construcción.

11. Leyes que fortalezcan al sector inmobiliario y que garanticen una gestión, operación y mantenimiento eficaz de las edificaciones y uso de la tierra debe de ser un elemento clave de la política nacional.

12. Dadas las responsabilidades de La Administración Pública para la conservación, las reparaciones ordinarias y extraordinarias y el mantenimiento que requieren las propiedades con el fin de mantener su función económica con el paso del tiempo, se especifican las siguientes categorías para la propiedad pública o de los municipios:

- (a) Herramientas reales para la gestión y administración de las instituciones gubernamentales;
- (b) Diversas categorías de propiedades (tales como edificaciones, terrenos, acuíferos, carreteras, infraestructuras, etc.) que sean de uso generalizado y de valor estratégico para el país;
- (c) Inmuebles reconocidos como de especial interés histórico, arqueológico o artístico.

## **Principio 2 – Registro Eficiente Inmobiliario y Catastral**

---

**La seguridad de las transacciones inmobiliarias debe ser reforzada con la identificación y protección de los derechos de propiedad mediante el establecimiento de un sistema eficaz de registro, catalogación, clasificación y actualización de datos de bienes inmuebles, basado en registros catastrales y de tierra actualizados.**

### *Fundamentos:*

La identificación y protección de los derechos de propiedad están basados en datos e información confiables que estén disponibles para todas las partes. Esto necesariamente implica la existencia de un sistema eficiente de catalogación y clasificación, así como también en un rápido acceso a la información de los títulos, a la que los terceros siempre puedan tener acceso como prueba de la legitimidad del título de propiedad. La seguridad en la tenencia de la tierra y de la propiedad privada es una parte integral de una buena gestión y el elemento clave para el buen funcionamiento de los mercados inmobiliarios.

Para ello, es indispensable contar con un sistema de registros públicos y catastrales periódicamente actualizado con el fin de minimizar el riesgo de fraude en las transacciones y al mismo tiempo, dotar de legitimidad a la posesión legal de un activo, que a su vez facilitará el acceso a préstamos bancarios y de seguros.

### *Indicadores claves:*

1. Deber de establecerse un sistema eficiente e integrado de identificación, catalogación y clasificación de los bienes inmuebles y de derechos de propiedad para que todos los activos estén asociados con información sobre sus legítimos propietarios / titulares.
2. El catastro de tierras y registro inmobiliario debe de cubrir todo el país. A su vez debe de ser accesibles a terceras personas, y por lo tanto exigible a cualquier persona (incluyendo las autoridades estatales), todas las transacciones que afectan a bienes inmuebles o derechos de uso deben de ser registrados en un registro público. Las firmas establecidas en los contratos pertinentes deben estar verificadas y autenticadas por un funcionario público.
3. Todas las restricciones públicas existentes en las propiedades deben de estar bien especificadas en los registros públicos.
4. La identificación y protección de los derechos de propiedad debe de asegurarse como un requisito previo para la concesión de hipotecas, y por lo tanto como un elemento clave para el acceso a los préstamos hipotecarios.
5. Debe de existir un sistema claro y seguro donde se garantice la transferencia de los derechos de la propiedad. La legitimidad de las transacciones legales relativas a las ventas inmobiliarias debe estar respaldada por una clara identificación de cada una de las partes concurrentes. Para esto, debe ser mandatorio la verificación y certificación de las firmas de las partes por un notario público o cualquier funcionario autorizado.
6. La información registrada en el catastro / registro inmobiliario debe de ser de acceso público a un costo razonable, sin embargo, la protección de información privada debe ser garantizada de acuerdo a la legislación nacional vigente.

7. La inscripción o registro de derechos de propiedad de edificación y de la tierra debe ser completos, exactos y actualizados.

8. Idealmente, el registro de la propiedad / catastro debe mantenerse de forma digital y debe basarse en una referencia espacial uniforme también utilizada para todos los fines de ordenamiento territorial.

Todas las instituciones gubernamentales que operan en el sector inmobiliario deben de tener acceso electrónico previa autorización escrita mediante firma digital.

9. La creación e inscripción y registro de hipoteca debe de realizarse de manera que se puedan consultar por vía electrónica.

10. Adicionalmente, el público en general debe tener acceso electrónico a la información en poder del gobierno central y municipal en materia de planificación pública y políticas ambientales.

11. Se debe de asegurar los derechos para cualquiera de las formas de tenencia de la propiedad.



### **Principio 3 – Eficacia de servicios**

---

**Un mercado inmobiliario eficiente y transparente debe ser coherente con las normas legales y voluntarias, las normas internacionales, las normas éticas y las mejores prácticas.**

#### *Fundamentos:*

Para fomentar el desarrollo económico y contribuir al bienestar social, los mercados inmobiliarios deben de ser eficientes. Esto significa que los datos y la información sobre las tendencias del mercado deben ser accesibles y basados en fuentes claramente documentadas (por ejemplo, los datos de Eurostat). Estos requisitos son esenciales para realizar compras y ventas más seguras y atraer inversiones, por lo general son más riesgosos los mercados que no son transparentes y tienen pocos datos e información disponible. Los mercados inmobiliarios más riesgosos significan los mayores costos de hipotecas y préstamos en la medida de lo posible. Los mercados inmobiliarios deben estar en consonancia con las normas internacionales y las mejores prácticas dado que las metodologías y procedimientos operativos compartidos contribuyen en los procesos eficientes y de alta calidad y servicios profesionales.

#### *Indicadores claves:*

1. Debe de promoverse una cultura de servicio profesional, de buena calidad, que satisfaga las expectativas del cliente.
2. Debe de promoverse las buenas prácticas para mejorar la calidad de los proyectos, las construcciones y las normas legales y tradicionales de las transacciones.
3. Debe de ser promovido un sector de la construcción moderno, que se ajuste a la nueva demanda de propiedades (para zonas residenciales, profesionales y usos de producción) que sea de alto estándar de calidad y tecnológicamente innovador. Se deben de hacer esfuerzos para promover un sector inmobiliario ecológico y con eficiencia energética en los edificios.
4. Deben de ser desarrollados adecuadamente todos los servicios y las habilidades necesarias para el buen funcionamiento del sector inmobiliario, en particular para los abogados, agrimensores, corredores, tasadores, gestor de activos, administradores de instalaciones, consultores, administradores de fondos, los administradores de complejos de servicios inmobiliarios (es decir, en banca y crédito al sector privado, incluidos los préstamos morosos y titularizaciones) y otros profesionales.
5. Las habilidades y características de los diferentes profesionales deben de estar bien identificadas, así como las calificaciones requeridas para ejercer una profesión específica o alguna especialización. Debe ser alentada una cultura de desarrollo profesional continuo cuya calidad sea aceptable desde el punto de vista del consumidor (véase el principio 10), para el desempeño profesional.
6. Los servicios deben de basarse en estándares de alto rendimiento y en las reglas de responsabilidad civil y profesional. Deben ser promovidos el fortalecimiento de las normas éticas y la adopción de códigos de conducta específicos (que se elaborará con la ayuda de todos los actores involucrados).
7. Las metodologías nacionales deben ser integradas y armonizadas con los estándares profesionales y las mejores prácticas internacionales.

8. Las normas internacionales voluntarias, que sean específicas de la construcción y del sector inmobiliario deben de ser fomentadas, como por ejemplo aquellas asumidas por la Organización Internacional de Normalización (ISO), deben de ser desarrolladas a una escala regional, tales como las aceptadas por el Comité Europeo de Normalización (CEN). Las organizaciones nacionales de reglamentación deben reconocer las normas internacionales en el ámbito nacional.
9. Códigos de conducta y de control de las actividades de todas las organizaciones sectoriales deben de ser alentados, para medir la eficiencia y la calidad de los procesos y servicios por parte de las diferentes categorías profesionales.
10. Los servicios deben de ser competitivos. Deben de ser promovida una información más completa sobre las características profesionales (por ejemplo, para comparar los servicios prestados, costos u honorarios, etc.)
11. Los intereses de los consumidores también deben de ser mejor promovidos y protegidos en el sector inmobiliario. Se debe cultivar una conciencia de que una mayor eficiencia en el mercado inmobiliario va a resultar en una mejor comprensión del mismo, así como una mayor capacidad para estimular la innovación y calidad en los servicios. La educación del consumidor es esencial para una economía inmobiliaria innovadora y productiva.
12. Los consumidores e inversionistas de bienes raíces deben de hacerse más conscientes de sus derechos, que en consecuencia les permita tomar decisiones mejor informadas.
13. Ayudar a que los consumidores / inversionistas tomen decisiones bien informadas en el mercado inmobiliario no sólo conviene a los profesionales, sino que también ayuda a garantizar una economía inmobiliaria más abierta, transparente y productiva.

## **Principio 4 – Pre-requisitos para el desarrollo de mercados inmobiliarios sólidos**

**Un sector inmobiliario bien desarrollado contribuye a convertir los recursos no utilizados o subutilizados en capital productivo, en consecuencia, aumentar las oportunidades de empleo y reducir la pobreza.**

### *Fundamentos:*

Estudios académicos han insistido en que el sector inmobiliario puede ser una fuerza impulsora para el desarrollo tanto en las economías emergentes como en los países industrializados debido a su elevado efecto multiplicador dentro de la economía. Existen básicamente tres niveles de desarrollo de los mercados inmobiliarios: mercados inmobiliarios desarrollados, mercados inmobiliarios emergentes y mercados inmobiliarios no existentes o informales. El desarrollo del sector inmobiliario (y puestos de trabajo relacionados), la financiación inmobiliaria (hipotecas), la gestión y administración de tierras, pueden contribuir de manera decisiva al desarrollo de un país y por lo tanto, producir beneficios sociales y económicos efectivos. En conjunto, estos factores pueden ayudar a reducir los niveles de pobreza y contribuir a mejores oportunidades de empleo en todas partes.

### *Indicadores claves:*

1. La planificación territorial puede ser un instrumento clave para su desarrollo. Ésta debe basarse en los registros inmobiliarios claros y precisos y de referencia territorial uniforme. Debe desarrollarse el uso eficiente de los recursos que fomente el respeto por el paisaje y la calidad del medio ambiente. Esta planificación, tiene, por consiguiente, una función tanto reguladora como de desarrollo.
2. Deben de estar establecidas a nivel local por las autoridades locales una serie de regulaciones, efectivas y armonizadas, de construcción y de planeamiento urbano.
3. Un sistema de gestión integrado inmobiliario contribuye a lo siguiente:
  - (a) Desarrollar y supervisar el funcionamiento correcto de los mercados inmobiliarios y de tierras;
  - (b) Mejoramiento de la planificación urbana y el desarrollo de la infraestructura;
  - (c) Apoyar cargas fiscales más equitativas sobre la tierra y la propiedad;
  - (d) Garantizar la propiedad y la seguridad de su tenencia;
  - (e) Apoyar la gestión del medio ambiente;
  - (f) Proporcionar la garantía de la propiedad para el crédito;
  - (g) Proteger las tierras de propiedad estatal y facilitar la reforma agraria;
  - (h) Proveer transacciones sostenibles y el control del uso de suelo, así como medidas para prevenir y gestionar conflictos de tierras.
4. Debe de ser promovida la eficiencia energética y las inversiones en fuentes de energía renovables, tanto para la construcción de nuevos edificios como para la remodelación de edificios existentes. Esto reducirá el consumo de energía y contribuirá a la reducción de los costos de mantenimiento, lo que a su vez afectará el valor de la propiedad, dado que los altos costos de gestión reducen en gran medida las oportunidades de mercado.

5. La posesión privada y generalizada de tierras agrícolas permite a los terratenientes hacer inversiones estratégicas a largo plazo, acceder al crédito, y a su vez modernizar la producción agrícola para hacerla económicamente viable y conservar su propósito.

## **Principio 5 – La Buena Gestión**

---

**Los gobiernos deben de desarrollar políticas integradas para la toma de decisiones. A fin de crear un clima para los negocios sólido y fomentar mercados inmobiliarios más estables, éstas políticas deben de basarse en normas financieras y de inversión específicas.**

### *Fundamentos:*

La buena gestión contribuirá a que el mercado inmobiliario sea más ecológicamente sostenible y socialmente más sensible a la necesidad de una vivienda adecuada para todos. Es necesario desarrollar políticas a corto plazo a fin de impulsar a los mercados inmobiliarios, para estimular más reformas estructurales dentro de las instituciones a largo plazo. La medida permitirá reducir la recurrencia de las crisis financieras y sus impactos sociales.

### *Indicadores claves:*

1. Debe apoyarse y fomentarse activamente, en los más altos niveles gubernamentales, un enfoque intersectorial de políticas y reformas de tierras.
2. No deben tener restricciones en su elección de opciones de tenencia, incluida la venta, arrendamiento o hipoteca, potenciales compradores o arrendatarios de cualquier tipo de bienes inmuebles.
3. Leyes que se relacionen a los mercados (por ejemplo, trabajo, capital de tierra, materiales de construcción), servicios (por ejemplo, corredores, peritos, expertos en la materia) y productos (por ejemplo, los alquileres) inmobiliarios, no deben imponer restricciones de precios arbitrarias.
4. La Gestión debe de utilizar tecnología electrónica y procedimientos sencillos para eliminar considerablemente los retrasos innecesarios en la aprobación administrativa de los procesos para el desarrollo inmobiliario.
5. Se debe reducir los costos de las transacciones inmobiliarias en los países donde actualmente están demasiados elevados, para mejorar el acceso a la propiedad y permitir una mayor movilidad habitacional para fines de reubicación (por ejemplo el trabajo o estudio).
6. Deben ser eliminadas limitaciones jurídicas que impidan, en parte o en total, la libertad de los particulares a celebrar contratos privados en lo que respecta la tierra.
7. Todas las leyes y procedimientos que afectan a los derechos de propiedad y las transacciones inmobiliarias se deben documentar correctamente.
8. Deben ser protegidos los derechos de propiedad y se debe indemnizar con el monto justo a los propietarios de activos afectados en el caso de expropiación para uso de utilidad pública.
9. Se deben promover herramientas tales como los procedimientos de renovación urbana y la consolidación de la tierra durante la reforma agraria.

## **Principio 6 – *Financiamiento sostenible***

---

**El acceso al crédito e hipotecas, así como al micro-crédito para personas de bajos ingresos es un elemento esencial para un mercado inmobiliario sano.**

### *Fundamentos:*

Las políticas de crédito influyen directamente en la dinámica del mercado inmobiliario en el sentido de que los activos inmobiliarios constituyen la garantía asignada a las hipotecas y los préstamos. Tasas de interés hipotecario competitivas y asequibles facilitan la compra de bienes inmuebles y tienen una influencia directa con los estándares de vida. Tasas de interés hipotecario competitivas y asequibles con cuotas de pagos flexibles son cada vez más esenciales tanto para parejas jóvenes como para los compradores de primera vivienda. Tasas de interés y préstamos hipotecarios competitivos y asequibles para proporcionar el acceso a la propiedad privada o la propiedad parcial para un número creciente de ciudadanos, contribuyen a la solución de los problemas de vivienda a largo plazo.

### *Indicadores claves:*

1. Debe fomentarse la inversión privada en el sector inmobiliario.
2. Deben ser desarrollados y bien documentados todos los procedimientos financieros pertinentes que afectan a las transacciones de bienes inmuebles.
3. Se debe promover formas alternativas de financiamiento basadas en micro-crédito, principalmente en las economías en transición.
4. El retorno de la inversión promedio en bienes raíces debe ser similar al retorno de la inversión en los sectores industriales y financieros.
5. Se deben garantizar préstamos pequeños y medianos en inmuebles para facilitar el acceso al crédito para los sectores vulnerables de la población, especialmente en las economías en transición.
6. Los intermediarios financieros regulados que están autorizados a participar en el financiamiento inmobiliario no deben tener restricciones arbitrarias.
7. Los bancos deben tener una certeza legal de que podrán recuperar los préstamos hipotecarios como garantía, incluyendo fondos *productivos* y *no-productivos*.
8. Deben estar disponibles, en tasas internacionales competitivas, la cobertura de seguro contra incendios, riesgos estándares y los desastres naturales.
9. Todas las empresas de seguros que operan en la jurisdicción de un país determinado deben estar cubiertas por un régimen regulador adecuado.
10. Deben haber incentivos estatales para ayudar a parejas jóvenes a comprar viviendas, a través de apoyo indirecto (es decir, los beneficios fiscales para reducir los pagos de intereses) o de ayudas directas (subvenciones de capital para la compra o construcción de viviendas).
11. Deben ser promulgadas un conjunto claro y eficaz de leyes para contribuir a fomentar y proteger la inversión de los ahorros de los ciudadanos en el sector inmobiliario. Los ahorros invertidos en bienes raíces contribuyen a agregar valor efectivo al producto interno bruto (GDP). Si se invierten recursos en este sector (ya sea por el Estado o los particulares como a través de asociaciones público-privadas (APP)), se incrementarán las oportunidades de vivienda,

infraestructura y servicios públicos. Además, el arrendamiento ayuda a satisfacer las necesidades de los ciudadanos que no pueden permitirse comprar una casa, y por lo tanto contribuye a una mayor movilidad con fines de vivienda con el propósito de reubicación laboral.

## **Principio 7 – Transparencia y productos financieros avanzados**

---

**La transparencia y la adecuada tasación de activos inmobiliarios utilizados como garantía de los productos financieros avanzados pueden producir beneficios económicos y sociales y reducir la probabilidad de futuras crisis financieras.**

### *Fundamentos:*

La crisis financiera ha puesto en relieve un factor clave en la relación entre el mundo inmobiliario y el financiero. La falta de transparencia en la evaluación del valor y el riesgo de las inversiones en activos inmobiliarios, especialmente en los que se han utilizado para respaldar los productos financieros, parece ser una de las causas de la crisis actual. El problema se agrava por la ausencia de compatibilidad entre las leyes a escala mundial. La ausencia de una legislación armonizada afecta no sólo a las instituciones financieras y sus productos, sino también a la garantía colateral y otras garantías que respaldan estos productos, que suelen ser activos inmobiliarios. Como consecuencia, la diferencia entre el valor de la tasación y el valor real de mercado de la propiedad aumentarán los riesgos relacionados con bienes raíces, ya que los inversionistas potenciales estarían adquiriendo la propiedad con un valor incierto.

### *Indicadores claves:*

1. La tasación y calificación de los productos financieros respaldados por garantías hipotecarias debe tener una conexión directa y transparente con el valor y el riesgo de los activos del inmueble en garantía y tienen que ser evaluadas por un tasador independiente.
2. Debe de requerirse un mínimo de capital reservado para enfrentar el riesgo potencial (es decir, una relación de solvencia).
3. El criterio utilizado para el financiamiento de transacciones inmobiliarias debe de tener una transparencia, investigación, publicidad y seguimiento adecuado, sobre todo cuando los activos del inmueble se utilizan para respaldar las titularizaciones y / o productos financieros avanzados.
4. Debe fomentarse el conocimiento de la dinámica de los mercados, así como el acceso a las fuentes de información (por ejemplo, los datos sobre el número de transacciones y contratos de arrendamiento firmados en un período determinado de tiempo, la construcción de nuevos permisos, los tiempos medios requeridos para la conclusión de una operación de venta / compra, el costo de los préstamos). De esta manera, los análisis de tendencias se pueden desarrollar de forma objetiva y fidedigna y pueden ser comparables a nivel nacional e internacional.
5. Se debe realizar un monitoreo periódico, objetivo y confiable, de las tendencias de precios de bienes inmobiliarios (es decir, de las ventas y el alquiler o el arrendamiento).
6. La información tiene que estar disponible y deben de prepararse estadísticas imparciales. Los análisis son necesarios para proporcionar información y conocimiento sobre la dinámica de los mercados para definir políticas económicas, financieras y de crédito apropiadas.
7. La transparencia de los registros y de la información sobre los datos de todas las diferentes transacciones de bienes raíces (venta y alquiler / arrendamiento financiero) se debe asegurar.
8. Mientras más sea el mercado abierto y transparente (y también accesible a los compradores extranjeros), más numerosas son las posibilidades de tener un mercado inmobiliario en funcionamiento y unos precios de ventas realistas.



9. El índice de endeudamiento (LTV) tiene que considerarse como un criterio fundamental de prudencia para otorgar financiamiento a los prestatarios privados.

10. Un índice de endeudamiento (LTV) prudente y una adecuada calificación de bienes inmuebles deben considerarse como elementos básicos para los activos inmobiliarios que serán utilizados como garantía de los productos financieros avanzados.

11. Las instituciones financieras deben establecer un sistema de puntuación de crédito al momento de evaluar los préstamos en un formato estándar.

12. El nivel de endeudamiento (LTV) no es el único indicador importante al momento de proporcionar financiamiento a los prestatarios privados que buscan un crédito hipotecario, sino que existen otros también relevantes como: un ingreso fijo (que garantiza pagos regulares de deuda), y un buen historial de crédito.

13. Los bancos y otras instituciones financieras, tasadores inmobiliarios y las evaluaciones de riesgo deben ser realizadas por expertos independientes y ser transparentes y públicas para los inversionistas.

## **Principio 8 – Tasación de la propiedad**

---

**Se deben promover criterios de tasación de la propiedad basados en las normas de tasación comúnmente compartidas, ya que es esencial para las actividades de compra y venta, el acceso a los préstamos y la aplicación de impuestos justos.**

### *Fundamentos:*

Con el fin de contribuir a la creación de mercados más eficientes y desarrollados, es necesario, por una parte mejorar la fiabilidad de los procesos de tasación para fines transaccionales o de financiamientos hipotecarios basados en un índice de endeudamiento (LTV) prudente. Por otro lado, desarrollar y fomentar la implementación de un sistema de calificación inmobiliaria puede reducir el riesgo de inversión del sector y fomentar los préstamos a una tasa de interés más baja. Además, los sistemas modernos de tasación generalizada contribuyen a la nivelación de impuestos, al evitar tasas de impuestos muy diferentes que se aplican a los activos con similares características económicas y técnicas.

### *Indicadores claves:*

1. La tasación de la propiedad con propósitos fiscales debe basarse en criterios transparentes de tasación de activos de acuerdo a las normas internacionales que se aplican a nivel local y nacional.
2. La tasación de la propiedad con el propósito de la hipoteca o préstamos debe basarse en criterios transparentes, de acuerdo con las normas internacionales de tasación que sean comprensibles y reproducibles también por los tasadores de terceros.
3. Debe haber la suficiente transparencia en el registro de datos con información relativa a transacciones de ventas comparables para estar al alcance de todos los tasadores. Además, los datos estadísticos sobre el comportamiento de los mercados inmobiliarios se deben obtener de los datos sobre las transacciones y deberán ser publicados al menos una vez al año.
4. El número y el importe de los impuestos sobre la tierra y / o sus operaciones no deben ser desproporcionados con respecto al valor que desencadenan la carga fiscal.
5. Todos los actores del mercado deben tener fácil acceso a toda la información pertinente necesaria para realizar una transacción inmobiliaria, de acuerdo con la legislación nacional vigente.

## **Principio 9 – Vivienda social**

---

**La vivienda social debe ser considerada como una parte integral del mercado inmobiliario, como medio para promover el crecimiento económico, desarrollo urbano, reducción de la presión de viviendas, y como una opción política para abordar el problema de los asentamientos informales.**

### *Fundamentos:*

La vivienda social puede ofrecer oportunidades de desarrollo para el mercado inmobiliario y sector de la vivienda, y puede ser un factor de estabilidad para el desarrollo económico. Una política innovadora de vivienda social puede contribuir a la recuperación y reconversión de edificios desmoronados o subutilizados, así como la estabilización de la producción de viviendas, esta política debe tener el propósito de la construcción de nuevas unidades de vivienda por varios años. Asimismo, puede facilitar el desarrollo y la regeneración urbana, contribuir a unas normas ecológicas sanas tanto en obras nuevas como en remodelaciones, estabilizar los flujos migratorios y reducir las tensiones sociales. En varios países occidentales, la vivienda social ha sido implementada como parte de los planes nacionales de vivienda. Además, un porcentaje excesivo de propiedad privada (es decir, más del 80 por ciento) puede ser un desincentivo para la movilidad por reubicación laboral o por motivos de estudio. Son condiciones fundamentales previas para el éxito de las políticas de vivienda social: a) las estrategias por varios años; b) el establecimiento de instituciones y; c) un entorno económico que estimule la continuidad de las políticas y las inversiones a largo plazo.

### *Indicadores claves:*

1. Un hogar es una inversión básica para todos, una que no siempre se puede llevar a cabo mediante el acceso directo al mercado inmobiliario. Sin embargo, el acceso a la vivienda propia puede ser apoyado por el gobierno directamente o a través de oportunidades de préstamos de muy largo plazo. Cada país debe de desarrollar políticas de vivienda social que puedan responder a las necesidades de todos los segmentos de la población.
2. Las administraciones nacionales y locales deberían, de acuerdo con las necesidades de vivienda locales, aplicar planes a largo plazo de préstamos blandos para el arrendamiento de casa ya sea a través de la recuperación del inventario de viviendas existentes o de nueva construcción. La planificación temprana es recomendable, ya que la aplicación de los planes de vivienda de interés social por lo general tarda de cuatro a ocho años desde la primera iniciativa hasta que los edificios están realmente disponibles.
3. Debería crearse más conciencia sobre la importancia del compromiso y la intervención del Estado para la promoción de viviendas sociales, y también para responder a la demanda de los grupos pobres y vulnerables. También debe de crearse conciencia sobre el hecho de que la provisión de viviendas sociales para los necesitados es una obligación del gobierno.
4. Políticas de alquiler y arrendamiento deben, por un lado, favorecer la movilidad de las personas por razones de trabajo y estudio y, por otro, hacer que sea posible dar respuestas concretas (por ejemplo, mediante desgravaciones fiscales por el Estado o alquileres sociales apoyados por el Estado a los grupos de bajos ingresos).

5. Debe ser adoptado un conjunto de leyes completo y armonizado que regule los alquileres, condominios, administración y mantenimiento, las subvenciones y la vivienda social.
6. Las Asociaciones Publico-Privadas (PPP) en la vivienda han demostrado resultados satisfactorios en muchos países. Las iniciativas deben ser desarrolladas de acuerdo con la Guía de la UNECE / ONU *“Guía sobre la Promoción de la Buena Gestión en las Asociaciones Público-Privadas* (Nueva York y Ginebra, 2008).
7. La vivienda social (a través de la vivienda pública, las PPPs, cooperativas, etc.) debe desarrollarse como parte integral de un mercado de vivienda. Debe de competir con los mercados privados para estabilizar los costos de la vivienda.

## **Principio 10 – Entrenamiento y desarrollo de capacidad**

---

**Para garantizar un mercado inmobiliario eficiente con servicios de alta calidad profesional y productos para la construcción, debe de hacerse una inversión en la formación, actualización y el desarrollo profesional continuo para todos aquellos que, en sus distintas funciones, intervienen en la cadena de suministro de vivienda.**

### *Fundamentos:*

La formación en todos los niveles del sector inmobiliario debe de considerarse como un factor estratégico, y por tanto como un elemento clave para el desarrollo y aplicación de políticas económicas adecuadas y como un rango de servicios profesionales en línea con las expectativas cada vez mayor de los consumidores. El know-how y los recursos tecnológicos actualizados, que contribuyen a la continua redefinición de la planificación, realización y gestión de proyectos de construcción y servicios, requieren habilidades específicas. Esto incluye no sólo la formación básica en el nivel directivo, sino también el desarrollo profesional continuo y el reciclaje a todos los agentes de bienes raíces y servicios profesionales relacionados. Estos deben de estar en consonancia con las normas internacionales.

### *Indicadores claves:*

1. Es necesaria la formación en el sector inmobiliario de profesionales actualizados, preparados adecuadamente y altamente cualificados.
2. El acceso a diferentes niveles de formación en el trabajo es necesario, y debe ser garantizado, y alentado para así reforzar la transición entre la universidad y la formación de postgrado al mundo profesional inmobiliario.
3. Se deben de fomentar cursos de actualización profesional no sólo como requisito previo para los servicios profesionales de alta calidad, sino también como motor de la movilidad en el sector.
4. Una buena formación es esencial para alcanzar- y en algunos casos para reforzar- una cultura de servicio de alto estándar, la producción de alta calidad y una gestión y mantenimiento de bienes inmuebles eficiente. Las políticas exitosas contribuirán a los procesos innovadores de construcción y a la evolución de productos inmobiliarios.
5. Debe de ser promovido la implementación de la estandarización de metodologías y un lenguaje técnico uniforme.
6. Debe de involucrarse una mayor comunidad de expertos en la cadena de ofertas de bienes inmuebles. Esto estaría en consonancia con los esfuerzos para promover la ambientalización de los mercados inmobiliarios, mediante el desarrollo de soluciones innovadoras para el sector.
7. Debe de ser fomentada la planificación y el diseño de sistemas eficaces para supervisar y evaluar las actividades relacionadas con bienes inmuebles, su ejecución y resultados.
8. Deben de ser mejor promovidos y protegidos los intereses de los consumidores en el sector inmobiliario, buscando mejorar la eficiencia del mercado inmobiliario y estimular los servicios innovadores y cualitativos. Por otra parte, la educación de los consumidores es también esencial.
9. Los consumidores/inversionistas inmobiliarios deben de ser más conscientes de sus derechos, lo que podría incrementar su conocimiento y les permitirá tomar decisiones más informadas.