



Desde 1990

EXPERTOS INMOBILIARIOS

FRANQUEO
CONCERTADO
02/1208

PUBLICACIÓN DE LA ASOCIACIÓN PROFESIONAL DE EXPERTOS INMOBILIARIOS — N. 132 AÑO 2022

El Banco Central Europeo cambia el rumbo del Euribor

pp.3

Los Delegados territoriales impulsan la vuelta a lo presencial

pp.4-5

EXPERTOS INFORMADOS

Pp. 3
El Euribor alcanza en junio la tasa más alta en 10 años.

EXPERTOS JURÍDICO

Pp. 5
Supuestos de responsabilidad de la Agencia Inmobiliaria.

ENTRE EXPERTOS

Pp. 6-9
Entrevista al Delegado territorial en Vizcaya, **Íñigo Alzola**.

ENTRE EXPERTOS

Pp. 10
Francisco Bello, nombrado Delegado territorial en Tenerife

SUMARIO:

ENTRE EXPERTOS

PÁGINA 2

. Editorial del presidente.

EXPERTOS INFORMADOS

PÁGINAS 3

. El Euribor alcanza en junio la tasa más alta en 10 años

PÁGINAS 4-5.

. La reunión de Delegados de abril marca la vuelta a lo presencial

ENTRE EXPERTOS

PÁGINAS 6-9

. Entrevista al nuevo Delegado territorial en Vizcaya, Íñigo Alzola

PÁGINAS 19

. Francisco Bello, nombrado Delegado territorial en Tenerife

EXPERTOS INFORMADOS

PÁGINA 11

. El límite del alquiler al 2%, se proroga hasta el 31 de diciembre.

PÁGINAS 12

. En vigor la Ley de Calidad de la Arquitectura

EXPERTOS JURÍDICO

PÁGINA 13

. Supuesto de extralimitación de una inmobiliaria en sus funciones

PÁGINA 14 -15

. Breves

. Mundo Digital

. Agenda



Un mercado al alza, en peligro por la inflación

Cuando llegue esta revista a vuestras manos, ya estaremos en pleno verano. Un momento en que pensamos más en las vacaciones que en el trabajo. Del mismo modo, nos desenvolvemos como si el COVID hubiera desaparecido. Sin embargo, en las últimas semanas hemos visto que no podemos olvidar esta amenaza y que no debemos bajar la guardia. Desde aquí, aprovecho para pedir que tengáis mucha precaución.

Llevamos meses con un mercado creciente en ventas y las inmobiliarias se comportan de forma positiva. En algunas zonas, los precios suben porque el producto es escaso y caro. Y, no digamos en el mercado de alquiler. Un segmento donde las gestiones son difíciles por las mismas causas: poca oferta y cara.

¿Qué nos espera tras el verano? Se nos ha escapado algo muy importante: la inflación. Las altas tasas de inflación que estamos sufriendo están afectando al poder adquisitivo de la ciudadanía. Incluso, los que tenemos locales alquilados, como ocurre con buena parte de los Expertos Inmobiliarios con locales para sus agencias y oficinas, vemos como suben las rentas. Por otro lado, el aumento del euríbor, índice de referencia para las hipotecas, que ya ha empezado a producirse hará que los potenciales compradores estén más preocupados por el futuro. Un futuro y un presente marcados por la guerra de Ucrania y las subidas en los precios de los productos del día a día.

Esperemos que los gobiernos tomen medidas acertadas para frenar la inflación y que el mercado boyante para el sector de la vivienda que ha favorecido a las inmobiliarias en lo que va de año pueda proseguir con el mismo ritmo.

Os deseo un feliz verano.

Oscar Martínez
 Presidente Asociación Profesional
 Expertos Inmobiliarios
 presidente@inmoexpertos.com

Revista Expertos Inmobiliarios. Año XV, número 132 JUNIO 2022
 Edita Asociación Profesional de Expertos Inmobiliarios.
 Presidente, Oscar Martínez Solozábal. Vicepresidente, Raúl Ortiz Correa, Secretario General: Anselmo Muñoz García. Vocales: Jaume Pascual, Jon Paul Garmendia Lanas, Amando Sánchez -Bermejo Sacristán, Isidro Tomás Martín Martín.
 Sede APEI, Mallorca 235, Entlo. B. 08008 Barcelona. Delegación Madrid: Paseo de las Delicias, 89. 28045 Madrid. Tel. 93 317 08 09 - 91 133 4400 Fax 93 412 55 75.
 www.expertosinmobiliarios.com administracion@inmoexpertos.com
 Maquetación: Gabinete de Prensa y Comunicación APEI. Tel. 93 317 0809 / 646 22 02 68
 Coordinación: Elisabet Carvajal. Contacto Administración: Trinidad Gómez
 Redacción: Elisabet Carvajal, Jesús Manuel Pernas Bilbao, Daniel García Barberá
 Los contenidos de este boletín pueden reproducirse citando la fuente. Depósito legal: LR - 406 - 2002.

La media provisional de este índice de referencia para julio es de 0,901 %

El Euribor alcanza en junio la tasa más alta en 10 años

Elisabet Carvajal

Tras seis años en negativo, el Euribor iniciaba la tendencia alcista en positivo el pasado mes de abril. El índice a 12 meses cerró mayo en el 0,287% y en junio se situó en el 0,852%, su tasa más alta en 10 años. Y el alza sigue: la media provisional para julio se sitúa en el 0,901%. Aunque aún estamos muy lejos del 5,393% máximo alcanzado en julio de 2008 por este índice, las alertas y, sobre todo, la incertidumbre están servidas.

El Euríbor se ha convertido en un gran protagonista de la actualidad económica en nuestro país. La referencia del Banco Central Europeo que determina las hipotecas de tipo variable, es decir, aquellas que se revisan anualmente, ha pasado en este ejercicio, por primera vez desde el año 2016, de índices negativos a positivos.

El anuncio del Banco Central Europeo (BCE) de aplicar una primera subida del 0,25% de los tipos de interés este julio y una segunda, algo mayor, para septiembre ha favorecido la escalada alcista del Euribor. Sin embargo, la medida tomada por el organismo quiere hacer frente a la alta inflación global - que en España en junio superaba los dos

dígitos y se situaba en el 10,2% -. La incertidumbre se ha instalado en los mercados y resulta muy complicado hacer previsiones sobre la evolución del índice. Analistas del sector bancario prevén que las hipotecas a tipos variable continuarán subiendo. Aunque las previsiones son bastante distintas. Desde Bankinter se estima que el Euribor cierre el presente ejercicio en el 0,4% y en diciembre de 2023 en el 0,8%. Expertos de CaixaBank opinan que el índice podría llegar a situarse en el 1% en 2023.

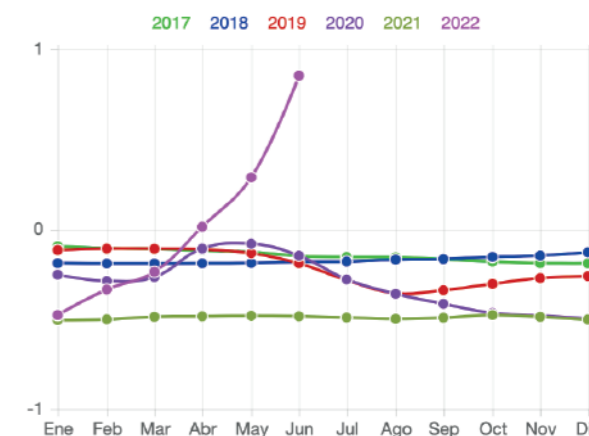
Sabías qué Euribor es el acrónimo de **Euro Interbank Offered Rate**, que traducido es "tipo europeo de oferta interbancaria". El Euribor es el tipo medio de interés al que se prestan euros entre sí en un gran número de bancos europeos. Para determinar los tipos Euribor se elimina el 15% más alto y el 15% más bajo de los tipos de interés recogidos. Todos los días laborables a las 11:00 se determinan los tipos de interés del Euribor y se transmiten a todos los interesados y a la prensa.

Cinco tipos de interés Euríbor
 Existen 5 tipos de interés Euribor, cada uno con un plazo de vigencia diferente: * Euribor 1 semana * Euribor 1 mes * Euribor 3 meses * Euribor 6 meses * Euribor 1 año.

Euribor a un año (Media Mensual):

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Enero	-0,095	-0,189	-0,116	-0,253	-0,505	-0,477
Febrero	-0,106	-0,191	-0,108	-0,288	-0,501	-0,335
Marzo	-0,110	-0,191	-0,109	-0,266	-0,487	-0,237
Abril	-0,119	-0,190	-0,112	-0,108	-0,484	0,013
Mayo	-0,127	-0,188	-0,134	-0,081	-0,481	0,287
Junio	-0,149	-0,181	-0,190	-0,147	-0,484	0,852
Julio	-0,154	-0,180	-0,283	-0,279	-0,491	
Agosto	-0,156	-0,169	-0,356	-0,359	-0,498	
Septiembre	-0,168	-0,166	-0,339	-0,415	-0,492	
Octubre	-0,180	-0,154	-0,304	-0,466	-0,477	
Noviembre	-0,189	-0,147	-0,272	-0,481	-0,487	
Diciembre	-0,190	-0,129	-0,261	-0,497	-0,502	

Gráfico de evolución del Euribor Mensual:



Fuente: EuriborDiario.es



Sobre estas líneas, un momento de la reunión de los responsables territoriales celebrada en Madrid

La Asociación recupera también la presencialidad para los cursos

La reunión de Delegados de abril marca la vuelta a lo presencial

Elisabet Carvajal

El pasado 22 de abril se celebraba en Madrid la primera reunión presencial de Delegados territoriales desde el inicio de la pandemia en 2019. Con esta sesión *in situ*, la Asociación recuperaba los actos presenciales y acordaba también potenciarlos con cursos de formación "cara a cara" en distintos puntos de España.

De acuerdo con esta decisión, ratificada por la Junta directiva, en junio ya se iniciaban estos cursos presenciales. El primero de ellos en Barcelona, el pasado 15 de junio. Una sesión con el coach inmobiliario Rafael R. Tovar, que reunió a treinta Expertos catalanes (imágenes en la página derecha) y que el 11 de julio se celebra también en Durango (Vizcaya)

Entre los temas tratados por los Delegados territoriales reunidos en Madrid en abril, destacaron la definición de acciones orientadas a mejorar el trabajo de estos Expertos en cada zona geográfica. Así pues, se acordaba informar a cada Delegado y Delegada de las altas y bajas en su zona y desarrollar cursos presenciales, reforzando así los aspectos positivos que promueve el intercambio de experiencias entre profesionales.



También la Asociación organizará cursos online para explicar el funcionamiento de Método de Valoración Inmobiliarios MVI que permita sacar el máximo partido de esta herramienta. Estos cursos estarán coordinados por el miembro de la Junta directiva, Jon Paul Garmendia conjuntamente con los Registradores. También este Experto se ocupará de impartir charlas online de perfeccionamiento para aquellos interesados en tasar inmuebles.

Los delegados también propusieron cambiar el diseño las placas de reconocimiento que se entregan durante la celebración de la Cena de Hermandad, previa a la convocatoria de cada Asamblea.

"APEI prepara nuevos cursos para optimizar el uso de la herramienta MVI"

Cursos también para comerciales

Los cursos presenciales con Rafael R. Tovar que se están impartiendo se orientan en el **MÉTODO MENTORING**. Según Tovar se trata de "un método que permite intercambiar ideas y exponer las mejores herramientas para el trabajo diario, con el fin de sobrellevar la nueva normalización del sector basándose en las experiencias diarias de vuestros comerciales". En estos cursos, pueden participar los empleados - comerciales - de las agencias de los Expertos Inmobiliarios. El curso se desarrolla en tres bloques, cada uno de ellos de una hora de duración: **Dónde encontrar clientes vendedores;** **Qué hacer en el caso de no darte una exclusiva;** **Tipos de seguimiento.**



El curso impartido por R. Tovar reunía a una treintena de Expertos y Expertas en Barcelona.

Íñigo Alzola

Delegado territorial en Vizcaya (País Vasco)

"No hay ninguna asociación con una oferta tan atractiva como APEI"

Elisabet Carvajal

Íñigo Alzola (1963, Basauri, Vizcaya) forma parte de Expertos Inmobiliarios desde el año 2007. Acaba de ser nombrado Delegado territorial de APEI en Vizcaya. Alzola sustituye en la responsabilidad a Jon Paul Garmendia, miembro de la Junta directiva y tesorero de APEI.

Precisamente, Garmendia animaba a Íñigo Alzola a asumir la delegación territorial. "Estoy a gusto con ser delegado, atenderé en lo que pueda en esta responsabilidad y con lo que me indiquen", afirma Alzola en su tono franco y abierto.

Con él, y a través de esta entrevista, te invitamos a viajar hasta Basauri, localidad vizcaina a escasos minutos de Bilbao, donde reside Íñigo Alzola y donde desde hace 33 años regenta la agencia inmobiliaria Kasetas, la más veterana de Basauri.

- Usted ingresaba en Expertos Inmobiliarios en el año 2007. ¿Qué le condujo hasta APEI?

"Estuve en varias asociaciones anteriormente. Pero, ninguna de ellas me pareció lo suficientemente solvente. Algunas, incluso, eran un poco un montaje. Cuando vi lo que era Expertos, y la oferta tan atractiva que presentaba, lo tuve claro y... hasta hoy. Sin duda, es la mejor asociación inmobiliaria que existe, no hay ni punto de comparación con las demás. Ninguna otra ofrece lo que te aporta Expertos. Funciona fácil y tienes un acceso directo y ágil para hablar con el presidente o con el responsable de cualquier servicio ya sea jurídico, informático o administrativo. Estoy muy a gusto en APEI".

- Y ahora empieza como Delegado territorial.

"Sí. Me lo pidió Jon Paul Garmendia y atenderé en lo que pueda como delegado. Una de las cosas de las que estamos convencidos es que, aunque los cursos online y webinars están bien, los cursos presenciales tienen otra dimensión. Permiten el intercambio entre compañeros, de ideas, experiencias... la interrelación entre profesionales es muy importante y es un aspecto que valoramos mucho los Expertos Inmobiliarios"

"Ahora la pregunta es:
¿contrato la hipoteca
a tipo fijo o
a tipo variable?"

"Ante la subida del
Euribor, lo que preocupa
al comprador es lo que
va a pagar cada mes"

- Parece que hemos superado la pandemia, pero el contexto sigue complicado por la guerra y sus efectos. ¿Cómo ve la situación del sector en Vizcaya?

"No notamos efectos por la pandemia. Cerramos dos meses, pero la demanda contenida hizo que, una vez volvimos a abrir, el 2021 fuera un buen ejercicio. Fue un buen año de forma generalizada. En lo relativo al 2022, de momento, se están cumpliendo las expectativas aunque con un nivel de operaciones inferior al año anterior".

- Los precios suben y el Euribor también....

"Aquí no notamos la subida. Estas noticias confunden a la gente...La semana pasada vendí por tercera vez



el mismo piso y la evolución del precio de esa vivienda era lógica y racional. Desde el año 1998, yo ya advertía que el mercado iba a caer. Los bancos concedían hasta el 120 % de la hipoteca. En 1989, en el centro de Basauri un piso costaba alrededor de los 4 millones de pesetas. Entre 2006 y 2008 las viviendas de esta zona pasaron a costar entre 13 y 40 millones de pesetas. En Basauri, en el año 2007 no había nada por debajo de los 240.000 euros, con estructura de hormigón armado. Ahora, estamos entre los 120.000 y los 140.000 euros para esas mismas viviendas. Actualmente, la demanda está contenida y eso favorece que los precios no hayan subido. En Bilbao, la situación es muy similar".

- ¿Hasta qué punto preocupa a la clientela la subida de los tipos de interés?

"Lo que preocupa al comprador es lo que va a pagar al mes, la obligación de pago que va a tener que asumir mes a mes. Si los tipos suben, suben las cuotas... Sin embargo, la gente aún no es muy consciente de ello. Ahora la pregunta es: ¿contrato la hipoteca a tipo fijo a tipo variable?"

"Me encanta mi trabajo y me satisface encontrarme con nuevos retos y solucionar situaciones que otros no han sabido resolver"



La localidad vizcaína de Basauri se sitúa en la comarca (no oficial) de Gran Bilbao. Tan solo 7 Km. y escasos minutos separan ambos municipios, como nos explica Iñigo Alzola. Basauri significa población en el bosque, y se alza sobre la falda del monte Malmasín. Hasta finales del siglo XIX, fue un pueblo eminentemente rural,

Entre el Nervión y el Ibaizábal

hasta la llegada de la industrialización al municipio. En 50 años el pueblo pasaba de tener pocos miles de habitantes a tener 55.000, en 1978. Basauri cambiaría radicalmente su fisonomía, sus edificios y su urbanismo. Desde finales de

los 80, la población se ha reducido progresivamente hasta los cerca de 42.000 habitantes actuales. Basauri se encuentra justo en el punto en el que se unen los ríos Nervión e Ibaizábal, los dos más importantes de la provincia y eso concede gran belleza

a los paisajes de la zona. Para los amantes del arte, indicar que cuenta un gran patrimonio arquitectónico como la iglesia de San Miguel Arcángel, la Casa Torre de Ariz, la ermita de San Fausto Labrador y el Castro de Malmasin-Finaga, A todo ello, hay que añadir los buenos pinchos y el buen txakolí de la zona.



NUEVOS ASOCIADOS

Damos la bienvenida a los nuevos y nuevas profesionales que se unen a APEI:

P. Francisco Alemán Ramírez
 Número de afiliado: 3201
 Población: Santa Cruz De Tenerife
 Provincia: Tenerife

Miguel Angel Vara Muñoz
 Número de afiliado: 3202
 Población: Madrid
 Provincia: Madrid

Iñigo Berasategui Vicente
 Número de afiliado: 3203
 Población: San Sebastian / Donostia
 Provincia: Guipúzcoa

Juan Martin Manso Delgado
 Número de afiliado: 3204
 Población: San Cristobal
 Provincia: Tenerife

Esther María Ramos Andivia
 Número de afiliado: 3205
 Población: Madrid
 Provincia: Madrid

Marta González Cantalejos
 Número de afiliado: 3206
 Población: Palafoxs
 Provincia: Barcelona

Sara Verpoorten
 Número de afiliado: 3207
 Población: Santa Cruz De Tenerife
 Provincia: Tenerife

Ferran Samit Hernández
 Número de afiliado: 3208
 Población: Badalona
 Provincia: Barcelona

Azucena Lage Corzo
 Número de afiliado: 3209
 Población: Coruña, A
 Provincia: Coruña, A

- Y, ¿cuál es su consejo?

"La elección depende mucho del tiempo por el que hemos contratado, o vamos a contratar, la hipoteca. Ahora, el interés aún está muy bajo para las hipotecas a interés fijo. Yo optaría por una hipoteca a interés fijo. Pero si tienes un préstamo a 20 o 30 años es difícil prever como van a evolucionar los tipos de interés. Sin embargo, en mi opinión, saber lo que vas a pagar cada mes, aunque corras el riesgo de pagar más, también te ofrece una tranquilidad".

- Háblenos de Kasetas, su agencia inmobiliaria, en Basauri.

"En Kasetas trabajamos un equipo de tres personas. También colabora mi mujer, Mari Fe Iglesias, que es abogada. Es la agencia que más tiempo lleva en Basauri, 33 años. Trabajamos mucho por referidos. Nos dedicamos, sobre todo, a compraventa y alquileres en residencial y locales. En ocasiones también hacemos naves industriales o pabellones".

- ¿Qué es lo que más le gusta de su trabajo?

"Me encanta lo que hago y me satisface mucho poder resolver problemas, encontrarme con nuevos retos y afrontar situaciones que otros no han sabido resolver".

- ¿A qué situaciones o cuestiones se refiere?

"La gente desconoce lo que supone el traspaso de un local de negocio, o cómo resolver temas como una cancelación de un embargo, una servidumbre de paso, o un derecho de superficie que afecta a pisos de protección oficial... Todo esto son aspectos que incumben a nuestra labor, pero que no todos los profesionales saben cómo afrontar".

¿Se atrevería a hacer un pronóstico de cómo va a ser el 2023 para el sector inmobiliario?

"Creo que va a ser bastante parecido al 2022 y no al 2021 que fue un año bueno. Van a influir muchos factores derivados de la situación económica, como la inflación y el tipo de interés, porque todo repercute en la venta de inmuebles.

-¿Cómo ve la competencia en nuestro sector en la zona?

"Vemos que hay parte de la competencia, hasta cierto punto, desleal. Trabajan abarantando sus honorarios, con el único objetivo de captar producto para que no lo obtengan los demás. Me pregunto cómo pueden defender bien el precio del cliente, si no son capaces de defender sus propios honorarios".

Francisco Bello, nombrado Delegado territorial en Tenerife

Releva en la responsabilidad a Isidro Martín, actualmente miembro de la Junta directiva de APEI

Elisabet Carvajal

Francisco Bello es, desde el pasado mes de abril, el nuevo Delegado territorial de APEI en Tenerife. Agente inmobiliario desde 1994, este Experto es un gran defensor de la Asociación y de sus servicios.

Francisco Bello releva en la responsabilidad de Delegado territorial a Isidro Martín, quien ha desarrollado esta actividad desde 2008. Martín es desde el año 2015 miembro de la Junta directiva. Fran Bello es un veterano Experto y agente inmobiliario. Lleva en la profesión desde 1994 y con su marca Frankasa desde 2009.

De su trayectoria como Experto destaca la defensa de la Asociación Profesional de Expertos Inmobiliarios, y su gran confianza en los servicios que se prestan desde APEI. "Me he sentido muy arropado en situaciones difíciles" explicaba recientemente en una entrevista en ese medio: "como en un momento en que tuve que hacer frente a un procedimiento judicial. También como agente inmobiliario he evolucionado en estos años y APEI me ha ayudado. Por ejemplo, soy perito judicial gracias a la Asociación. Valoro mucho la formación que ofrece APEI. Se donde estoy y quien me ha ayudado"



En el próximo número de esta revista, conoceremos más sobre Francisco Bello (en la imagen superior) y sus objetivos y hoja de ruta como Delegado territorial en Tenerife. Mientras, desde estas líneas aprovechamos para felicitarle por su nueva responsabilidad y agradecerle su trabajo.

Grupo Asociación Profesional Expertos Inmobiliarios

ASOCIACIÓN PROFESIONAL de EXPERTOS INMOBILIARIOS Desde 1990

Únete al Grupo de los Expertos en Facebook

¡Para no perderte nada!

InmoActualidad

La revisión de las rentas de alquiler al 2%, prorrogada hasta el 31 de diciembre

Es una medida del "Plan de Choque" del Gobierno

El pasado 26 de abril, se publicaba en el BOE el Real Decreto Ley nº 11/2022, de 26 de Junio de 2022 por el que se prorrogan las medidas urgentes en el marco del **Plan Nacional de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la guerra en Ucrania.**

Una de esas medidas recogidas en el Real Decreto afecta a la limitación del incremento del IPC en los alquileres de vivienda y está en vigor desde el 27 de Junio.

IPC de los alquileres de vivienda

La medida afecta solo a los arrendamientos de vivienda. **Es aplicable a las actualizaciones de rentas que se produzcan desde el 27 de Junio hasta el 31 de Diciembre de 2022.** Es decir, se aplica a aquellos contratos de arrendamiento de vivienda cuya renta deba ser actualizada entre esas fechas porque sea entonces cuando se cumpla la anualidad de vigencia. Las partes deben negociar el incremento

de la renta durante ese periodo. Si no llegan a un acuerdo ocurrirá lo siguiente

Si el arrendador es un gran tenedor (titular de más de diez inmuebles urbanos de uso residencial o una superficie construida de más de 1.500 m2 de uso residencial, excluyendo en todo caso garajes y trasteros) las partes deben ponerse de acuerdo. Si no lo hacen **el incremento de renta de los próximos 12 meses no podrá superar al 2%**. Es decir, el acuerdo al que puedan llegar en ningún caso puede superar el incremento del 2%. **Si el arrendador no es gran tenedor** las partes deben ponerse de acuerdo en la subida de renta. Si no lo hacen el incremento de la renta de los próximos 12 meses no podrá superar el 2%, pero a diferencia de los grandes tenedores podrían ponerse de acuerdo en un incremento superior



Rueda de prensa posterior al Consejo de Ministros con las ministras Yolanda Díaz, Nació Calviño y Teresa Ribera.

NUEVOS ASOCIADOS

José María Mancera Barrera
Número de afiliado: 3210
Población: Arcos De La Frontera
Provincia: Cádiz

Amaia Aguirre Flaño
Número de afiliado: 3211
Población: San Sebastian / Donostia
Provincia: Guipúzcoa

Mariana Uveges
Número de afiliado: 3212
Población: Sabadell
Provincia: Barcelona

Gorka López Ochando
Número de afiliado: 3213
Población: La Laguna
Provincia: Tenerife

Esperanza Sánchez Rubio
Número de afiliado: 3214
Población: Zaragoza
Provincia: Zaragoza

Carolina Pretel Martín
Número de afiliado: 3215
Población: Santa Susanna
Provincia: Barcelona

Eric Palencia Randino
Número de afiliado: 3216
Población: Barcelona
Provincia: Barcelona

M^a Belén Pita Fernández
Número de afiliado: 3217
Población: Coruña, A
Provincia: Coruña, A

Daniela Cárdenas Lugauer
Número de afiliado: 3218
Población: Salobreña
Provincia: Granada

Carlos Casas Gurt
Número de afiliado: 3219
Población: Barcelona
Provincia: Barcelona

Cristina Cerro Nacarino
Número de afiliado: 3220
Población: Cáceres

En vigor la nueva Ley de la Calidad de la Arquitectura

La norma crea dos nuevos órganos y prevé la agilización de determinados contratos

A mediados de junio entró en vigor la **Ley de la Calidad de la Arquitectura**, Ley 9/2022 14 junio, tras su publicación, el 15 de junio en el BOE. Aunque ya existían normas autonómicas específicas, como las de Extremadura y Cataluña, o la reciente declaración del Parlamento de Andalucía en reconocimiento de la Arquitectura como **Bien de Interés General**, con la entrada en vigor de la nueva Ley, la defensa del interés general de la arquitectura, a través de la calidad del entorno construido, se extienden, ahora, al conjunto del país.

La nueva norma, ambiciosa en contenido y forma, establece la **Arquitectura como Bien común de Interés General**. Para entender mejor la dimensión de esta definición, el propio Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda urbana MITMA explica que *“la es la primera ley estatal que tiene por objeto proteger, fomentar y difundir la calidad de la arquitectura como bien de interés general y tiene como fin impulsar la protección del patrimonio arquitectónico, fomentar la conservación, impulsar la investigación, la innovación, la digitalización, la industrialización y la creatividad. E impulsar en el ámbito de la contratación pública la aplicación del principio de calidad, entre otros fines”*.

La Ley incluye medidas específicas para impulsar, desde los poderes públicos. Entre estas medidas están la difusión nacional e internacional de la Arquitectura, el apoyo a las empresas y a los profesionales españoles, la creación de incentivos y premios que reconozcan la calidad, el impulso de la investigación y la innovación, y la protección de los valores del patrimonio construido. También se incluye el fomento de la rehabilitación, regeneración y renovación urbanas sostenibles.

Agilizar la tramitación de contratos

La nueva normativa **modifica la Ley de Contratos del Sector Público** para agilizar la tramitación de determinados contratos. Con la Ley de Calidad de la Arquitectura se complementa el marco legal estatal relacionado con la calidad en la edificación, formado por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, con disposiciones que garanticen la calidad de la arquitectura, teniendo en cuenta su dimensión cultural, económica, medioambiental y social.

Rehabilitación de calidad



La Ley también persigue que las actuaciones de rehabilitación del parque público edificado se guíen por criterios de calidad, integralidad y planificación previa, con el necesario enfoque ejemplarizante que corresponde ejercer a la Administración Pública, que debe velar por la calidad y la capacitación del sector.

Objetivos

- Impulsar, en colaboración con las Comunidades Autónomas, la protección del patrimonio arquitectónico, tanto histórico como contemporáneo.
- Impulsar en el ámbito de la contratación pública la aplicación del principio de calidad, empleando el Consejo sobre la Calidad de la Arquitectura como herramienta pedagógica fundamental.
- Contribuir a la consecución de los objetivos nacionales e internacionales de descarbonización, neutralidad climática, economía circular, eficiencia energética, utilización de energías renovables y lucha contra la pobreza energética.
- Fomentar la accesibilidad universal y supresión de barreras arquitectónicas
- Incorporar la perspectiva de género en la arquitectura.

Casa de la Arquitectura y el Consejo de Calidad

La Ley incluye la creación de dos nuevos órganos para orientar la actuación de los poderes en la consecución de sus objetivos. Por un lado, **La Casa de la Arquitectura**. Su objeto es acercar los valores de la arquitectura a la sociedad. Y de otro, el **Consejo de Calidad de la Arquitectura** cuya finalidad será constituirse como plataforma de intercambio de conocimiento y de participación, así como de consulta y asesoramiento.

Sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia 12/12/2007 Supuesto de extralimitación de una inmobiliaria en sus funciones

J. Manuel Pernas

Los compradores suscriben un contrato al que llaman “de reserva” con una inmobiliaria haciendo entrega de 12.000 euros, aunque el contrato contenía el compromiso de compraventa del inmueble.

La inmobiliaria decía estar actuando como **mandataria verbal del propietario**. La venta no llega a producirse.

Los compradores **demandan a la inmobiliaria** exigiendo la devolución de los 12.000 euros de reserva y, otro tanto, en concepto de penalización (total, 24.000 euros), más el interés devengado desde la interpelación judicial.

El Juzgado estima la demanda parcialmente y **condena a la inmobiliaria a reintegrar 12.000 euros** y el interés. Los compradores recurren, y la Audiencia estima el recurso de los compradores íntegramente y condena a la inmobiliaria a pagar 24.000 euros, intereses y costas de Primera Instancia.

Para la estimación, se consideraron cuatro elementos clave:

- La Audiencia estimó que el contrato suscrito no era una reserva, sino una auténtica compraventa, y que se



perfeccionó desde el momento de su suscripción.

(Artículo 1450 Código Civil. La venta se perfeccionará entre comprador y vendedor, y será obligatoria para ambos, si hubieren convenido en la cosa objeto del contrato y en el precio, aunque ni la una ni el otro se hayan entregado.”)

- En el momento de suscribir el contrato, la inmobiliaria dijo estar actuando como mandataria verbal del propietario.

Sin embargo, **el propietario no había otorgado poderes** de representación a la inmobiliaria, habiendo encargado a esta

tan solo la venta del inmueble. La inmobiliaria, por su parte, no puso en conocimiento de los compradores la inexistencia de poderes.

- Al carecer de facultades de representación para transmitir el inmueble en nombre del propietario, la inmobiliaria se extralimitó en sus facultades. Es por eso, que responde personalmente de lo contratado con los compradores.

- El propietario no resultó responsable de la devolución de las arras por la falta del mandato representativo de la inmobiliaria, y por no constar su ratificación a posteriori del contrato suscrito.

Breves

Renovación de pólizas de RCP

El día 30 de junio vencían las pólizas de los seguros de Responsabilidad Civil Profesional (RCP) que los Expertos tienen suscritas a través de la Asociación.

Las pólizas han sido renovadas con la misma compañía, Axa. Recordamos a los asociados que presenten cambios en sus datos (número de cuenta, facturación, dirección, etc) y que, por lo tanto, difieran de los datos que constan en el cuestionario anterior, deben actualizar estas informaciones. Es importante que los datos indicados correspondan con la realidad puesto que en caso de siniestro podrían generar problemas. (Para más información, contactar con la sede: 93 317 0809).



PRIMAS

Persona Física 60,99 €
Persona Jurídica 81,11 €

(*) Límite máximo 775.000 de Indemnización por siniestro, año y asegurado
 (**) Facturación hasta 600.000 €

Economía

Tipo de Referencia Oficial Junio 2022

Fuente: Banco de España - Asociación Hipotecaria Española.

Tipo interés basado en Euro short-term rate	- 0,574
Rendimiento interno en el mercado secundario (entre 2 y 6 años)	0,395
Referen. interbancaria a 1 año (EURIBOR)	0,852
Referencia interbancaria a 1 año (MIBOR)	0,852

Índice de Precios de Consumo IPC

Fuente: INE

Períodos Incremento relativo

Abril	2020-2021	8,3%
Mayo	2021-2022	8,7%
Junio	2021 - 2022	10,2%

Mundo Digital con Dani García

Google News regresa a España, tras ocho años

Fuente: libertaddigital.com

Tras un paréntesis de casi 8 años el servicio de noticias de Google regresa a España coincidiendo con el 20 aniversario del lanzamiento del servicio.

El pasado mes de noviembre, Fuencisla Clemares, VP de Google España y Portugal, anunció que el servicio de Google News reabría en España gracias a la transposición de la directiva europea de Derechos de Autor.

El cierre del servicio en España se produjo en 2014 cuando la conocida como Tasa Google obligó a los agregadores a pagar por las reseñas de los artículos publicados como derecho irrenunciable y que dejaba en manos de las entidades de gestión su cobro. La transposición de la directiva europea en noviembre abría la posibilidad de que Google negociase con cada medio la retribución por el uso de sus contenidos.

A partir de hoy, los usuarios españoles tendrán disponible un amplio abanico de noticias de fuentes fidedignas, tanto a través del sitio web news.google.es como a través de aplicaciones específicas de Android e iOS, que serán lanzadas próximamente.

Esto contribuirá, en palabras del gigante tecnológico, a la "lucha contra la desinformación" al permitir encontrar información local, entender los temas de las noticias de última hora a nivel nacional o mundial, y posibilitar que las historias hayan sido verificadas por organizaciones independientes.

La reapertura llega acompañada de Google News Showcase, un programa de productos bajo licencia "que aporta una nueva experiencia y paga a los editores para que generen contenidos especialmente cuidados, destinados a los paneles de historias de Google News y Discover". A lo que el gigante tecnológico añade que continuarán "invirtiendo en productos, programas y financiación a través del programa Google News Initiative".

"Confiamos en que el regreso de Google News a España sirva para que mucha más gente encuentre las noticias que busca, de fuentes diversas y fiables de todos los tamaños, de dentro y de fuera de España, y brinde aún más apoyo para los periodistas y editores que trabajan sin descanso para contarnos la actualidad", añadía Fuencisla Clemares.

Agenda

Abril - Mayo 2022

26.04.22 Reunión de trabajo de los Delegados territoriales.

10.05.22 **Mentoring:** Presentación de servicios al vendedor (online), impartido por Rafael R. Tovar

24.05.22 **El Metaverso,** ¿nuevas oportunidades para los Expertos Inmobiliarios? (online), impartido por Elisabet Carvajal.

Junio 2022

02.06.22 **METAVERSO** para Expertos Inmobiliarios – 2da edición (online), impartido por Elisabet Carvajal, responsable de Comunicación y Marketing de APEI

15.06.22 Encontrar y gestionar **CLIENTES VENDEDORES** (Barcelona), impartido por Rafael R. To-var.

21.06.22 – 20.07.22 Curso de **PREVENCIÓN DE BLANQUEO DE CAPITALES** (online), impartido por FIKAI

PRO de PROfesional

**En Sabadell Professional
estamos donde están los
mejores PROfesionales**

Porque trabajamos en PRO de los PROfesionales como tú para ofrecerte soluciones financieras pensadas para los profesionales de la **Asociación Profesional de Expertos Inmobiliarios**.

Innovamos constantemente nuestra oferta de productos y servicios para ayudarte a conseguir tus objetivos y proteger tus intereses.

Y, además, contamos con un extenso equipo de gestores especializados preparados para acompañarte y dar respuesta a tus inquietudes y necesidades financieras.

Podríamos llenar este anuncio con argumentos y ofertas difíciles de rechazar, pero preferimos empezar a trabajar. Por eso te invitamos a que contactes con nosotros y un gestor te explicará con detalle las ventajas que tenemos para ti.

Te estamos esperando



sabadellprofesional.com



900 500 170