



EXPERTOS INMOBILIARIOS

PUBLICACIÓN DE LA ASOCIACIÓN PROFESIONAL DE EXPERTOS INMOBILIARIOS

N. 88 OCTUBRE-NOVIEMBRE 2012



Despega la IC de los Expertos Inmobiliarios

ENTRE EXPERTOS

PAG. 3
La desgravación por compra
de vivienda habitual toca a
su fin

EXP. INFORMADOS

PAG. 6
Así fue el 2012

EXPERTOS INFORMADOS

PAG. 8-12
Resumen de la XXIV Asamblea
General de la Apei

MUNDO DIGITAL

PAG. 15
Asistentes de voz

SUMARIO:**ENTRE EXPERTOS****PÁGINA 3**

• La desgravación por compra de vivienda habitual toca a su fin

NUESTROS EXPERTOS**PÁGINA 4 -5**

• Arturo Salan Francino delegado de la Apei en Cantabria

EXPERTOS INFORMADOS**PÁGINA 6**

• Así fue el 2012

EXPERTOS EN LO JURÍDICO**PÁGINA 7**

• Condena a la inmobiliaria a devolver el duplo de la cantidad recibida en concepto de arras

EXPERTOS INFORMADOS**PÁGINA 8-12**

• Resumen de la Asamblea

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
• Felicitación Navidad



Cambiar para seguir igual

Cuando recibáis este número de la revista ya se habrá celebrado nuestra asamblea general en Bilbao, cita en la que se aprovechó para debatir sobre el futuro del sector y consolidar nuevas fórmulas de trabajo.

Sabemos que son momentos complicados, la situación está muy difícil y continua habiendo muchas bajas en el mercado inmobiliario, no de Expertos sino, en general; algo que hemos tenido en cuenta para la organización de este evento anual. No creemos que sea momento para celebraciones ostentosas, como se hacían anteriormente, y no querríamos que muchos compañeros no pudiesen asistir a la asamblea por este motivo, así que hemos controlado el gasto en dicha reunión. En otras citas, preparábamos charlas con personalidades invitadas del sector, cursillos, pero en esta ocasión hemos tenido que anularlas debido a que prácticamente no se apuntaba nadie a estas iniciativas. Además en un momento como éste, pagar cantidades importantes para poder dar estos servicios nos resulta complicado de asumir, así que hemos preferido guardar ese dinero para otro tipo de iniciativas y actividades que realizaremos a lo largo del próximo año.

A quienes no hayáis podido acudir a la asamblea os llegará el acta del encuentro donde vendrá publicado todo lo que se dijo e hizo en el mismo.

Como siempre intentamos ir mejorando con nuevas ideas e iniciativas, sobre todo en el uso de las nuevas tecnologías para ofrecer ventaja competitiva a las agencias inmobiliarias de la red APEI y mejorar el servicio al cliente. La Asociación ha sido pionera en adaptar el sistema de bolsa de inmuebles compartidos (MLS) a la dinámica de sus asociados, propiciando la colaboración entre expertos que comparten su cartera de inmuebles de forma sectorial, por zonas geográficas españolas o bien por tipología de producto. Este sistema de trabajo, que se os ofrece de forma gratuita, se realiza de manera telemática y con un software específico creado por la APEI. Nuestra apuesta es firme por esta herramienta de trabajo y por eso hemos nombrado a una persona, con gran experiencia en IC, que se va a hacer cargo de este tema. Sólo tenéis que poneros en contacto con la Asociación y ella estará deseando atender y explicar todas dudas que os puedan surgir.

También comentaros que debido a una baja de un miembro de la Junta Directiva por motivos personales, ha hecho que tengamos que nombrar a otro integrante. La persona elegida ha sido Arturo Sala, Experto con el número 11, es decir, uno de los primeros integrantes de la Asociación, con una dilatada experiencia y que se ha comprometido a colaborar y poner en marcha los inmuebles compartidos.

Óscar Martínez Solozábal - Presidente

Revista Expertos Inmobiliarios. Año X, número 88. Octubre-Noviembre 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^o. 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: Noemi Franco. **Maquetación** Més Magenta.

Los contenidos de este boletín pueden reproducirse citando la fuente.

Depósito legal: LR - 406 - 2002.

La desgravación por compra de vivienda habitual toca a su fin

Resumen de los cambios fiscales para el 2013

El pasado julio, el Gobierno aprobaba el Real Decreto de Medidas para garantizar la estabilidad presupuestaria de fomento de la competitividad. Dos de las medidas previstas en esta "Ley Omnibus" afectan de lleno al sector de la promoción inmobiliaria y entrarán en vigor en 2013.

Fin de la desgravación por vivienda habitual para nuevos compradores

Los nuevos compradores que adquieran su casa a partir del 2013 no contarán con la desgravación por compra de vivienda habitual que permite deducirse anualmente hasta el 15% de los primeros 9.040 euros que se destinan a pagar la casa.

El propietario puede llegar a deducirse anualmente unos 1.356 euros o unos 2.712 euros en el caso de las parejas. Las personas que están actualmente desgravándose, seguirán disfrutando de la deducción. Aprovechar estas últimas semanas del año – el plazo acaba el 31 de diciembre de 2012 - para comprar y tener acceso a esta deducción es para los Expertos un argumento de peso para cerrar operaciones con compradores indecisos.

Recordamos que, desde el 15 de julio de 2012, está suprimida la compensación fiscal para los contribuyentes, con derecho a la deducción, con vivienda habitual adquirida con anterioridad al 20 de enero de 2006. La compra de segunda residencia está exenta de desgravación.



Para todos los Expertos Inmobiliarios, hombres y mujeres, que participaron en la XXIV Asamblea General de la Asociación Profesional de Expertos Inmobiliarios. Por sus aportaciones enriquecedoras, por su empuje y energía, por su profesionalidad y ganas de vencer esta crisis.

Verde también para todos los ciudadanos y ciudadanas que a pesar de la compleja situación económica y política luchan, día tras día, desde pequeñas y medianas empresas, para avanzar y superar la adversidad, con imaginación y esfuerzo.

Subida del IVA por vivienda de primera transmisión del 4% al 10%

Otra de las medidas incluidas en la "Ley Omnibus" y que entrará en vigor el próximo 1 de enero de 2013 es el aumento del IVA para la vivienda nueva, exclusivamente de primera transmisión. El aumento pasará del tipo reducido del 4%, del que disfrutaba actualmente este tipo de vivienda de forma temporal, al 10%. A pesar de lo llamativo de la medida su impacto en el mercado no se prevé especialmente dañino pues afecta exclusivamente a primeras transmisiones y no a las viviendas de segunda mano.

Tampoco incumbe a los pisos a estrenar que venden los bancos, considerados de segunda transmisión. Los pisos de segunda mano están afectados por el impuesto de transmisiones patrimoniales (ITP) que está alrededor del 8 % dependiendo de las de comunidades autónomas.

Cambios en el IVA de las operaciones de alquiler con opción a compra

También experimenta cambios el IVA de las operaciones de alquiler con opción a compra, para las viviendas afectadas por el tipo reducido del 4%. El IVA a satisfacer en el momento de la firma de la escritura pasará del 4 %, en vigor hasta el 31 de diciembre del 2012, al 10%, a partir del 1 de enero de 2013. Recordamos que el IVA a satisfacer en los pagos periódicos ya subió del 8 al 10 % el pasado 1 de septiembre de 2012.



Para la decisión del Gobierno de aplicar, desde el 1 de enero de 2013, el fin de la desgravación por compra de vivienda habitual. También rojo, para la decisión, a partir de la misma fecha, de suprimir el IVA reducido para la compra de vivienda nueva de primera transmisión.

El momento elegido para ambas medidas, con una economía deprimida, nos parece de lo menos conveniente y totalmente inoportuna. Creemos que son medidas más orientadas a enquistar la crisis que a favorecer el crecimiento económico.

Rojo también para los bancos que siguen sin dar préstamos ni a promotores inmobiliarios, ni a particulares interesados en comprar pisos que no pertenecen a los propios activos inmobiliarios de los bancos.



Arturo Sala Delegado territorial de la Apei en Cantabria

“La IC de Expertos ha de convertirse en un referente a nivel nacional”

Elisabet Carvajal

Arturo Sala (Lleida, 1960) acaba de incorporarse a la Junta Directiva de la Asociación. Es también el nuevo delegado territorial de la Apei en el Norte del país. Este catalán afinado en Cantabria lleva vinculado a la Asociación Profesional de Expertos Inmobiliarios desde sus inicios – su número de socio es el 11-. Ahora, su experiencia en el desarrollo y consolidación de Listas de Inmuebles Compartidos en Cantabria será de gran ayuda a la Asociación para la implementación del gran proyecto para los próximos años, las IC, con vista a una implantación de alcance estatal.

¿Cuáles son sus prioridades como delegado territorial?

“Por un lado, dar a conocer a los compañeros la Asociación y todo lo que se hace. La pertenencia a este colectivo está muy justificada. Y de otro lado, ayudar a impulsar la IC y conseguir que sea un proyecto potente, un referente”.

¿Cuál es su experiencia en este terreno?

“En Cantabria formo parte de Afilia, la segunda red de inmuebles compartidos que se ha creado tras AINA (Navarra). Afilia tiene una historia de 7 años. Empezaron 7 inmobiliarias y ahora somos 33. Tenemos una cartera de 3500 inmuebles, todos ellos son exclusivas compartidas, excepto los pisos de los bancos. Este año alcanzaremos las 1000 operaciones. Es un dato muy significativo para la región”.

La IC de la Asociación y Afilia, ¿son proyectos compatibles?

“Evidentemente, son competencia.... Pero es bueno que haya distintos proyectos de inmuebles compartidos. Los monopolios no son nada convenientes. Pueden y deben convivir las distintas redes de inmuebles compartidos. La competencia es buena, permite valorar y elegir, y favorece la transparencia.”

¿Cuáles son las claves para el éxito de un proyecto de inmuebles compartidos?

“Entender que no se trata de un club de amigos, sino que es un negocio que va a dar un mayor rendimiento a nuestro trabajo. Contar con 2 ó 3 líderes del proyecto en cada zona, impulsar las exclusivas compartidas como método de trabajo y formarse”.

Consolidar la IC es un proceso largo, ¿cómo ve el futuro de la IC de los Expertos Inmobiliarios?

“Tenemos las herramientas, el programa de gestión y el portal, que además son gratuitas y muy buenas, y somos más de 600 miembros.... Debemos convertirnos en un referente a nivel nacional. Es una carrera de fondo y requiere paciencia. Insisto en las claves para el éxito: la formación y las exclusivas compartidas”.

¿Qué tipo de formación?

“Hay que apostar por la formación de todo el personal de la agencia, gerentes, comerciales, administrativos... Todo el equipo debe conocer las herramientas de los inmuebles compartidos. Hay que formar en cómo captar exclusivas y hay que saber transmitir el código deontológico que implica formar parte de un proyecto de inmuebles compartidos. Todos hemos de jugar con las mismas reglas. Por ejemplo en Afilia, todas las agencias tenemos fijada una comisión del 4% por compraventa. Si alguien no lo respeta, no puede estar en esta red”.

¿Hay resistencia a aceptar la exclusiva?

Hay miedo a las exclusivas... Yo siempre he trabajado con exclusivas, desde que empecé en 1987. Es la filosofía que debe tener el agente inmobiliario. Es importante saber argumentar las ventajas para el cliente de la exclusiva e insistir en que sólo va a tener un único interlocutor. Lo que hace falta muchas veces es saber decir no. Las viviendas han de estar bien captadas, a precio de mercado...!si lo que faltan son compradores!”.

¿Cómo está la situación del sector inmobiliario en Cantabria?

“Parecida al resto de España, aunque quizás un poco mejor aquí en el Norte. El producto bancario se vende bien y el resto de operaciones cuestan mucho. Los precios han bajado hasta un 50% para los viviendas de los años 2005 y 2006. Aunque en pequeña medida también hay alguna urbanización fantasma que no tiene ninguna salida. En Santander ciudad faltan viviendas que las gente pueda pagar, a un precio razonable que ronde los 170.000 euros”.

¿Qué pasará con el Banco Malo?

“Es una incógnita. Pero, por el momento y mientras haya stock, el precio de la vivienda va a seguir bajando. Espero que el Gobierno sea consciente de que estos activos deben comercializarse a las agencias inmobiliarias”.



Salimos del despacho

Este catalán enraizado en Santander nos recomienda la visita a la Cueva de El Soplao (www.elsoplao.es). Situada a 60 km de Torrelavega y 83 de la capital cántabra, El Soplao está considerada uno de los más grandes monumentos mundiales de la geología.

Además de su valor geológico, el entorno de la cueva conserva un excepcional patrimonio arqueológico industrial minero, con 20 km de galerías.

“En una antigua mina de carbón entre Asturias y Cantabria descubrieron esta maravilla” explica Sala. *“La habré visitado 7 u 8 veces. Es realmente espectacular”.*

De Lleida a Santander

“Vine a Santander, por casualidad, para colaborar en la inmobiliaria de un amigo de mi padre, que era presidente de los Apis en Lleida, y trabajar durante unos meses con él”, explica Arturo Sala. Y allí sigue.

En 1987, con su mujer Marisol, abriría su primera inmobiliaria en la bonita localidad de Castro Urdiales. Desde entonces ha puesto en marcha oficinas en Santander, Laredo, Bilbao, etc. Acaba de embarcarse en un nuevo proyecto, una cooperativa que reúne 4 inmobiliarias en la capital de Cantabria.

De su trayectoria destaca la venta en exclusiva de la promoción Residencial Los Puertos. *“Es mi buque insignia. Fueron 600 viviendas, un centro comercial, y 7 años de exclusiva”* explica Sala.



Fotos: María Jesús Torné

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.

FERNANDO CORUJO SOCAS

Número de afiliado: 2557

Población: El Medano

Provincia: Tenerife

JOSÉ FERNÁNDEZ PEREZ

Número de afiliado: 2560

Población: Armilla

Provincia: Granada

**JOSÉ MANUEL CARACUEL
 RODRÍGUEZ**

Número de afiliado: 2561

Población: Granada

Provincia: Granada

PEDRO GUILLÉN CORTÉS

Número de afiliado: 2562

Población: Barcelona

Provincia: Barcelona

**FRANCISCO IGLESIAS
 JIMÉNEZ**

Número de afiliado: 2563

Población: Granada

Provincia: Granada

ANTONIO J. ARENAS MUÑOZ

Número de afiliado: 2564

Población: Valderrubio

Provincia: Granada

**FRANCISCO L. AGUILERA
 SILES**

Número de afiliado: 2566

Población: Almuñecar

Provincia: Granada

ALEJANDRO DE PAZ ESTEBAN

Número de afiliado: 2567

Población: Castelldefels

Provincia: Barcelona



Así fue el 2012

Un repaso en breve

Noemí Franco y Elisabet Carvajal

ENERO

- 25 Curso “Cuarto Módulo de la Nar” en Valladolid: Trabajar con el Cliente
- 25 Reunión Madrid: IC Inmuebles Compartidos / Convenio Arag / Convenio Iberdrola
- 31 Formación EON en al Sede de Barcelona

FEBRERO

- 07 Curso de Iniciación al programa de gestión de Ic en Madrid
- 08 Curso de Iniciación al programa de gestión de Ic en Bilbao
- 15 Charla “Preguntas más habituales en materia de mediación inmobiliaria y admin. de comunidades” en Barcelona
- 17 Curso “Cuarto Módulo de la NAR”: Trabajar con el Cliente en Logroño
- 23 Curso “Estrategias de Éxito con Clientes Compradores” en Barcelona
- 24 Firma del Convenio con SMSCASA.ES
- 29 Reunión de delegados en Madrid

MARZO

- 01 Firma del Convenio con Melia Hoteles
- 06 Curso de Ini. al programa de gestión de Ic en Barcelona
- 26 Charla “Preguntas más habituales en materia de mediación inmobiliaria, financiación hipotecaria por el BBVA en Logroño y Ley de blanqueo de capitales

ABRIL

- 03 Firma del Convenio con Api Virtual
- 10 Inició del Curso Derecho Tributario Inmobiliario
- 12 Reunión Zona Maresme: Análisis del mercado Inmobiliario, IC Maresme y repaso de los acuerdos de colaboración de la Asociación en Logroño
- 17 Acuerdo de BBVA: Obtención de financiación hipotecaria
- 23 Firma del Convenio con Home Staging

MAYO

- 08 Inicio del Curso de Administración de Comunidades
- 08 Charlas: Financiación hipotecaria del BBVA, Introduc-

Las reuniones de trabajo para avanzar en firme en el proyecto de los Inmuebles Compartidos (IC), las firmas de nuevos convenios con ventajas para los asociados de la Apei, cursos y seminarios, presenciales y on line; y charlas profesionales sobre aspectos desde jurídicos hasta Facebook como instrumento de Marketing han marcado un año de intensa actividad.

Aquí va un breve repaso, mes a mes, de lo que ha sido este año que finaliza.

ción al curso de Facebook, Novedades del Portal Inmobiliario e IC y repaso de las acuerdos de colaboración en Barcelona

- 14 Charla: Análisis mercado, situación IC, presentación proyecto portal inmobiliario y acuerdos de colaboración.
- 16 Curso “Seleccionar, formar y motivar comerciales Inmobiliarias de Éxito
- 24 Charla IC Logroño
- 28 Charla: Situación actual IC País Vasco

JUNIO

- 01 Renovación de las pólizas de los seguros de Responsabilidad Civil y de Caución
- 05 Charla IC País Vasco
- 08 Finalización del curso de Derecho Tributario
- 18 Charla Programa de Ic y Anteproyecto de Ley de Arrendamientos Urbanos en Bilbao
- 19 Charla Api Virtual en Barcelona

JULIO

- 05 Charla “Jornadas del sector de la Mediación Inmobiliaria” y “Facebook para Expertos Inmobiliarios”, en Málaga
- 16 Charla de IC en Barcelona
- 24 Curso “Método de Resultados” en Barcelona

OCTUBRE

- 04 Curso CRS “Técnicas de Negociación” en San Sebastián
- 05 Curso CRS “Trabajar con el Cliente” en San Sebastián
- 16 Inició del Curso de Valoraciones Inmobiliarias
- 16 Curso “Método de Resultados” en Barcelona
- 30 Curso “Marketing y Comercialización Inmobiliaria”

NOVIEMBRE

- 16 y 17 Asamblea General de la Asociación en Bilbao

DICIEMBRE

- Finalización del curso de “Marketing y Comercialización Inmobiliaria”



Sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia de 21 de Octubre de 2011: Condena a la inmobiliaria a devolver el duplo de la cantidad recibida en concepto de arras

Jesús Manuel Pernas. Asesor jurídico de nuestra Asociación

Un comprador demanda a la Promotora, a un comprador anterior, y a la Inmobiliaria para que le devuelvan la cantidad de 24.600 €, correspondientes al duplo de la suma que entregó en concepto de arras a la mencionada Inmobiliaria para la adquisición de una vivienda. El Juzgado de 1ª Instancia estimó parcialmente la demanda y condenó a la inmobiliaria a devolver la cantidad recibida, es decir, 12.300 €, absolviendo a la Promotora y al comprador anterior

El comprador demandante recurre la Sentencia y solicita que se condene a la Inmobiliaria a abonar los 24.300 € objeto de demanda.

La Audiencia Provincial estima el recurso y condena a la inmobiliaria a abonar las arras dobladas al comprador, absolviendo a la Promotora y al comprador anterior. La Audiencia entiende que la Inmobiliaria ha incurrido en responsabilidad en base a los siguientes argumentos:

Los compradores-demandantes, no otorgaron escritura pública de compraventa pues alegaron que en la misma Notaría conocieron que la vivienda no era de la Promotora, sino que se había vendido en documento privado a un tercero que les cedía sus derechos, y que no se había indicado a la compradora que el IVA no se hallaba incluido en la cantidad total fijada en el contrato de arras.

La Audiencia entiende que dado que nos hallamos en presencia de un contrato suscrito entre la inmobiliaria y el comprador es aplicable la Ley para la Defensa de Consumidores y Usuarios. En este sentido se observa que el contrato de arras habla de un importe total, pero en ningún momento, se especifica la identidad del dueño de los inmuebles, en cuanto a si se trata de una promotora o un particular, lo que resulta de especial trascendencia en el presente caso, puesto que según se trate de una primera o segunda transmisión estará sujeta a distintos impuestos e incluso, a distinto régimen jurídico. Tampoco se advierte en el contrato de arras que las partes debían suscribir dos contratos, uno de compraventa y otro de cesión de derechos, extremo que igualmente era de especial importancia, puesto que no tiene la misma consideración jurídica ni fiscal el contrato de compraventa de una vivienda que va a

destinarse a vivienda habitual que el de la cesión de derechos y, por tanto, no reviste el mismo tratamiento, el contrato de préstamo con garantía hipotecaria cuando dicha suma va destinada al pago del precio de la vivienda, que al pago, en parte de la vivienda y, en parte, de un contrato de cesión de derecho.

Extremos, todos ellos, sobre los que la Inmobiliaria está obligada a informar al comprador, para que éste pueda, con pleno conocimiento, tomar la decisión oportuna. La Audiencia concluye que no nos hallamos ante un mero desistimiento de los compradores sino ante un ocultamiento por parte de la inmobiliaria de los términos y condiciones del contrato de compraventa en cuya mediación intervino.

Dicho ocultamiento se vio incrementado, según la Audiencia, por consentir la Agencia Inmobiliaria la intervención de una tercera persona, que en su nombre, tomó parte en la gestión de venta, pese a no ser titular ni empleado de la misma, don Laureano. Por último, la Inmobiliaria no ha demostrado el destino que dio a las sumas percibidas de los demandantes ya que afirma que libró un cheque por 7.760 €, que fue ingresado en una cuenta titularidad de otra mercantil, y el resto, que se lo entregó en metálico a Laureano sin firmar recibo alguno.

Todas estas consideraciones llevan a la Audiencia a las siguientes conclusiones:

- a) Que fue la Inmobiliaria quien percibió la cantidad pagada en concepto de arras.
- b) Que fue su falta de información a los actores, compradores, la que determinó que, sorprendidos en la notaría por las circunstancias concurrentes (pago del IVA y firma de dos contratos, uno de compraventa y otro de cesión de derechos) y tras recabar el asesoramiento del Notario, optasen por no firmar la escritura pública de compraventa.
- c) Que no ha demostrado el destino atribuido al dinero recibido.

Todo lo cual lleva a condenar a la Inmobiliaria a devolver las arras dobladas a los demandantes



La XXIV Asamblea General apuesta por la IC de Expertos Inmobiliarios

Los agentes inmobiliarios afrontan un cambio sin precedentes en la forma de comercializar los inmuebles

Elisabet Carvajal



El presidente de la Apei, Óscar Martínez, acompañado por el secretario de la Asociación, Joan Castella, y el asesor jurídico, Jesús Manuel Pernas.

La apuesta por la IC de Expertos Inmobiliarios para el crecimiento de las agencias inmobiliarias que forman parte de la Asociación, y el análisis de la actual situación del sector inmobiliario centraron la XXIV Asamblea General de la Apei, celebrada el 17 de noviembre en Bilbao. Fue un encuentro marcado por el rigor profesional, el diálogo, el compañerismo y el buen ambiente.

La Asamblea aprobó por unanimidad los presupuestos para 2013, caracterizados por la austeridad y expuestos por el secretario de la Apei, Joan Castella. También se aprobó el nombramiento de Arturo Sala (Experto nº11) como nuevo delegado territorial en Cantabria (más información, páginas 4 y 5).

Ya no hay marcha atrás. La forma de trabajo para garantizar el crecimiento y la adaptación de los mediadores inmobiliarios a un futuro casi presente pasa por avanzar en el proyecto de los inmuebles compartidos

de la Asociación Profesional de Expertos Inmobiliarios, las IC, y sin perder de vista la creación de una red de alcance estatal. Los expertos coincidieron en que la puesta en marcha de la IC de Expertos es una carrera de largo, que supone un cambio sin precedentes en la manera de trabajar de los mediadores inmobiliarios, pero imprescindible para seguir en el sector.

La Apei cuenta con cerca de 1200 empresas asociadas en activo. Actualmente es una de las organizaciones de agentes inmobiliarios más prestigiosas en España

Para facilitar a los Expertos el camino hacia el cambio, la Asamblea acordó diferentes acciones. En este



El nuevo portal de la Apei www.inmoexpertos.com

El asesor informático, Daniel García, y el Experto Joaquín San Sebastián tratan sobre el portal inmobiliario de la Asociación.

sentido, se harán sesiones de formación de forma sistemática sobre el Programa de Gestión de la IC de los Expertos (Inmoges) y asistencia durante todo el desarrollo. También se realizará un tutorial para su uso que se podrá descargar de la Intranet de la web de la Apei. Y se contará con la experiencia de Arturo Sala en este tipo de proyectos para apoyar y orientar a las IC sectoriales que se están creando. En una primera etapa, la labor de Sala se centrará en dar apoyo a las IC en que ya se trabaja en el norte del país, como las de Bilbao, Logroño y muy pronto también San Sebastián.

El portal www.inmoexpertos.com con una imagen muy atractiva, potencia la captación de clientes compradores

Mejoras en el Programa de Gestión y el Portal

El software gratuito creado expresamente para los Expertos Inmobiliarios, Inmoges, ha sido sustancialmente mejorado en las últimas semanas para facilitar su uso por parte de los Expertos. También el portal inmobiliario, escaparate virtual para los inmuebles a comercializar de los Expertos Inmobiliarios en Internet (www.inmoexpertos.com), ofrece una imagen altamente atractiva y competitiva. Se ha potenciado la captación de clientes compradores y de nuevos asociados a través del portal. También se ha reforzado la imagen de

la Asociación y sus expertos como líderes en rigor y solvencia profesional en el sector.

Recordar que la Apei ha sido pionera en adaptar el sistema de Bolsa de Inmuebles Compartido (MLS) a la dinámica de sus asociados, propiciando la colaboración entre Expertos que comparten su cartera de inmuebles de forma sectorial por zonas geográficas españolas o bien por tipología de producto.

Facebook para Expertos Inmobiliarios

Las redes sociales y entre ellas, la líder, Facebook, como instrumento de marketing, interesa a los Expertos. La Asociación organizó charlas en Barcelona y Málaga, durante el 2012, para mostrar cómo Facebook puede contribuir a hacer crecer la agencia inmobiliaria. La Asociación, recogiendo las peticiones de distintos asociados, ya prepara una propuesta de curso presencial de Facebook para Expertos Inmobiliarios para el próximo año.

Delegados en la cita anual

La cita anual más importante de la Apei reunió a un nutrido grupo de Expertos procedentes de toda España. Contó con la asistencia de los delegados territoriales de Granada, Raúl Ortiz, también vocal en la Junta Directiva; Gerardo Parras, de Madrid; Jaume Coll de Barcelona-Vallés Occidental; José Javier García Beroiz, de Navarra; David Durán Arnedo, de Logroño; Ambrosio Gonzalo Margüello del País Vasco (Vizcaya); Juan Ignacio Uribarri, del País Vasco (Álava); y Arturo Villada, de Castilla-León.



“Tenemos que avanzarnos al futuro”

Según el presidente de la Apei, el mercado absorberá los activos inmobiliarios en 5 años

Elisabet Carvajal



Expertos de toda España se reunieron en Bilbao. Óscar Martínez, durante la apertura de la XXIV Asamblea General.

“Tenemos que avanzarnos al futuro del sector y prever cuál será el escenario para la agencias inmobiliarias en 4 ó 5 años”. Este fue el eje que condujo la intervención del presidente de la Apei, Óscar Martínez, en la apertura de la XXIV Asamblea General de la Asociación de Expertos Inmobiliarios. Cuidar a los particulares y a los promotores fue el consejo de Óscar Martínez: *“son nuestros clientes naturales”.*

Óscar Martínez señaló dos claves para avanzar en la mediación inmobiliaria y *“velar para que el sector vaya hacia delante”.* Por un lado, se refirió a los cambios en la forma de trabajar que han de adoptar los agentes inmobiliarios, compartiendo exclusivas y a través de las IC. Y, por otro, insistió en prever el fin de los activos inmobiliarios y cómo esto va a afectar a la dinámica comercial de las

agencias inmobiliarias. *“Ahora, el 90 % de nosotros trabajamos para bancos. Pero debemos cuidar de los particulares y promotores, porque son nuestros clientes naturales”*, recordó.

“Hay que empezar a trabajar la segunda mano. El buen producto ni es fácil de localizar ni es barato”, afirma Óscar Martínez.

“En estos últimos años muchos profesionales hemos trabajado para las entidades financieras comercializando sus pisos. Este proceso tocará a su fin en un horizonte

máximo de 5 años en que el mercado habrá absorbido los activos inmobiliarios. Se configurará un nuevo escenario y debemos avanzarnos”, afirma Óscar Martínez presidente de la Apei desde el año 1997.

“Tras el producto de los bancos, habrá otro momento difícil porque los precios habrán sido muy bajos”

Para Martínez tras este período en que los bancos aún dominarán el mercado inmobiliario *“habrá otro momento complicado”*. *“Los precios han bajado mucho y los promotores tendrán muchos problemas para vender al precio adecuado”*. Ante esta realidad, Martínez apunta que *“es importante trabajar desde ahora mismo la segunda mano y contar con una cartera importante en la oferta de este tipo de vivienda. El buen producto no es ni fácil de localizar, ni barato”*.

“Debemos cuidar a particulares y promotores. Son nuestros clientes naturales”

No habrá otro boom”

Otro de los temas de actualidad a los que se refirió Óscar Martínez en su intervención fue la reforma de la Ley Hipotecaria. *“Es una ley mala, antigua, con normas abusivas. Su reforma va a traer la dación en pago”*, aseguró. *“Los bancos no darán dinero tan alegremente, por ello no volverá a darse otro boom”* inmobiliario. Hemos de velar para que nuestro sector vaya hacia delante.

Son muchas las voces de entidades y colectivos profesionales que, en las últimas semanas, piden esta reforma

de la Ley con el fin de regular que los bancos acepten el canje de la vivienda en pago por la hipoteca, es decir, la dación en pago, y de forma retroactiva. En España, entre los años 2007 y 2011 se han producido más de 350.000 ejecuciones hipotecarias.

Sector desunido

La desunión del sector es una preocupación expresada en más de una ocasión por Oscar Martínez. El presidente de la Apei se refirió a esta circunstancia en la apertura de la XXIV Asamblea General. *“Somos es sector profesional más desunido de España”*. Hizo mención a los encuentros mantenidos con distintos colectivos de mediadores para favorecer la unión del sector y propiciar la creación de nuevas técnicas de trabajo como *“un portal profesional para todos los mediadores”*.



Vista general de la sesión



NUEVA PÁGINA WEB

www.inmoexpertos.com
Todo lo que necesitas con un solo click

La Asamblea en imágenes

Los elementos que marcaron la XXIV Asamblea General de la Apei fueron el rigor y el interés por parte de todos los Expertos y las Expertas presentes. En estas imágenes se recogen algunos momentos de la reunión que intentan mostrar la profesionalidad que se respiró el pasado 17 de noviembre en Bilbao.



Los Expertos participaron activamente en el debate sobre la situación de la mediación inmobiliaria. En el centro de la imagen, el Experto Jaume Coll. En primera fila, el Experto Gerardo Parras.



Vista general de los Expertos que asistieron a la XXIV Asamblea de la Apei.



La Experta María de Pablo



Los Expertos Ivonne Lizaso y Jean Paul Garmendia



El Experto Íñigo Alzola.



María José Hernández (al fondo), Carmen Flaño y Edurne Rodríguez. Las tres Expertas son de San Sebastián,

Nuestros breves

Finalización de la Formación de Expertos 2012

Con los cursos de Valoraciones Inmobiliarias y Marketing Inmobiliario, damos por cerrado el calendario de cursos 2012. Este año hemos realizado la mayoría de los cursos en formato on.line, ya que así lo habéis solicitado muchos de vosotros, para poder reducir gastos y poder estar al pie del de vuestras inmobiliarias.

En breve empezaremos a trabajar en los cursos del 2013, no hace falta decir que aceptamos cualquier petición por vuestra parte.

Actualizaciones Programa Ic Expertos

Como ya os hemos informado, las últimas actualizaciones del programa IC han sido: pasarelas a nuevos portales, gestión de fotos, acciones, hojas de visitas, informaciones para vuestros clientes.

Os animamos a utilizarlo, tanto aquellos que queráis formar parte de las IC, como aquellos que queráis utilizarlo como programa de gestión de vuestras inmobiliarias. Es una herramienta que os ofrece gratuitamente la Asociación para la mejor operativa de vuestras oficinas.

Listado Péritos Judiciales

Estamos preparando los listados de peritos judiciales para enviarlos a los juzgados, si tenéis que realizar algún cambio, poneros en contacto con la Asociación o si ya no queréis formar parte de ellos enviar un mail a la Asociación informando de la baja.

Os recordamos que para formar parte de dichos listados tenéis que tener al día el seguro de responsabilidad civil.

Apei en los medios

A lo largo del 2012, los medios de comunicación se han hecho eco de la actividad de la Asociación Profesional de Expertos Inmobiliarios en más de un centenar de ocasiones. Entre enero y octubre, la Apei ha aparecido en más de 21 artículos de prensa escrita de toda España. Entre estos medios destacan **20 Minutos, La Vanguardia, la Opinión de Tenerife, Cinco Días y El Economista.**

La Asociación ha protagonizado también noticias en 45 medios digitales como **Idealista, El mundo.es, Abc.es, Eleconomista.es.** Además, Óscar Martínez, como presidente de la Asociación, ha participado en más de 50 programas de radio en las principales cadenas nacionales y autonómicas

La celebración, los días 16 y 17 de noviembre, de la XXIV Asamblea General en Bilbao, y las conclusiones de ésta sobre la situación del mercado inmobiliario generaron el interés de los medios de comunicación tanto sectoriales, como de diarios generalistas, económicos y digitales. **Inmodiario, Idealista, Estrategia Empresarial, Acb.es, El Correo, Agencia EFE, y Expansion.com** son algunos de estos medios.



«Harán falta cuatro o cinco años para absorber el stock de viviendas»

Así lo indica el presidente de la asociación de expertos inmobiliarios, el riojano Oscar Martínez



Martínez Sobczak presidió ayer en Bilbao la asamblea nacional de Expertos Inmobiliarios. - IRENE ARANGO

EL MUNDO. El mercado inmobiliario tardará entre cuatro y cinco años en dar salida a la vivienda construida antes del estallido de la crisis que aún no ha encontrado comprador. Este fue uno de los mensajes más destacados en la asamblea de la Asociación Profesional de Expertos Inmobiliarios, que tuvo lugar en Bilbao.

Firmado el colectivo el riojano Oscar Martínez Sobczak. Este experto afirmó ayer que una vez que el mercado absorba esa vivienda a la que no se ha dado salida, se volverá a un nuevo período, más razonable que el que existía en los últimos meses, pero también más razonable que los actuales, que no hay que olvidar los márgenes.

Y es que, según explicó, la actualidad marca un mercado inmobiliario «abundante», donde las viviendas se están vendiendo que debajo de los precios. En La Rioja, detalló Martínez, la situación es similar aunque hay más producto inmobiliario.

Actualmente, los bancos se han convertido en actores principales del sector, al sacar al mercado su stock de viviendas con importantes descuentos. «Son las grandes inmobiliarias, y nosotros colabora-

mos con casi todos», subrayó este experto, que consideró que su ayda de asegurar una gran venta para el comprador.

Si matizó que el impacto del «banco malo» no se notará tanto en el mercado como se ha dicho hasta el momento, «porque venden lotes a grandes empresas o inversionistas. Activos muy complicados y no baratos, de más de 100.000 euros».

Hay demanda
A pesar de las dificultades, Martínez afirmó que sigue habiendo demanda, «si que hay pocos cambios de plan, se trata más de jóvenes que se independizan, pensamos que cam-

El Centro Riojano de Madrid entrega los premios de las Ciencias, las Artes y las Letras

EL CORREO. El Centro Riojano de Madrid entregó ayer en la Gran Vía de Madrid los premios de las Ciencias, las Artes y las Letras. El dignatario riojano del Partido Popular en el Congreso de los Diputados, Conrado Escobar, fue galardonado con el Escudo de Oro de la entidad. Por su parte, el abogado José María Vero obtuvo el Escudo del Centro Riojano de Madrid, como señal de reconocimiento a su trayectoria.

El premio de las Ciencias de la entidad distinguió a Iván Hervás, Marcos Ochoa y Sergio Pascual, alumnos del Instituto de Enseñanza Secundaria Batalla de Charro (Logroño) que ganaron el concurso internacional «Google Science Fair 2012», así como a Antonio Guillén, profesor titular del proyecto.

El guatemalteco Pablo Estela Villegas fue galardonado con el premio de las Artes con reconocimiento a su dilatada trayectoria en el mundo de la fundación, mientras que el literato Andrés Pascual, que acaba de editar su cuarta novela, «El sol brilla por la noche en Chulucuma», se alzó con el premio de Letras.

Los actos organizados por el Centro Riojano de Madrid en honor de San Millán comenzaron el pasado viernes con el pregón del abad Pedro Merino Campuzanos.



Leyes, reglamentos, subvenciones

Ley Anti desahucios

La nueva ley anti desahucios no ha sido lo esperado, os señalamos algunos puntos:

La suspensión del desalojo durante dos años no paraliza los intereses de demora. Se excluye de la moratoria los casos en los que la casa se la queda un tercero y no el banco.

Dos hijos no, tres sí.

Una madre soltera con un hijo de más de tres años puede ir a la calle.

Deja fuera a los jubilados.

Certificado de Eficiencia Energética de Edificios

Os recordamos que el Ministerio de Industria está acabando los últimos flecos sobre la Normativa, se da por sentado que se aprobará el próximo 01 de Enero de 2013 y que exigirá que se aporte por parte del propietario una "certificado de eficiencia energética del edificio" para cada operación de venta o alquiler de viviendas.

La ley 7/2012, de 29 de octubre,

de modificación de la normativa tributaria y presupuestaria y de adecuación de la normativa financiera para la intensificación de las actuaciones en la prevención y lucha contra el fraude, publicada en el BOE 29/10/2012 y conocida como "ley antifraude", entra en vigor, 30/10/2012

Os recordamos que en la revista de octubre de Expertos Inmobiliarios, que podeis consultar a través de www.inmoexpertos.com, tenéis toda la información sobre la entrada en vigor de la nueva normativa y los efectos para los agentes inmobiliarios.

Economía

Tipos de Referencia OFICIALES, Septiembre 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	3,199
De cajas de ahorro	3,573
Del conjunto de entidades de crédito	3,347
Tipo activo de referencia cajas de ahorro	5,250
Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre 2 y 6 años	4,896
Referencia interbancaria a 1 año (EURIBOR)	0,740
Referencia interbancaria a 1 año (MIBOR)*	0,740

Índice de Precios de Consumo IPC OCTUBRE 2011 - OCTUBRE 2012

Fuente: Instituto Nacional de Estadística

Periodos	Incremento relativo %
Mayo 2011 a Mayo 2012 (Base 2011)	1,9
Junio 2011 a Junio 2012 (Base 2011)	1,9
Julio 2011 a Julio 2012 (Base 2011)	2,2
Agosto 2011 a Agosto 2012 (Base 2011)	2,7
Septiembre 2011 a Septiembre 2012 (Base 2011)	3,4
Octubre 2011 a Octubre 2012 (Base 2011)	3,5

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

3,5%

Mundo digital

Asistentes de voz

DANIEL GARCÍA. Asesor informático



Los sistemas de reconocimiento de voz no son nuevos, desde hace años se han ido implantando para realizar tareas sencillas como el reconocimiento de los nombres de la agenda para llamar por teléfono. Estos sistemas requerían un proceso de “aprendizaje” para que el programa reconociera los comandos de voz del usuario correctamente, y aún así, la respuesta a un comando de voz podía resultar un tanto cómica, cuando no desesperante.

La interacción hombre-máquina es un sueño perseguido desde hace años, en el que las empresas de I+D y las universidades siguen trabajando sin descanso en los diferentes campos relacionados con la inteligencia artificial.

Una vez más, Apple despierta un mercado adormecido con Siri, su asistente personal por voz. Con el lanzamiento del iPhone 4S, en los países de habla inglesa se presentó esta aplicación, que ahora, con el iPhone 5 se ha mejorado para que entre otras cosas reconozca varios idiomas más, entre ellos el castellano..

Samsung, por su parte para no quedarse atrás, a lanzado la aplicación Voz S para su modelo Galaxy SIII, donde ha copiado a Apple hasta el aspecto de la aplicación, así como el icono con forma de micrófono que hay que tocar para dictar una tarea. Para el sistema operativo Android también hay compañías que han lanzado aplicaciones de este tipo, como pueden ser Sherpa y Vita, ambas aún en su versión beta.

Sherpa es una aplicación española que se presentó a la par del lanzamiento del iPhone 5 con Siri en castellano. Esta aplicación está realmente bien, se puede ver un video que realiza una comparativa entre estos dos asistentes en la siguiente url:

<http://www.idgtv.es/entusiastas/sherpa-y-siri-frente-a-frente>

Una ventaja que tienen Siri y Voz S sobre el resto, es que tanto Apple como Samsung son los fabricantes tanto del hardware como del software, por lo que estos dos asistentes pueden llegar a realizar acciones sobre el control del smartphone, que en el caso de aplicaciones de terceros no se pueden llegar a hacer.

La desventaja para Voz S, es que está limitada a un modelo de Samsung, mientras que Sherpa y Vita funcionan con otros modelos con sistema operativo Android, aunque no con todos. Por supuesto, el rendimiento de estas aplicaciones, está estrechamente relacionado con las prestaciones de los terminales, de tal manera que en los modelos menos potentes los tiempos de respuesta se alargan demasiado.

Felicitación

*Estimados Expertos y
Expertas,
desde la Asociación
os deseamos lo mejor
para el 2013.*

*No olvidéis que la Unión
nos hace fuertes ante las
dificultades.*

*Y que, Unión
+ Rigor
+ Cooperación
+ Espíritu Innovador*

*es nuestra fórmula para
la Superación
y el Éxito*

¡Felices Fiestas!

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



ASOCIACIÓN
PROFESIONAL
de EXPERTOS
INMOBILIARIOS