



NUEVOS AIRES, EL VALOR DE LO SOSTENIBLE IRRUMPE EN LA VIVIENDA

Pag. 9,10,11 y 12



JURÍDICO

PAG. 6
Subrogación del inquilino en los arrendamientos de vivienda firmados al amparo de la antigua L.A.U



FISCAL

PAG. 7
Jurisprudencia
Impuesto sobre el valor añadido



NUESTROS EXPERTOS

PAG. 4-5
Gerardo Parras, delegado territorial de la APEI en la provincia de Madrid.



INFORMÁTICA

PAG. 15
Tablet PC e iPad



TRABAJANDO POR NUESTROS ASOCIADOS

Nos encontramos en la época de verano, un mes bueno para algunos compañeros sobre todo los que trabajan con producto de segunda residencia, pero no tan bueno para los que nos encontramos en los núcleos urbanos, ya que estos meses todos sabemos que se olvidan de nosotros en la compra de vivienda.

La gran inseguridad a causa de la situación económica y el desempleo hace que continuemos teniendo un mercado muy difícil y complicado, pero en el que cada uno tiene posibilidades de buscar su hueco y muchos, ahora, están consiguiendo buenos resultados.

Como asociación hemos intentado algunas cosas importantes como por ejemplo, a través del Ministerio de Hacienda, aplicar un IVA reducido a las operaciones de viviendas, reformas y demás. Tema de gran interés para nosotros, ya que todos sabemos lo difícil que resulta al cobrar unos honorarios, encima sumar el IVA de los mismos. En un principio y según conversaciones mantenidas, pensamos que era viable pero posteriormente en un informe realizado por nuestros técnicos, resultó que esta directiva no se podía fijar en los sistemas de honorarios profesionales, por lo tanto, es un tema que después de trabajarlo ha tenido que ser aparcado.

Tras el convenio firmado con el Ayuntamiento de Logroño, que permitió a los Expertos Inmobiliarios de esta comunidad poder ofrecer en los contratos de arrendamiento de sus clientes las ayudas públicas y ventajas recogidas en la Bolsa Municipal de Alquiler, nos encontramos realizando una serie de importantes acciones para poder cerrar acuerdos en esta materia a nivel nacional. Posiblemente, en pocos días, darán resultados y esperemos que sean tan positivos como fueron en la capital riojana. No obstante, si estas fallaran, no desistiremos en nuestro empeño por conseguirlo e intentaremos hacerlo ciudad por ciudad, para lo que os pediremos ayuda con el fin de conseguir este tipo de acuerdo.

Tras la aprobación en Cataluña de la Ley de Derecho a la Vivienda nacida con el fin de regular, de modo global, todos aquellos aspectos que garanticen el acceso a la vivienda y velar por las garantías de los consumidores, se establece mediante un nuevo decreto 12/2010 el Registro obligatorio de agentes con el que se busca garantizar a la ciudadanía que el agente homologado se encuentra capacitado para dar un servicio eficiente y de calidad. No debemos olvidar que todo tipo de cambio requiere un tiempo de adaptación y aunque en este momento su realización de manera satisfactoria esté resultando un poco difícil, desde la Asociación nuestro personal de oficina y abogados se están volcando para ayudar a solucionar todos los problemas que en esta materia pudieran surgirle al asociado.

Por el convencimiento de los múltiples beneficios de esta ley, surge nuestro tesón para poder extrapolarla al resto de España. En el Ministerio de Vivienda hemos intentado este tema, pero al no tener competencias nos comentaron que lo deberíamos hacer comunidad por comunidad, por lo que estamos intentando su instauración territorio por territorio. Esto es algo muy importante, ya que permitiría dar más confianza a vendedores y a compradores y además eliminaríamos del sector a ese intermediario que sigue existiendo y que verdaderamente es nuestra mayor competencia; porque que al no tener ningún tipo de gastos, tampoco tiene problemas para reducir sus cuotas de honorarios o cualquier tipo de movimiento, haciéndonos mucho daño a los estamos en el sector de manera legal.

No quiero irme sin desearos que paséis un buen verano en el que descanséis y podáis coger fuerzas para afrontar proyectos venideros.

Óscar Martínez Solozábal - Presidente

Revista Expertos Inmobiliarios. Año VIII, número 75. Julio - Agosto 2010.

Edita Asociación Profesional de Expertos Inmobiliarios **Presidente** Óscar Martínez Solozábal **Vicepresidente** José Tomás García Zabalza **Secretario General** José Luis Marroquín Cornejo **Tesorero** Pedro José Arellano Pérez **Vocales** Pedro Arcocha Echebarria, M^a Carmen Vázquez Calle, Anselmo Muñoz García, M^a Nieves Atienza Tosina, M^a Dolores Marchal Cabrera.
Sede Social Ronda San Pedro, 19-21, 1^a 5^a. 08010 Barcelona **Tel.** 902 30 90 20 **Fax** 902 30 90 21 **Web** www.expertosinmobiliarios.com
Mail administracion@inmoexpertos.com
Maquetación Punt Conceptual **Redacción** Jesús Manuel Pernas Bilbao, Daniel García Barberá, Farnós-Franch Asesores Asociados, Elisabet Carvajal, Trinidad Gómez Lázaro. Los contenidos de este boletín pueden reproducirse citando la fuente.
Depósito legal: LR - 406 - 2002.

SUMARIO:

BREVES DE LA ASOCIACIÓN

PÁGINA 3

BIENVENIDOS

BREVES DE LA ASOCIACIÓN

PÁGINA 15

TABLET PC E IPAD

EXPERTOS INFORMADOS

PÁGINA 4 - 5

GERARDO PARRAS,

DELEGADO TERRITORIAL DE LA APEI EN LA PROVINCIA DE MADRID.

PÁGINA 8

MEJORANDO SERVICIOS

PÁGINA 9-12

NUEVOS AIRES, EL VALOR DE LO SOSTENIBLE IRRUMPE EN LA VIVIENDA

PÁGINA 13-14

RECUERDA...

EL PORTAL DE EXPERTOS ES TÚ PORTAL, SÁCALE EL MÁXIMO RENDIMIENTO

EXPERTOS EN LO JUDÍCO

PÁGINA 6

SUBROGACIÓN DEL

INOQUILINO EN LOS ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDA FIRMADOS AL AMPARO DE LA ANTIGUA L.A.U

EXPERTOS EN LO FISCAL

PÁGINA 7

JURISPRUDENCIA

IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO

BIENVENIDOS

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

 JOSÉ ANTONIO LALAGUNA
 CAMPOR

Número afiliado: 2458
 Población: Gallur
 Provincia: Zaragoza

 JUAN CARLOS BAEZ SÁNCHEZ

Número afiliada: 2459
 Población: Ciudad Real
 Provincia: Ciudad Real

 JOSÉ MANUEL BUENDÍA
 GARCÍA

Número afiliado: 2460
 Población: Albacete
 Provincia: Albacete

 DANIEL ORTIZ ESCAMEZ

Número afiliado: 2461
 Población: Sanlúcar La mayor
 Provincia: Sevilla

 JAVIER PONCE CRUZ

Número afiliada: 2462
 Población: Javea
 Provincia: Alicante

 ISABELLE MARTÍNEZ

ALMAGRO
 Número afiliado: 2463
 Población: Sabadell
 Provincia: Barcelona

 ANA CARMONA GONZÁLEZ

Número afiliada: 2464
 Población: Vilassar De Mar
 Provincia: Barcelona

SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL EJERCICIO 2010 – 2011

Tal y como os anticipábamos en la anterior edición de la revista, el 30 de junio ha caducado la póliza de Responsabilidad Civil Profesional para el período 2009-2010. También durante el mes junio os hemos mandado la circular informativa correspondiente para informaros como se procedería a su renovación.

Si por cualquier motivo no hubierais recibido el mail o no lo hubieseis leído, podéis obtener dicha información conectándoos a la Web de la Asociación (www.expertosinmobiliarios.com), en la sección de “Sólo Expertos”, en el sub-apartado “SEGURO RC” o bien llamando a la Sede Central de la Asociación.

Si tenéis la póliza del anterior ejercicio al día, no deberéis preocuparos de nada. Si hubiera algún cambio deberíais volver a rellenar el formulario que encontraréis en la Web. Es importante que los datos indicados correspondan con la realidad puesto que en caso de siniestro podrían dar motivo a la invalidación de la póliza.

En el caso de los asociados de Cataluña, recordaros que además de ser obligatorio disponer de la póliza para todos los afiliados bajo la categoría de EJERCIENTE, según normativa interna de la Asociación, con la entrada en vigor del Decreto 12/2010 es uno de los requisitos imprescindibles junto con la garantía o póliza de caución para poder llevar a cabo vuestra inscripción en el Registro obligatorio de agentes inmobiliarios de Cataluña. Por ello, todos aquellos que no dispongáis de las titulaciones universitarias reconocidas ni de alguno de los cursos homologados por la Generalitat, pero sí de cuatro años de experiencia justificables en el sector deberíais tener las pólizas en orden antes del 15 de julio para de este modo poder garantizar vuestra inscripción en el Registro antes del 9 de septiembre, fecha límite para todos los agentes que se encuentren en dicha situación.

INCREMENTO DEL IVA EN LAS CUOTAS DE LA ASOCIACIÓN

Os informamos que según la publicación en el B.O.E del día 24 de diciembre de 2009, Ley 26/2009, a partir del 1 de Julio de 2010 se modifican algunos porcentajes del IVA: el tipo general pasa del 16% al 18%, el tipo reducido del 7% al 8% y el resto permanece invariable.

CIERRE SEDE CENTRAL POR VACACIONES

Os informamos que a partir del 9 de agosto y hasta el 22, la Sede Central permanecerá cerrada por vacaciones.

¡¡ Felices vacaciones !!



GERARDO PARRAS, DELEGADO TERRITORIAL DE LA APEI EN LA PROVINCIA DE MADRID.

“HEMOS DE APROVECHAR TODO EL POTENCIAL QUE NOS OFRECE LA ASOCIACIÓN”

Elisabet Carvajal

Gerardo Parras forma parte de la Asociación Profesional de Expertos Inmobiliarios desde el año 1995, y, desde hace casi cuatro, es el delegado territorial de la Asociación en la comunidad de Madrid. Amable y buen conversador, Parras es un hombre extrovertido que contagia optimismo y que sabe sacar la lectura positiva de las situaciones adversas. “En estos tiempos que corren, no puedes pensar que no hay solución. Esto tiene que repuntar. De hecho, en nuestra zona, ya se ve más alegría, más movimiento”, explica este experto en relación a la crisis que ha afectado gravemente al segmento de la mediación inmobiliaria.

Lleva en esta profesión más de 30 años y los últimos han sido muy duros. ¿Cómo valora su trayectoria como mediador inmobiliario?

“Siempre he estado relacionado con esta actividad. Que me dedique a esta profesión, en mi caso, no es accidental sino vocacional. Comencé a vender en Madrid capital, en la zona centro. Por la mañana, mili; y por la tarde ventas. En mayo de 1989 creamos COVENSA S.L. Posteriormente, pusimos en marcha la primera inmobiliaria de la zona suroeste de la provincia de Madrid. Fue la primera en una radio de 25 km². Empezamos en Navas del Rey y luego vinieron las oficinas de San Martín de Valdeiglesias y Brunete. Ya llevo más de 21 años con oficinas en esta zona... Y a esta trayectoria está también mi ingreso en la Asociación, en 1995. Conocí la APEI a través de un amigo. La Asociación me inspiró mucha confianza y seguridad. En todos estos años de profesión uno de los aspectos que más me ha llenado es haber tenido la oportunidad de conocer a mucha gente, la mayoría, muy agradable”

Su nombramiento como delegado territorial ha coincidido con lo más duro de la crisis.

“A pesar de lo difícil del momento, ser delegado territorial me resulta una experiencia muy gratificante. Gracias a ello conoces, sino a todos, a buena parte de los compañeros de Madrid. Es una experiencia bonita y hace que te implique mucho más

en la Asociación. Además, me ha supuesto un aprendizaje muy interesante”.

¿Cómo ve el futuro de la mediación inmobiliaria?

“Es una profesión con futuro, pero distinto a lo que habíamos tenido años atrás con momentos en que había más inmobiliarias que bares. Si se regula, como se ha hecho en Cataluña, la gente demandará nuestros servicios y buenos profesionales. Se tendrá que trabajar con visión de empresa y no con visión de negocio, como forma de conseguir dinero rápido. Se requerirá formación y profesionalidad, y también será imprescindible formar parte de un colectivo o Asociación, como la nuestra”.

¿Estos serían sus consejos para una persona que quisiera iniciarse en esta profesión?

“En efecto: profesionalidad, visión empresarial y estar en un colectivo profesional”.

¿Cómo se han vivido estos años tan duros de crisis inmobiliaria en la zona que usted cubre, situada a 50 km de Madrid capital?

“En los municipios pequeños – la zona que cubro cuenta con localidades con poblaciones de entre 3.000 y 15.000 habitantes - todo llega más tarde que en las grandes ciudades. En 2007, cuando otros compañeros ya acusaban mucho la crisis, aquí aún se seguía trabajando, se notaba poco. Para mí, el año 2009 ha sido el peor. En cambio, en otras zonas en ese mismo año las operaciones de compraventa empezaban a remontar. Ahora, en 2010 se está notando un cambio a mejor, estamos cerrando casi un 15% más de operaciones que hace una año. Hay más movimiento y alegría en el mercado”.

¿Qué aspectos son los que más aprecia de la APEI?

Los servicios que nos ofrece la asociación son muy valiosos y de gran ayuda. Desde la asesoría jurídica y los aspectos informáticos, hasta los cursos. Yo soy especialmente partidario de los cursos presenciales que te permiten aprender, o

recordar lo que sabes, y además entrar en contacto con los compañeros e intercambiar impresiones. Hay un gran potencial en nuestra asociación. En muchas ocasiones, por falta de tiempo, ya que nuestros negocios nos exigen mucho, no aprovechamos todo el potencial que tenemos y que nos ofrece la Asociación. En este sentido, está el ejemplo de nuestro portal ww.inmoexpertos.com, un instrumento que nos va ayudar mucho a publicitar nuestros productos. Si todos los asociados lo utilizásemos seríamos el portal más potente de España. Hemos de animar a los asociados a usar esta plataforma”.

LA ESPECIALIZACIÓN

Gerardo Parras es presidente de Covensa S.L. con inmobiliarias en la zona suroeste de la provincia de Madrid. Esta zona, a tan sólo 50 km de la capital española, se caracteriza por sus municipios pequeños de entre 3.000 y 15.000 habitantes. Las agencias de Gerardo Parras alcanzan un área de 30 municipios situados en un radio de 30km².

Los principales productos con que trabaja son la compraventa de viviendas unifamiliares con parcela y chalets; en menor medida, las fincas rústicas, locales pisos, y el alquiler.

SALIMOS DEL DESPACHO

Ahora que llega el calor, entre las recomendaciones de Gerardo Parras está el pantano de San Juan, el único de la Comunidad de Madrid en el que está permitido el baño. Este experto asegura que es un rincón de gran belleza cuyo restaurante también es muy recomendable. Otros lugares que nos sugiere Gerardo Parras son la visita a las localidades de San Martín de las Iglesias, donde puede visitarse el castillo de Don Álvaro Luna, Chapinerías y Navas del Rey.

La gastronomía y el bello entorno natural, muy adecuado para paseos a pie o en bicicleta, son otros de los atractivos de esta zona cercana a la capital española.



SUBROGACIÓN DEL INQUILINO EN LOS ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDA FIRMADOS AL AMPARO DE LA ANTIGUA L.A.U

SENTENCIA DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE MADRID DE 31 DE ENERO DE 2005

Jesús Manuel Pernas, asesor jurídico de nuestra Asociación.

Esta sentencia analiza la legislación aplicable a las subrogaciones de inquilinos en el arrendamiento de viviendas cuando el contrato es anterior al 9 de Mayo de 1985. Dado que se trata de una sentencia que realiza un buen y didáctico resumen de la normativa a aplicar a estas situaciones, y que se trata de un buen recordatorio en una materia cada vez más común, a continuación os explicamos el contenido de la misma:

Debemos distinguir dos situaciones:

Titular inicial del contrato: Si el arrendatario, el día 1 de enero de 1995, fuera la misma persona que celebró el contrato, el régimen aplicable es el previsto en el apartado 4. Para este supuesto, si el arrendatario fallece, tienen derecho a subrogarse en los derechos y obligaciones del arrendatario, según estipulan los apartados 4 y 7, las personas siguientes, y las posteriores en defecto de las anteriores: 1) El cónyuge del arrendatario 2) La persona que hubiera venido conviviendo con el arrendatario como cónyuge o en análoga relación de afectividad, durante los dos años anteriores al tiempo del fallecimiento. Si hubiera habido descendencia común, bastará la mera convivencia 3) Los hijos del arrendatario, siempre que hubieran convivido con él con dos años como mínimo de antelación a la fecha del fallecimiento del arrendatario



4) Los ascendientes del arrendatario, siempre que estuviesen a cargo de éste y hubieran convivido con él con tres años, como mínimo, de antelación a la fecha del fallecimiento.

Fallecido el arrendatario, y subrogado su cónyuge, éste conserva el derecho al uso de la vivienda arrendada hasta su fallecimiento.

Arrendatario en primera subrogación: El supuesto de los arrendamientos en los que, en el momento de entrar en vigor la LAU, fuera arrendatario una persona que se hubiera subrogado de quien hubiera sido el titular inicial del contrato (esto es, la situación de un primer subrogado), se regula en el apartado 5 de la Disposición Transitoria 2ª de la LAU. De esta forma, cuando fallezca quien sea arrendatario por haberse subrogado en el arriendo por actos inter vivos o mortis causa, tiene derecho de subrogación (la segunda), su cónyuge no separado legalmente o de hecho. En defecto de cónyuge supérstite con derecho de subrogación, y por aplicación del apartado 7, igual derecho de subrogación por causa de muerte que el cónyuge tendrá la persona que hubiera venido conviviendo con el arrendatario en análoga relación de afectividad a la del cónyuge, durante los dos años anteriores al tiempo del fallecimiento. Si hubiera habido descendencia común, bastará la mera convivencia. Cuando no hubiere cónyuge supérstite ni conviviente con derecho de subrogación, podrán subrogarse los hijos del arrendatario que conviviesen con él en la vivienda arrendada. Desaparece el derecho de los nietos del arrendatario y de los descendientes de éstos, a subrogarse en el contrato de arrendamiento. En caso de haberse subrogado el cónyuge o el conviviente, el contrato de arrendamiento se extinguirá al fallecimiento de éstos, sin que quepan posteriores subrogaciones

Arrendatario en segunda subrogación: El apartado 6 viene a disponer que cuando falleciera una persona que ostentase la condición de arrendatario por virtud de una segunda subrogación, de acuerdo con lo previsto en el art. 59 LAU 64, no se autorizan ulteriores subrogaciones.

JURISPRUDENCIA IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO

SENTENCIA TRIBUNAL SUPREMO DE 30 DE SEPTIEMBRE DE 2009

BUFETE FARNÓS-FRANCH (www.farnos-franch.com)

El Tribunal Supremo analiza si se ha producido la renuncia a la exención del IVA prevista en el artículo 20.Uno.22º de la Ley 37/21.992 en relación con el artículo 20.Dos de la misma norma legal el cual establece que: “ Las exenciones relativas a los números 20º, 21º y 22º del apartado anterior podrán ser objeto de renuncia por el sujeto pasivo, en la forma y con los requisitos que se determinen reglamentariamente, cuando el adquirente sea un sujeto pasivo que actúe en el ejercicio de sus actividades empresariales o profesionales y tenga derecho a la deducción total del impuesto soportado por las correspondientes adquisiciones.”

El Reglamento del Impuesto completa los requisitos anteriormente señalados con las siguientes exigencias:

a) comunicación fehaciente al adquirente con carácter previo o simultáneo a la entrega de los correspondientes bienes, b) practicarse la renuncia por cada operación realizada, y c) justificar con una declaración suscrita por el adquirente que tiene la condición de sujeto pasivo con derecho a la deducción total del impuesto soportado por las adquisiciones de los correspondientes bienes inmuebles.

En palabras del Tribunal Supremo a efectos de la notificación de la renuncia a la exención es: “...suficiente la constancia de haberse repercutido el Impuesto en la propia escritura de compraventa, pues de esta forma es incuestionable que adquirente y transmitente manifiestan su intención y conocimiento indubitado de que la operación queda sujeta al IVA.”

Por tanto, “lo que verdaderamente interesa no es la constancia en la escritura del término “renuncia” sino el dato real del cumplimiento del fin perseguido en la norma, que no es otro que el de garantizar la posición del adquirente, frente a repercusiones no queridas, y este fin puede alcanzarse bien mediante la utilización del término “re-

nuncia” en la escritura a través de cualquier otro del que pueda derivarse que el transmitente renuncia, explícita o implícitamente a la exención, que propicia una opción a favor de la mecánica del tributo y no la exoneración del gravamen.”



MEJORANDO SERVICIOS

RENOVACIÓN DEL ACUERDO DE COLABORACIÓN CON MABOX FORMACIÓN

Os informamos que la Asociación ha renovado el convenio con MABOX FORMACIÓN mejorando las ventajas exclusivas para los Expertos ya establecidas el año pasado.

A través de este convenio tendrás acceso al Modelo de Formación Continua bonificada al 100% para trabajadores, que el Ministerio de Trabajo ha puesto a disposición de todas las empresas españolas.

¿Qué es la Formación Continua Bonificada?

Es una oportunidad que se brinda al empresario para formar a su plantilla, dando una mejor cualificación a sus trabajadores, repercutiendo en eficacia, calidad y competitividad de su empresa.

Esta formación es totalmente gratuita, es decir, sin costo alguno para el empresario. El importe del crédito de formación viene determinado, en parte, por la suma de las cotizaciones por formación profesional de las nóminas de cada trabajador. No es un crédito bancario sino un importe que le corresponde a cada empresa para la formación de sus empleados y que ha de consumirse entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de cada año. En caso de no usarlo se perdería esta cuantía anual.

Los créditos consumidos se bonificarán al 100% de los seguros sociales.

¿En qué consiste este convenio?

Todos los asociados que contraten los cursos de formación continuada bonificada ofertados a través de MABOX, obtendrán las siguientes ventajas:

OPCIÓN 1: Realización de uno a cuatro cursos gratuitos* con el abono por parte de Mabox Formación de UNA CUOTA TRIMESTRAL de la Asociación.

(*) al menos uno de los cuatro cursos tiene que estar realizado por el trabajador.

OPCIÓN 2: Adaptación de su empresa a la LOPD, con formación on-line a la persona que se designe para la aplicación de la LOPD a la PYME.

En el caso de aquellos compañeros que actualmente nos dispongan de personal contratado también podrán beneficiarse del abono de la cuota de la Asociación o de la adaptación de su empresa a la LOPD remitiendo a Mabox una empresa amiga, cuyo titular no sea afiliado y ésta realice los cursos de formación con lo mismo requisito que los afiliados.

Requisitos necesarios para adherirse al Convenio:

Para poder beneficiaros de estas gratificaciones deberéis cumplir los siguientes requisitos:

1. Estar al corriente de pago con la Seguridad Social.
2. Agotar el crédito disponible a través de MABOX FORMACIÓN.
3. Haber abonado los cursos a MABOX FORMACIÓN una vez realizados los cursos bonificados y MABOX le halla remitido el documento que da derecho a la bonificación, de este modo se abonaría en el mismo mes que se podría deducir en el Boletín de Cotización de la Seguridad Social de los trabajadores (tc1 y tc2).

Una vez MADOX haya recibido la liquidación de los cursos y una factura de gratificación por un importe equivalente a la cuota del afiliado en la Asociación en concepto de "servicios de gestión". MADOX abonaría dicho importe, ingresándosele en la cuenta que el Experto designe.

Para acogerse a este Convenio es imprescindible estar dado de alta en la Asociación, sin cuotas pendientes de abono, de todo lo cual se le informará a MABOX. Para cualquier aclaración podéis poneros en contacto con la Sede Central de la Asociación.



NUEVOS AIRES, EL VALOR DE LO SOSTENIBLE IRRUMPE EN LA VIVIENDA

SOSTENIBILIDAD Y AHORRO ENERGÉTICO ENTRAN EN JUEGO EN EL NUEVO ESCENARIO DEL SECTOR INMOBILIARIO

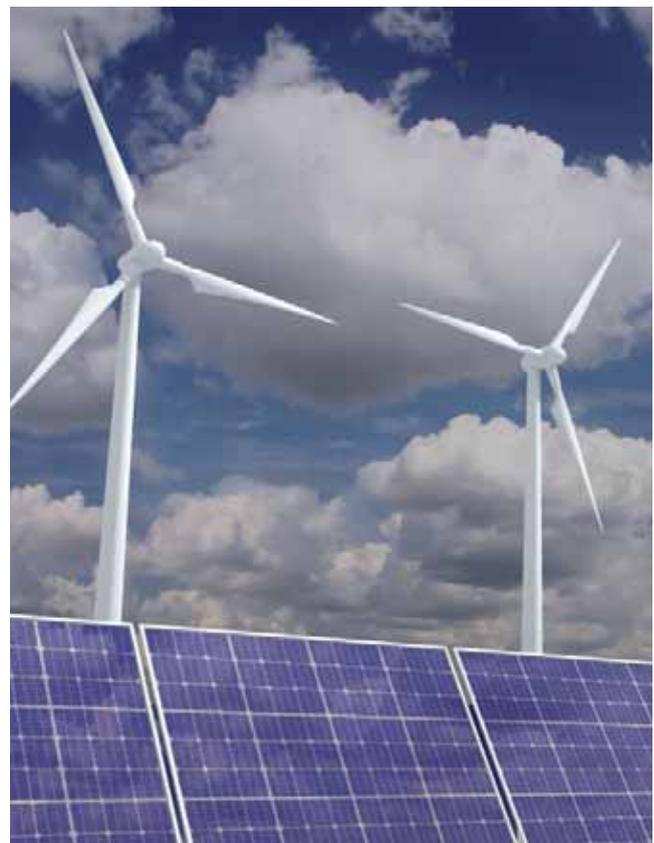
Elisabet Carvajal

Los valores de la sostenibilidad y eficiencia energética aplicados a los inmuebles se asocian a menudo con prototipos imposibles. Sin embargo, lo sostenible gana terreno en el sector de la vivienda con nuevos materiales y propuestas realistas, a la medida de las ciudades españolas y sus edificios. Una realidad que, en buena parte, viene propiciada a la aplicación de la Certificación de Eficiencia Energética de los Edificios, en vigor desde octubre de 2007, pero que empieza ahora a ser realmente visible, gracias a las primeras promociones de viviendas construidas bajo parámetros ecológicos y de ahorro de energía.

El agente inmobiliario debe estar atento a esta tendencia emergente, puesto que los potenciales clientes, a medida que estén más informados, tendrán muy en cuenta, a corto plazo, estos valores a la hora de decidir la compra de la vivienda. También, en el momento de incorporar una nueva oferta a la cartera de inmuebles de la agencia, será interesante valorar la calidad de la vivienda de acuerdo con su nivel de respeto medioambiental. Un dato a tener a cuenta: según los expertos, construir o adecuar los edificios con criterios de eficiencia y sostenibilidad ahorrarían a España hasta un 30% de la factura energética y del volumen de las emisiones contaminantes de CO₂.

La orientación hacia el sur de una vivienda siempre ha sido un aspecto atractivo para comprador, vendedor y mediador, una característica que permite el máximo aprovechamiento de la luz solar. Esta realidad, ampliamente difundida y compartida por todos, podría ser el punto de partida para comprender el peso que la sostenibilidad y la eficiencia energética van a tener a corto plazo en la decisión de compra de una vivienda por parte de nuestros potenciales clientes. Y más si tenemos en cuenta que el 40 % del consumo de energía en la UE procede de los edificios, una realidad de peso, que todavía desconoce la mayoría de los ciudadanos.

En efecto, los expertos coinciden en afirmar que es fundamental una mayor concienciación de la sociedad, sobre la enorme contribución que la edificación sostenible puede suponer para conseguir los del 20/20/20 de la Unión Europea para el 2020: un 20 % menos de gases de invernadero, un 20% más de energía de fuente renovable y un 20% más de eficiencia energética. Y es que el principal problema es que la pérdida de esta energía “es invisible”, motivo por el cual no existe todavía una gran conciencia social. En general, los ciudadanos ignoramos la energía que se escapa de nuestra vivienda – y con ella, nuestro dinero – y la contaminación que se filtra a través de tejados, muros, suelos o puentes térmicos de los edificios.



*** *lo sostenible se configura como una oportunidad para los distintos segmentos del sector inmobiliario***

Sin embargo el escenario actual que se configura para la vivienda apunta a un cambio rápido en los valores de los ciudadanos en lo que se refiere al valor de la sostenible en la vivienda. Los primeros edificios construidos bajo los criterios del Reglamento de Eficiencia Energética, en vigor desde octubre de 2007, que ahora empiezan a ser realidad y las tendencias sociales emergentes hacen prever, en efecto, una rápida propagación en la opinión pública de la necesidad de adaptar los hogares a fórmulas que permitan el ahorro de energía y la consecuente demanda de estos edificios más ecológicos y rentables.

Primeras promociones eficientes

No es casual que el interés social por lo sostenible en la vivienda coincida con las primeras promociones de viviendas creadas bajo los criterios de la Certificación de Eficiencia Energética de los Edificios, que afecta a todos los proyectos constructivos con licencia de obras a partir del 1 de

octubre de 2007. Un nuevo escenario para el sector de la vivienda donde lo sostenible se configura como una oportunidad para los distintos segmentos del sector inmobiliario, entre ellos las agencias de intermediación.

En este sentido, destaca, por ejemplo, la finalización de proyectos respetuosos con el medioambiente como la reciente promoción de vivienda pública en el barrio de Vallecas (Madrid). Se trata de 204 viviendas que incorporan avanzados sistemas activos y pasivos para incrementar la sostenibilidad y disminuir los consumos energéticos. Las tres promociones recientemente concluidas en el barrio madrileño reúnen características como el recubrimiento exterior mediante placas de policarbonato con tratamiento de protección contra las radiaciones ultravioletas, los paneles con aislamiento reforzado de malla de acero, la incorporación en las fachadas de colectores solares formados por tubos de vacío en combinación con calderas de alto rendimiento, y la configuración arquitectónica pensada para alcanzar óptimas condiciones de orientación y soleamiento.

De la apuesta del sector público a la nueva oportunidad del sector privado

La Ministra de Vivienda, Beatriz Corredor, explicaba recientemente en un encuentro digital en el diario El País que “el 40% del consumo de energía en la UE procede de los edificios. Por eso, en el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación, la mitad de los objetivos se destinan a la rehabilitación y regeneración de viviendas, edificios y barrios. Especialmente, nos ocupamos de la rehabilitación energética que mejore la eficiencia de los edificios, ahorrando luz y calefacción, mejorando los aislamientos e impulsando la aplicación de las energías renovables a la vida cotidiana. Y esto no es ciencia ficción. Ejemplo de ello son las casas solares de Madrid. La edificación residencial está contribuyendo ya a la lucha contra el cambio climático”. En suma, que en las casas y edificios está en buena medida la clave para consumir menos energía y reducir la huella ambiental y abaratar la factura energética.





El valor de lo sostenible y la investigación para avanzar en modelos de viviendas y nuevos materiales que permitan casas más ecológicas son una apuesta decidida de la administración pública y está constituyendo una gran oportunidad para las empresas privadas del sector con visión de futuro y capacidad de innovación.

En este sentido, se sitúa la joven Fundación “La Casa que Ahorra” que se daba a conocer recientemente en el transcurso de la celebración de la V Asamblea de Ciudades Españolas por el Clima, celebrado en Santander a mediados de junio. “La Casa que Ahorra” está respaldada por grandes experiencias de grandes firmas europeas y promueve la cultura del edificio sostenible a través de la divulgación de realidades científicas y tecnológicas de los usos actuales y potenciales de los recursos energéticos. Según el modelo propuesto por la Fundación, una casa que ahorra es aquella que está realizada siguiendo una orientación estratégica, diseño eficiente, aislamiento óptimo y ventilación controlada, que es y construida con materiales sostenibles. La “casa que ahorra” es tan confortable como una casa convencional, o incluso más, pero demanda entre un 70% y un 90% menos de energía.

“La Casa que Ahorra” es una iniciativa pionera en España, promovida por un conjunto de empresas líderes en innovación dentro del sector de la edificación. Su objetivo es conseguir viviendas más eficientes energéticamente en nuestro país y aportar soluciones tanto para la edificación de nuevos edificios, como para la rehabilitación de los antiguos. Según esta Fundación sus propuestas se orientan a mejorar las casas para reducir su consumo de energía y las emisiones de gases de efecto invernadero a la atmósfera. Según la Fundación, si se transformasen todas las viviendas de España al modelo que desde esta entidad se propone, se reduciría el gasto energético nacional aproximadamente en un 30%; las emisiones de CO₂ en una proporción similar, y en sólo cinco años se habrían amortizado las inversiones realizadas, gracias al ahorro de energía y del volumen de las emisiones contaminantes

Entre sus líneas de trabajo, la Fundación subraya la relevancia primordial de la rehabilitación: 8 de cada 10 edificios españoles tienen más de 20 años de antigüedad y no fueron construidos con criterios de eficiencia energética como los previstos por el actual Código Técnico de la Edificación. Su objetivo es convertirse en poco tiempo en una fundación de referencia para la promoción de una nueva cultura de las ciudades sostenibles, con especial atención a hogares y a edificios públicos desde el punto de vista de la eficiencia energética y la reducción del impacto ambiental.



*** han de permitir un ahorro de energía para los moradores de las viviendas y un descenso de las emisiones de CO₂**

Eficiencia Energética de los Edificios

Esta Certificación responde a la normativa estatal derivada de la Directiva 2002 /91/ CE para el Desarrollo Sostenible y que en este caso se centra única y exclusivamente en la construcción de edificios, ya sean viviendas unifamiliares o bloques. Entre los objetivos finales de la aplicación del reglamento está el cumplimiento del protocolo de Kyoto para la lucha contra cambio climático.

Los nuevos edificios construidos ya bajo las directrices de esta Certificación, en vigor desde octubre de 2007, han de permitir un ahorro de energía para los moradores de las viviendas y en un descenso de las emisiones de CO₂.

Recordamos que el desarrollo de la Certificación de Eficiencia Energética afecta a 4 aspectos del edificio: el envolvente térmico del edificio, los sistemas térmicos de calefacción y refrigeración, el agua caliente sanitaria y la iluminación. Se denomina solución técnica al conjunto de parámetros que definen el comportamiento energético de un edificio y sus instalaciones. Lo que nos indica la etiqueta es la eficiencia energética de los equipos generadores de calor y refrigeración y también las emisiones de CO₂.

Una información que el agente inmobiliario debe tener presente para transmitir, si es necesario, a sus clientes es que a cada edificio se le asigna una clase energética, que se plasma en la etiqueta, de acuerdo con esta escala de siete letras y siete colores que van desde el inmueble más eficiente (clase A, en color verde) al menos eficiente (clase G, en color rojo). La valoración de esta escala se hará en función del dióxido de carbono emitido y por el consumo de energía de las instalaciones de calefacción, refrigeración, agua caliente sanitaria e iluminación del edificio.

La A es la más sostenible y supone un ahorro energético del 70 por ciento, también reduce las emisiones de CO₂ hasta un 70 por ciento. La clase B puede alcanzar un ahorro energético el 60 por ciento y la clase C el 35 por ciento.

Las clases D y E son las estrictamente reglamentarias exigidas por el Código Técnico de Edificación (CTE). Las clases F y G quedan fuera de la Ley por no cumplir los mínimos.

La etiqueta debe elaborarse de acuerdo a un formato normalizado que incluirá como mínimo información sobre la zona climática en la que se ubica el edificio, ya que este es uno de los factores que más influye en el consumo de energía. También se hará referencia al consumo anual de energía primaria estimado del edificio (en kWh/año) y a las emisiones de dióxido de carbono (kgCO₂/año). La etiqueta debe indicar si se refiere a la calificación de eficiencia energética del proyecto o del edificio terminado y por último la fecha de validez. Según indica el Reglamento, las Comunidades Autónomas son las encargadas de desarrollar los procedimientos para la ejecución de esta regulación. También son las encargadas del registro de las certificaciones y su renovación en su ámbito territorial, el control externo y la inspección.



RECUERDA... EL PORTAL DE EXPERTOS ES TÚ PORTAL, SÁCALE EL MÁXIMO RENDIMIENTO



A mediados del 2008 la Asociación lanzó un nuevo portal inmobiliario exclusivo para los afiliados, fruto de una petición unánime por vuestra parte.

Este portal se creó con la voluntad de ofrecer a los consumidores y usuarios una información seria, veraz y contrastada de una gran oferta inmobiliaria estatal, respaldada por agentes inmobiliarios pertenecientes a la Asociación Profesional de Expertos Inmobiliarios.

También nació con la voluntad de que los Expertos Inmobiliarios pudieseis disponer de una herramienta que acerca-se vuestra oferta inmobiliaria a clientes potenciales, en un entorno sin competencia desleal y con plenas garantías de respeto hacia la profesionalidad.

Por ello desde aquí queremos haceros un especial hincapié en el uso del portal de la Asociación como una herramienta básica de vuestra actividad ya que de este modo además de ampliar la cobertura y el volumen de vuestros inmuebles puesto que la Asociación representa a un gran número de agentes inmobiliarios con establecimientos abiertos por toda España.

Además la clara diferencia de nuestro portal respecto al resto radica en el paraguas que le cobija: la Asociación

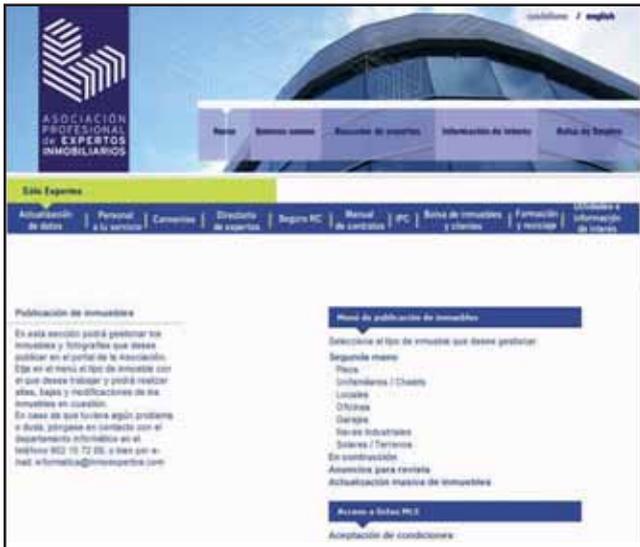
Profesional de Expertos Inmobiliarios, es decir, se trata de un sello de garantía de cara a los usuarios ya que toda la información que se obtenga de él procederá de agentes inmobiliarios sujetos a un código deontológico y ético de actuación dentro de la profesión y con una póliza de responsabilidad civil profesional mediante la cual el cliente siempre estará respaldado ante cualquier tipo de incidencia y/o negligencia que el agente inmobiliario pudiese realizar en su actividad.

Instrucciones de uso

A continuación os hacemos un breve recordatorio, para todos aquellos compañeros que aún no lo hayáis realizado, de cómo podréis colgar vuestros inmueble en el portal. Para poder incluir inmuebles en el portal deberéis entrar en la parte interna de la Web (www.expertosinmobiliarios.es). Recordaros que para acceder únicamente necesitáis el nº de Experto y el password que nos facilitasteis, o en caso contrario deberíais poneros en contacto con la sede central para que os lo podamos activar y/o bien recordároslo.



Una vez dentro de la Extranet debéis ir al apartado “Bolsa de inmuebles y clientes” y seguir las instrucciones.



En el caso de querer incluir muchas propiedades de una sola vez, y a diferencia de otros portales, no tenéis que aprender ningún otro programa de gestión sino únicamente seguir las instrucciones para generar un fichero que subiréis automáticamente o bien desde vuestro programa de gestión o Web corporativa siempre que le solicitéis a vuestro programador que os realice un fichero de enlace.



Para todos aquellos compañeros que actualmente dispongáis del programa de gestión de inmuebles de HABITAT SOFT recordaros que hemos disponéis del convenio de colaboración mediante el cual podréis descargar automáticamente vuestros inmuebles en el portal. Para más información consultar la Web en el apartado Convenios.

Y aquellos de vosotros que no dispongáis de ningún programa de gestión o de Web corporativa comentaros que en un futuro próximo la Asociación va a lanzar su propio programa de gestión.

En caso de algún problema o duda recordad que podéis poneros en contacto con el departamento informático en el e-mail: informatica@inmoexpertos.com o bien llamando al 902 157 289.

RETOMAMOS EL ANTIGUO PROYECTO MLS

Como ya habéis sido informados se ha retomado el proyecto lanzado en el 2006, concretamente en el mes de Octubre, cuando se introdujo el concepto de MLS – listas compartidas de inmuebles en la Web de la Asociación puesto que aún no siendo una marca comercial que opera como franquicia si somos un colectivo con representación en todo el territorio nacional, y por lo tanto cada uno de vuestros compañeros puede representar una prolongación de la propia oficina en cualquier punto de España. Mejor el 50% de algo que el 100% de nada. Mejor colaborar con un compañero que se rige por el mismo código deontológico, que aventurarse con desconocidos.

Pero lo cierto es que muchas veces nos olvidamos de la red a la cual pertenecemos todos, y en estos momentos coyunturales que atravesamos, dicha colaboración es más necesaria que nunca. Por ello y ante las solicitudes efectuadas por varios de vuestros compañeros hemos creído oportuno retomar este antiguo proyecto.

Para ello la Asociación ha creado en esta ocasión un **programa informático, un repertorio de contratos Standard y un manual de funcionamiento** para todos aquellos que queráis crear una lista de inmuebles compartidos – MLS, la cual será **totalmente gratuita para los asociados**.

En principio, y a diferencia de antes, será de carácter provincial o municipal o regional. Se organizarán todas aquellas MLS que soliciten los afiliados y el funcionamiento estará tutelado y organizado por la Asociación.

Si estáis interesados en este proyecto poneos en la mayor brevedad posible en contacto con la Sede Central de la Asociación puesto que pretendemos organizar todos los encuentros que sean necesarios para explicaros directamente el sencillo funcionamiento de este sistema.

ECONOMÍA

TIPOS DE REFERENCIA OFICIALES, MAYO 2010

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	2,324
De cajas de ahorro	2,920
Del conjunto de entidades de crédito	2,674
Tipo activo de referencia cajas de ahorro	4,750
Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre 2 y 6 años	2,457
Referencia interbancaria a 1 año (EURIBOR)	1,249
Referencia interbancaria a 1 año (MIBOR)*	1,249

*Este tipo ha dejado de tener la consideración de tipo de referencia oficial del mercado hipotecario para las operaciones formalizadas después de la entrada en vigor de la O.M. de 1 de diciembre de 1999 (B.O.E. de 4 de diciembre).

ÍNDICE DE PRECIOS DE CONSUMO IPC MAYO 2009 - MAYO 2010

Fuente: Instituto Nacional de Estadística

Según las estadísticas oficiales publicadas por el Instituto Nacional de Estadística (INE) referidas a IPC. Base 2001 = 100. Índice general Nacional. Los datos correspondientes a la serie y los períodos que se relacionan, tomando como base el año indicado igual a cien, efectuados en su caso los enlaces y cambios de base correspondientes, son los siguientes:

Periodos	Incremento relativo %
Diciembre 2008 a Diciembre 2009 (Base 2006)	0,8
Enero 2009 a Enero 2010 (Base 2006)	0,3
Febrero 2009 a Febrero 2010 (Base 2006)	0,8
Marzo 2009 a Marzo 2010 (Base 2006)	1,4
Abril 2009 a Abril 2010 (Base 2006)	0,5
Mayo 2009 a Mayo 2010 (Base 2006)	1,8

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

0,2%

INFORMÁTICA

TABLET PC E IPAD

DANIEL GARCÍA. Asesor informático



La idea del tablet PC se concibió hace años como un dispositivo enfocado al trabajo, que resultara más cómodo que un ordenador portátil a la hora de llevarlo a reuniones, viajes...

Esta idea no terminó de cuajar, ya que resultaban caros y no terminaban de sustituir a un ordenador portátil. Posteriormente llegaron al mercado las PDA's, las cuales tuvieron mucha aceptación, sobre todo cuando empezaron a incorporar las funciones de teléfono móvil.

Con el lanzamiento al mercado de los notebooks y su buena acogida, se volvió a retomar la idea de los tablet-pc. En 2009 se celebró una feria dedicada a este tipo de dispositivos, donde todos los fabricantes estuvieron a la expectativa de la presentación del tablet-pc de Apple, ya que con el lanzamiento de su iPhone provocó una revolución y marcó las tendencias de desarrollo para el resto de fabricantes.

Apple no ha decepcionado con su iPad, presenta un nuevo enfoque y está casi más dirigido al hogar que a la empresa, aunque no ha descuidado a ésta, haciéndolo compatible con Microsoft Exchange e introduciendo su paquete ofimático iWork.

El iPad resulta un dispositivo realmente cómodo y atractivo para tareas sencillas y cotidianas como consultar el correo electrónico, navegar por Internet o leer documentos y realizar modificaciones sencillas. Para muchas personas cubriría todas sus necesidades en el hogar, ya que además permite gestionar las fotos, música y video con las aplicaciones propias de Apple, las cuales, hay que reconocer que han tenido mucho éxito.

A la hora de plantearse la utilización del iPad para su utilización en el mundo empresarial, hay que tener en cuenta que un tablet-pc no puede sustituir por completo a un ordenador portátil. Dependiendo de las tareas que se deban realizar puede ser una buena alternativa.

Al igual que pasó con el iPhone, Apple en breve sacará al mercado nuevas versiones de iPad mejorado y el resto de fabricantes de hardware le seguirán a la zaga, por lo que si a alguien le interesa un dispositivo de estas características, y puede esperar un poco más, no será una mala decisión.

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:
902 30 90 20