



Edificios más verdes por ley



ENTRE EXPERTOS

PAG. 3
Preparativos para la XXIV
Asamblea General de la APEI

FISCAL

PAG. 6
La amnistía fiscal

EXPERTOS INFORMADOS

PAG. 8-12
La certificación de eficiencia
energética para vender y
alquilar, más cerca

MUNDO DIGITAL

PAG. 15
El nuevo iPhone 5

SUMARIO:

ENTRE EXPERTOS

PÁGINA 3

• Preparativos para la XXIV Asamblea General de la APEI

NUESTROS EXPERTOS

PÁGINA 4 -5

• Miguel Ángel Rengel Pérez, delegado de la Apei en Málaga

EXPERTOS EN LO FISCAL

PÁGINA 6

• La amnistía fiscal

EXPERTOS EN LO JURÍDICO

PÁGINA 7

• Consecuencias del desistimiento unilateral del arrendatario

EXPERTOS INFORMADOS

PÁGINA 8-12

• La certificación de eficiencia energética para vender y alquilar, más cerca

BREVES DE LA ASOCIACIÓN

PÁGINA 13

• Nuestros Breves
• Apei en los Medios

EXPERTOS INFORMADOS

PÁGINA 14

• Leyes, Reglamentos y Subvenciones
• Economía

EXPERTOS INFORMADOS

PÁGINA 15

• Mundo Digital
• Agenda Expertos



Hacia la excelencia profesional

Comienza septiembre, hola chaquetas, niños al colegio... y con él la vuelta al trabajo. Un nuevo curso que afrontamos cargado de ideas, ilusiones y grandes proyectos. Tenemos mucha fe en nuestra herramienta de Inmuebles Compartidos, ya que hemos comprobado que hay ciudades, como Cantabria, donde están trabajando de maravilla con la aplicación y les está ayudando a vender bastante.

Desde la Asociación, nos inquieta la problemática latente, ya que siempre vamos por detrás, en este tipo de iniciativas. Aunque somos los primeros en crear las ideas, los sistemas y medios, somos los últimos en ponerlos en práctica. Mientras no vemos que funcionan, no lo creemos y esto es una gran losa que nos dificulta arrancar.

Estamos moviendo notablemente a nivel nacional el mercado, vamos a potenciar las ciudades donde funcione la herramienta de Inmuebles Compartidos y vamos a hacerlo firmemente a través de delegados, reuniones... por eso queremos que en cada lugar os vayáis sumando a esta iniciativa.

Juntaros en vuestra zona, habladlo y dirigiros a mí o a la Asociación para informarnos donde queréis potenciarlo, ¡pero de verdad! Pensad que es el futuro, ya que en otros países funciona y es un método de trabajo que nos llevará a la excelencia profesional a través de exclusivas. Si no lo hacemos ahora que está el sector tan difícil y esperamos a que entren nuevas inmobiliarias y agentes en el mercado, va a ser casi imposible lograr algo interesante. Por eso insisto: hay que intentarlo ahora, ¡ahora es el momento!

Óscar Martínez Solozábal - Presidente

Revista Expertos Inmobiliarios. Año X, número 87. Septiembre-Octubre 2012.

Edita Asociación Profesional de Expertos Inmobiliarios **Presidente** Óscar Martínez Solozábal

Secretario General Joan Castella Serrano **Vocales** José Luis Marroquín Cornejo, M^a Carmen Vázquez Calle, Anselmo Muñoz García, M^a Nieves Atienza Tosina, M^a Dolores Marchal Cabrera, Raúl Ortiz Correa. **Sede Social** Ronda San Pedro, 19-21, 1^o 5^a. 08010 Barcelona
Tel. 93 317 08 09 **Fax** 93 412 55 75 **Web** www.expertosinmobiliarios.com
Mail administracion@inmoexpertos.com

Gabinete de Prensa y Comunicación Cinco Comunicación - Grupo Newton21. www.cinco.es.

Persona de contacto: Elisabet Carvajal. ecarvajal@cinco.es; 93 434 21 88

Redacción Jesús Manuel Pernas Bilbao, Daniel García Barberá, Cerpe abogados, Elisabet Carvajal, Laura Prades Oleas.

Coordinación: Laura Prades Oleas. **Maquetación** Més Magenta.

Los contenidos de este boletín pueden reproducirse citando la fuente.

Depósito legal: LR - 406 - 2002.

Preparativos para la XXIV Asamblea General de la Apei

La cita anual más importante de los Expertos Inmobiliarios se celebrará en noviembre

Ya se está trabajando en la organización de la XXIV Asamblea General Ordinaria de la Asociación. En los próximos días se reunirá la Junta Directiva para decidir la ciudad y la fecha.

Como es habitual, la celebración de la Asamblea coincidirá con un viernes por la tarde, dedicado a charlas del sector, y un sábado por la mañana, y será durante el mes de noviembre. La Junta también acordará los temas principales a debatir y exponer en la cita anual más importante que celebran los Expertos. El encuentro anual propiciará la reflexión de forma conjunta sobre el presente y el futuro de la Asociación, el intercambio de experiencias, y el análisis de fórmulas de trabajo para afrontar los retos del sector en España.

Aunque el orden del día aún no está determinado, se puede avanzar que uno de los temas que se tratará serán los Inmuebles Compartidos (IC), proyecto que impulsa la Asociación, apoyándose para su consolidación en cada uno de sus delegados territoriales. Ahora mismo están

constituidas las IC de Barcelona, Maresme, Alicante, Baleares, Canarias, Galicia, Granada, La Rioja, Madrid, Navarra, País Vasco, Sevilla y Valladolid. Muy pronto estará en funcionamiento la IC de Málaga.

En breve, os comunicaremos todos los detalles sobre la celebración de la XXIV Asamblea General Ordinaria. Os recordamos que además de los canales de comunicación habituales, desde hace unos meses contamos también con la página de Facebook propia de la Apei (www.facebook.com/ExpertosInmobiliarios), donde informamos de todas las actividades de la Asociación, entre otros contenidos.

La última Asamblea General, celebrada en Sevilla el año pasado, reunió a un nutrido grupo de nuestros mediadores inmobiliarios procedentes de toda España. En aquella ocasión se celebraron las elecciones a la Junta Directiva para el período 2011-2015, y que confirmaron por cuarta vez consecutiva a Óscar Martínez, como presidente de la Asociación.



La pasada Asamblea General reunió a un nutrido grupo de Expertos Inmobiliarios en Sevilla. Entre otros aspectos, se realizaron las elecciones de la Junta Directiva para 2011-2015.

Para el Proyecto de Ley para la Reforma del Alquiler aprobado a finales de agosto por el Gobierno. Aunque podría mejorarse, creemos que esta reforma aportará estabilidad al mercado del alquiler y en un futuro será positivo para propietarios e inquilinos. Creemos que las ventajas para los arrendadores recogidas en la Reforma serán ventajas en un futuro también para los inquilinos, pues se traducirán en una mayor oferta de pisos de alquiler y precios más ajustados a la realidad del mercado.

Para el incremento del IVA por la compra de vivienda nueva, que pasará del actual tipo reducido del 4% al 10% a partir del 1 de enero de 2013. Para la supresión de la desgravación por compra de vivienda habitual, prevista para el 2013. Recordamos que quien quiera seguir gozando de esta deducción deberá comprar antes del 31 de diciembre.

Y para la subida del IVA, desde el 1 de septiembre, de los servicios profesionales inmobiliarios que han pasado del 18% al 21%.



Miguel Ángel Rengel

Delegado territorial de la Apei en Málaga

“Impulsar la IC de Málaga es un proyecto ilusionante y pronto estará en marcha”

Elisabet Carvajal

Miguel Ángel Rengel es desde marzo el delegado de la Apei en Málaga. Califica de “ilusionante” el proyecto de los Inmuebles Compartidos (IC). Además de una IC en Málaga, este Experto ve necesario impulsar la IC de Andalucía. Rengel sabe bien que los tiempos han cambiado para los agentes y también su forma de trabajar. Este malagueño se crió entre mediadores inmobiliarios. Su abuelo ya se dedicaba a esta actividad. Sus primeros trabajos fueron en la agencia familiar hasta que creó su propia marca en los años noventa, Casaoro, actualmente con una inmobiliaria situada en pleno corazón de la capital de la Costa del Sol. La oficina está especializada en todo tipo de productos (fincas urbanas, rústicas, industriales y hoteles) y en arrendamientos y operaciones de compraventa. Padre de familia, su hija se propone también seguir con la tradición familiar y trabajar en el sector inmobiliario y la mediación.

- Casi acaba de ingresar como miembro de la Apei y ya se ha implicado de lleno como delegado territorial....

“Sí, formo parte de la Apei desde principios de año. Coincidimos con Óscar Martínez en diferentes reuniones y ferias en Madrid y Barcelona, y vi que era interesante unirse a un colectivo muy profesional, serio y de ámbito nacional, con fuerza como es la Apei e implicarme. No dudé en tomar la responsabilidad de ser el delegado en Málaga donde hay mucho trabajo a realizar y arrancar una IC fuerte. Mi primer objetivo es conseguir que se afilien nuevos agentes a la Apei y para ello estoy haciendo visitas y contactando con profesionales”.

- Consolidar la bolsa de Inmuebles Compartido (IC) en Málaga es otro de sus objetivos

“Sí, la IC es un proyecto ilusionante. Estamos muy animados y la IC de Málaga va a estar en marcha muy pronto. Creo en la IC local, pero también confío mucho a medio plazo, en una IC de Andalucía y en poder compartir operaciones entre asociados de distintos puntos de España”.

- ¿Qué opina de la reciente Reforma del Alquiler aprobada por el Gobierno?

“Espero que las medidas aprobadas resulten positivas porque lo que se está moviendo ahora es el alquiler. Las medidas pueden ser un estímulo para que los propietarios de viviendas las pongan en alquiler.

- ¿Ha subido la demanda de alquiler en Málaga?

“No se ha incrementado mucho, pero al bajar tanto la venta la gestión de alquileres resulta muy necesario. El tipo de alquiler que se da en Málaga capital es sobre todo de larga temporada. El alquiler turístico, de corto plazo, se da más en la Costa del Sol. En la ciudad, se buscan especialmente pisos y apartamentos. La demanda de locales y oficinas se ha visto muy reducida. En cambio, hay mucha oferta”.

- ¿Cuál es la situación de las operaciones de compraventa?

“La gente no se fía de cómo están los bancos y se animan a comprar. Los precios han bajado bastante y es un buen momento para adquirir vivienda. El ahorrador tiene ahora la ocasión de hacer buenas inversiones en Málaga. Se pueden encontrar verdaderas oportunidades en urbanizaciones de lujo, donde han bajado los precios en picaudo. En Mijas Costa, por ejemplo, un chalet que hace un tiempo valía 3 millones de euros, ahora está a la venta por 1 millón.

Los precios de las viviendas en Málaga capital, en general han bajado muchísimo, excepto en las zonas céntricas y más cotizadas, como el Paseo Marítimo o el centro histórico. Aquí los precios han bajado poco”.

- Dicen que el mercado británico se está despertando y que empieza a interesarse de nuevo por comprar en la costa española. ¿Cree que empezamos a salir de la crisis inmobiliaria?

“Nosotros no hemos cerrado ni una operación con británicos por el momento. Creo que estamos sumergidos en la crisis aunque probablemente los peores años fueron 2011 y 2012. Es un mal momento pero hay futuro. Es importante mantener el optimismo, buscar oportunidades y contagiar lo positivo a los clientes. Creo que en 2013, la economía va a empezarse a animar”

- ¿Entre esas oportunidades destacaría el vender los activos inmobiliarios de los bancos?

“Trabajar con las pisos de los bancos es un balón de oxígeno para muchas inmobiliarias pero las comisiones son muy pequeñas...”

Salimos del despacho

La capital de la Costa del Sol es una de las ciudades más antiguas de Europa, motivo por el cual la ciudad ofrece un vasto patrimonio arquitectónico y arqueológico. Actualmente, la ciudad que viera nacer a Pablo Picasso, es la sexta capital española con una población que supera los 560.000 habitantes.

Los atractivos de Málaga son muchos, siguiendo el testimonio histórico de los fenicios hasta la actualidad. Tomar un vino malagueño en la Alameda Principal, la arteria más popu-

lar del centro histórico, y tapear en sus bares y restaurantes de los alrededores es casi un deber si se visita Málaga.

Tras callejear, degustar la gastronomía local y dejarse envolver por el aroma de los bouquets de jazmines, las biznagas malagueñas, Miguel Ángel Rengel nos anima a visitar el Puerto.

Allí podremos pasear por el Muelle 1 Ricardo Gross, una de las zonas de restaurantes y ocio más modernas de la ciudad y descubrir la belleza contemporánea del paseo del Palmeral de las Sorpresas.



Nuevos Asociados

Como viene siendo habitual, en este apartado de nuestra revista Expertos Inmobiliarios, damos la bienvenida oficial a todos aquellos profesionales que se han unido a nuestro colectivo.

JOAQUIN VÁZQUEZ OTERO

Número de afiliado: 2548

Población: Pontevedra

Provincia: Pontevedra

ALEXANDRE NUÑEZ

GLADBACH

Número de afiliado: 2549

Población: Calonge

Provincia: Gerona

BENJAMIN JAMES

MOUCKLEY

Número de afiliado: 2550

Población: Barcelona

Provincia: Barcelona

ROSALÍA GONZÁLEZ

ALMENTERO

Número de afiliado: 2551

Población: Sabadell

Provincia: Barcelona

JON MIKEL ZAPIRAIN GOMEZ

Número de afiliado: 2553

Población: Lekeitio

Provincia: Vizcaya

JOSÉ ANTONIO GARCÍA

BREIL

Número de afiliado: 2554

Población: Pineda de Mar

Provincia: Barcelona

SANTIAGO SANTAMARÍA

ANDRÉS

Número de afiliado: 2555

Población: Vitoria

Provincia: Álava

Mª NIEVES REMIRO MUÑOZ

Número de afiliado: 2556

Población: Tudela

Provincia: Navarra

La Amnistía Fiscal

Don Delfim Soares Dos Santos, Director General de CERPE ASESORES SL.

El objeto de este trabajo es analizar el nuevo Decreto 12/2012 del 30 de marzo en la disposición adicional primera **“la amnistía fiscal”** que ha entrado en vigor el 4 de junio, así como la influencia en los principios tributarios y la concurrencia de los tributos.

Antes de iniciar este estudio, vamos hacer referencia al artículo de la constitución 31.1 “todos contribuirán al sostenimiento de los gastos públicos de acuerdo con su capacidad económica, **mediante un sistema tributario justo**, inspirado en los **principios de igualdad** y progresividad.....”.

Los principios que se nombra en este artículo 31.1, contradice de una forma aplastante con esta **“REGULARIZACION ESPECIAL DE DINERO NEGRO”**, lo que ha encendido el malestar entre los contribuyentes que año a año han ido liquidando sus impuestos puntualmente y dentro de las reglas de juego que figuran en la Ley General Tributaria vigente.

También tenemos que hacer referencia a la modificación del Art. 3 de la antigua Ley General Tributaria, ya que en la nueva redacción cambia “ordenación de los tributos” por “ordenación del sistema tributario”, lo que entendemos que es para dar mas salida a las figuras extrafiscales. Así pues, con estas premisas entramos a profundizar este nuevo decreto que tanta polémica ha levantado **“La Amnistía Fiscal”**.

El gobierno se basa ante todo en la situación tan caótica que atraviesa la economía española, por lo que viene adoptando diversas medidas con el fin de corregir lo antes posible los principales desequilibrios económicos-financieros y así reducir cuanto antes el déficit publico. Se estima que se vaya a recaudar unos 2.500 millones de euros.

Este decreto va a permitir a todas las personas Físicas o Jurídicas titulares de bienes y derechos ofreciendo exenciones penales a quienes regularicen en el IRPF, Impuesto sobre la Renta de No residentes e Impuesto sobre Sociedades, debiendo ingresar el 10% del valor de adquisición o saldo total de las cuentas cuya tenencia conste antes del 31 de diciembre de 2010, manifestando que era titular de dichos bienes.

La fecha limite es el 30 de noviembre de 2012, de forma que el declarante o quien le represente se tendrá que poner en contacto con la entidad financiera que actúe como colaboradora o con la Agencia Tributaria, pudiéndose solo presentar por vía telemática. Para ello se ha creado un nuevo modelo de declaración “750” que se debe de cumplimentar para acogerse a la regularización especial antes del 30 de noviembre.

Este Ministerio de Hacienda ha introducido varias modificaciones respecto al proyecto inicial, incrementando por un lado mayores facilidades para que regularicen sociedades pantallas y entramados, ya que en principio se exigía que acudiera el titular real, concretando que **solo basta alegar que se tiene el control de las sociedades**.

Otro de los cambios es referente al **dinero en efectivo**. Aquí se mantiene como único requisito su **ingreso en una cuenta bancaria** de España, la UE o un Estado del Espacio Económico Europeo, lo que **excluye a Suiza o Andorra**, antes de regularizar, y que en el modelo de declaración (750) tiene que manifestar ser titular de dicho dinero con anterioridad al 31 de diciembre de 2010. Con ello se pretende que no se realicen operaciones en negro hasta el 30 de noviembre.

El saldo que debe de declararse tiene que ser el que figure al 31 de diciembre de 2010 o en un momento anterior si el saldo fuera mayor, ya que puede ocurrir que Hacienda realice alguna comprobación una vez se finalice esta amnistía.

Un tema interesante, es que en principio no se tendrá que tributar en el Impuesto sobre el Patrimonio, así como en Impuesto de Sucesiones y Donaciones ni en el IVA, ya que se considera que el importe declarado ha pagado el Impuesto sobre la Renta correspondiente.

En fin, confiemos que todas estas medidas alcancen los objetivos marcados por el Gobierno ya que el único fin es conseguir recaudar más menos los 2.500 millones de euros previstos para las arcas públicas.

Consecuencias del desistimiento unilateral del arrendatario

Jesús Manuel Pernas. Asesor jurídico de nuestra Asociación

A lo largo de éste artículo trataremos de dilucidar cuáles son las consecuencias para el caso de incumplimiento por el arrendatario de la obligación de respetar la duración del contrato. Ésta situación es más frecuente de lo que podríamos imaginar y produce efectos distintos en función de la duración y forma del contrato.

La problemática que se nos plantea tiene su origen en el artículo 56 del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, que establece que el arrendatario debe avisar de su intención de desalojar la vivienda o local de negocio con treinta días de antelación e indemnizar al arrendador con una cantidad equivalente a la renta correspondiente al plazo del contrato que quedase por cumplir.

Sin embargo, la interpretación de este artículo en nuestra jurisprudencia no es clara. Hay casos en los que se defiende dicha norma de forma literal mientras que en otras ocasiones no es así, es por ello que nos interesa extraer las siguientes conclusiones.

La jurisprudencia del Tribunal Supremo ha moderado el automatismo del artículo 56, estableciendo, como norma general, la indemnización legal señalada, y en casos especiales, la fijación de una indemnización ajustada a las circunstancias del caso concreto para evitar, de esta forma, situaciones injustas.

En principio esta indemnización se entiende limitada al tiempo en que el inmueble permanezca sin ser nuevamente arrendado, ya que de otra forma supondría un enriquecimiento injusto por parte del arrendador, pero los Tribunales no siempre lo entienden así, concluyendo en ocasiones que dicha situación es irrelevante.

Por otro lado, la ley 29/1994 de 24 de noviembre de 1994 de Arrendamientos Urbanos no contiene una regulación expresa sobre la cuestión haciendo únicamente referencia en su artículo 11 a los contratos de duración pactada superior a 5 años en cuyo caso podrá el arrendatario desistir siempre que el mismo hubiere durado al menos cinco años, dando un preaviso mínimo al arrendador de dos meses

La falta de regulación ha de ser resuelta por los preceptos del Código Civil tales como el artículo 1091 CC que establece que “ las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes y deben cumplirse a tenor de los mismos”.

En lo contratos de duración pactada inferior a cinco años, o de duración superior en los que aún no han transcurrido los primeros cinco años, el inquilino no puede desistir unilateralmente, por lo tanto el desistimiento del arrendatario constituye un incumplimiento obligatorio que faculta al arrendador para el ejercicio de la acción de cumplimiento del contrato o la resolutoria de la relación jurídica nacida del mismo, en ambos casos con una indemnización por los perjuicios que la haya podido ocasionar

Las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes y deben cumplirse a tenor de los mismos

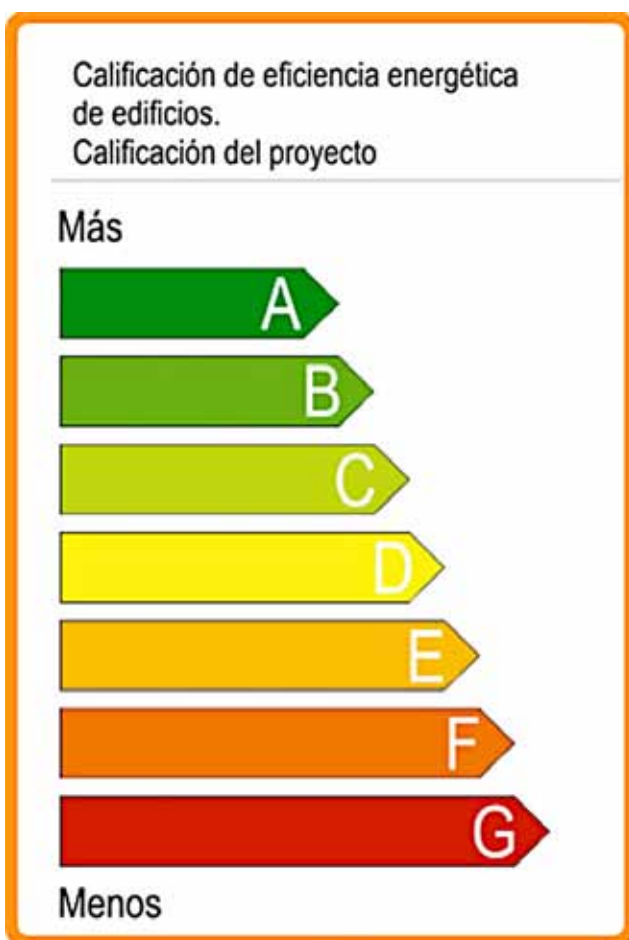
Se entiende el plazo de duración del arrendamiento como una obligación para ambas partes, su cumplimiento ha de considerarse como esencial. El artículo 11 de la “LAU 1994” posibilita a la partes a pactar en el contrato, para las posible causas de desistimiento que el arrendatario deba indemnizar al arrendador con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año de contrato que reste por cumplir.

Dicha cláusula beneficia a ambas partes. Para el inquilino, porque de esta forma es consciente desde el primer momento de las consecuencias que se producirían en caso de desistimiento y para el arrendador porque así no se ve obligado a acreditar los perjuicios que el desistimiento del arrendatario le podría causar.

La certificación de eficiencia energética para vender y alquilar, más cerca

La nueva normativa obligará a mostrar la Etiqueta de eficiencia energética en la publicidad de pisos o locales

Elisabet Carvajal



La información sobre la eficiencia energética de los edificios y viviendas pasará a ser muy pronto un aspecto obligatorio en los procesos de compraventa y alquiler. Antes de fin de año debe aprobarse la normativa, cuya entrada en vigor se prevé para el 1 de enero de 2013, por la cual todas las viviendas, nuevas y usadas, deberán contar con el certificado de eficiencia energética para que puedan ser puestas a la venta o alquiler, y los clientes puedan valorar la información antes de cerrar la operación. Además, la Etiqueta de eficiencia energética deberá mostrarse en la publicidad de los inmuebles, pisos o locales.

La eficiencia energética para los edificios avanza despacio pero sin pausa en España. Todas las piezas que las administraciones públicas mueven en esta materia tienen como fin encajar, en el 2020, en un complejo puzzle. Esa fecha es la que marca la Directiva Europea para que todos los edificios que se construyan en el conjunto de la UE, a partir del 31 de diciembre de 2020, sean de consumo de energía casi nulo. Un plazo que se adelanta dos años para los edificios públicos.

En el camino hacia ese horizonte de edificios sostenibles, se sitúa el proyecto de **Real Decreto (RD) del Procedimiento Básico para la Certificación de la Eficiencia Energética de Edificios** en el que trabaja el Gobierno a través del Ministerio de Industria. Todo indica que la nueva normativa se aprobará antes de fin de año, pues está previsto que el RD entre en vigor el 1 de enero de 2013.

Su finalidad, como indica el mismo documento, es *“la promoción de la eficiencia energética, mediante la información objetiva que obligatoriamente se ha de proporcionar a los compradores y usuarios en relación con las características energéticas de los edificios que se materializarán en el certificado de eficiencia energética de modo que permita valorar y comparar sus prestaciones”*. Entre las exigencias que marca el proyecto de RD está la obligatoriedad del certificado de eficiencia energética de los edificios en todas las operaciones de compraventa – ya sean de edificios nuevos o de segunda mano –, en alquileres y traspasos. Además, el certificado deberá mostrarse a los clientes interesados en comprar o alquilar, para que puedan valorar las características energéticas del inmueble como un atributo más de decisión para cerrar la operación.

Obligatorio para vender o alquilar

Así pues, los Expertos Inmobiliarios deben estar muy atentos a la nueva normativa y sus exigencias, pues el Real Decreto establecerá la obligación de disponer de este certificado para poder vender o alquilar cualquier inmueble o local de la forma que establezca cada Comunidad Autónoma.

La Etiqueta mostrará la Clase Energética del edificio, desde la Clase A, de máxima eficiencia, hasta la G, para la peor

El certificado describirá lo eficaz que es una vivienda en materia de consumo de energía. Incluirá información objetiva sobre las características energéticas del edificio, o bien vivienda y será imprescindible exhibirlo a través de la Etiqueta de eficiente energética en la publicidad de los inmuebles. Cada edificio deberá tener asignada su Etiqueta donde se indicará la Clase Energética de Eficiencia, que variará desde la clase A, para los energéticamente más eficientes, a la clase G, para los menos eficientes.

Este certificado, que ya se exige en otros países europeos, podría entrar en vigor en España el 1 de enero de 2013

Los valores expuestos en el certificado y que se traducirán de forma muy gráfica en la mencionada Etiqueta se determinarán “calculando o midiendo la energía consumida anualmente por el edificio en unas condiciones normales de funcionamiento y ocupación”. Entre otros aspectos, se medirá la energía consumida en calefacción, refrigeración, ventilación, producción de agua caliente sanitaria e iluminación, y la calidad de aire interior, entre otros valores. Los informes serán realizados por técnicos cualificados y los cálculos se realizarán con programas informáticos unificados por el Ministerio de Industria.

Responsable, el propietario

La responsabilidad del certificado es del propietario, quien deberá encargar su realización a los técnicos acreditados, y conservarlo. Tendrá una duración de 10 años. Este tipo de certificación se exige ya en muchos países europeos como Francia e Italia. En este último, el coste de una certificación de una vivienda media está sobre los 250 euros, según idealista.com

En Italia, el coste de un certificado para una vivienda media cuesta unos 250 €

Ahorro de energía en viviendas y locales, un valor en alza

La normativa persigue que progresivamente los ciudadanos, tanto en su rol de compradores de viviendas o locales, como de inquilinos, tengan una mayor información sobre el ahorro de energía y concienciación de la necesidad y beneficios de avanzar en edificios más sostenibles. De esto modo, se espera que la ciudadanía paulatinamente valore más aquellos edificios eficientes, y que la sostenibilidad sea un atributo importante del inmueble, a la hora de decidir su compra o el alquiler, igual que se estiman el precio, la superficie útil, o la situación.

También para el agente inmobiliario será un valor cada vez más decisivo en la cartera de oferta de inmuebles y locales, como atractivo que ayude a cerrar operaciones. Por su parte, el Gobierno espera que con una mayor demanda de edificios eficientes, se impulse la construcción de una mayor calidad y sostenibilidad y avanzar en firme hacia ese horizonte, en el año 2020, de edificios de consumo de energía casi nulo.

Formación de más 5000 ingenieros para las certificaciones

Antes de fin de año, se hará la formación de más de 5.000 ingenieros en los programas informáticos necesarios para las certificaciones energéticas de edificios existentes. Los cursos se realizarán a través del Instituto para la Diversificación del Ahorro de la Energía (IDAE), organismo adscrito al Ministerio de Industria.

El IDAE anunciaba el pasado mes de agosto la primera fase de un plan de formación de formadores para estos 5.000 ingenieros técnicos industriales que, a su vez, podrán impartir los cursos sobre estos programas informáticos específicos para los informes energéticos. El Plan se desarrolla a través de un acuerdo entre el IDAE y Consejo General de Ingeniería Técnica (COGITI).

Claves de la nueva normativa

Etiqueta de Eficiencia en la publicidad de la vivienda

Los Expertos deben tener en cuenta que a partir de la entrada en vigor de este RD, el certificado de eficiencia energética será obligatorio para vender o alquilar un inmueble o edificio. Además deberá incluirse en la publicidad. Los anuncios deberán exhibir la etiqueta de eficiencia energética, distintivo que indica la obtención del certificado. El distintivo se incluirá en las ofertas, promociones y publicidad cuyo fin sea la venta o el arrendamiento de la casa vivienda. La Etiqueta deberá indicar de forma inequívoca si se refiere al certificado de eficiencia energética del proyecto o al del edificio terminado (mirar Glosario, páginas 11-12).

Compraventa y alquiler sobre plano

Cuando un edificio se venda o alquile antes de su construcción, el vendedor o arrendador deberá facilitar su calificación energética futura. También en las operaciones de compraventa, el certificado deberá ser entregado al comprador. En caso de alquiler, ya sea de la totalidad o de parte del edificio, bastará con mostrar el certificado y poner a disposición del arrendatario una copia. Los agentes inmobiliarios han de recordar que será el órgano competente de la Comunidad Autónoma quien determinará el modo de inclusión del certificado de eficiencia energética de los edificios, en la información que el vendedor debe facilitar al comprador.

Edificio, viviendas y locales

El promotor o propietario del edificio será responsable de encargar la realización de la certificación de eficiencia energética del edificio. Para las unidades de un edificio, como viviendas o locales destinados a uso independiente, la certificación de eficiencia energética se basará como mínimo en la certificación única de todo el edificio. Los locales destinados a uso independiente que no estén definidos en el proyecto del edificio para ser utilizados posteriormente se deben certificar antes de la apertura del local.

El rol de las Comunidades Autónomas

El registro de certificados en las Comunidades Autónomas pasará a ser obligatorio y se deberá llevar un registro de expertos cualificados para realizar las certificaciones.

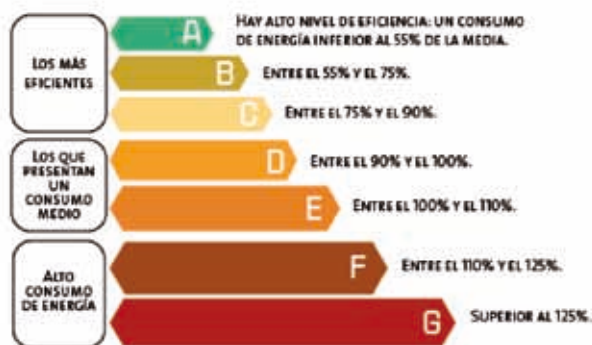
¿Quiénes están obligados a obtener certificado de eficiencia energética?

- Edificios de nueva construcción
- Modificaciones, reformas o rehabilitaciones de edificios existentes, con una superficie útil superior a 1.000 m² donde se renueve más del 25% del total de sus cerramientos
- Edificios o unidades de edificios existentes que se venda o alquilen a un nuevo arrendatarios.
- Edificios o unidades de edificios en los que una autoridad pública ocupe una superficie útil total superior a 250 m² y que estén abiertos al público.

¿Quiénes quedan excluidos de esta obligación?

- Edificios y monumentos protegidos oficialmente,
- Lugares de culto,
- Construcciones provisionales de utilización inferior a 2 años
- Edificios de sencillez técnica no residenciales.
- Edificios o viviendas utilizados durante un tiempo limitado al año, con un consumo de energía inferior al 25% de lo que sería su uso durante un año.

ETIQUETA DE EFICIENCIA ENERGÉTICA



INTERPRETACIÓN DE ETIQUETAS DE EFICIENCIA ENERGÉTICA: SU EFICIENCIA Y/O COSTOS DE ENERGÍA, ESTO ES DE GRAN UTILIDAD AL MOMENTO DE DECIDIR LA COMPRA DE NUEVOS ARTEFACTOS

Glosario básico sobre la Eficiencia Energética de los Edificios*

Calificación de la eficiencia energética de un edificio: expresión de la eficiencia energética de un edificio que se refleja con indicadores energéticos mediante la etiqueta de eficiencia energética. Incluye valores de referencia y requisitos mínimos de eficiencia energética con el fin de que los propietarios o arrendatarios puedan comparar y evaluar la eficiencia.

Certificación de eficiencia energética de proyecto: proceso para verificar la conformidad de la calificación de eficiencia energética obtenida por el proyecto. El fin es la expedición del certificado de eficiencia energética del proyecto.

Certificación de eficiencia energética del edificio terminado: proceso que verifica la calificación de eficiencia energética del proyecto, con la del edificio terminado (o unidad). El objetivo es la expedición del certificado de eficiencia energética del edificio terminado.

También en las operaciones de compraventa, el certificado deberá ser entregado al comprador.

Certificado de eficiencia energética: documentación suscrita por el técnico certificador. Contiene información sobre las características energéticas y la eficiencia energética de un edificio o unidad (de acuerdo a la metodología que describe el Procedimiento básico).

Certificado de eficiencia energética del proyecto: documentación suscrita por el proyectista como resultado del proceso de certificación. Contiene información sobre las características energéticas y la calificación de eficiencia energética del proyecto

Certificado de eficiencia energética del edificio terminado: documentación suscrita por la dirección facultativa del edificio. Es el resultado del proceso de certificación. Contiene información sobre las características energéticas y la calificación de eficiencia energética del edificio terminado.

Edificio: una construcción techada con paredes donde se usa energía para acondicionar el ambiente interior. Puede referirse a un edificio en su conjunto o a partes del mismo que hayan sido diseñadas o modificadas para ser utilizadas por separado.

Edificio de consumo de energía casi nulo: edificio con un nivel de eficiencia energética muy alto según se determine en el Código Técnico de la Edificación y en el que la cantidad casi nula o muy baja de energía requerida deberá estar cubierta, en muy amplia medida, por energía procedente de fuentes renovable.



Eficiencia energética de un edificio: consumo de energía que se estima necesario para satisfacer la demanda energética del edificio en unas condiciones normales de funcionamiento y ocupación. Incluye la energía consumida en calefacción, la refrigeración, la ventilación, la producción de agua caliente sanitaria y la iluminación, a fin de mantener las condiciones de confort térmico y lumínico y calidad de aire interior.

Elemento de un edificio: instalación técnica del edificio o elemento de la envolvente del edificio

Energía primaria: energía procedente de fuentes renovables y no renovables que no ha sufrido ningún proceso de conversión o transformación;

Energía procedente de fuentes renovables: energía procedente de fuentes renovables no fósiles, es decir, energía eólica, solar, aerotérmica, geotérmica, hidrotérmica y oceánica, hidráulica, biomasa, gases de vertedero, gases de plantas de depuración y biogás.

Etiqueta de eficiencia energética: distintivo que señala el nivel de calificación de eficiencia energética obtenida por el edificio o unidad del edificio.

Instalación técnica del edificio: equipos técnicos destinados a calefacción, refrigeración, ventilación, producción de agua caliente sanitaria o iluminación de un edificio o de una unidad de este.

Técnico certificador: técnico en posesión de la titulación académica y profesional habilitante para la realización de proyectos de edificación o de sus instalaciones térmicas, o de la certificación energética;

La certificación de eficiencia energética se basará como mínimo en la certificación única de todo el edificio

Unidad de un edificio: parte, planta, vivienda o apartamento en un edificio o locales destinados a uso independiente o de titularidad jurídica diferente, diseñados o modificados para su utilización independiente.

**Definiciones recogidas del Capítulo 1 del Proyecto de Real Decreto del Procedimiento Básico para la Certificación de la Eficiencia Energética. Definiciones establecidas a efectos del Procedimiento básico.*



Nuestros breves

Aviso Importante: Seguros

Os recordamos a todos aquellos que **no** habéis enviado el cuestionario de renovación de las pólizas, que si tenéis algún siniestro no estaréis cubiertos. En el caso de Catalunya, además, es un requisito indispensable para formar parte del "Registre D'Agents Immobiliaris de Catalunya" y sin dichos seguros seréis baja automática por parte del Registro y del número del AICAT

Cursos

Haremos un pequeño resumen de los cursos impartidos este año en la Asociación, para que nos enviéis vuestras propuestas sobre los cursos que más os interesa realizar hasta final de año.

25 de enero y 17 de febrero, curso "CRS módulo 4. Trabajar con el Cliente"; el 20 de marzo, curso "Derecho Tributario"; 7 de marzo, curso de "Administración de Comunidades"; 16 y 17 de mayo, curso "Comerciales de Éxito"; y 24 y 25 de julio, curso "Método de Resultados". Os recordamos, que la Asociación ofrece también el curso "Facebook para Expertos Inmobiliarios". Un seminario de cinco horas que se realiza de forma presencial y bajo demanda.

Convenio SMSCASA.ES

Ya tenemos instalada la pasarela con SMSCASA.ES en el Programa de Gestión que ofrece la Asociación. Todas las pruebas para el uso correcto de dicha pasarela se han realizado y ahora disponemos de un sistema rápido y efi-

caz para el envío de inmuebles a todos los usuarios de SMSCASA.ES.

Expertos Inmobiliarios en Facebook

Os recordamos también que la Asociación tiene desde principios de año su espacio en Facebook. Lo encontrareis en www.facebook.com/ExpertosInmobiliarios. A través de este canal de comunicación se informa de cursos y actividades de la Apei, así como de noticias de interés para los asociados y agentes inmobiliarios, en general. También es un espacio de relación para que los asociados expongan sus puntos de vista y se favorezcan las sinergias profesionales.

Apei en los medios

La Apei ha sido en varias ocasiones la fuente requerida por los medios de comunicación, especialmente en radio y televisión, para valorar las nuevas medidas acordadas por el Gobierno durante este verano. Son los casos del Proyecto de Ley para la Reforma del Alquiler o la entrada en vigor de la subida del IVA, el día 1 de septiembre. El presidente de la Apei, Óscar Martínez, valoró la situación del sector inmobiliario en sendas intervenciones en los telediarios del mediodía y noche de **TVE**, el 30 de agosto. Son los informativos con mayor audiencia en España, superando los 2 millones de espectadores.

La Asociación es también proactiva y a través de una nota de prensa ha hecho llegar a los medios de comunicación su petición de un IVA reducido para los servicios inmobiliarios y su acuerdo con la nueva regulación del alquiler. Medios tan relevantes como **Elmundo.es** e **Idelista** se hicieron eco de la posición de la Apei.



Leyes, reglamentos, subvenciones

El BOE del 14 de julio de 2012 (Núm.168, pág. 50428) publicaba el Real Decreto Ley 20-2012 de 13 de julio de medidas para garantizar la estabilidad presupuestaria y de fomento de la competitividad que incluye los siguientes puntos relativos a la vivienda.

- La supresión de las desgravaciones en el IRPF por vivienda a partir del 1 de enero de 2013.
- Supresión de los Planes Estatales de Vivienda y Rehabilitación (2009-2012), incluidos lo que regulan ayudas a los promotores de viviendas protegidas, a los demandantes de viviendas en alquiler y a los particulares que rehabiliten viviendas.
- Reducción en un 30% de la renta básica de emancipación de los jóvenes. La cuantía pasa a ser de 147 euros. Esta ayuda no será compatible con otras ayudas y subvenciones establecidas en la normativa autonómica.
- Aplicación del tipo impositivo del 10% de IVA por la adquisición de los edificios o partes de los mismos aptos para su utilización como viviendas, incluidas plazas de garaje. Con un máximo de dos unidades. y anexos en ellos situados que se transmitan conjuntamente. La compra de vivienda nueva pasará del 4 al 10% de IVA a partir del 1 de enero del 2013.

Impuesto de Patrimonio para el 2013

El Gobierno mantendrá el impuesto de patrimonio en los presupuestos de 2012: busca cumplir con el objetivo y de déficit y permitir a las comunidades autónomas adaptarlo a sus necesidades recaudatorias, hasta el momento las dos únicas comunidades que no lo han llevado a termino ni piensan hacerlo son la Madrid y Baleares.

Fuente: El idealista, miércoles 19 de septiembre

Proyecto de la LAU

Por el momento se trata de un proyecto de Ley, no hay ninguna norma aprobada de momento, y hasta que el congreso aprueba la Ley, en su caso, todo sigue siendo por la legislación actual (Ley 1994 y anteriores)

Os mantendremos informados de todas las novedades.

La subida del IVA

Desde septiembre de 2012 el IVA para los agentes inmobiliarios se ha visto incrementado de un 18% a un 21%. La APEI hará llegar sus quejas al Gobierno.

Certificación de la eficiencia energética de los edificios

BOE num.154, jueves 28 de junio de 2012, por el que se acuerda la apertura a trámite de audiencia a los interesados en la elaboración del proyecto del Real Decreto por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

Economía

Tipos de Referencia OFICIALES, JULIO 2012

Fuentes: Banco de España, Asociación Hipotecaria Española

TIPOS DE REFERENCIA OFICIALES:

Tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años para adquisición de vivienda libre:

De bancos	3,472
De cajas de ahorro	3,504
Del conjunto de entidades de crédito	3,488
Tipo activo de referencia cajas de ahorro	5,750
Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre 2 y 6 años	4,389
Referencia interbancaria a 1 año (EURIBOR)	1,601
Referencia interbancaria a 1 año (MIBOR)*	1,601

Índice de Precios de Consumo IPC JULIO 2011 - JULIO 2012

Fuente: Instituto Nacional de Estadística

Periodos	Incremento relativo %
Febrero 2011 a Febrero 2012 (Base 2006)	2,0
Marzo 2011 a Marzo 2012 (Base 2006)	1,9
Abril 2011 a Abril 2012 (Base 2006)	2,1
Mayo 2011 a Mayo 2012 (Base 2006)	1,9
Junio 2011 a Junio 2012 (Base 2006)	1,9
Julio 2011 a Julio 2012 (Base 2006)	2,2

En el mes de Julio la tasa de variación mensual del índice general fue del

2,2%

Mundo digital

Nuevo iPhone 5

DANIEL GARCÍA. Asesor informático



El pasado 12 de septiembre, Apple celebró una nueva de sus espectaculares y mediáticas presentaciones en el centro de arte de Yerba Buena, en San Francisco, con el propósito de dar a conocer el nuevo iPhone 5.

La presentación estaba estructurada en varias partes, y la primera de ellas consistía en mostrar la nueva tienda de Apple en el Paseo de Gracia en Barcelona. En este punto se entretuvieron bastante, mostrando varios vídeos sobre la tienda y el día de la inauguración. El video de la presentación se puede ver actualmente en la página de inicio de www.apple.es y me imagino que cuando lo quiten de home se podrá encontrar haciendo click en la opción iPhone del menú principal. La presentación continuó haciendo un repaso de las magníficas cifras que está obteniendo Apple últimamente, centrándose en las cuotas de mercado, no en resultados económicos. Entre otras cosas comentaron el número de aplicaciones disponibles en la app store, las que se descargan diariamente, y la cuota de mercado del iPad, que está muy por encima a la de todos sus competidores juntos. Cabe destacar que en USA han sido líderes en la venta de portátiles este último año, quedando bastante por encima de los PC. Después del repaso de los últimos resultados, comenzaron con la presentación del nuevo iPhone, la cual la estructuraron básicamente en dos partes, como es lógico hardware y software.

En cuanto al hardware, como todo el mundo intuía, y ellos reconocen, la pantalla es más grande, la cámara es mucho mejor, el procesador es más rápido y el teléfono es más fino y ligero. Esto que parece tan sencillo ha requerido un esfuerzo excepcional, tanto en diseño como en métodos de fabricación. Han tenido que rediseñar hasta una nueva tarjeta SIM que tiene la mitad de tamaño que una micro-SIM. Para poder hacer una pantalla más grande, pero más fina, han inventado lo que denominan pantalla retina. Antes la pantalla tenía entre los píxeles los electrodos táctiles, ahora los píxeles se encargan de las dos funciones, lo que les permite también estar mas juntos y conseguir una mejor resolución de imagen. Esto es toda una revolución en el mundo de las pantallas táctiles que marca sin duda un antes y un después.

Junto con el lanzamiento del nuevo iPhone, también sale una nueva versión del sistema operativo iOS. En esta nueva versión a mi juicio destacan dos aplicaciones, la primera de ellas es SIRI, la cual ya estaba disponible en iPhone 4S, pero sólo en inglés, y ahora ya se puede configurar en español, tanto el suramericano como el de España. A Siri la podemos definir como una asistente personal, a la cual le podemos solicitar hablando con total naturalidad que nos envíe un email, que escriba un twit, que nos anote un evento en la

Agenda expertos

Octubre

En Apei:

- Curso de Valoraciones Inmobiliarias On.line
 - 09/10/12 al 06/10/12: Feria Costrulan en Bilbao
 - 10/10/12 al 21/10/2012: Barcelona Metting Point
 - 26/10/2012 al 28/10/2012: Salón de la Vivienda en Madrid
 - Curso Facebook para Expertos Inmobiliarios.
- Bajo demanda (presencial)*

Noviembre

En Apei:

- Asamblea General de la Asociación Profesional de Expertos Inmobiliarios
- Curso de Marketing y Comercialización Inmobiliaria
- 16/11/2012 al 18/11/2012: SIMA Otoño en Madrid
- 23/11/2012 al 24/11/2012: Feria de Renovación Inmobiliaria en Madrid

agenda, o bien preguntarle por el resultado de un partido o por los restaurantes mas cercanos. A parte de añadirle idiomas, le hAn añadido más funcionalidad es en esta nueva versión.

La otra aplicación que ha mejorado considerablemente es la de mapas. A parte de añadir vistas 3D, o la visión de los lugares por satélite, pudiendo mover la cámara con los dedos para verlos desde el ángulo deseado, por fin sirve como navegador para el coche. Hasta ahora te marcaba la ruta, pero había que mirar la pantalla constantemente. Ahora dicta las instrucciones igual que Tomtom o cualquier otro navegador.

DISFRUTE DE SU TIEMPO, CONFIANDO SUS GESTIONES A UN EXPERTO INMOBILIARIO



POR EXPERIENCIA

profesionales rigurosos y de reconocida trayectoria en el sector

POR SEGURIDAD

con asesores jurídicos que les respaldan, con seguro de RC profesional

POR TRANQUILIDAD

avalados por convenios con algunas Uniones de Consumidores y por una Asociación Profesional que se rige por un código deontológico

POR COBERTURA

pertenecen a una gran red de profesionales independientes que comparten cartera de inmuebles

POR TRANSPARENCIA

sólo agrupamos a los profesionales serios del sector

INFÓRMATE EN:
www.inmoexpertos.com

O LLAMANDO AL:
933 170 809

