



APPIG

Asociación Profesional de Peritos e Ingenieros de Galicia

**BOLETÍN
INFORMATIVO**

EDICIÓN Nº 1

**FECHA DEL
BOLETÍN 1-11-08**

Puntos de interés especial:

- PGOM de Vigo
- Disfunción en los Juzgados

Índice contenido interior

Crisis Inmobiliaria	1
PGOM de Vigo	2
Disfunción en los Juzgados	3
Ingeniería Forense	4
Reflexión sobre á crisis	5
Reflexión sobre el AVE	6

Presentación - Asociados

Estimados asociados, y lectores en general, en esta primera toma de contacto quisiera comunicaros que APPIG nació con la intención de defender la profesión, y los derechos de los Peritos Judicial Inmobiliarios, pero que dado su abierta estructura, otras profesiones decidieron sumarse a su actividad, naciendo de esta unión e interés común una asociación más grande y más fuerte, que aglutina la conglomeración de profesiones que existen en el mundo del peritaje.

En cuanto a las profesiones de la ingeniería todas ellas, sea cual sea la rama de la que hablemos, pueden pertenecer a nuestra asociación, teniendo en cuenta que su interés mayor será si dentro de su actividad profesional se dedican de alguna forma a las pericias, y/o auditorías.

Otra de las preocupaciones de la asociación es la de la formación continua de sus asociados, debido a ello se empezará un ambicioso programa de cursos post—grado, y cursos Máster que como única condición, formación privada, y requerimiento tendrán que se deberá de



asociado a APPIG para el acceso a ello con una cuota reducida en al menos un 50% de la tarifa general existente en el libre mercado de la podrás pues, siendo asociado, inscribirte en el Máster de Ingeniería de Calidad Certificada, en el Máster de Ingeniería Forense, en el curso de Valoraciones, en el de Perito Judicial Inmobiliario, etc.

Respecto de otras ventajas que pueden tener los profesionales de la Ingeniería y el Peritaje que figuren asociados en APPIG, está el pertenecer a las listas de Peritos que se envían a todos los juzgados de Galicia, las listas que se envían a la Agencia Tributaria Estatal, a la Agencia Tributaria Autónoma, etc.

Empresas Colaboradoras

Asimismo y por iguales motivos a los antedichos en el capítulo de presentación, dentro de APPIG se podrán inscribir empresas que deseen colaborar dentro de sus posibilidades en el mejor funcionamiento de su sector.

Para ello conformarán su comisión de funcionamiento de empresa colaboradoras, y dirigirán sus comentarios, peticiones, exigencias, necesidades, etc, a la junta de gobierno de la asociación, que en su nombre podrá negociar, y solicitar lo que reglamentariamente esté a su alcance para beneficio de las empresas de la comisión que hubiesen ejecutado la antedicha petición.

Además tendrán derecho al uso y disfrute de las instalaciones de la asociación, así como a dar conferencias, o realizar actos de promoción convocando a los asociados.



APPIG

Asociación Profesional de Peritos e Ingenieros de Galicia

**BOLETÍN
INFORMATIVO**

EDICIÓN Nº 1

**FECHA DEL
BOLETÍN 1-11-08**

Puntos de interés especial:

- PGOM de Vigo
- Disfunción en los Juzgados

Índice contenido interior

Crisis Inmobiliaria	1
PGOM de Vigo	2
Disfunción en los Juzgados	3
Ingeniería Forense	4
Reflexión sobre á crisis	5
Reflexión sobre el AVE	6

Crisis Inmobiliaria

En plena recesión económica cabe pensar que en el sector inmobiliario está todo perdido, no obstante esta conclusión es errónea, vivimos un ajuste de mercado que ha estado excedido, tanto en cantidad, como en expectativas de mercado y de precio, pero debemos de ser conscientes de que el primer boom inmobiliario sucedió en los años 50, y 60, por lo que el parque de edificios está anticuado, ello nos lleva a replantear la dirección de la actividad, que deberá de encaminarse en estos tiempos difíciles a la rehabilitación y no a la nueva construcción.

No debemos olvidar por tanto que el 50% de las construcciones que existen en España se realizaron antes de los años 80, por lo que ni el reciente boom vivido por el sector en la última década puede cambiar de momento este panorama.

En el intento de colaborar a que el mercado recupere la confianza en la Provincia de Pontevedra la Asociación de Promotores de Pontevedra, (APROIN), sacó al mercado un sello de confianza, que lo que busca es establecer todas las garantías de compraventa de las obras que comercialicen viviendas bajo este sello de confianza.

No obstante debemos de ver que a pesar de lo anterior el mayor problema actual se encuentra en el deterioro de la situación económica, que ha llevado a 66 familias a declararse en CONCURSO DE ACREEDORES, (equivalente al antiguo suspensión de pagos), ante la imposibilidad de hacer frente a sus deudas.

Según el INE esa cifra es más del doble que la misma registrada en el mismo periodo del año anterior, y es incuestionable que el alza de esa cifra se deba a la imposibilidad de hacer frente a la hipoteca derivada de la compra de su vivienda.

Con todo es más que probable que estas familias pierdan su casa la ley dice que en caso de declaración de insolvencia de una familia, solo se paran las ejecuciones de los bienes afectos a la actividad empresarial, con lo que, y dado que la insolvencia es proclamada por una familia, y salvo escasas excepciones, la mayoría de los casos, como se dijo, perderán sus viviendas.

También ha de saberse que si una persona se declara insolvente se verá abocada a trabajar el resto de su vida en economías sumergidas.

Por otro lado, los concursos de empresas alcanzaron en el primer trimestre unos 360 casos aproximadamente, y en los tres primeros meses del 2008 los juzgados mercantiles declararon 425, casi 200 más que el periodo anterior, de los cuales muchos de ellos corresponden a empresas inmobiliarias., y otras de la construcción, y debemos de saber que lo peor está por llegar, el año 2009 no augura nada bueno según todas las previsiones.



APPIG

Asociación Profesional de Peritos e Ingenieros de Galicia

**BOLETÍN
INFORMATIVO**

EDICIÓN Nº 1

**FECHA DEL
BOLETÍN 1-11-08**

Puntos de interés especial:

- PGOM de Vigo
- Disfunción en los Juzgados

Índice contenido interior

Crisis Inmobiliaria	1
PGOM de Vigo	2
Disfunción en los Juzgados	3
Ingeniería Forense	4
Reflexión sobre á crisis	5
Reflexión sobre el AVE	6

PGOM de Vigo

Un plan general siempre es necesario para una ciudad, en el caso de Vigo, con su desordenado urbanismo, y constantes ilegalidades, aun más. No obstante cuando se aprueba un plan general de urbanismo ha de ser de una forma que no se den resquicios para que sea anulado, el actual aprobado por el Psoe, y el BNG, se ha hecho de una forma irregular, que dará lugar a recursos contra él, y con visos de que si se realizan de forma correcta prosperen, con el consiguiente perjuicio para toda la ciudad de Vigo.

Una vez aprobado, y mientras no sea anulado por un tribunal, debemos de trabajar con él e intentar hacer ciudad, por ello el Concello de Vigo inicia los trámites para construir en el Poulo, Peteta, Falcoa, Santa Cristina, Fontes-Persegueiras (dos), Troncal, Pontenova y Macal.

La construcción en estos ámbitos supondrá un total de 8.050 viviendas que, según estimó el Alcalde de Vigo en su presentación, estarán listas en el plazo de 'unos tres años'. De ellas, subrayó que un total de 3.203 tendrán algún tipo de protección pública, mientras que 4.847 serán libres, a precios de mercado, y precisó que esta iniciativa barajará unos plazos que serán de un año para las labores de planeamiento de viales, zonas verdes y espacios a edificar, entre otros aspectos, mientras que en lo que respecta al proceso de gestión, que incluye las expropiaciones o la formación de juntas de compensación, se prolongará otros nueve meses.

Particularmente me gustaría que esto fuese cierto, no obstante tengo mis serias dudas, no olvidemos que en época de opulencia constructiva en la ciudad de Vigo se construían alrededor de 3000 viviendas por año, que son las cuentas que nos salen con las cifras ofrecidas por el Señor Caballero, teniendo en cuenta que la situación económica no atraviesa un buen momento, y que la financiación de la banca a los promotores no es de lo más fluida en estos momentos, además de que para construir debemos de tener expectativas de vender, y estas hoy en día no existen, no se puede entender que este ritmo de construcción se pueda llegar a mantener, por lo tanto solo nos queda pensar que una vez más, y en vísperas de elecciones, pretenden engañarnos, no nos dejemos.

Carlos González Armada

Ingeniero de Organización Industrial



APPIG

Asociación Profesional de Peritos e Ingenieros de Galicia

**BOLETÍN
INFORMATIVO**

EDICIÓN Nº 1

**FECHA DEL
BOLETÍN 1-11-08**

Puntos de interés especial:

- PGOM de Vigo
- Disfunción en los Juzgados

Índice contenido interior

Crisis Inmobiliaria	1
PGOM de Vigo	2
Disfunción en los Juzgados	3
Ingeniería Forense	4
Reflexión sobre á crisis	5
Reflexión sobre el AVE	6

Disfunción en los Juzgados

Que los juzgados funcionan mal lo sabemos todos, lo que no es admisible es que el propio juzgado se salte la Ley, y eso es lo que sucede a la hora de la designación pericial.

Los que nos dedicamos al mundo de la pericia sabemos que las designaciones deberían de ser por sorteo y riguroso orden de lista, también sabemos que esto no se cumple.

Los gestores judiciales realizan las designaciones a dedo, a quien mejor les parece, y los secretarios judiciales las firman sin ningún control, ¿Qué garantías se le da al ciudadano de que su pericia será imparcial?, creemos que debería de existir un mayor control al respecto, y creemos que la Ley debe de ser cumplida, y eso es lo que desde aquí exigimos a los juzgados, más rigurosidad, y más control en las designaciones de peritos.

Otro aspecto a reformar es el de quien puede ser perito y quien no, no es coherente que un Arquitecto, o Arquitecto Técnico realice pericias judiciales en las que puede verse perjudicado un promotor, o un constructor con los que habitualmente trabaja, o que puede ser un potencial cliente suyo, lo mismo lo podemos aplicar a los Ingenieros, o a cualquier otra profesión.

Lo más normal será que los profesionales que se dediquen a la pericia, sea cual sea su titulación, no realicen otras actividades profesionales incompatibles, al igual que se le quiere aplicar la incompatibilidad a los políticos, un alcalde no podrá ser promotor, pues un perito no podrá realizar labores profesionales que le puedan vincular directa o indirectamente, en la actualidad o en el futuro con cualquiera de las partes que se ve implicada en una causa judicial.

Y por último, los peritos deben de informar a los jueces, por ello no debería de poder realizar peritajes de parte un profesional que no está en una lista pericial de un Colegio o de una Asociación Profesional, dado que un profesional por bueno que sea en su actividad, si no tiene la costumbre de realizar informes con hábito continuo, no podrá transmitir sus conocimientos a su señoría, con lo que con su informe podría inducir a error al Juez que le corresponda.



APPIG

Asociación Profesional de Peritos e Ingenieros de Galicia

**BOLETÍN
INFORMATIVO**

EDICIÓN Nº 1

**FECHA DEL
BOLETÍN 1-11-08**

Puntos de interés especial:

- PGOM de Vigo
- Disfunción en los Juzgados

Índice contenido interior

Crisis Inmobiliaria	1
PGOM de Vigo	2
Disfunción en los Juzgados	3
Ingeniería Forense	4
Reflexión sobre á crisis	5
Reflexión sobre el AVE	6

Ingeniería Forense

La Ingeniería, disciplina de las Ciencias Técnicas, tiene una progresiva aplicación en la dilucidación de casos litigiosos derivados de fallas de máquinas y estructuras, de sistemas de transmisión, de protección, de señalización e información, y en general con los elementos técnicos que intervienen en el desarrollo y la organización de la producción, el tránsito de personas y mercancías. En esta especificidad se convierte en el contribuyente por excelencia de aportes únicos e irrepetibles en la investigación de hechos criminales de diversa naturaleza.

En este marco la ingeniería pierde progresivamente su especificidad (civil, mecánica, eléctrica, electrónica) tendiendo a convertirse en un todo interdisciplinario (unificación de las especialidades), con trascendencia transdisciplinaria a la biología, la sociología, la economía, la arqueología y la paleontología.

La ingeniería forense puede ser concebida entonces, como el campo de interacción de las ciencias básicas (matemáticas, física, química y biología), con los conocimientos tecnológicos implícitos en las máquinas y las instalaciones productoras de situaciones de riesgo.

Si bien históricamente la ingeniería se desarrolló como una relación subordinada -física integrada con tecnología-, de aplicación de conceptos científicos generales a soluciones para determinados problemas, en las últimas décadas ese paradigma ha sido revolucionado. Hoy, cuando la biología ocupa el espacio central del desarrollo científico y determina la dinámica del mismo, la ingeniería ya no descansa en un reducido juego de ecuaciones confiables (las leyes generales), sino que debe abarcar y contemplar todas las complejidades existentes entre todas las formas de vida y de la evolución.

En ese camino la ingeniería va dejando de ser solamente ciencia aplicada, desarrollando sus propias alas teóricas, cuyo desarrollo lleva el saber técnico más allá de los límites de la experiencia común.

La Ingeniería forense se desenvuelve y progresa en el contexto de estas nuevas situaciones. Como disciplina de integración con capacidad de crear su propio bagaje conceptual, contribuye a la elaboración de una ciencia en sí misma, individual, integradora y por sobre todo, transdisciplinaria, capaz de generar innovaciones de utilidad general.



APPIG

Asociación Profesional de Peritos e Ingenieros de Galicia

**BOLETÍN
INFORMATIVO**

EDICIÓN Nº 1

**FECHA DEL
BOLETÍN 1-11-08**

Reflexión sobre á crisis

BREVE REFLEXIÓN SOBRE A CRISE de Ana Parrado. Perito Xudicial Inmobiliario, Técnico en Dereito Inmobiliario e Urbanismo.

Dende fai tempo, algúns dos que dunha ou outra forma estamos relacionados co sector inmobiliario, sabemos que a traxectoria alcista imparabile da vivenda non podería continuar infinitamente. A facilidade e alegría con que se concedían préstamos e hipotecas chamadas "subprime", financiando en moitos casos o 100% das propiedades, máis gastos, máis, ... máis.

Cada día a chamada burbulla medraba sen mesura, e a súa explosión, inminente. O mínimo desaxuste en calquera piar estratéxico, esborrallaría todo o castelo de naipes e os innumerables sonos de nosas " leiteiras de conto" rematarían truncados.

Prestixiosos catedráticos de economía, e expertos analistas dinnos que esta crise era previsible, aínda que loxicamente nin se coñecía o momento exacto nin o seu alcance. A maioría tamén coincide no mesmo: a grande responsable, A BANCA. Coa creación de produtos financeiros de alto risco, especulación inmobiliaria e empresarial aumentaron os seus beneficios pero tamén os riscos, arrastrado a economía a este punto.

De nada ou de pouco serviu o fondo de garantía de depósitos, co famoso rescate bancario (onde existe). E o grave é que na maioría dos casos non é que non teñan liquidez, senón que simplemente non se prestan diñeiro. Nin eles mesmos se fían uns doutros, di o refrán que "cre o ladrón que todos son da súa condición".

Son os gobernos, os que se ven obrigados a avalar e amparar a banca facendo malabares para que non caia a economía ata a recesión. Pero lembremos, que en teoría os estados somos todos nós e os gobernos nosos representantes, ¡ que paradoxo!. Somos nós os que temos que salvar os nosos tiranos para salvarnos a nós mesmos. Mesmo parece un trabalinguas.

Este comportamento irracional nada ten que ver coa síndrome de Estocolmo, quizais se asemelle moito máis ao medo. Medo a que todo caia, derrúbese, tanto que é sorprendente que os sindicatos, os empresarios, os partidos políticos, e en xeral todos poderes socio-políticos non se manifesten publicamente o seu descontento e esixan responsabilidades. ¿Outra vez o medo?, iso creo.

A cruel realidade é que os países non están gobernados por un sistema político, e tampouco os chamados democráticos. Todos estamos sometidos por grandes poderes fácticos e económicos e na cúspide da pirámide, "A banca ".Su área de dominio o mundo.

Puntos de interés especial:

- PGOM de Vigo
- Disfunción en los

Índice contenido interior

Crisis Inmobiliaria	1
PGOM de Vigo	2
Disfunción en los Juzgados	3
Ingeniería Forense	4
Reflexión sobre á crisis	5
Reflexión sobre el AVE	6



APPDG

Asociación Profesional de Peritos e Ingenieros de Galicia

**BOLETÍN
INFORMATIVO**

EDICIÓN Nº 1

**FECHA DEL
BOLETÍN 1-11-08**

Puntos de interés especial:

- PGOM de Vigo
- Disfunción en los Juzgados

Índice contenido interior

Crisis Inmobiliaria	1
PGOM de Vigo	2
Disfunción en los Juzgados	3
Ingeniería Forense	4
Reflexión sobre á crisis	5
Reflexión sobre el AVE	6

Como a historia está condenada a repetirse, pode que esta subordinación teña certa similitude co medievo, onde todos estamos sometido a un único señor feudal. Cual simples e mediocres plebeos a ordénelas do grande señor de todas as terras, arrastrándonos aos seus pés con múltiples xenuflexións fincando xeonllo en terra, suplicando mendrugos e fragullas.

No fondo somos uns pobres ilusos, criamos avanzar cara a unha sociedade máis xusta e democrática e desandamos camiños.

O que se está claro, é que "A banca" non é un ente abstracto, senón que son empresas dirixidas por persoas, polo tanto existen responsables tanxibles.

Descoñécese se todas ás medidas que se están a adoptar lograrán aliviar sensiblemente o problema, o máis triste en todo caso e que suceda o que suceda só haberá un claro vencedor son succulentos beneficios. Como sempre, outra vez, A BANCA.

Reflexión sobre el AVE

Desde el Gobierno nos engañan y ningunean siendo Galicia la última autonomía en cuanto a las inversiones del AVE, ya que además de llegar tarde, no se ejecutará en condiciones de igualdad para todos los gallegos, y gallegas, dado que ha unas poblaciones se llegará antes que a otras, pero no porque esté antes territorialmente ese pueblo, villa o ciudad, que el otro, sino porque habrá que rodear sobre unos para llegar a los otro. Especial énfasis en esta cuestión hay que poner en lo que se refiere a Vigo, junto a Coruña en la ciudad más importante de Galicia, y sin duda el mayor motor industrial de Galicia, a pesar de ello esta será la ciudad que más tarde será conectada a la red de alta velocidad, y tal afirmación viene dada por la tozudez de los hechos reales, y no de los deseos, o invenciones de algunos.

En primer lugar, es físicamente imposible que los plazos que nos están dando de ejecución sean reales, el AVE a Vigo llegará desde Santiago de Compostela entre Junio y Diciembre del 2013, nunca antes, y por tanto todos los que afirman que llegará antes de esa fecha mienten, o faltan a la verdad premeditadamente, los plazos antedichos serán, en todo caso, si todo los condicionantes son favorables, y si no hay contratiempos de importancia.

En segundo lugar, la variante de Cerdedo no se podrá terminar antes de esa fecha, por supuesto, pero con toda probabilidad será unos dos años más tarde, es decir en el 2015, cuando esta infraestructura vea la luz pública, nosotros no queremos debatir de quien es la culpa de las fechas, pero no sabemos realmente porque nos quieren engañar, será más loable que nos dijeran las fechas reales, los que entendemos algo de ejecución de obras sabemos realizar el cálculo aproximado de estas, y no nos salen



APPIG

Asociación Profesional de Peritos e Ingenieros de Galicia

**BOLETÍN
INFORMATIVO**

EDICIÓN Nº 1

**FECHA DEL
BOLETÍN 1-11-08**

Puntos de interés especial:

- PGOM de Vigo
- Disfunción en los Juzgados

las cuentas, no obstante tengo que decir que además de lo anterior, en este comentario parto con ventaja, en la asociación hay especialistas de este tipo de infraestructura, tales como Ingenieros de Caminos, que nos dan su valoración al respecto, además de ello cuento con la información de “amigos” que trabajan en la infraestructura, y a unos y a otros les salen las cuentas como al que suscribe este artículo, “nunca llegaremos antes de junio del 2013”, afirman todos. Por todo ello queremos pedir seriedad a los mandatarios, y que nos digan con claridad de que plazos de ejecución están hablando, porque nadie se los cree, nosotros se lo hemos preguntado por escrito al Ministerio de Fomento, y no hemos obtenido contestación, ¿Por qué será?

Carlos González Armada

Índice contenido interior

Crisis Inmobiliaria	1
PGOM de Vigo	2
Disfunción en los Juzgados	3
Ingeniería Forense	4
Reflexión sobre á crisis	5
Reflexión sobre el AVE	6

Ingeniero de Organización Industrial