



La sección de la Ley de Emprendedores sobre «Movilidad internacional» como medida para atraer inversión extranjera a España

Máster en Comercio y Finanzas Internacionales

Universidad de Barcelona

2015

Autora:

María Shabánova

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN	4
OBJETIVOS	5
METODOLOGÍA	5
CAPÍTULO 1. CRISIS ECONÓMICA-FINANCIERA EN ESPAÑA Y SUS CONSECUENCIAS	6
1.1. Medidas tomadas para afrontar la crisis.....	9
1.2. Descenso del precio de la vivienda.....	10
1.3. Exceso de oferta de inmuebles en el mercado inmobiliario español	11
1.4. La caída de la demanda de la compra de inmuebles.....	12
1.5. La disminución del interés de la inversión en España por parte de extranjeros 13	
1.6. Evolución de la deuda pública	15
1.7. Evolución de la tasa de desempleo	15
1.8. Resumen.....	16
CAPÍTULO 2. ANÁLISIS DEL CAMPO JURÍDICO PREEXISTENTE	18
2.1. Residencia temporal no lucrativa	21
CAPÍTULO 3. ANÁLISIS DE LA SECCIÓN 2ª DEL TÍTULO V DE LA LEY DE EMPRENDEDORES SOBRE «MOVILIDAD INTERNACIONAL»	24
3.1. Tipos de permisos para inversores	25
3.1.1. Visado de estancia	26
3.1.2. Visado de residencia.....	26
3.1.2.2. Visado de residencia por adquisición de bienes inmuebles (RIV)	27
3.1.3. Autroización de residencia	28
3.2. Comparativa entre la residencia para inversores y otras figuras legales preexistentes	28
3.2.1. Aspectos que la residencia para inversores y residencia no lucrativa tienen en	

común	29
3.2.2. Las ventajas de la residencia para inversores ante la residencia no lucrativa	29
3.2.3. Inconvenientes de la residencia para inversores ante la residencia no lucrativa	31
CAPÍTULO 4. CASO CERCANO. PORTUGAL	33
4.1. Autorización de residencia para actividad de inversión (ARI).....	33
4.2. Estatus «non habitual resident» (NHR)	35
4.3. Resultados del programa «Autorización de residencia para actividad de inversión»	36
CONCLUSIONES	39
Aspectos que se puede mejorar en la nueva Ley	41
BIBLIOGRAFÍA	44

INTRODUCCIÓN

Con la entrada en vigor de la nueva Ley 14/2013 de apoyo a los emprendedores y su internacionalización (BOE núm. 233, de 28 de septiembre), se han aprobado una serie de medidas en relación a los ciudadanos procedentes de países de fuera del marco de la UE, orientados, por un lado, a estimular la inversión procedente del extranjero y, por otro, solucionar, con ello, la falta de competitividad de la norma española en comparación con otros países. En efecto, muchas de las medidas adoptadas no son propiamente nuevas, sino que ya funcionan desde hace tiempo en algunos de los países pertenecientes tanto al marco de la UE, como fuera de ella. Así, después de trazar un breve esbozo del panorama español en el que se gestará el desarrollo de la Ley de Emprendedores, intentaré responder, en mi tesis, a la pregunta de *si resultan, desde el punto de vista teórico, las medidas adoptadas adecuadas, en cuanto a conseguir el efecto deseado – eliminar las barreras de la existente Ley de Extranjería para atraer la inversión, y competitivas en relación a otros países que han adoptado medidas similares.*

Una de las mayores motivaciones que me han inducido para elaborar este trabajo de investigación es de carácter profesional. Actualmente desde hace dos años estoy trabajando en una empresa que se dedica al desarrollo de proyectos inmobiliarios y trabajamos mucho con clientes procedentes del extranjero (sobre todo del marco de las ex-repúblicas soviéticas), que tienen muchas dudas acerca de la nueva legislación, por ello, era importante para mí ser una experta en este campo.

Para responder a las preguntas planteadas iré desarrollando los siguientes temas por capítulos:

En el Capítulo I «Crisis económica-financiera en España y sus consecuencias» trataré de analizar los distintos factores que han dado pie a la necesidad de introducir las medidas para fomentar la inversión extranjera de la Ley de Emprendedores.

En el Capítulo II «El campo jurídico preexistente» analizaré las distintas figuras jurídicas aplicables a los extranjeros en el territorio español, poniendo en evidencia los requisitos legales que han de cumplir para permanecer en España. Me centraré, por otra parte, en las barreras que presenta la “Ley de Extranjería” para los inmigrantes.

En el Capítulo III analizaré la Sección 2ª del Título V de la Ley de Emprendedores sobre «Movilidad internacional» y trataré de responder si con la nueva regulación las barreras para la inversión extranjera se han resuelto y con que medida.

En el capítulo IV «Caso cercano: Portugal» compararé las novedades introducidas en la Ley de Emprendedores referentes a los inversores con normas parecidas que ha adoptado previamente el Gobierno de Portugal, para ver hasta que punto son competitivas estas nuevas mejoras en el marco de la Unión Europea.

OBJETIVOS

El objetivo de mi tesis será doble. Por un lado, intentar relacionar la situación jurídico-económica española durante el periodo que precede a la entrada en vigor de la Ley de Emprendedores y que abarcaría el comienzo de la crisis del 2008, con la necesidad de formulación de dicha Ley. Por otro lado, después de analizar en detalle el programa de la Sección 2ª del Título V de la Ley de Emprendedores sobre movilidad internacional, intentaré compararlo con la legislación similar en otros países, tratando de responder, desde el punto de vista teórico, si el programa actual es suficientemente atractivo, en comparación al de otros países, y cuales podrían ser las mejoras a introducir en dicha Ley referente a la movilidad internacional.

Para esto, analizaré la situación económica de España en los tiempos durante y después de la crisis, así como el campo jurídico preexistente en lo que respecta a la movilidad internacional. Analizaré tanto la sección 2 del Título V de la Ley de Emprendedores, como la reforma de la ley portuguesa №23/2007 de 4 de Julio y su programa “Autorização de Residência Para Atividade de Investimento”, haciendo un análisis comparativo entre ambas.

METODOLOGÍA

La metodología propuesta será de **análisis** de las leyes y de **comparación** entre ellas. La metodología de este trabajo pretende resolver la hipótesis planteada a partir del estudio de la legislación vigente en España y el estudio de buenas prácticas de otros países.

CAPÍTULO 1. CRISIS ECONÓMICA-FINANCIERA EN ESPAÑA Y SUS CONSECUENCIAS

En el período que va del 1997 a 2007 el precio de la vivienda se ha disparado y se ha aumentado una cuarta parte el parque inmobiliario del país. El desarrollo de este periodo de crecimiento desmesurado esta asociado con la entrada de España en la unión monetaria (zona euro) tanto por la entrada de capital procedente de países miembros, como por el esfuerzo por converger con el PIB (aumento del 75% entre 1997 y 2006). Esta tendencia alcista se asoció fuertemente con el desarrollo de suelo y la inversión inmobiliaria, convirtiéndose la vivienda en el principal activo de la economía española, incluidas las pequeñas economías domésticas, prometiendo ser una inversión segura y fortaleciendo así el dominio del binomio inmobiliario-financiero. La economía española entró hasta tal punto en una dependencia del mercado inmobiliario que su participación en el PIB llegó a alcanzar un 17,9% en el año 2008 empleando al 13% de los trabajadores del país, devorando, de esta manera, el territorio para crear activos en forma de inmuebles, dejando atrás aquellos sectores que requerían plazos más dilatados y el benéfico de los cuales no era tan suculento.

Las causas más inmediatas del estancamiento o la recesión económica en la mayoría de los países del mundo han sido el pinchazo de la burbuja inmobiliaria y las faltas en la aplicación de la regulación financiera. Este debacle parece aún más sorprendente teniendo en cuenta el desarrollo económico sin parangón que le precedió¹.

Hay que señalar que este desarrollo se caracterizó por una fuerte desigualdad del crecimiento de economía de diferentes países. El crecimiento de las economías emergentes a un ritmo más acelerado que las economías avanzadas, produjo fuertes disparidades en las exportaciones netas por países y los correspondientes flujos financieros. Como consecuencia de ello, se produjo la acumulación cada vez mayor de superávit por cuenta corriente en un número de países relativamente pequeño y de déficit en un número aún más pequeño. Los países que registraban superávit basaban su crecimiento económico en las exportaciones, con ayuda de un tipo de cambio fijo de su moneda vinculado al dólar estadounidense. Resultando de ello una acumulación masiva de reservas. Por otro lado, esta acumulación fue resultado de elevados déficits comerciales en países como Estados Unidos, el Reino Unido y Australia, pero también en España, Grecia, Portugal o Italia que recurrieron en mayor medida al consumo como fuente de crecimiento y a medida que disminuía el crecimiento de la renta y aumentaban los precios de la vivienda se produjo un aumento importante de deuda de los hogares.

Este proceso desequilibrado de acumulación llevo a una sucesión de burbujas (países emergentes, empresas en internet, etc.) desembocando finalmente en la burbuja inmobiliaria.

Uno de los países que más ha sufrido este proceso desequilibrado fue España, tanto en su vertiente positiva, favoreciendo el crecimiento económico y aumento del empleo hasta 2008, como en su vertiente negativa, con el aumento elevado del nivel de

¹ Cabrales A., Dolado J.J., Felgueroso F., Vázquez P. (2009) *La Crisis de la Economía Española. Lecciones y propuestas*. Fedea, Madrid.

endeudamiento de la situación actual, fruto principalmente del exceso de inversión sobre ahorro privado, que no ha podido ser compensado por el ahorro público. Principalmente, en este endeudamiento de la economía española han sido determinantes sobre todo dos factores: por un lado, la reducción del tipo de interés y por otro— baja competitividad que ha dado lugar a una inflación diferencial que ha contribuido a generar uno de los déficits por cuenta corriente más elevado del mundo, solo por detrás de EEUU.

La reducción del tipo de interés real en los mercados internacionales fue una de las causas más importantes del incremento mundial del ahorro. Hay que sumar además, en el caso de España, a este descenso en el tipo de interés la reducción de la prima de riesgo asociada a la pertenencia a la Unión Económica y Monetaria. La prima de la deuda soberana española con respecto a la alemana cayó desde un valor superior a 500 puntos básicos en 1995, hasta alcanzar un valor cero (incluso ligeramente negativo) en 2004. Hecho que ha sido recibido como indicación de la confianza de los inversores extranjeros en una economía que crecía a tasas extraordinariamente elevadas y estaba caracterizada por políticas fiscales ortodoxas. No obstante este fenómeno de reducción tuvo que ver también con una tendencia global de reducción de las primas de riesgo que acompañó al proceso de globalización. A todo ello, hay que añadir, además la compresión de los márgenes de tipos de interés por parte de las entidades financieras entre las operaciones de activo y de pasivo, fruto de la fuerte competencia bancaria. Este proceso desembocó en el extraordinario aumento de endeudamiento de entidades empresariales, así como de familias, manifestando un déficit de activos seguros en el mundo.

En esta situación, los fondos prestables originados en países exportadores de petróleo y en países con una economía basada en la exportación, así como en economías emergentes con mercados financieros poco desarrollados, en busca de este tipo de activos, se dirigieron en primer lugar a los activos más seguros, como los bonos del tesoro americano, terminando por demandar activos de dudosa calidad como las subprime. Con ello, la deuda pública española, de alta calidad, no tuvo dificultades de financiación, pudiendo mantener la economía española lo que algunos economistas han denominado “una tasa de ahorro de economía desarrollada y una tasa de inversión típica de economías emergentes”, con el endeudamiento consiguiente comparable con el de los principales países anglosajones. Y como en estos países, habiendo agotado las posibilidades disponibles de inversión productiva, el mercado de inversión se ha volcado hacia el sector del inmueble, con los efectos negativos que tuvo ese movimiento. En España, factores como un mercado de alquiler poco desarrollado, el fomento de la construcción de viviendas mediante todo tipo de subsidios directos e indirectos, la fiscalidad favorable a la propiedad inmobiliaria y la fuerte competencia bancaria que se ha manifestado no sólo en la compresión de márgenes sino también en el aumento de los plazos hipotecarios y de las facilidades de crédito en general en ambos lados del mercado, crédito hipotecario y crédito a promotores han beneficiado la capacidad especial del sector de la construcción de atraer fondos en un momento de elevada demanda como consecuencia de la inmigración y del aumento del número de nuevos hogares. La inversión inmobiliaria se ha hecho atractiva tanto por parte de los compradores finales, como por parte de los promotores siendo un rasgo importante en el sector de aquel momento un mayor afán de adquisición de viviendas como inversión, unido a la mayor presencia de compradores extranjeros.

Por otro lado, la posición de dominio de la economía española, respaldada por la pertenencia de España al euro, atrajo fondos de financiación sin precedentes que alimentaron la intensidad y la duración del auge inmobiliario².

El desarrollo espectacular y sin control del sector de la construcción por todo el territorio español vino asociado a este auge del sector inmobiliario. Todos los años entre el 2002 y 2007 se construyeron en España muchas más viviendas que en Francia y Alemania juntas, mientras que esos dos países duplicaban a España en territorio y triplicaban en población. España se convirtió, así, en el país con más viviendas por habitante de la Unión Europea, reclamando el sector de la construcción una financiación mucho mayor que los anteriores períodos de auge.

Entre los años 2001-2008 el incremento del parque residencial en España supuso al rededor de algo más de cuatro millones de viviendas, provocando este frenético desarrollo cambios importantes a nivel macroeconómico. El sector de la construcción llegó a participar de manera directa e indirecta con rededor de un 40% en el PIB español, mientras que por otro lado, el crédito hipotecario y al promotor adquiría un cada vez más creciente peso en la cartera crediticia del sector financiero. Y mientras se argumentaba que con el aumento de la oferta los precios descenderían de manera automática, en la práctica, la mayor subida del precio de la vivienda ha estado normalmente asociada a los períodos de mayor producción, provocando las especulativas de revalorización rápida un crecimiento de la actividad constructora. Con ello, los precios han ido aumentando muy por encima del IPC y de los salarios y las dificultades de las familias para acceder a la vivienda han ido creciendo. Finalmente, el creciente desfase entre los salarios y los precios de la vivienda se ha ido salvando con un aumento de endeudamiento favorecido, a su vez, por la bajada de los tipos de interés y la prolongación de los plazos de amortización. Como resultado, el endeudamiento de las familias en relación a la renta bruta disponible pasó del 58% al 103% entre 1998 y 2005. Este esquema se mantuvo hasta que la crisis de las hipotecas subprime en Estados Unidos (agosto de 2007) cerró definitivamente los mercados internacionales de capitales.

El colapso mundial de los precios de las propiedades inmobiliarias ha desencadenado la crisis de la vivienda en España. Aunque ésta caída, junto con la tasa de morosidad, era menor que en otros países (por ejemplo EEUU), ha sido suficiente para producir un parón brusco de la actividad en el sector de la construcción y los negocios inmobiliarios, provocando con ello una recesión general de la economía, debido a que estos sectores habían adquirido un peso desproporcionado en la economía española (cerca del 13% del PIB). El crecimiento de la economía española se ha alimentado de una mano de obra abundante y relativamente barata aunque no especialmente productiva, que se ha multiplicado con la llegada de cinco millones de inmigrantes en apenas 10 años que, junto con un stock de viviendas históricamente bajo, contribuyeron a impulsar un “boom” en el sector de la construcción. Sin embargo, desde el año 2005, la oferta estaba empezando a sobrepasar a la demanda. Llegados a este punto, las oportunidades de beneficio en el sector inmobiliario solo podían depender de la persistencia de una frágil burbuja. A partir de finales del 2006, las oportunidades de beneficio comenzaron a

² Naredo J.M. (2010) *El modelo inmobiliario español y sus consecuencias*. Madrid (España).

escasear y empezaron a realizarse un gran número de inversiones “equivocadas” que generaron pérdidas. Así, una recesión en economía española era inevitable incluso en ausencia de una crisis internacional³.

El fin de la financiación paralizó las nuevas promociones, pero solo al cabo de varios meses se trasladó al sector de la construcción, de forma que el parón de la construcción empezó a notarse en el segundo semestre de 2008, con el consiguiente aumento del desempleo, reducción de los ingresos familiares, etc. En paralelo, los tipos de interés se habían elevado aumentando considerablemente las cuotas que las familias debían pagar para hacer frente a sus hipotecas. A partir de esa fecha se entra en un círculo vicioso en el que la deuda asfixia a familias, empresas, administraciones públicas y a las propias entidades financieras que ahora debían devolver los capitales prestados desde el exterior.

1.1. Medidas tomadas para afrontar la crisis

El sector financiero, que formaba parte de todo este, disponía de información para entender los riesgos en los que estaba incurriendo, no obstante, dado el escaso margen de actuación, tomó medidas que en muchos casos fueron contradictorias⁴. Por un lado, dada su gran exposición al sector inmobiliario, no podía dejar que cayera, por lo que siguió defendiendo su viabilidad ante la opinión pública, restringiendo la concesión de hipotecas solo cuando se limitó el acceso a la financiación externa. Por otro lado, se procede a una desinversión en el sector con las ventas de activos y filiales, lo que resulta inútil teniendo en cuenta que siguen financiando su deuda. La crisis para la banca empieza con el cierre de la entrada de capital internacional, ya que su deuda en el mercado interbancario es a corto plazo, mientras que se ha hecho la concesión de hipotecas a plazos muy largos. Con avales del gobierno, y del mercado minorista, a través de la venta de participaciones preferentes y de salidas a Bolsa, la banca intentó obtener liquidez a través del BCE, no obstante, estas medidas resultaron insuficientes para mantener el nivel de crédito, comenzando un círculo vicioso de destrucción de actividad económica, aumento de la tasa de desempleo y la consiguiente morosidad. Habiendo intentado desprenderse de sus negocios inmobiliarios, el sector financiero, nuevamente se ve envuelto en ellos con la adjudicación de activos pertenecientes a los promotores morosos, volviendo a jugar con las tasación de propiedades inmobiliarias, o intentando ocultar a toda costa las pérdidas ocasionadas. Desde el gobierno se prueban diversas opciones para facilitar la colocación de estos activos, ya sea mediante venta o alquiler, pero la desconfianza y la recesión económica se han instalado ya y sólo queda margen para cubrir las pérdidas del sector bancario mediante aportaciones públicas, nacionales o internacionales.

³ Boldrin M. (2009) *La crisis mundial y nuestra crisis*. Washington University in St. Louis & Fedea.

⁴ Jiménez Romera C., Fernández Ramírez C. (2014) *Casas sin gente, gente sin casas: el fracaso del modelo inmobiliario español*. Revista INVI, 2014, vol.29, no.82, Santiago. ISSN 0718-8358

1.2. Descenso del precio de la vivienda

El sector inmobiliario no parece aún haber tocado el suelo, a pesar de fuerte descenso que ha sufrido los últimos años el precio de la vivienda, llegando a caer por debajo de un 40% de los precios máximos. Y aunque todo apunte a que en los próximos ejercicios se pueda llegar a tocar el suelo, la reactivación del sector inmobiliario todavía parece lejana.

Gráfico 1. Evolución de precios de la vivienda. Fuente: Ministerio de la Vivienda.

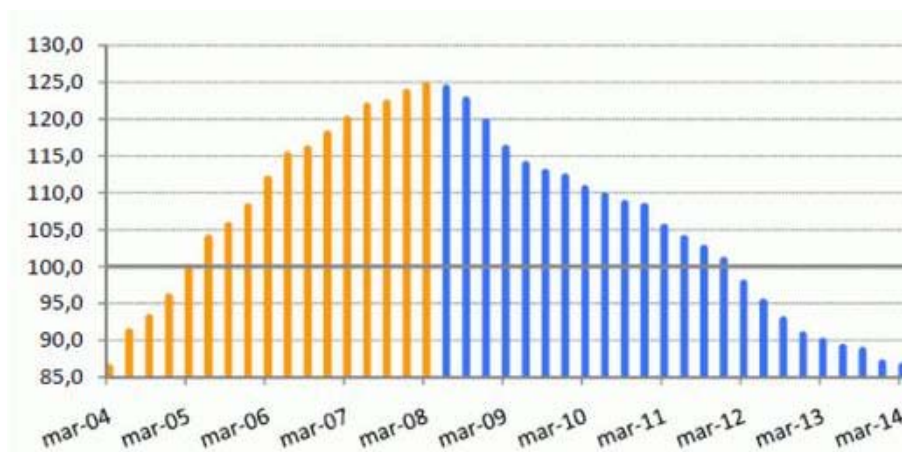
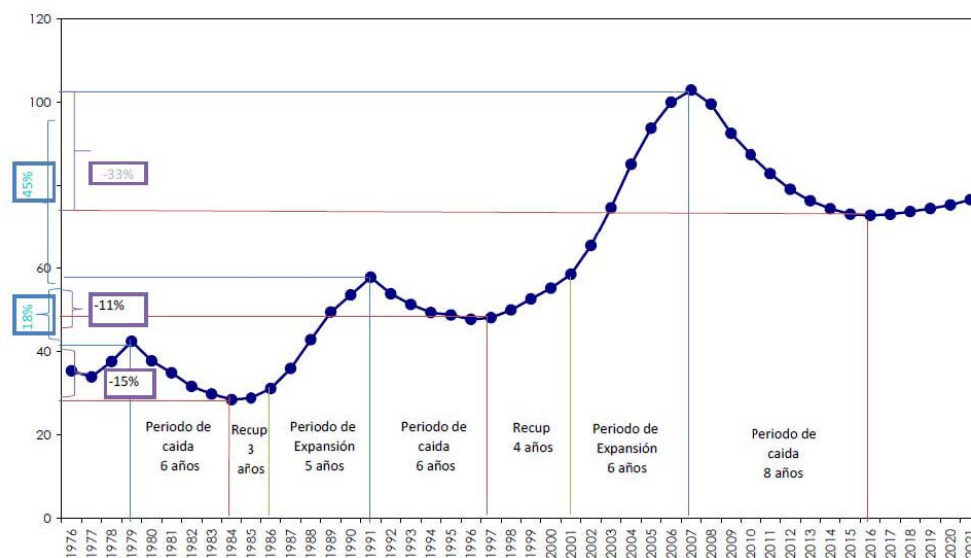


Gráfico 2. Preciό Real (deflactado) de la vivienda y previsiones 1976 a 2021. Fuente Ministerio de la Vivienda.



Utilizando el comportamiento de los precios reales en el ciclo anterior (1991-2007) en cuanto a descensos e incrementos de los precios y extrapolándolos al ciclo actual, se obtiene un potencial de descenso de los precios reales de la vivienda superior al 40%.

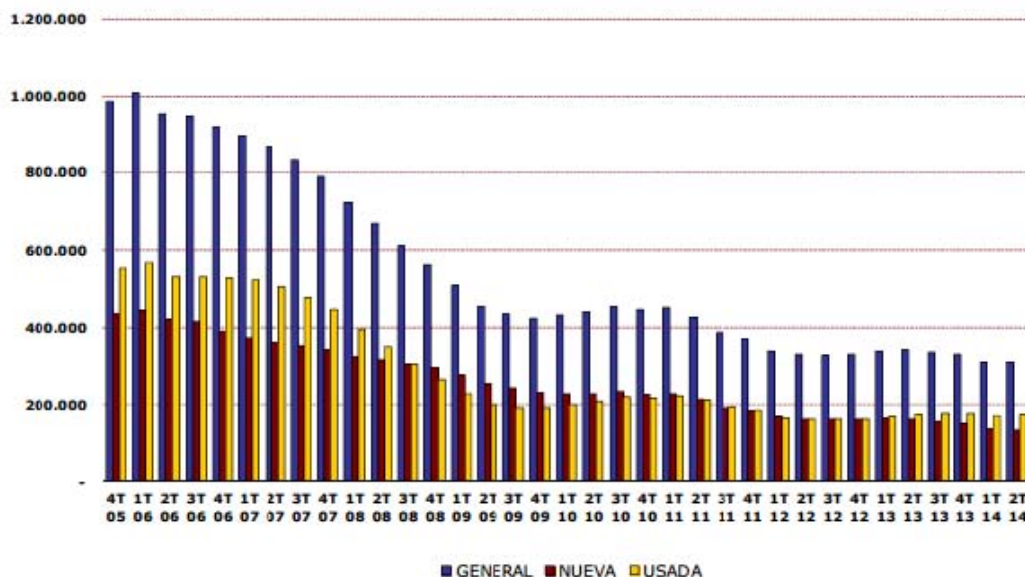
1.3. Exceso de oferta de inmuebles en el mercado inmobiliario español

Desgraciadamente, el crecimiento frenético y sin control del sector de la construcción ha durado más tiempo de lo que se podría desear, resultando de ello un parque de aproximadamente un millón de viviendas sin vender o que solo se pueden vender perdiendo dinero. En España, la construcción ha ido a un ritmo tal que en algunos ejercicios el número de viviendas iniciadas ha superado en número a la suma de las viviendas iniciadas en Alemania, Francia e Italia, países de la zona euro con unos tipos de interés similares y que nos cuadriplan en población. Y mientras que los dirigentes lo intentaban vender como una especie de logro, la situación era totalmente insostenible.

Un dato fundamental a la hora de determinar el ajuste del sector es el número de viviendas de nueva construcción que permanecen sin vender, dato, por otro lado, que no sé puede saber con seguridad, como sucede en muchas de las estadísticas inmobiliarias, ya que va variando en función del estudio realizado. Por ejemplo, según el Ministerio de Vivienda, a finales de 2008 había algo más de un millón de viviendas nuevas por vender contando las finalizadas y las que estaban en la última fase de fachada y acabados. Por otro lado, el informe Situación Inmobiliaria del BBVA sitúa estas cifras en 1,2 millones. Pero independientemente del número exacto, cae señalar que el stock de la vivienda ha alcanzado unas cifras desmesuradas⁵.

Por otro lado, el número de viviendas nuevas y registradas en los Registros de la Propiedad, ha alcanzado sus máximos en el primer semestre del 2006, llegando a 450.000 viviendas nuevas vendidas y registradas⁶. Y a partir de este punto, ha ido cayendo en cálculos interanuales.

Gráfico 3. Evolución compraventas viviendas 2005-2014. Fuente: Colegio de Registradores de España.



⁵ García Montalvo J. (2009) *Crisis económica y dinámica del ajuste inmobiliario en España*. Universitat Pompeu Fabra.

⁶ Castro Lafuente G. (2014) *El cambio de la peseta al euro y su influencia en la burbuja inmobiliaria en España (2001-2014)*. TFC, Universidad Politécnica de Valencia

1.4. La caída de la demanda de la compra de inmuebles

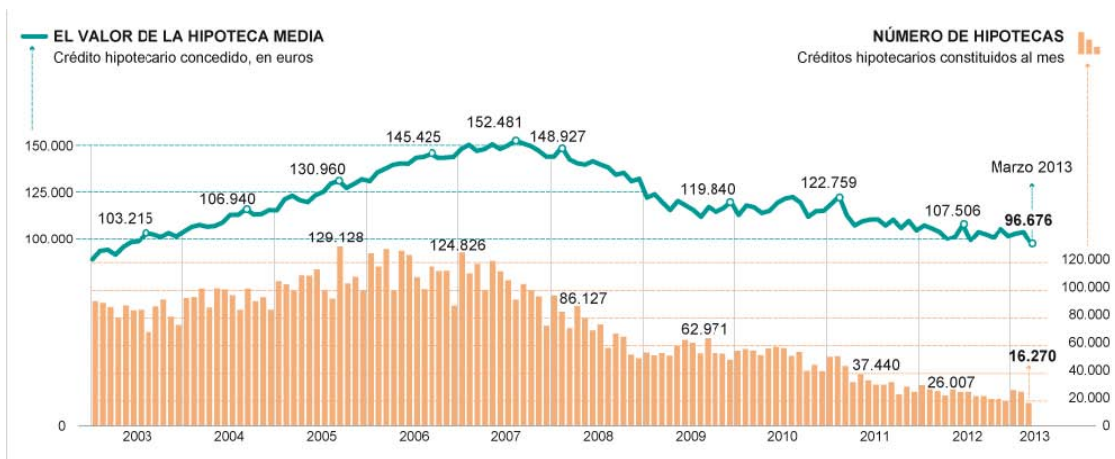
La devaluación interna dificulta la adquisición de viviendas por parte de los compradores, a pesar de que la caída de precios repercute también al mercado inmobiliario. Teniendo además en cuenta que el esfuerzo medido en años de renta familiar para pagar la vivienda sigue siendo todavía muy alto, a pesar de la disminución. Mientras que tasas altas de desempleo y precariedad en especial entre los jóvenes dificulta el acceso a la vivienda, las políticas económicas de austeridad del Gobierno, dictadas desde la U.E y el BCE, no propician la disposición de seguridad y renta a los compradores potenciales. La disminución de la población en España, provocada por la salida de jóvenes españoles para buscar trabajo en el extranjero y el retorno de emigrantes con un menor porcentaje de entrada de éstos, en los próximos años reducirá el número de hogares en formación, repercutiendo, por tanto, en la necesidad de viviendas. La disponibilidad del crédito se ha restringido de manera significativa, en especial para la compra de la vivienda. Endureciendo las autoridades monetarias las provisiones exigidas entre las que se encuentra limitación de los préstamos hipotecarios al 80% de la cantidad entre el valor de tasación o del valor de escritura. Con ello, como se puede observar en las estadísticas del Banco de España, el volumen vivo de préstamos hipotecarios para la adquisición de vivienda va en descenso. Así para la adquisición y rehabilitación de vivienda, en fecha de Junio del 2014 se sitúa en los 592.898 millones de euros, mientras que a finales del 2013 estaba en 604.395.

Tabla 1. Préstamos y Créditos a Residentes. Fuente: Banco de España.

Millones de euros										
	Total (a)	Institu- ciones finan- cieras no mone- tarias	Empresas de segu- ros y fondos de pensiones	Sociedades no financieras. ISFLSH y Hogares						
				Total	Socieda- des no finan- cieras	Hogares				ISFLSH
						Total (b)	Adquisi- ción y re- habilita- ción de viviendas (c)	Consumo	Resto (d)	
	1=2+3+4	2	3	4=5+6+10	5	6=7+8+9	7	8	9	10
07	1 759 158	22 034	3 707	1 733 416	892 990	834 337	623 540	103 375	107 422	6 089
08	1 871 339	30 676	8 168	1 832 495	952 075	874 329	655 144	102 330	116 854	6 091
09	1 847 001	44 960	8 531	1 788 510	915 105	867 882	654 566	92 391	120 925	5 523
10	1 857 404	74 936	10 128	1 772 339	895 893	870 349	662 798	82 105	125 447	6 096
11	1 797 240	82 415	17 373	1 697 452	840 403	850 049	656 531	70 488	123 030	7 000
12	1 618 605	73 723	15 672	1 529 210	707 945	814 289	633 136	67 259	113 894	6 976
13 Ene	1 598 211	68 497	14 999	1 514 717	698 600	809 177	629 875	65 997	113 304	6 839
Feb	1 571 505	70 151	16 252	1 485 102	674 082	804 178	626 967	64 427	112 784	6 841
Mar	1 571 958	77 807	16 820	1 477 332	669 565	801 008	625 439	63 412	112 157	6 759
Abr	1 549 614	68 302	14 859	1 466 453	662 736	796 979	621 901	62 631	112 447	6 738
May	1 530 172	62 550	14 979	1 452 644	651 413	794 520	619 544	62 725	112 252	6 711
Jun	1 524 178	58 585	15 178	1 450 415	646 590	797 072	618 665	62 836	115 571	6 754
Jul	1 497 431	45 399	15 198	1 436 834	640 921	789 187	616 549	62 973	109 665	6 726
Ago	1 495 478	55 193	15 330	1 424 956	632 775	785 298	614 114	62 135	109 050	6 882
Sep	1 487 025	54 198	15 218	1 417 610	630 738	779 990	610 497	60 851	108 642	6 882
Oct	1 476 185	49 333	15 394	1 411 459	627 907	776 724	608 192	61 200	107 332	6 828
Nov	1 476 968	50 532	15 727	1 410 709	623 574	780 823	608 988	61 748	110 087	6 312
Dic	1 453 385	53 036	15 370	1 384 979	608 898	769 781	604 395	61 867	103 520	6 299
14 Ene	1 439 095	44 953	16 078	1 378 065	606 091	765 803	602 500	61 150	102 152	6 171
Feb	1 433 188	52 753	16 194	1 364 241	596 101	761 942	600 696	60 400	100 847	6 199
Mar	1 419 770	48 286	16 227	1 355 259	590 171	758 868	599 142	60 195	99 531	6 220
Abr	1 406 689	42 364	16 007	1 348 319	586 067	756 007	596 265	59 740	100 002	6 244
May	1 394 813	37 311	16 193	1 341 310	581 277	753 836	594 672	59 838	99 326	6 197
Jun P	1 402 874	46 058	17 546	1 339 272	575 389	757 506	592 878	60 674	103 954	6 377

A parte de que se concedan menos créditos hipotecarios, cabe resaltar que el medio de la hipoteca se reduce sustancialmente, hecho que ocurre por los siguientes motivos: 1. Menor precio de las viviendas 2. Concesión de hipotecas con limitación del porcentaje sobre el valor real del inmueble.

Gráfico 4. Créditos hipotecarios y valor hipotecamedia. Fuente. Colegio de Registradores de España.



A pesar de parecer haber tocado fondo, la construcción y la venta de inmuebles sigue bajando, mostrando un descenso continuando de sus indicadores.

Gráfico 5. Evolución de las ventas e hipotecas en España. Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE).



Se revertida la tendencia y el número de compraventas al contado sobrepasa el de las compras con hipoteca, debido a las ofertas y bajadas de precios de entidades financieras. En algunas zonas el stock de viviendas se ha agotado, mientras que la falta- o simplemente inexistencia- de demanda en otras regiones, puede llevar a derribo de obra nueva o en construcción como ha pasado en otros países.

1.5. La disminución del interés de la inversión en España por parte de extranjeros

El bloque de las fuentes de financiación mayorista en los mercados internacionales, la

segmentación – volviendo, incluso a un cierto localismo – de los mercados financieros y una percepción de riesgo elevado de las inversiones han sido algunas de las fundamentales consecuencias de la crisis financiera. Los activos a adquirir son analizados con sumo detenimiento, incluso con excesiva cautela, replanteándose su valoración de riesgo.

Y, aunque la economía española ha sido percibida como una economía abierta y moderna, persisten, todavía, algunos obstáculos que le restan atractivo. A mediados de los noventa, en España, se iniciaron algunas de las reformas enfocadas a alimentar el interés por parte de los inversionistas extranjeros, éste hecho, junto con las tasas altas de crecimiento que ha experimentado la economía española, favorecieron que España se convierta en el octavo país con más inversión extranjera acumulada⁷. Entre las reformas, mencionadas más arriba, quizás se pueda destacar la Ley de Sociedades Holding que permite la deducción de gastos financieros de las sociedades y de sus fondos de comercio. Este cambio normativo permitió triplicar en apenas tres años el nivel de inversión proveniente del exterior de este tipo de sociedades.

Por otro lado, las reformas introducidas en otros mercados de factores, por ejemplo, el laboral, ayudaron a aumentar en atractivo de España para los inversores extranjeros. Pero, a falta de una continuidad en esa voluntad reformista, España muestra hoy una serie de carencias que es preciso corregir. Estas carencias sitúan a España en el puesto número 29 en el ranking de competitividad que elabora el World Economic Forum, por detrás de países como Estonia, Corea del Sur o Malasia. De los 144.500 millones de euros que Estados Unidos invirtió en Europa, España sólo fue capaz de captar 1.900 millones, siendo, a día de hoy, más atractivos para los inversores internacionales países como Francia, Bélgica, Irlanda, Luxemburgo, Holanda, Austria, Hungría, Reino Unido o Suecia.

Con este cambio de paradigma, se han hecho patentes algunas de las rigideces del sistema. Por un lado, desde el exterior, España es percibida hoy como un lugar donde la actividad empresarial se está viendo dificultada por el aparato burocrático y el exceso de regulación. Por ejemplo, si una empresa multinacional japonesa, se hubiera decidido traer a uno de sus directivos a España, el trámite para lograr el permiso de trabajo llevaría de media unos cinco meses, pero además si el directivo se decidiera traer también a su familia, habría que esperar al rededor de un año para establecer a sus familiares en este país. Ocupando el mismo trámite en Alemania al rededor de veinticuatro horas. Por otro lado, el propio sistema autonómico se ha convertido en un ámbito de proliferación de normas que espantan al inversor extranjero. Ejemplo de ello es que algunos gobiernos autonómicos, ante la deslocalización de empresas, han amenazado con la introducción de barreras para la salida de empresas extranjeras, lo cual se convirtió en mensaje disuasorio para cualquier inversor exterior que estuviera pensado en decidirse por España.

⁷Garay I. (2008) *España pierde su encanto*. Escritura pública, página 45

1.6. Evolución de la deuda pública

El déficit público y la deuda del estado español han aumentado de manera vertiginosa durante los años de la crisis. A finales del 2007 la deuda (administración central, autonomías y ayuntamientos) estaba situada en un 35,5% del PIB para en 2014 ascender al 97,7%. Los poderes dirigentes, que asistieron a una fulminante caída de sus ingresos, han comprobado hasta qué punto es peligroso depender de una actividad febril y debido al deterioro de las cuentas públicas se han visto obligados, tras un período de vacilación, a acometer reformas orientadas a contener el gasto.

Tabla 2. Evolución de la deuda. Fuente: Banco de España.

España: Evolución de la Deuda			
Año	Millones €	% PIB	€Per Capita
2014	1.033.857 €	97,70%	22.256 €
2013	966.181 €	92,10%	20.739 €
2012	890.993 €	84,40%	19.042 €
2011	743.531 €	69,20%	15.919 €
2010	649.259 €	60,10%	13.952 €
2009	568.700 €	52,70%	12.264 €
2008	439.771 €	39,40%	9.564 €
2007	383.798 €	35,50%	8.482 €

1.7. Evolución de la tasa de desempleo

El espectacular aumento de la tasa del desempleo fue la primera y la más dramática de las consecuencias de la explosión de la burbuja inmobiliaria. La actividad vinculada al sector inmobiliario durante varios años generó beneficios tan extraordinarios como desproporcionados y, a pesar de que el 90% de los empleos eran contratos temporales, el 60% de baja cualificación y la productividad del trabajo era baja, el número de la población activa ocupada mostraba una excelente evolución. Pero con el desplome brusco del sector inmobiliario supuso un aumento de desempleo sin precedentes, con un ritmo equiparable a la velocidad con la que se creaba el empleo durante la época de bonanza: más de dos millones de empleos se han destruido desde el inicio de la crisis, de los cuales la mitad corresponden al sector de la construcción. Las regiones más perjudicadas por esta situación fueron aquellas que anteriormente han sido las más beneficiadas por el proceso de urbanización y donde éste había sido más intenso. Regiones urbanas de Madrid y Barcelona y espacios litorales, en especial la franja

litoral de Cataluña, Comunidad Valenciana, Murcia y Andalucía han experimentado la caída más brusca⁸.

1.8. Resumen

Durante los años de la bonanza, la economía española crecía a base del sobredimensionamiento del suelo urbanizable y del parque de viviendas mientras se ocasionaba la destrucción de los asentamientos, los ecosistemas y los paisajes precedentes, cuando al dejar de recibir la liquidez internacional tan inusualmente barata y abundante que alimentaba el modelo inmobiliario español, fuertes endeudamientos y desequilibrios de la economía de España, desencadenaron una gran crisis. La burbuja inmobiliaria que no solo precipitó al país hacia la situación económica actual, ahora dificulta su recuperación, dado que, a pesar de haber sido líder del auge inmobiliario en Europa, España también lo es ahora del riesgo inmobiliario en todas sus dimensiones (endeudamiento hipotecario con relación a la renta disponible, exposición del sistema financiero, etc.).

El pinchazo de la burbuja inmobiliaria deja como herencia un enorme endeudamiento tanto público, como privado. Ya que, habiendo devorado el ahorro interno, durante los últimos cuatro años del auge, se siguió financiando irresponsablemente la burbuja inmobiliaria con cargo al exterior, recurriendo a titulizaciones y deudas a largo plazo que los mercados internacionales dejaron de admitir a raíz de la crisis financiera. El estallido de la burbuja provocó una grave recesión económica, de la cual, pasados más de ocho años desde su comienzo, todavía no se ha encorado la salida. Las potentes inyecciones de liquidez y gasto público, junto con las subvenciones, avales y desgravaciones fiscales aplicadas por el Estado para contrarrestar la crisis y apoyar a las entidades financieras, acentuaron notablemente el déficit presupuestario y la deuda pública, situando a España a la cabeza de los países con graves problemas (el grupo de Portugal, Ireland, Greece, Spain (PIGS))⁹.

Y aunque la aportación directa al PIB de la vivienda sigue disminuyendo y el gobierno da por terminada la fase recesiva y augura un escenario de crecimiento económico para los próximos años, si el sector de la construcción de viviendas no se recupera, es difícil volver a los niveles de incremento del PIB anteriores a la crisis y a una fuerte creación de empleo. Más aún, podríamos asistir a un nuevo problema en el panorama económico español de DDD – Deuda elevada, Deflación y Desempleo endémico, – ya que la deuda del Estado sigue creciendo a un ritmo mas elevado que el de su economía. En el 2014 la previsión del crecimiento del PIB se encuentra entorno al 1,2, mientras que el déficit público estará entorno al 5 % (con el compromiso de reducción paulatina hasta el -1.1 % para el 2017).

⁸ Romero J. (2010) *Construcción residencial y Gobierno del Territorio en España. De la burbuja especulativa a la recesión. Causas y consecuencias*. Revista Cuadernos Geográficos de la Universidad de Granada; Nº47 (2), página 17-46. ISSN 02105462

⁹ Naredo J.M. (2010) *El modelo inmobiliario español y sus consecuencias*. Madrid (España).

Así, para los próximos años se prevé que el sector inmobiliario seguirá bajo mínimos, los expertos más optimistas tan solo prevén una mínima recuperación de la actividad a partir del 2015. Esto deja en evidencia que el sector no va a crear empleo de una manera significativa en los próximos años, ni va a ser uno de los motores de la recuperación económica y del empleo.

CAPÍTULO 2. ANÁLISIS DEL CAMPO JURÍDICO PREEXISTENTE

La política inmigratoria española desde los años ochenta se ha caracterizado por el establecimiento de leyes inmigratorias y de extranjería restrictivas¹⁰. Con la entrada de España a la Unión Europea y a medida que su economía iba creciendo, los incentivos legislativos para la atracción de capital extranjero no eran necesarios y sólo con la llegada de la crisis y cuando el sistema financiero español dejó de recibir la liquidez procedente del exterior de la que pasó a depender durante la época de auge, se hizo necesario una formulación de la normativa española en el campo de extranjería que favoreciera la inversión del exterior. El desarrollo de la política inmigratoria desde mediados de los años ochenta hasta la normativa vigente fue, resumiéndolo brevemente, el siguiente:

Ley Orgánica 7 /1985

A partir de los años setenta, en Europa, países receptores hasta entonces de inmigración como Alemania, Francia, Bélgica, Holanda, pusieron en marcha una política de cierre de fronteras con el fin de impedir o, al menos, dificultar la entrada de nuevos trabajadores en sus territorios. Por otro lado, países tradicionalmente emigrantes y poco afectados por la inmigración, como España, Italia, Portugal y Grecia, se convirtieron primero en países de tránsito hacia los del norte de Europa para convertirse, a partir de los años ochenta, ellos mismos en países receptores de inmigración. En este contexto, y en vísperas de su entrada a la Comunidad Económica Europea, España aprobó su primera ley de extranjería de la democracia: la Ley Orgánica 7/1985, de 1 de julio, sobre derechos y libertades de los extranjeros en España. Con lo que el Gobierno socialista español, que gobernaba entonces, se sumó a las políticas restrictivas y de control policial de la inmigración extracomunitaria de los gobiernos europeos. Estableciendo un sistema de permisos de trabajo y residencia, dicha Ley hacía muy difícil que el inmigrante pudiera legalizar su situación.

Ley Orgánica 4/2000

Con la Ley Orgánica 4/2000 de 11 de enero se trató de reconocer a los extranjeros la máxima cuota de derechos y libertades cuyo ejercicio quedaba equiparado al de los ciudadanos españoles. La ley 4/2000, perseguía dos objetivos principales: la integración social de los extranjeros y la regulación de sus derechos y libertades. En opinión de los reformadores de dicha Ley, durante el corto plazo de tiempo en el que estuvo en vigor, se ha producido un aumento de la población extranjera irregular que esperaban poder reunir la documentación que le permita residir de forma permanente y trabajar en España.

Los rápidos cambios económicos y geopolíticos que se producen en Europa justo después de la promulgación de dicha Ley, provocan movimientos migratorios muy dispares, de los que España ha sido uno de los más recientes protagonistas lo que ha

¹⁰ Silveira H.C. (2002) *La Ley de Extranjería y la formación de un sistema dual de ciudadanía*. El vuelo de Ícaro, 2-3, página 517-540

obligado en un corto período de tiempo a revisar en un período de tiempo tan corto la legislación en el campo de extranjería.

Ley Orgánica 8/2000

Después de escasamente diez meses desde su entrada en vigor, la Ley 4/2000, de 11 de enero sobre derechos y libertades de los extranjeros en España y su integración social fue modificada por la Ley Orgánica 8/2000, de 22 de diciembre, de reforma de la anterior. El contenido normativo de la Ley Orgánica 4/2000 fue reformado hasta tal punto por la Ley 8/2000, que el anterior texto legal era prácticamente irreconocible. Lo que impulsó a la reformulación de la Ley 4/2000 fue principalmente la necesidad de hacer compatible la legislación en el campo de extranjería con la capacidad real de acogida de España de extranjeros. Para argumentar este motivo las estadísticas de regularización de inmigrantes durante la vigencia de la Ley 4/2000 fueron decisivas, pero también fue importante la consideración de que España se ha convertido en un país de destino de los flujos migratorios y, por su situación geográfica, también en un punto de tránsito hacia otros Estados, que carecían de controles fronterizos en sus comunicaciones con España.

Con esta nueva ley el espíritu de integración interfronteriza y de las mejoras sociales para los extranjeros que la anterior legislación había decidido a introducir se habían eliminado. La Ley 8/2000 se fundamentaba en el mantenimiento de la diferenciación entre inmigración legal e ilegal, que ya contemplaba la Ley 7/1985 pero que con la Ley anterior había sido desdibujada considerablemente al no diferenciar en muchos casos entre los derechos de los extranjeros regulares y los de los extranjeros irregulares, y al establecer vías de salida más fáciles de la irregularidad. El Partido Popular, respaldado por la mayoría absoluta obtenida en las elecciones generales de marzo de 2000, decidió endurecer las condiciones de entrada y permanencia de los inmigrantes extranjeros. El principal objetivo, en materia de reconocimientos de derechos, ha sido la regulación más restrictiva, con la distinción entre inmigrantes regulares e irregulares, de la situación jurídica del extranjero inmigrante. Esta distinción está en la base de la reforma y excluye de la posibilidad de ejercer un buen número de derechos a los inmigrantes irregulares.

Referente al visado para entrar en España, de acuerdo con la Ley 7/1985 y la Ley 8/2000 no se necesita ser motivada su denegación, mientras que en la Ley 4/2000 la denegación tenía que ser expresa y motivada e indicar los recursos que procedan. Con la entrada en vigor de la Ley 8/2000 hay un endurecimiento del trámite para la obtención del visado con respecto a la Ley que reformula, retomando lo dispuesto en la Ley 7/1985. Hay que señalar, por otro lado, que la denegación del visado sin motivar impide conocer las causas objetivas de denegación y además hace imposible saber en que debemos basar nuestra reclamación al no conocer el motivo de la denegación, hecho que imposibilita cualquier apelación posterior a la emisión del fallo.

A pesar de la obligación que establece la Ley 8/2000 de obtener el permiso de residencia o autorización de estancia y una autorización administrativa para trabajar (para los que quieran trabajar por cuenta propia), se le sigue exigiendo al empleador autorización previa del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales para poder contratar a un inmigrante resultando determinante para la contratación de un inmigrante la situación nacional de empleo.

Ley Orgánica 14/2003

La última reforma acaecida en esta materia ha venido de la mano de la Ley Orgánica 14/2003, de 20 de noviembre, de Reforma de la Ley orgánica 4/2000, modificada por la Ley Orgánica 8/2000. Las modificaciones recogidas en materia de derechos en la Ley orgánica 14/2003, de 20 de noviembre, de reforma de la ley orgánica 4/2000, no afectan ni al catálogo de derechos ni a la estructura de la Ley que reforma. En materia del régimen jurídico de la situación de los extranjeros en la reformada Ley 4/2000 ha resultado ser una mezcla de ambas leyes (la derogada ley 7/1985 y la ley 8/2000 de reforma de la Ley 4/2000). A los requisitos de entrada exigidos en ambas leyes se le añade con la reforma el de no estar sujeto a prohibición expresa.

La Ley 14/2003 introduce un nuevo apartado 2 en el artículo 4, que expresa lo siguiente: «Todos los extranjeros a los que se haya expedido un visado o una autorización para permanecer en España por un período superior a seis meses, obtendrán la tarjeta de identidad de extranjero, que deberán solicitar personalmente en el plazo de un mes desde su entrada en España o desde que se conceda la autorización, respectivamente». Una vez que el extranjero ha entrado en España los requisitos para su estancia se endurecen, principalmente, con la renovación de la residencia temporal que pasa de dos años a cinco y para la residencia permanente, ya que el Gobierno no se compromete a garantizar que el extranjero tenga que trabajar en igualdad de condiciones con los españoles y por tanto podrá recortar discrecionalmente los derechos que considere oportuno. En ningún caso obtendrán permiso de residencia los extranjeros con antecedentes penales en España o que figuren como rechazables en el espacio territorial con los que España tenga Convenios en tal sentido.

La inmigración que ha experimentado España en los últimos años ha crecido de manera espectacular, pasando, en los últimos diez años del 3 por ciento de la mano de obra inmigrante al 13 por ciento. Así, con las medidas mencionadas arriba el Gobierno apuesta claramente por las políticas destinadas a recortar la oferta de trabajo de los inmigrantes como medida para solucionar los efectos de la crisis en el desempleo, estableciendo cuatro medidas principales: reducir al máximo la entrada legal por motivos laborales (recortando el catálogo de ocupaciones de difícil cobertura), incentivar el retorno (capitalización de prestaciones por desempleo), limitar futuras incorporaciones al mercado de trabajo iniciadas por motivos residenciales (mayores restricciones al reagrupamiento familiar) y aumentar la penalización por entrada ilegal (aumento del número de días de detención).

Así, y de un modo general, se puede considerar que las sucesivas reformas han pretendido clarificar los requisitos de entrada y permanencia de los inmigrantes en España, tanto en los aspectos laborales como en aquellos que afectan a la reagrupación familiar, desde una postura más bien restrictiva. Por ello, se puede observar, a lo largo de las sucesivas reformulaciones, la tendencia a dificultar la entrada por vía legal de los extranjeros extracomunitarios en España, reduciendo las opciones para contratar legalmente a un inmigrante, a pesar de la creciente demanda del mercado. El contingente es cada vez más restrictivo y se genera una gran bolsa de irregularidad sobrevenida como consecuencia directa de la dificultad de renovar las autorizaciones. También existe una gran dificultad para obtener el visado en el país de origen a aquellos

que desde España son admitidos dentro del contingente¹¹.

2.1. Residencia temporal no lucrativa

La residencia no lucrativa fue introducida, básicamente para los ciudadanos extranjeros adinerados que poseen recursos económicos suficientes para residir en España y, en muchos casos, mantener a sus familias sin la necesidad de tener que desarrollar una actividad laboral. Por ello, es necesario demostrar la disponibilidad de recursos económicos para residir en España durante el periodo de vigencia del permiso de residencia.

Real Decreto 557/2011, de 20 de abril (por el que se aprueba el Reglamento de la Ley Orgánica 4/2000, sobre derechos y libertades de los extranjeros en España y su integración social, tras su reforma por Ley Orgánica 2/2009).

El Reglamento de Extranjería contempla en sus artículos de 46 a 51 la llamada residencia no lucrativa que permite residir en España a aquellos ciudadanos extranjeros, y a sus familiares en primer grado, que acrediten contar con medios económicos suficientes para atender sus gastos de manutención y estancia, incluyendo, en su caso, los de su familia, durante el periodo de tiempo por el que se desee residir en España, y sin necesidad de desarrollar ninguna actividad laboral o profesional, de conformidad con las siguientes cuantías (artículo 47, p.1 a,b.): una cantidad que represente mensualmente en euros el 400% del IPREM, o su equivalente legal en moneda extranjera, añadiendo para el sostenimiento de cada uno de los familiares a su cargo, durante su residencia en España, una cantidad que represente mensualmente en euros el 100% del IPREM, o su equivalente legal en moneda extranjera. Asimismo deberán contar con un seguro público o un seguro privado de enfermedad concertado con una Entidad aseguradora autorizada para operar en España.

Artículo 46. Requisitos.

Para la concesión de una autorización inicial de residencia temporal sin realizar actividades laborales o profesionales, así como del correspondiente visado, el extranjero solicitante deberá cumplir los siguientes requisitos:

- a) No encontrarse irregularmente en territorio español.
- b) En el caso de que el solicitante sea mayor de edad penal, carecer de antecedentes penales en España y en los países anteriores donde haya residido durante los últimos cinco años, por delitos previstos en el ordenamiento español.
- c) No figurar como rechazable en el espacio territorial de países con los que España tenga firmado un convenio en tal sentido.

¹¹ Felgueroso F., Vázquez P. (2009) *Inmigración y crisis: aciertos, desaciertos y políticas complementarias*. Universidad de Oviedo y Fedea

d) Contar con medios económicos suficientes para atender sus gastos de manutención y estancia, incluyendo, en su caso, los de su familia, durante el periodo de tiempo por el que se desee residir en España, y sin necesidad de desarrollar ninguna actividad laboral o profesional, de conformidad con lo dispuesto en esta sección.

e) Contar con un seguro público o un seguro privado de enfermedad concertado con una Entidad aseguradora autorizada para operar en España.

f) No encontrarse, en su caso, dentro del plazo de compromiso de no retorno a España que el extranjero haya asumido al retornar voluntariamente a su país de origen.

g) No padecer ninguna de las enfermedades que pueden tener repercusiones de salud pública graves de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento Sanitario Internacional de 2005.

h) Haber abonado la tasa por tramitación de los procedimientos.

La autorización obtenida permite residir en España por 1 año (artículo 49, p.2) y es renovable por sucesivos periodos de 2 años (artículo 51, p.7), sin embargo se prevé su extinción por ausencias superiores a 6 meses en 1 año, por lo que los extranjeros que ostenten este tipo de residencia deben permanecer en España de forma habitual y en consecuencia están obligados a fijar su residencia fiscal en España.

Ventajas.

La residencia no lucrativa permite tanto al beneficiario, como a los miembros de su familia (su cónyuge e hijos) residir en España. En este caso, pueden disfrutar del permiso de residencia por la reagrupación tanto los hijos menores de edad, como los mayores de edad.

Además de permitir residir en España, permite viajar libremente por todo el espacio Shenguen.

Es posible solicitar un permiso de residencia de larga duración tras una residencia efectiva en España de al menos cinco años. Por otro lado, es necesario respetar los límites máximos de ausencia que marca la ley de extranjería, fijándolos en 10 meses de ausencia del territorio nacional durante los cinco años anteriores a la solicitud, para la obtención de la residencia de larga duración.

No es necesario, aunque si recomendable, disponer de inmuebles en España.

Inconvenientes.

La Residencia No Lucrativa del Reglamento de Extranjería no habilita en ningún caso al extranjero a trabajar, ni por cuenta propia ni por cuenta ajena, en caso de que tanto el poseedor de la residencia como algún familiar de éste, estén interesados a realizar alguna actividad laboral durante la vigencia del permiso de residencia, tendrán que modificar su residencia mediante la tramitación de un largo procedimiento administrativo justificando que disponen de una oferta de trabajo por cuenta ajena de una duración mínima de un año, o deberán presentar un proyecto de negocio viable

para la obtención de una autorización de trabajo por cuenta propia.

Es necesario demostrar la residencia efectiva durante al menos seis meses en un año en el territorio español, para la renovación de la residencia, lo que significa, de hecho, convertirse en residente fiscal, con la obligación de pagar impuestos en España por la renta mundial del contribuyente.

La duración del trámite para la obtención tanto del visado como, posteriormente, de la residencia es bastante larga. Según la opinión de muchos expertos, la concesión de visado y de residencia en España se convirtió en un proceso lento y de largos trámites administrativos, en comparación con lo que estaba ocurriendo en otros países de la Unión Europea, cosa que obstaculizaba la inversión de muchos empresarios y empresas internacionales.

En este sentido, muchos promotores se han visto perjudicados por estas dificultades en obtener el permiso de residencia por parte de ciudadanos procedentes de fuera del marco de la Unión Europea, muy interesados en comprar inmuebles después del ajuste de los precios del 2008, impedía la compra de sus inmuebles y acotaba el colectivo de posibles compradores.

CAPÍTULO 3. ANÁLISIS DE LA SECCIÓN 2ª DEL TÍTULO V DE LA LEY DE EMPRENDEDORES SOBRE «MOVILIDAD INTERNACIONAL»

En España, tradicionalmente, la política de inmigración se ha enfocado únicamente hacia la situación del mercado laboral. Después de la crisis económica-financiera correspondía ampliar la perspectiva y tener en cuenta no sólo la situación concreta del mercado laboral interno, sino también la contribución al crecimiento económico del país. La política de inmigración es cada vez en mayor medida un elemento de competitividad, por ello, los países más avanzados disponen ya de sistemas especialmente diseñados para atraer inversión, caracterizados por procedimientos ágiles y cauces especializados. A raíz de esto, el 27 de Septiembre de 2013 en España se aprobó la Ley de Apoyo a los emprendedores y su internacionalización, que contempla la adjudicación del permiso de residencia española a las personas que hayan contribuido con una inversión significativa al desarrollo de la economía española.

La principal novedad de la segunda sección del título V de la Ley de Emprendedores es la implantación en España de lo que se denominado el sistema de “golden visa” o visa de oro, que ya existe en otros países incluidos algunos países de la Unión europea, como Portugal, donde tiene bastante aceptación. Se espera que también en España genere un alto grado de interés por todos aquellos ciudadanos no comunitarios que consideran España como un lugar privilegiado para establecer su residencia, sea temporal o permanente, y que estén interesados a invertir considerando la mejora de la economía de este país.

La nueva Ley de apoyo a los emprendedores y su internacionalización, entre otras medidas, incluye la posibilidad de obtención por parte de inversores extranjeros de un visado de estancia y de permiso de residencia específico. Con la introducción de esta norma, el nuevo régimen se une a los ya vigentes hasta ahora y, básicamente, al regulado en la Ley Orgánica 4/2000, de 11 de enero, acerca de los derechos y libertades de los extranjeros en España y su integración social. Pero la finalidad última de las medidas planteadas por la nueva Ley es la de atraer inversiones.

La nueva norma regula y agiliza, por razones de interés económico, determinados supuestos para las concesiones de autorizaciones de visados y permisos de residencia, con el objeto de atraer inversores a España. Estos supuestos se aplican a los inversores, emprendedores, así como a los cónyuges e hijos, mediante un procedimiento ágil y rápido, de un plazo temporal variable en función de los distintos casos contemplados, ante una única autoridad.

En la segunda sección del quinto capítulo, dedicado a la Movilidad Internacional, de la Ley de Apoyo a los Emprendedores se introducen unas nuevas figuras legales en el ordenamiento jurídico para la obtención de autorizaciones de residencia. En este sentido, es importante destacar que todo ello no supone una reformulación de la Ley Orgánica 4/2000 sobre derechos y libertades de los extranjeros en España y su integración social (Ley de Extranjería) ni de su Reglamento de desarrollo (Reglamento de Extranjería), sino que supone una nueva vía de entrada y permanencia en España, para todos aquellos extranjeros que decidan ingresar o establecer aquí su residencia y lo hagan apoyándose en razones de interés económico, siempre y cuando acrediten sus inversiones. Se entiende por extranjeros aquellos ciudadanos procedentes de fuera del

marco de la Unión europea y las autorizaciones concedidas, tendrán validez en todo el marco del territorio nacional.

Dentro del marco de la nueva ley, podrán solicitar una autorización de visado o permiso de residencia aquellos extranjeros que realicen una inversión significativa. Se considerará una inversión significativa de capital toda aquella que cumpla con alguno de los siguientes supuestos (art.63, p.2):

- a) Una inversión inicial por un valor igual o superior a 2 millones de euros en títulos de deuda pública nacional, o por un valor igual o superior a un millón de euros en acciones o participaciones sociales de empresas españolas, o depósitos bancarios en entidades financieras españolas.
- b) La compra de bienes inmuebles en España por un valor igual o superior a 500.000 euros por cada solicitante.
- c) Desarrollar un proyecto empresarial dentro de España y que se acredite de interés general, que cumpla con ello alguna de las siguientes condiciones:
 - Que genere puestos de trabajo;
 - Que la inversión realizada tenga, en el ámbito geográfico donde se realice, un impacto socioeconómico positivo de relevancia;
 - Que se produzca una aportación sustancial a la innovación científica y/o tecnológica.

Los extranjeros no residentes que contemplen una inversión de tipo anteriormente mencionado en el territorio español podrán solicitar el visado de estancia, o en su caso, de residencia para inversores.

El visado de residencia inicial se podrá obtener por un periodo de un año de duración y podrá convertirse en una autorización de residencia por un periodo de dos años desde el momento que el extranjero efectúen su entrada en España en el transcurso de la vigencia del mismo visado o cuando llegue a su fin.

3.1. Tipos de permisos para inversores

Con la introducción de la nueva Ley se regulan administrativamente tres tipos nuevos de permisos estancia y/o de residencia en España por parte de inversores extranjeros:

1. Visado de estancia para inversores en el territorio español.
2. Visado de residencia para inversores en España.
3. Autorización de residencia para inversores en España.

Procedimiento, requisitos y documentos

Las personas que solicitan el visado o autorización de residencia de inversores han de cumplir los siguientes requisitos generales (art.62, p.3):

- No encontrarse irregularmente dentro de territorio español.
- Ser mayor de 18 años.
- Carecer de antecedentes penales tanto en España, así como en los países donde haya residido durante los últimos cinco años.
- No figurar como rechazable en el marco territorial de los países con los que España tenga firmado un acuerdo en este sentido.
- Contar con un seguro público o privado de salud concertado con una Entidad aseguradora autorizada para operar en España.
- Contar con recursos económicos suficientes para sí y para los miembros de su familia durante su periodo de residencia en España.
- En el caso de querer reagrupar a la familia, se ha de presentar documentos que demuestren los lazos familiares (certificados de nacimiento/matrimonio).
- Abonar la tasa por tramitación de visado/autorización de residencia.

3.1.1. Visado de estancia

Los inversores extranjeros, no residentes en España, que tengan la intención de realizar una inversión sustancial en la economía española tienen derecho a solicitar un visado para inversores que autoriza a permanecer en España.

La Ley se remite al Reglamento (CE) 810/2009, de 13 de julio, por el que se establece un Código comunitario sobre visados (Código de visados), pudiendo expedirse el visado uniforme para una, dos o múltiples entradas, sin que su validez pueda ser superior a cinco años, decidiendo el período de validez de este visado y la duración de la estancia autorizada a partir del examen realizado de conformidad con el artículo 21 del Código de Visados. La Ley también señala que el visado de validez territorial limitada se concederá cuando concurren circunstancias de interés nacional, de acuerdo con lo previsto en el artículo 25 del Código de Visados (Reglamento (CE) 810/2009 del Parlamento Europeo y del Consejo de 13 de julio de 2009). En los lugares donde se haya implantado el Sistema de Información de Visados (V.I.S.), los solicitantes deberán facilitar sus impresiones dactilares. Estos visados serán resueltos directamente por la Oficina Consular sin necesidad de consulta, salvo en los casos de los visados de estancia múltiple tramitados bajo el código EXM, tal y como sucede en la actualidad.

3.1.2. Visado de residencia

El visado de residencia para inversores en España se concede a los extranjeros que ya hayan realizado una inversión sustancial en la economía de España.

Los supuestos de visados de residencia a los que se refiere esta Ley son los siguientes:

3.1.2.1. Visado de residencia para inversores de capital (RIC)

Se entenderá como una inversión sustancial de capital, una inversión inicial por un valor igual o superior a 2 millones de euros en títulos de deuda pública española o por un valor igual o superior a 1 millón de euros en acciones o participaciones sociales de empresas españolas o depósitos bancarios en entidades financieras españolas.

Además, a parte de los requisitos establecidos con carácter general, el solicitante deberá

acreditar haber realizado la inversión en la cantidad mínima requerida en un periodo no superior a 60 días anteriores a la presentación de la solicitud, de la siguiente manera:

En el supuesto de inversión en acciones no cotizadas o participaciones sociales se presentará el ejemplar de la declaración de inversión realizada en el Registro de Inversiones Exteriores del Ministerio de Economía y Competitividad.

En caso de una inversión en acciones cotizadas, se presentará un certificado del intermediario financiero, debidamente registrado en la Comisión Nacional del Mercado de Valores o en el Banco de España, en el que conste que el interesado ha efectuado la inversión a efectos de la norma.

En el supuesto de inversión en deuda pública, se presentará un certificado de la entidad financiera o del Banco de España en el que se indique que el solicitante es el titular único de la inversión para un período igual o superior a 5 años.

En el supuesto de inversión en depósito bancario, se presentará un certificado de la entidad financiera en el que conste que el solicitante es el titular único del depósito bancario.

3.1.2.2. Visado de residencia por adquisición de bienes inmuebles (RIV)

Podrán optar a la concesión de este visado los extranjeros que acrediten una inversión en inmuebles en España por un importe igual o superior a 500.000 euros.

A parte de los requisitos establecidos con carácter general, el solicitante tendrá que acreditar la adquisición de la propiedad de uno o más inmuebles en España con una inversión neta total de mínimo 500.000 euros aportando la certificación con información continuada de dominio y cargas del Registro de la Propiedad que corresponda al inmueble. Dicha certificación tendrá que ser emitida dentro de los 90 días anteriores a la presentación de la solicitud del visado de residencia. Si en momento de la solicitud del visado la adquisición de los inmuebles se encontrara en trámite de inscripción en el Registro de la Propiedad, será suficiente la presentación de la certificación en la que conste vigente el asiento de presentación del documento de adquisición, acompañada de la documentación acreditativa del pago de los tributos correspondientes.

El solicitante deberá acreditar disponer de una inversión en bienes inmuebles libre de toda carga o gravamen. La parte de la inversión que exceda del importe de 500.000€ podrá estar sometida a carga o gravamen.

En lo que se refiere a la determinación del concepto de inmueble, la Ley de Emprendedores recoge este término en un sentido amplio y no únicamente como vivienda o domicilio, es decir que se contempla que la adquisición de, por ejemplo, naves industriales, locales, parcelas urbanizables, etc... se incluya en este tipo de inversiones. La compra puede tener un carácter residencial, turístico, rural, comercial o industrial, incluyendo terreno rural, suelo urbanizado, edificios en construcción o edificios decrépitos.

Los visados de estancia y residencia se piden en el consulado de España en el país de

origen. Las solicitudes de visados se resolverán y notificarán en el plazo de 10 días hábiles.

3.1.3. Autroización de residencia

Después de haber obtenido el visado de residencia, los inversores podrán pasar al siguiente paso para la obtención de la autorización de residencia por dos años y renovable.

La Ley establece que aparte de las exigencias de carácter general, el inversor que solicite la autorización de residencia debe cumplir los siguientes requisitos:

- Disponer de un visado de residencia para inversores (RIC o RIV) en España vigente. En caso de que tal visado haya caducado, la solicitud deberá presentarse en un plazo máximo de 90 días desde la finalización del mismo.
- Entrar en el territorio español al menos una vez durante la vigencia del visado de residencia para inversores.
- Deberá acreditar la conservación de la inversión durante el periodo de vigencia del visado de residencia.
- Acreditar el cumplimiento de sus obligaciones como contribuyente fiscal, así como sus obligaciones referentes a los pagos de seguridad social en casos que correspondan.

El procedimiento del examen de las solicitudes.

Los órganos habilitados para la evaluación de solicitudes de autorización de residencia son la Unidad de Grandes Empresas y Colectivos Estratégicos (Madrid) del Ministerio de Empleo y Seguridad Social.

El periodo de resolución de las solicitudes de autorización de residencia para inversores y la notificación se establece en 20 días hábiles.

3.2. Comparativa entre la residencia para inversores y otras figuras legales preexistentes

Con la entrada en vigor de la ley de Apoyo a los Emprendedores, han aparecido nuevas figuras similares a la ya conocida residencia no lucrativa que coexisten con aquella y ofrecen nuevas opciones y alternativas para los extranjeros. Una de las principales decisiones, así, ha de ser determinar el tipo de permiso de residencia más idóneo a cada extranjero interesado en invertir o emprender un negocio en España. La inevitable pregunta es ¿que necesidad hay de realizar una inversión sustancial por parte de un extranjero si ya puede obtener la residencia no lucrativa demostrando poseer los medios económicos que exige el Reglamento de Extranjería? Para optar por una u otra alternativa es fundamental conocer las principales diferencias, ventajas e inconvenientes entre la residencia no lucrativa y la residencia para inversores y emprendedores.

3.2.1.Aspectos que la residencia para inversores y residencia no lucrativa tienen en común

1. Acreditación de medios económicos suficientes.

En la Ley de Emprendedores no figura la suma concreta de la que ha disponer el interesado para su manutención. Es de suponer que, hasta que en dicha ley no se establezca el importe previsto, se cogerá de referencia la suma exigida a los extranjeros que soliciten el permiso de residencia corriente sin la autorización de trabajo (igual como los solicitantes de residencia no lucrativa). Así, es necesario presentar la documentación que permita la verificación de la percepción periódica de ingresos suficientes (justificantes de los movimientos bancarios realizados en el último año) o la tenencia de un patrimonio que garantice dicha percepción de ingresos. El importe mínimo que el solicitante debe acreditar son 400% IPREM, que en el 2014 equivalen a 25.560€ al año, para el titular, más 100% IPREM o 6.390€ anuales para cada uno de los miembros de su familia que deseen residir con él, preferentemente ingresados en una cuenta corriente de sucursal de una entidad bancaria española.

2. Derecho a viajar por toda la zona Schengen.

Ambas residencias permiten no sólo residir en España, sino también circular libremente por la zona Schengen (22 países de la Unión Europea, Suiza, Noruega e Islandia). Se puede transitar y disfrutar de la libre circulación en el espacio Schengen durante un período máximo de tres meses (90 días) por semestre a partir de la fecha de la primera entrada. No obstante su residencia legal únicamente se habilita para España, es decir, pueden viajar libremente por el territorio de los países pertenecientes al espacio Schengen con fines turísticos o de negocios pero no instalarse a residir en un país distinto de España.

3. Posibilidad de obtener la residencia de larga duración.

Es posible solicitar en ambos casos un permiso de residencia de larga duración tras una residencia efectiva en España de al menos cinco años. Por otro lado, en caso de ambas residencias es necesario respetar los límites máximos de ausencia que marca la ley de extranjería, fijándolos en 10 meses de ausencia del territorio nacional durante los cinco años anteriores a la solicitud, para la obtención de la residencia de larga duración. También existe la posibilidad de obtener la nacionalidad española, en caso de elegir la residencia de forma legal y continuada en España.

4. No tienen derecho a acceder a un seguro público español.

Para evitar un abuso del sistema sanitario español, en estos casos se exige que el solicitante tenga un seguro público o privado de enfermedad concertado con una aseguradora autorizada para operar en España.

3.2.2. Las ventajas de la residencia para inversores ante la residencia no lucrativa

Los beneficios fundamentales de la nueva ley son:

- Inicialmente se otorga a los inversores una estancia de un año máximo de duración,

mientras antes de la entrada en vigor de Ley eran 90 días (artículo 65);

- Posteriormente se concede a los inversores una autorización de residencia. La duración de la autorización de residencia para los inversores será de dos años, frente a un año de los permisos de residencia normales de la Extranjería (artículo 67).

- El visado, mencionado anteriormente, es suficiente para autorizar la residencia en España legal, mientras sea vigente. No es necesario la solicitud de la tarjeta de identidad del extranjero (TIE) como se prevé en caso de residencia no lucrativa y otros tipo de residencia de la Extranjería.

- Posibilidad de entrar en España en cualquier momento. En el caso de residencias de Extranjería el plazo para la entrada en España se limita en 90 días.

- En seguida permite la reagrupación familiar. El cónyuge legal y los hijos menores de 18 años podrán obtener la autorización de residencia simultánea con el inversor, eliminando el plazo de un año previsto por la Ley de Extranjería (art.62, p.4).

- Derecho a trabajar (Disposición adicional cuarta «Permiso único»). La residencia no lucrativa del Reglamento de Extranjería no habilita en ningún caso al extranjero a trabajar, ni por cuenta propia ni por cuenta ajena, en caso de que tanto el poseedor de la residencia como algún familiar de éste, estén interesados a realizar alguna actividad laboral durante la vigencia del permiso de residencia, tendrán que modificar su residencia mediante la tramitación de un largo procedimiento administrativo justificando que disponen de una oferta de trabajo por cuenta ajena de una duración mínima de un año, o deberán presentar un proyecto de negocio viable para la obtención de una autorización de trabajo por cuenta propia. En cambio, las autorizaciones de residencia previstas en la Ley de Emprendedores se tramitarán conforme a lo dispuesto en la Directiva 2011/98/UE, de 13 de diciembre de 2011, por la que se establece un procedimiento único de solicitud de un permiso único que autoriza a los nacionales de terceros países a residir y trabajar en el territorio de un Estado miembro y por la que se establece un conjunto común de derechos para los trabajadores de terceros países que residen legalmente en un Estado miembro de la Unión Europea. Hay que destacar en este aspecto que según la nueva Ley el poseedor de un *visado* de estancia o residencia no tiene derecho a trabajar. No obstante, solo con la concesión de la autorización de residencia para inversores inicial de dos años se permite la actividad laboral por cuenta propia o ajena. Además siendo un permiso válido para todo el territorio nacional, en contra de lo que sucede con otros permisos, no se limita a una provincia concreta. Encima la autorización de la nueva Ley no se somete a la necesidad del empleo regulada por el procedimiento general de la Ley de Extranjería. Así, la situación nacional del empleo no será tenida en cuenta (Disposición adicional quinta «Sectores estratégicos»). Asimismo, por Orden Ministerial del Ministerio de la Presidencia a iniciativa conjunta de los Ministerios de Empleo y Seguridad Social y de Economía y Competitividad se podrá establecer la no aplicación de la Situación Nacional de Empleo para la contratación de extranjeros en sectores considerados estratégicos. En dicha Orden se podrá acordar un cupo anual de contrataciones.

- La inexistencia de requisitos mínimos de permanencia (Disposición adicional sexta «Residencia en España con periodos de ausencia del territorio español»). Como una de las principales novedades de la nueva Ley desaparece el requisito de permanencia

mínima en España para la renovación de la autorización. El titular del visado y/o la autorización de residencia deberá entrar al menos una vez en España durante el período anterior a su renovación. Para obtener la primera residencia de dos años tan solo hace falta permanecer en España un día más el tiempo necesario para renovarla al vencimiento de ésta, caso de que fuere del interés del solicitante, aunque hasta este último trámite es posible realizarlo por medio de un representante. En este aspecto la Ley contempla una importante novedad respecto a la legislación vigente, que obliga a acreditar la continuidad de residencia del extranjero al menos seis meses al año. No obstante para la concesión de residencia de larga duración de ciudadano extranjero o, en caso de haber residido más de diez años, de la nacionalidad española, sí que será necesaria la acreditación de la continuidad de permanencia en el territorio español. Así, los extranjeros que soliciten la residencia permanente o la nacionalidad, deberán acreditar que han residido legalmente de forma continuada en España durante al menos 5 años (para la residencia permanente) y durante al menos 10 años para la solicitud de la nacionalidad. La continuidad no se considerará interrumpida en el caso de que las ausencias del territorio nacional de la persona interesada no superen los diez meses en cinco años. Así se destaca la flexibilidad de la nueva norma permitiendo al extranjero elegir entre la opción de residir en España de forma permanente o de forma esporádica, eligiendo más adelante si optar por un permiso de residencia permanente o renovar el permiso temporal.

- La posibilidad de elegir el país de residencia fiscal. Si el inversor permanece en España menos de 183 días al año podrá conservar el país de origen, como país de su residencia fiscal. En el caso de residencia no lucrativa se obliga a pasar en el territorio español como mínimo 183 días, así el poseedor de tal residencia se convierte automáticamente en un residente fiscal.

- Se reducen los plazos de tramitación y se agilizan los procedimientos. El tiempo estipulado de la concesión de los visados y de las autorizaciones oscilará entre los 10 y 20 días hábiles, en contraposición de los 4 a 6 meses del procedimiento ordinario. Si la resolución no se emita en ese plazo, se entenderá estimada por silencio administrativo.

- La inversión puede ser realizada a través de una empresa. Si la empresa está registrada en extranjero, el país de su dirección jurídica no ha de tener consideración de un paraíso fiscal. El trámite de la solicitud implicará en este caso la traducción de documentación al español. También para tal efecto se puede constituir una sociedad anónima en España. El extranjero que represente a la empresa adquirente de inmueble ha de tener la mayoría de los derechos de voto (directa o indirectamente) y la facultad de nombrar o destituir a la mayoría de los miembros de su órgano de administración (art.63, p.3).

3.2.3. Inconvenientes de la residencia para inversores ante la residencia no lucrativa

1. Aunque junto con el inversor puedan beneficiarse de la residencia el conyugue y los hijos menores de edad de éste, no pueden obtener la residencia junto con el titular los hijos mayores de edad, excepto si dependen de éste por motivos de salud. En el caso de la residencia no lucrativa pueden disfrutar del permiso de residencia por la reagrupación tanto los hijos menores de edad, como los mayores de edad.

2. No dan derecho a la solicitud de la residencia para inversores aquellas inversiones que se efectuaron con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Apoyo a los Emprendedores.

3. Es necesario demostrar la persistencia de la inversión, para la renovación de la autorización, que puede mantenerse o ser una inversión nueva, respetando los importes mínimos establecidos. A su vez, para obtener residencia no lucrativa no es necesario, aunque si recomendable, disponer de inmuebles en España. Así, pueden obtener este tipo de residencia tanto los ciudadanos extranjeros que disponen de inmuebles de valor inferior al establecido por la Ley de Emprendedores, como aquellos que han comprado el inmueble con anterioridad a la entrada en vigor de la nueva ley, o aquellos que no poseen inmuebles en España, siempre que acrediten sus recursos económicos.

CAPÍTULO 4. CASO CERCANO. PORTUGAL

En el mes de agosto del 2012 Portugal reformó su Ley № 23/2007 de 4 de Julio y puso en marcha el programa “Autorização de Residência Para Atividade de Investimento” – Autorización de residencia para actividad de inversión.

El programa de visado para actividades de inversión, también conocido como el permiso de residencia dorado, permite obtener la residencia portuguesa a aquellos ciudadanos de países no europeos que desarrollen al menos una de las siguientes actividades:

- (1) inversión empresarial de al menos 1.000.000€;
- (2) creación de al menos 30 puestos de trabajo;
- (3) adquisición de bienes inmuebles por el valor igual o superior a 500 mil euros.

Los ciudadanos que han obtenido su permiso de residencia de manera corriente, deben permanecer al menos seis meses en este país, en caso de que quieran renovar su permiso. Sin embargo, la residencia de inversores solo les exige una estancia de un mes durante el primer año y dos meses a partir de segundo año. Eso significa que el inversor podría residir en su país y tener la residencia portuguesa de forma legal. La inversión adquirida se ha de mantener al menos durante 5 años y al sexto año el inversor puede iniciar el proceso de solicitud de la nacionalidad, obteniendo el pasaporte portugués.

En febrero del año 2013, el Gobierno de Portugal ha modificado la normativa de obtención de residencia para los inversores, bajando las exigencias y facilitando el trámite. La cantidad mínima de puestos de trabajo a crear, para obtención de la misma se ha reducido de 30 a 10 empleados. Y los inmuebles adquiridos se puede ahora alquilar con fines turísticos, comerciales o agrarios. Por su parte, el periodo de estancia mínima obligatoria se ha reducidos hasta los 7 días el primer año y 14 días en los dos años posteriores.

4.1. Autorización de residencia para actividad de inversión (ARI)

Requisitos¹²

Los titulares de Autorización de Residencia para Actividad de Inversión tendrán derecho a reagrupación familiar, acceso a la autorización de residencia permanente, así como a la nacionalidad portuguesa, de conformidad con lo dispuesto en la legislación en vigor.

Pueden solicitar la Autorización los ciudadanos nacionales de Estados terceros que ejerzan una actividad de inversión personal o por medio de una sociedad, que lleve, por

¹² <http://www.sef.pt/>: Servicio de Extranjeros y Fronteras Portugal

lo general, a la concretización de, al menos, una de las siguientes situaciones en territorio nacional y por un periodo mínimo de cinco años:

- 1) Transferencia de capitales por un importe igual o superior a 1 millón de euros;
- 2) Creación de, al menos, 10 puestos de trabajo;
- 3) Adquisición de bienes inmuebles por el valor igual o superior a 500 mil euros.

Dentro de esta categoría de inversores entran también los titulares de capital social de una sociedad ya constituida en Portugal o en otro Estado de la UE, que cuente con un establecimiento estable en Portugal y con situación contributiva regularizada.

Documentos requeridos:

- Pasaporte o documento de viaje válido;
- Comprobante de la entrada y permanencia legal en territorio nacional;
- Comprobante del seguro médico;
- Solicitud de consulta del Registro Criminal portugués por el SEF;
- Certificado de registro criminal del país de origen o del país donde resida desde hace más de un año;
- Prueba de la situación contributiva regularizada mediante presentación de declaración negativa de deuda actualizada, emitida por la Autoridad Tributaria y Aduanera y por la Seguridad Social. Requisitos de Actividad de Inversión.
- Ejercicio de actividad de inversión por un periodo mínimo de cinco años atestado mediante Declaración bajo Compromiso de Honor.

En el caso de transferencia de capitales por un importe igual o superior a 1 millón de euros:

- Demostrar haber efectuado la inversión por el valor mínimo exigido, incluyendo inversión en acciones o cuotas de sociedades.
- Declaración de una institución financiera autorizada a ejercer su actividad en territorio nacional atestando la transferencia efectiva de capitales, por una suma igual o superior a 1 millón de euros, a una cuenta de la cual es el único o el primer titular de los capitales, o para la adquisición de acciones o cuotas de sociedades; y
- Certificado del registro comercial actualizado que ateste detentar una participación social en una sociedad.

En el caso de creación de al menos 10 puestos de trabajo:

- Demostrar haber creado 10 puesto de trabajo y haber efectuada la inscripción de los

trabajadores en la seguridad social.

- Certificado actualizado de la seguridad social.

En el caso de adquisición de bienes inmuebles por valor igual o superior a 500 mil euros:

- Demostrar tener la plena propiedad de bienes inmuebles.
- Título de adquisición o de reserva de compra (contrato de arras) de los inmuebles en la que conste declaración de una institución financiera, autorizada al ejercicio de su actividad en territorio nacional, verificando la transferencia efectiva de capitales para su adquisición o para efectución de la paga y señal para la compra por valor igual o superior a 500 mil euros;
- Certificado actualizado del registro de la propiedad, en el que siempre deberá constar, en caso de contrato-arras y siempre que sea legalmente viable, el respectivo registro.

Otros requisitos de la Ley general:

- Ausencia de condena por crimen que en Portugal resulte punible con pena privativa de libertad por duración superior a un año;
- No hallarse en periodo de interdicción de entrada en territorio nacional a resultas de una medida de expulsión del país;
- Ausencia de indicación en el Sistema de Información Schengen;
- Ausencia de indicación en el Sistema Integrado de Informaciones del SEF para efectos de no admisión.

Plazos de permanencia:

Es necesario demostrar haber cumplido los siguientes plazos mínimos de permanencia:

- 7 días, consecutivos u interpolados, en el 1er año; y 14 días, consecutivos u interpolados, en los posteriores periodos de 2 años.

4.2. Estatus «non habitual resident» (NHR)

En el plano fiscal, Portugal ofrece a sus nuevos residentes numerosas ventajas fiscales. El impuesto sobre los beneficios es de un 20%, pero se gravan solo aquellos ingresos provenientes de dentro de país, no se gravan aquellos beneficios que el inversor pueda tener en otros países. Además, en septiembre del año 2009 se aprobó una ley que posibilita la concesión al residente de un estatus fiscal especial. Según esta ley, es posible acogerse al estatus denominado «non habitual resident», que exime al inversor de la gravación de los impuestos por un periodo de 10 años. El solicitante de este estatus ha de residir en Portugal, no obstante, el portador seguirá disfrutando de éste incluso si

en el transcurso de esos 10 abandoné el país. En caso de que el residente posea activos en otros países y paga impuestos por ellos, no tendrá que declarar los impuestos de esos activos en Portugal, según el acuerdo de eliminación de la imposición de doble impuesto. Lo cuál es una gran ventaja, ya que según el programa de obtención de la residencia para inversores en otros países, como es en caso de Austria, España, Italia o Chipre, el portador no podrá acogerse al régimen fiscal especial, que te libere del pago de los impuestos durante 10 años, aún residiendo de forma habitual en el país.

Pueden acogerse al estatus fiscal especial NHR aquellas personas que en los cinco años anteriores a la solicitud no han sido residentes fiscales de Portugal, pero que lo están siendo en el momento actual, teniendo que residir en Portugal, para ello, más de 183 días al año. Este estatus fiscal especial puede estar activo durante 10 años, pasado este plazo el contribuyente deberá tributar por sus ingresos siguiendo la ordenanza fiscal de Portugal vigente en aquel momento.

Las rentas pasivas, percibidas por la persona con el estatus fiscal NHR, serán exentas de tributar si Portugal tiene firmado con el país de procedencia de la renta el Convenio de la doble imposición y si el contribuyente tributa en el país de origen.

4.3. Resultados del programa «Autorización de residencia para actividad de inversión»

El régimen de autorización de residencia especial para la actividad de inversión, comúnmente conocida como ARI, entró en vigor el 08 de octubre de 2012.

La implantación de la norma que otorga el permiso de residencia a los inversores procedentes de fuera del marco de la Unión Europea, solo durante el año 2013, ha atraído más de 304 millones de euros a las arcas del Gobierno de Portugal. Los extranjeros que más se beneficiaron de esta medida han sido los chinos, los rusos y los brasileños (y aquí el idioma ha jugado un papel importante). También vinieron inversores procedentes de Angola, África del Sur y países de Oriente Próximo. Dichas inversiones se han destinado principalmente a la compra de inmuebles de lujo.

En el año 2014 el flujo de las inversiones provenientes del programa de obtención de residencia para inversores se ha triplicado llegando a superar los 920 millones de euros. La parte principal de esta inversión provenía de China y en puesto segundo se colocaban los ciudadanos rusos.

Según «Informe de inmigración, fronteras y asilo 2013» («Relatório de Imigração Fronteiras e Asilo 2013»), en términos cuantitativos y cualitativos en el año 2013 destacan los siguientes aspectos¹³:

- fueron recibidas 1.116 solicitudes de permiso de residencia, destacando las nacionalidades chinas (80%), Brasil (3%), Rusia (3%), Angola (2%) y Sudáfrica (2%),

¹³ http://sefstat.sef.pt/Docs/Rifa_2013.pdf

entre otros (11%);

- completaron la declaración con una decisión favorable de 476 casos de ARI y 563 relativos a la reagrupación familiar;
- 9 aplicaciones fueron rechazados;
- a finales de 2013 se han emitido 348 permisos de residencia a los inversores y 405 a sus familiares;
- por tipo de actividad, 446 transacciones de adquisición de bienes inmuebles por importes mayores o iguales a 500 mil euros en las áreas de Lisboa, Setúbal, Algarve y Madeira, con un total de € 270.361.097.81;
- la transferencia de capital en cantidades mayores o iguales a 1 millón de euros ascendió a 34,227,677,18€ en 30 operaciones;
- la inversión total ascendió a 304,588,774,99€.

Según «Informe de inmigración, fronteras y asilo 2014» («Relatório de Imigração Fronteiras e Asilo 2014»), en términos cuantitativos y cualitativos materia en el año 2014 destacan los siguientes aspectos¹⁴:

- Se ha completado la declaración con una decisión favorable de 1.526 ARI y 2.395 procesos relativos a la reagrupación familiar, después de haber sido rechazada sólo 2 aplicaciones;
- A final de 2014 se concedieron 1.405 permisos de residencia iniciales a los inversores y 1.922 a sus familiares;
- Por tipo de actividad, dentro de la adquisición 1.452 de transacciones de bienes inmuebles por importes mayores o iguales a 500 mil euros en las zonas de Lisboa, Setúbal y el Algarve, un total de 840,425,983,31€;
- El 71 operaciones de transferencia de capital en cantidades mayores o iguales a 1 millón de euros ascendieron a 80,888,195,03€;
- La inversión total ascendió a 921,314,178,34€.

El permiso de residencia para los inversores o "visado oro" en Portugal ha sido un gran éxito. Según los informes de inmigración y fronteras, ochenta por ciento de los permisos han sido expedidos a los ciudadanos chinos.

El éxito de este programa se debe, además de su contenido, al compromiso de la SEF de proporcionar toda la información sobre las condiciones y requisitos para la concesión de

¹⁴ http://sefstat.sef.pt/Docs/Rifa_2014.pdf

residencia¹⁵.

En el marco de la red nacional de migración el programa fue promovido por la Conferencia "Atracción de inversión extranjera y la inmigración" del 5 de diciembre, que se ocupó de las medidas fiscales para atraer inversión extranjera.

La aparición de inversores, interesados en adquirir inmuebles, ha reactivado el mercado de inmuebles del país y los precios se han estabilizado. En el marco regional, las mayores mejoras se han sentido en Lisboa.

¹⁵ <http://ari.sef.pt>

CONCLUSIONES

Tras un análisis de la Ley de Extranjería y la Sección 2ª del Título V de la Ley de Emprendedores sobre «Movilidad internacional», se puede concluir que la nueva norma resulta más flexible y ventajosa frente a la Ley de Extranjería. No limita el plazo para entrada, no obliga a permanecer 183 días al año en el territorio español y convertirse en un residente fiscal, da derecho a trabajar, se duplica el periodo de vigencia de la autorización inicial, se reducen significativamente los plazos de tramitación. En general se puede concluir que la nueva norma resulta adecuada y atractiva para potenciales inversores a diferencia a la Ley de Extranjería.

Con todas las buenas intenciones, a priori, la nueva Ley pretende cubrir un vacío aparecido por la falta de normativas que atraigan inversiones y faciliten su entrada en el país, como las que ya están vigentes en otros países, que disponen de sistemas diseñados especialmente para atraer capital extranjero. Así, la voluntad manifiesta por el Gobierno de conceder los visados y permisos de residencia a los inversores extranjeros proviene del deseo de crear una normatividad que favorezca finalmente esa inversión del exterior.

Varios países de Europa del Sur incentivan las inversiones del exterior, otorgando a sus inversores el permiso de residencia y desde hace ya varios años en este ranking Portugal ostenta el primer puesto. Desde la modificación del programa “Autorização de Residência Para Atividade de Investimento” en febrero del 2013, Portugal ha registrado inversiones en este mismo año por un total más de 304 millones de euros, y en 2014 – por un total más de 920 millones de euros. Principalmente estas inversiones se han dirigido a la compra de viviendas de lujo, la mayoría de los compradores de las cuales procedían de China y Rusia.

En España, según el «Informe de evaluación a medio camino del Plan Estratégico de Internacionalización de la Economía Española 2014-2015» elaborado por la Dirección General de Comercio Internacional e Inversiones y publicado el 24 de Abril de 2015 en la web de la Secretaría del Estado de Comercio (www.comercio.gob.es), el programa de Movilidad Internacional, previsto en la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, ha sido muy bien acogido por el sector empresarial y por las administraciones públicas. Así lo reflejan, tras quince meses de aplicación, los 5.580 visados y autorizaciones de residencia emitidos desde su aprobación.

Entre las 531 autorizaciones de residencia concedidas a inversores, una docena corresponde a los llamados proyectos empresariales “de interés general”, mientras que 29 se deben a inversiones en acciones y 490 son los citados compradores de viviendas. Además de los permisos vinculados a la inversión, también se ha dado la residencia a 82 emprendedores, un total de 1.231 profesionales altamente cualificados, 369 a investigadores, 907 debidos a movimientos intraempresariales y 2.461 a familiares.

La inversión extranjera recibida ha sido de 694 millones de euros, siendo la cantidad mayor la procedente de la inversión declarada en inmuebles (con 369,7 millones de euros), seguida de la inversión estimada en un periodo de 5 años por parte de inversores en proyectos de interés general y de los emprendedores (que alcanza los 273,3 millones

de euros). La inversión en activos financieros alcanza los 37, 5 millones de euros.

Tras un análisis del programa de Movilidad Internacional en España y el programa «Autorización de residencia para actividad de inversión» en Portugal, podemos deducir que la nueva norma española guarda gran similitud con la portuguesa y resulta bastante competitiva, pero hay que tener en cuenta dos factores importantes:

1. La norma portuguesa es más flexible en la parte fiscal. Es evidente que para inversores que opten por residencia tiene claras ventajas sobre sistema español. El gobierno de Portugal permite a los inversores extranjeros obtener un estatus fiscal especial «NHR», según el cual aún viviendo de forma habitual en el país de residencia, el inversor se libera del pago de los impuestos sobre activo en exterior durante 10 años.
2. La situación económica en España es más estable, que en Portugal, la rentabilidad es más alta y las predicciones de los expertos son en general positivos. Y desde este punto de vista, España cuenta con numerosas razones para atraer a los inversores. Siendo una de las cinco mayores economías de la UE, cuenta con unas infraestructuras industriales bastante avanzadas y modernas, así como con la existencia de buenas conexiones ferroviarias, autopistas y puertos. España destaca en la educación, gracias a muy buenas universidades y escuelas de negocios, tres de las cuales se encuentran entre las 50 mejores del mundo. Con ello, son diversos los factores que pueden hacer optar a un inversor por este país en concreto.

Además hay que destacar las numerosas ventajas de tipo legal y regulatorio del sector inmobiliario español. En efecto, la normativa del sector se caracteriza por el carácter garantista a diferentes niveles, desde la regulación urbanística y medioambiental del suelo, hasta la protección de propietarios y arrendatarios que propicia la publicidad del Registro de la Propiedad. El sistema registral español ofrece un grado elevado de seguridad y garantiza los derechos de todos los agentes intervinientes en el mercado inmobiliario y es por ello que ha sido modelo a seguir de muchos países que carecían de sistemas similares. Siendo el segundo país turístico más importante del mundo, España se posiciona en el número 13 del ranking de economías más importantes del mundo con una buena tradición financiera e infraestructural.

Se puede deducir de todo ello, que aun siendo las leyes de Portugal algo más flexibles, la inversión en España es más productiva, puesto que, mientras otros siguen intervenidos por la Comisión Europea y el Banco Central Europeo, el país ya ha salido del decrecimiento económico. Además, las inversiones en España han recibido la calificación de seguras y con alta rentabilidad.

Diferentes gestores y analistas destacan que España será uno de los destinos más importantes para invertir, dentro de la zona, y auspician un crecimiento económico mayor respecto a sus vecinos. Los indicadores de confianza en este país se encuentran en los niveles más altos de los últimos años, por lo que cabe esperar un crecimiento superior al promedio europeo. En este panorama, se prevé positivo el efecto de la nueva ley en el mercado inmobiliario español, incrementando el número de transacciones y conduciendo de forma gradual a más desarrollos de propiedades orientados, sobre todo, a inversores inmobiliarias.

Aspectos que se puede mejorar en la nueva Ley

Sería conveniente que el Gobierno español introdujera mejoras en su legislación para atraer más inversores dispuestos a optar por Portugal a espera de que la ley española sea más favorable para sus intereses.

Aspecto fiscal. La fiscalidad es una parte muy importante de la legislación y tiene un impacto fundamental a la hora de elegir dónde invertir. El principal competidor de España en la atracción de activos financieros del exterior es Portugal con su programa Non Habitual Resident. En España, por su parte, el hecho de residir en el país más de 183 días al año le convierte automáticamente al residente en el residente fiscal y obliga a tributar todos sus ingresos, incluidos los procedentes del exterior. Así, para incrementar la afluencia de capital extranjero, el Gobierno de España podría aprobar un régimen fiscal especial para inversores, parecido al de Portugal, que conlleve algunas indulgencias fiscales para los inversores (que pueden ser temporales, al menos).

Aspecto jurídico. Desde el punto de vista jurídico el problema más difícil de resolver aparece al confrontar la Ley de Emprendedores y la legislación aprobada para poner coto al blanqueo de capitales. Y a muchos operadores les preocupa hasta qué punto la necesidad de justificar la procedencia de dinero pueda perjudicar a la inversión de capital, ya que, en este aspecto, los requisitos formales afectan tanto a los que actúan de forma legal, como a los que intentan cometer el fraude. Es necesario asegurarse, por ejemplo, que el dinero que sirve para conseguir el permiso de residencia no proviene de un paraíso fiscal y una manera de garantizarlo es asegurándose que el dinero proviene de cuentas abiertas en entidades financieras reconocibles y supervisadas, a ser posible, españolas. Pero en ese caso es el banco, y no el vendedor de la vivienda, el que debe hacer el esfuerzo de identificar los fondos y corre con el riesgo de que la operación haya servido en realidad de tapadera para blanquear dinero. Se entiende en medios jurídicos y empresariales que si la posible contradicción existente entre normativas se soluciona de forma eficaz, la Ley de Emprendedores se convertirá en una poderosa fuente de captación de capital.

El día 23 de Junio de 2015 el Congreso ha aprobado el proyecto de la «Ley de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de la carga financiera y otras medidas de orden social (procedente del Real Decreto-ley 1/2015, de 27 de febrero)», que modifica varios aspectos de los visados y autorizaciones de residencia para inversores, que el Gobierno creó mediante la Ley de Apoyo a los Emprendedores y su Internacionalización. Entre los aspectos modificados («Disposición final undécima. Modificación de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización») cabe destacar los siguientes:

- en la reforma del apartado 4 del artículo 62 la posibilidad de reagrupación familiar se permite a la pareja (aunque no se esté casado) y a los ascendientes a cargo del extranjero, y se matiza en el caso de los hijos mayores de edad, que quedarán cubiertos por este derecho si, dependiendo económicamente del titular, no han constituido por sí mismos una unidad familiar, independientemente de su situación de salud;
- en la modificación del artículo 63 se matiza qué tipo de inversiones se han de realizar para tener derecho a este visado, manteniendo los dos millones de euros

- en deuda pública española pero precisando que el millón de euros en acciones o participaciones deberá ir a una sociedad con actividad real, a un fondo de inversión de cualquier tipo pero constituido en España o a depósitos bancarios en entidades financieras nacionales;
- en la reforma del artículo 64 letra a) el Gobierno amplía de 60 días a un año el plazo en el que el inversor puede acreditar haber realizado el desembolso mínimo exigido;
 - según la reforma del artículo 64 letra b), se acepta un contrato de arras (contrato privado donde las partes pactan la reserva de la compraventa de bienes, o inmuebles como una vivienda, entregándose como prueba una cantidad de dinero en concepto de señal) como justificante de la inversión, con ello se puede conseguir un visado para inversores de seis meses;
 - según la reforma del artículo 65, el visado de residencia para inversores extracomunitarios dará derecho a sus titulares no sólo a vivir sino también a trabajar en España, y además se extiende este efecto a todo el tiempo que dure su vigencia, que se limita a un año;
 - según la modificación del artículo 66 apartado 1, el Ejecutivo abre la puerta a conceder este tipo de visado al representante que el inversor quiera designar en nuestro país para gestionar un proyecto de interés general, siempre y cuando pueda justificar la necesidad de este nombramiento;
 - según la modificación del artículo 66 apartado 3, los inversores que residan en España de una forma regular podrán pedir la autorización sin tener que salir al extranjero;
 - en la reforma del artículo 67 se contempla la posibilidad de ampliar de dos a cinco años los períodos de residencia en España de los inversores. La condición para esta renovación es que mantengan las condiciones que generaron este derecho.

El proyecto ahora seguirá su tramitación en el Senado por el procedimiento de urgencia.

En los próximos años en gran parte la situación dependerá de la posible modificación de la norma y su promoción en el ámbito de potenciales inversores.

Es que el problema inicial con el que se encuentra un inversor a la hora de invertir en España es no saber por dónde empezar. El visado y autorización de residencia vía inversión generan una serie de cuestiones de carácter legal y algunas veces los inversores no están preparados para actuar si no tienen claro las condiciones. Pero tanto en las oficinas económicas de las Embajadas españolas, como en los Consulados, no se ofrece información detallada de cómo pueden beneficiarse los inversores de las ventajas que ofrece el Gobierno. Por otro lado, España pierde inversores por la errónea interpretación de la nueva Ley. Numerosas inmobiliarias están vendiendo sus propias versiones de la ley de emprendedores con cosas que no recoge ni de lejos la legislación. Esta situación crea la desconfianza de los inversores extranjeros. Y ante ello, los expertos aconsejan una mayor especialización en el sector y en el uso del marketing y la comunicación. Se ha de entender que España no es la única oferta en el mercado. La competencia es voraz y los profesionales de otros países, como por ejemplo en Portugal,

están formados mejor para ello.

Aunque cabe destacar que se ha desarrollado el portal www.prie.comercio.es que incluye folletos sobre el Programa en español, chino, portugués, inglés, español y ruso. Los ministerios implicados están colaborando en jornadas informativas de la Ley en las que participan la CEOE, FEEX, American Business Council, Escuelas de negocios, despachos de abogados, entidades público-privadas etc. De forma complementaria y con el objetivo de difundir este programa en el exterior, desde la Secretaría de Estado de Comercio se ha instruido y distribuido información a la red de Oficinas Económicas y Comerciales de España en el exterior. En 2014 ICEX INVEST in Spain ha organizado y participado en más de 130 jornadas de diferente nivel y especialización en el exterior que contribuyen al posicionamiento de España como plataforma de negocios e inversiones internacionales.

Hay que decir, para concluir, que la aprobación de la nueva Ley fue un acontecimiento muy esperado y necesario, por su parte, pero sigue siendo solo un primer paso. Hay que dejar pasar un cierto tiempo para poder valorar con mayor detalle los resultados de su aplicación pero, en cualquier caso, supone un paso adelante. A pesar de ello, la normativa no puede ser vista como el maná o la fórmula magistral que solucione toda la problemática de la atracción de la inversión extranjera a España, ya que existen muchos otros aspectos que, en paralelo, deberán trabajarse y mejorar.

La nueva Ley deberá evolucionar y acabar de solucionar algunas cuestiones para hacerla más atractiva y minimizar el margen de interpretación o vacíos legales que pudieran surgir. Es necesario informar más acerca de la nueva Ley y de forma más concisa y transparente, tanto en España, como en los países de los inversores potenciales.

BIBLIOGRAFÍA

Alonso-Muñumer M.E., Acitores A.S. (2015) *Las transformaciones del derecho ante la crisis: luces y sombras de la Ley de emprendedores*. La Ley mercantil, N°. 10 (enero), página 12-22. ISSN 2341-4537.

Alonso Pérez M., Furio Blasco E. (2010) *La economía española. Del crecimiento a la crisis pasando por la burbuja inmobiliaria*. Cahiers de civilisation espagnole. ISSN 1957-7761.

Arza J. (2014) *¿Vuelve la confianza al mercado inmobiliario?* Escritura pública, Madrid.

Boldrin M. (2009) *La crisis mundial y nuestra crisis*. Washington University in St. Louis & Fedea.

Cabrales A., Dolado J.J., Felgueroso F., Vázquez P. (2009) *La Crisis de la Economía Española. Lecciones y propuestas*. Fedea, Madrid.

Castillo V.G. (2011) *Los derechos y libertades de los extranjeros en España*. CIDEAL.

Castro Lafuente G. (2014) *El cambio de la peseta al euro y su influencia en la burbuja inmobiliaria en España (2001-2014)*. TFC, Universidad Politécnica de Valencia.

Cortizo Rodríguez V., Landeira R.A. (2013) *El visado y la autorización de residencia para extranjeros en España reformas legales de la nueva Ley de Emprendedores*. Diario La Ley, N° 8189. ISSN 1138-9907.

David Boix R., Mosso Bel O. (2013) *Inversión inmobiliaria extranjera: cómo conseguir el visado y autorización de residencia*. Inmueble: Revista del sector inmobiliario, N°. 137, página 32-37.

Felgueroso F., Vázquez P. (2009) *Inmigración y crisis: aciertos, desaciertos y políticas complementarias*. Universidad de Oviedo y Fedea.

Fernández Collados M.B. (2014) *La movilidad internacional en la Ley de Emprendedores*. Revista General de Derecho del Trabajo y de la Seguridad Social, N°. 39 ISSN 1696-9626.

Garay I. (2008) *España pierde su encanto*. Escritura pública, página 45.

García Izquierdo J.L.B., Arcos E.C., González Biedma E., Hidalgo Romero R., Moya Yoldi J., López Zamudio F.J., López Avellaneda J. (2013) *Consideraciones preliminares sobre la ley de apoyo a los emprendedores y su internacionalización*. Revista Editorial Aranzadi, SA, Pamplona.

García Montalvo J. (2009) *Crisis económica y dinámica del ajuste inmobiliario en España*. Universitat Pompeu Fabra.

García Ruiz E., Jaén García M. (2005) *Aspectos económicos y jurídicos de la inmigración en España*. Temas laborales: Revista andaluza de trabajo y bienestar social, Nº 78, página. 139-160. ISSN 0213-0750.

Jiménez Romera C., Fernández Ramírez C. (2014) *Casas sin gente, gente sin casas: el fracaso del modelo inmobiliario español*. Revista INVI, 2014, vol.29, no.82, Santiago. ISSN 0718-8358.

Naredo J.M. (2008) *El aterrizaje inmobiliario. El boom inmobiliario en España y sus consecuencias*. Boletín Ciudades para un Futuro más Sostenible, Madrid.

Naredo J.M. (2009) *La cara oculta de la crisis. El fin del boom inmobiliario e sus consecuencias*. Revista de economía crítica, nº7 .

Naredo J.M. (2010) *El modelo inmobiliario español y sus consecuencias*. Madrid (España).

Navas Marqués J.I. (2014) *Normas reguladoras de inversión extranjera en España establecidas por la Ley de emprendedores*. Actualidad jurídica Aranzadi, Nº 876, página 3. ISSN 1132-0257.

Ortega Giménez A., González Martínez J.A. (2014) *Impago de la Nueva Ley de Emprendedores. Análisis crítico en el ámbito internacional* Movilidad internacional, captación de inversión y contratación de profesionales extranjeros en España. Revista Aranzadi Doctrinal, Nº. Extra 9-10 (diciembre 2014), página 51-70. ISSN 1889-4380.

Orueta E.L.B. (2014) *El estadillo de la burbuja inmobiliaria y sus efectos en el territorio*. Departamento de Geografía, Universidad de Valencia.

Pereda C., Actis W., Prada M.A. (2001) *Política migratoria española en el marco europeo*. Loreto.

Rodríguez Achútegui E. (2013) *Propuestas de mejora a la ley de emprendedores*. Actualidad jurídica Aranzadi, Nº 869, página 3. ISSN 1132-0257.

Romero J. (2010) *Construcción residencial y Gobierno del Territorio en España. De la burbuja especulativa a la recesión. Causas y consecuencias*. Revista Cuadernos Geográficos de la Universidad de Granada; Nº47 (2), página 17-46. ISSN 02105462.

Rubio de Medina M.D. (2013) *Residencia temporal y permisos de trabajo de las personas extranjeras*. S.A. BOSCH. ISBN 9788497907293.

Silveira H.C. (2002) *La Ley de Extranjería y la formación de un sistema dual de ciudadanía*. El vuelo de Ícaro, 2-3, página 517-540.

Suárez B.F. (2010) *Políticas migratorias comparadas en el Sur de Europa: lecciones cruzadas entre España y Portugal*. Fundación Alternativas. ISBN: 978-84-92957-40-8.

Vela Díaz R. (2014) *El nuevo modelo migratorio de acceso privilegiado tras la Ley 14/2013 de apoyo a los emprendedores hacia una inmigración selectiva de carácter*

económico. Revista de derecho migratorio y extranjería, N°. 37, página 85-110. ISSN 1695-3509.

Documentos jurídicos

Ley Orgánica 4/2000, de 11 de enero, sobre derechos y libertades de los extranjeros en España y su integración social. BOE de 12 de de enero de 2000.

Ley Orgánica 8/2000, de 22 de diciembre. BOE, de 23 de diciembre de 2000.

Ley Orgánica 11/2003, de 29 de noviembre. BOE de 30 de noviembre de 2003.

Ley Orgánica 14/2003, de 20 de noviembre. BOE de 21 de noviembre de 2003.

Ley Orgánica 2/2009, de 11 de diciembre. BOE de 12 de diciembre de 2009.

Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización. BOE núm. 233, de 28 de septiembre.

Real Decreto 557/2011, de 20 de abril. BOE número 103, de 30/4/2011, páginas 43821 a 44006 (186 págs.)

Páginas web

<http://www.comercio.gob.es/>

<http://www.ine.es/>

www.bde.es

<http://sefstat.sef.pt/>