



VIVIENDAS MÁS ECOLÓGICAS PARA EL SIGLO XXI

Pag. 8,9,10,11 y 12



FISCAL

PAG. 6
Repercusión en el arrendamiento de viviendas cedidas a empleados



JURÍDICO

PAG. 7
Responsabilidad de la inmobiliaria por no comprobar ante el ayuntamiento la posibilidad de segregar el inmueble



EXPERTOS INFORMADOS

PAG. 13
Acuerdos y convenios de colaboración



INFORMÁTICA

PAG. 15
Marketing en Facebook



CONVENIOS Y RECURSOS PARA LOS ASOCIADOS

El sector sigue en un impasse donde no se sabe el rumbo que tomará este mercado. Cada vez es más acusado el descenso de compradores y los que deciden dar el paso, chocan en gran medida con la restricción en la concesión del crédito, hecho que está haciendo que el proceso de compra de una vivienda sea mucho más lento y difícil. Los bancos exigen cada vez más requisitos y este trámite, para la compra de un inmueble, se puede alargar durante semanas. Desde Expertos Inmobiliarios pretendemos hacerlo más fácil gracias al convenio firmado con BBVA, por el que dicha entidad se ha comprometido a darnos el máximo de ayuda en la concesión de préstamos. Si tuvierais algún problema respecto a este asunto, comunicarlo directamente a la Asociación para intentar resolverlo o mejorarlo.

La competencia ofrecida por parte de las entidades financieras es fortísima, ya que aparte del hermetismo en la concesión de hipotecas, hay bancos que incluso tienen sus propios sistemas de distribución de activos inmobiliarios, asunto que esperamos cambie en algún momento y se llegue a un punto más lógico donde prime el sector privado como siempre había ocurrido.

Continuamos moviéndonos, aportando ideas y haciendo reuniones con diferentes colectivos para conseguir mayores ventajas y facilidades para el desarrollo del trabajo de nuestros asociados. Puntualizar que desde la Asociación nos hubiera gustado comenzar el convenio con Iberdrola simultáneamente en toda España, pero como no ha sido posible por la falta de operatividad de algunas regiones; donde no se ha formalizado, adelantarnos a los Expertos que estamos pendientes de la firma de otro acuerdo que agilizaremos para estas zonas.

Se acerca la temporada estival y los Expertos de la costa debéis aprovechar estos meses que se presentan, ya que es un momento importante de cara a las operaciones. A su vez, comentaros que os mandaré información de un producto muy interesante que ha creado Movistar, que permite que el cliente, a través de un ordenador o un teléfono y en tiempo real, pueda hacer una visita virtual a un inmueble aunque se encuentre en cualquier punto del mundo. Además gracias a este tipo de comunicación continua con el cliente, éste puede dirigir donde quiere que enfoque la cámara para ver mejor los detalles de la vivienda. Actualmente mi inmobiliaria comienza a trabajar con él en modo experimental, así que en breve os iremos comentando los resultados y si os interesa, os informaremos de como podéis contratarlo, ya que apenas supone coste alguno.

Óscar Martínez Solozábal - Presidente

Revista Expertos Inmobiliarios. Año VIII, número 80. Junio-Julio 2011.

Edita Asociación Profesional de Expertos Inmobiliarios **Presidente** Óscar Martínez Solozábal **Vicepresidente** José Tomás García Zabalza **Secretario General** José Luis Marroquín Cornejo **Vocales** Pedro Arcocha Echebarría, M^a Carmen Vázquez Calle, Anselmo Muñoz García, M^a Nieves Atienza Tosina, M^a Dolores Marchal Cabrera, Joan Castella Serrano.
Sede Social Ronda San Pedro, 19-21, 1^o 5^o. 08010 Barcelona **Tel.** 902 30 90 20 **Fax** 902 30 90 21 **Web** www.expertosinmobiliarios.com
Mail administracion@inmoexpertos.com
Redacción Jesús Manuel Pernas Bilbao, Daniel García Barberá, Farnós-Franch Asesores Asociados, Elisabet Carvajal, Laura Prades Oleas.
Coordinación: Trinidad Gómez Lázaro. **Maquetación** Punt Conceptual. **Impresión** Plan B.
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

EXPERTOS INFORMADOS

PÁGINA 4 -5

RAUL ORTIZ,

DELEGADO TERRITORIAL DE

LA APEI EN GRANADA

PÁGINA 8-12

VIVIENDAS MAS ECOLÓGICAS

PARA EL SIGLO XXI

PÁGINA 13

ACUERDOS Y CONVENIOS DE

COLABORACION

PÁGINA 14

EXPERTOS EN LA RED

PÁGINAS WEB

PÁGINA 15

MARKETING EN FACEBOOK

EXPERTOS EN LO FISCAL

PÁGINA 6

REPERCUSIÓN EN EL ARREN-

DAMIENTO DE VIVIENDAS

CEDIDAS A EMPLEADOS

EXPERTOS EN LO JURÍDICO

PÁGINA 7

RESPONSABILIDAD DE LA

INMOBILIARIA POR NO

COMPROBAR ANTE EL AYUN-

TAMIENTO LA POSIBILIDAD DE

SEGREGAR EL INMUEBLE

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.

IGNASI HOMS PUJADAS

Número afiliado: 2496
Población: Santa Eugenia De Berga
Provincia: Barcelona

NURIA GARCÍA ARMERO

Número afiliada: 2497
Población: Calella
Provincia: Barcelona

ÓSCAR ARPAL ROMANILLOS

Número afiliado: 2498
Población: Sant Pere de Vilamajor
Provincia: Barcelona

MERCEDES OLMO MARTÍNEZ

Número afiliada: 2499
Población: St Cugat del Vallès
Provincia: Barcelona

FRANCISCO JAVIER M^º IRUJO
MAYO

Número afiliado: 2500
Población: Pamplona
Provincia: Navarra

DOLORES RUIZ DÍAZ

Número afiliada: 2501
Población: Barcelona
Provincia: Barcelona

SERGI CASAS CARROGGIO

Número afiliado: 2502
Población: Barcelona
Provincia: Barcelona

MARCELO JAPÓN BARRAGÁN

Número afiliado: 2503
Población: Badalona
Provincia: Barcelona

ASAMBLEA GENERAL 2011

Una vez más estamos preparando nuestra asamblea anual. Esta vez nos reuniremos en Sevilla, donde podremos visitar la Giralda, la Torre del Oro y muchos otros monumentos impresionantes.

Este evento nos permitirá reencontrarnos con nuestros compañeros de sector, y conocer otros para establecer lazos que en el futuro nos pueden ser muy productivos, pero al fin y al cabo, nos permite pasar un fin de semana ameno en buena compañía y con gentes que comparten nuestras inquietudes actuales.

Como cada año, celebraremos la ya tradicional cena de Hermandad el viernes por la noche, y el sábado por la mañana, se celebrará la Asamblea General.

No dudéis en asistir, ya que este año, por ser año electoral, tiene un plus añadido.

En posteriores comunicaciones os informaremos de las fechas exactas y de las actividades al margen de la Asamblea que podamos organizar.

RENOVACIÓN DE PÓLIZAS EJERCICIO 2011 – 2012

A finales de este mes caduca la póliza de responsabilidad civil profesional suscrita con MARSH, así como la de caución para los Expertos que ejercen la actividad en territorio catalán.

En el momento de la redacción de estas líneas se están barajando varias ofertas con el fin de conseguir las mejores ventajas y beneficios para todos vosotros.

En breve recibiréis una circular informativa con los procedimientos a seguir para la renovación. Si una semana antes del vencimiento no habéis recibido notificación alguna para proceder a su renovación, es importante que os pongáis en contacto con la sede de la Asociación para informaros.

FE DE ERRATAS

En la página número 7 de la anterior revista (número 79), hay un error en el cargo que ostenta el Sr. Xavier Roig. Su cargo es Gestor del Registre d'agents immobiliaris de Catalunya y Director operativo para la coordinación de sistemas de información y atención ciudadana.



RAÚL ORTIZ, DELEGADO TERRITORIAL DE LA APEI EN GRANADA

“ESTAMOS CREANDO NUESTRA BOLSA DE INMUEBLES COMPARTIDOS Y SOY OPTIMISTA”

Elisabet Carvajal

Raúl Ortiz es el delegado territorial de la Asociación Profesional de Expertos Inmobiliarios (APEI) en Granada desde el mes de noviembre de 2007. Cuatro años de trabajo intenso que han servido para situar la Asociación como un referente en el mundo inmobiliario en esta provincia andaluza.

Entre los proyectos que afronta Raúl Ortiz como delegado está la creación de una lista de inmuebles compartidos con todos los agentes miembros de la APEI en la provincia. El proyecto está a punto de ser estrenado y ha sido bautizado con el nombre de IC Granada. Ortiz es un hombre con empuje que ve el futuro con dificultades pero con optimismo.

¿Cómo valora sus 4 años como delegado territorial?

“Estoy bastante satisfecho. Ahora mismo la APEI es la única asociación de mediadores inmobiliarios que funciona en la provincia de Granada y que sobrevive a la crisis económica. Hemos conseguido una importante notoriedad en los medios de comunicación y también la consideración por parte de los clientes como profesionales serios. Actualmente las agencias de la APEI cubrimos las necesidades de Granada en materia de mediación inmobiliaria.

Usted está también entre el grupo de los veteranos de la APEI...

“Formo parte de la Asociación desde el 1994, hacía tan sólo 4 años que se había constituido. Yo llevaba trabajando como agente inmobiliario desde el 1990, cuando abrí mi primera agencia en Granada. En aquel momento, era necesario formar parte de un colectivo y contar con el respaldo jurídico que defendiera nuestros intereses. Esto era muy importante por aquel entonces. Actualmente es una Asociación muy bien estructurada, con buenos servicios, que se han ido ampliando con el tiempo, muy adecuados a las necesidades del colectivo. Sin embargo, lo que más valoro de la Asociación son las personas. Ante cualquier duda, en la APEI siempre hallas una respuesta, una solución”.

¿Cuál es su especialización dentro de la mediación inmobiliaria?

“Aunque he tocado todas las actividades de la intermediación inmobiliaria, en estos momentos me dedico sobre todo a la venta en promoción y adjudicación bancaria. La venta de segunda mano ahora mismo está muy parada. Actualmente cuento con dos agencias inmobiliarias, una en Granada y otra en Jaén, en las que trabajan 12 personas”.

A pesar de que los tiempos que corren no son los mejores para la economía española, se le nota optimista.

“Estamos creando nuestra propia bolsa de inmuebles compartidos para Granada, IC Granada, entre todos los miembros de la APEI en la provincia. Es un proyecto que nos hace ser optimistas a pesar de que somos realistas y los tiempos son difíciles.

Acabamos de crear el proyecto hace tan solo unos días con el programa de gestión que nos facilita la Asociación. Tenemos la cartera de inmuebles más amplia de Granada y prácticamente abarcamos todo el mercado. Es una novedad fantástica”.

¿Cómo van los cierres de operaciones en Granada?

“Los últimos meses de 2010 fueron de una cierta alegría. Entre junio y diciembre se cerraron operaciones a causa de la entrada en vigor de las modificaciones en las desgravaciones por compra de vivienda a partir del 1 de enero de 2011. Pero este año las ventas han caído y como delegado en Granada estoy realizando contactos con las entidades bancarias para comercializar su producto porque es donde hay crédito inmobiliario. Cada contacto que fructifica es una buena noticia”.

¿Y los precios de la vivienda?

“Granada cuenta con un área metropolitana muy cercana a la capital. En localidades situadas a tan sólo 5 u 8 km de Granada, como Armilla y Alendín los precios han bajado en un 35 % en relación al año 2008. Puedes adquirir una vivienda de 70m² por 90.000 euros.

En la capital, la oferta es muy reducida porque apenas hay obra nueva y los precios habrán descendido un 15%. Ahora tenemos a la venta un ático de 80 m2 por 240.000 euros”.

¿Hay inversión extranjera?

“Había habido inversión extranjera, pero de unos años para acá se ha perdido. Es un segmento que hay que reactivar con ferias como FITUR y campañas inmobiliarias en el extranjero”.

En su opinión, para cuándo la recuperación definitiva del sector inmobiliario

“En Andalucía la reactivación del sector se producirá cuando los bancos hayan sacado todo su stock de activos inmobiliarios. Y esto siendo optimista no ocurrirá antes de finalizar el 2014”

SALIMOS DEL DESPACHO

Granada es una de las ciudades más bellas de España. Raúl Ortiz nos recomienda:

UN SITIO A DONDE IR: “Los sitios más emblemáticos de Granada, como son La Alhambra, El Generalife, El Albaycin o el Sacromonte son conocidos universalmente, por lo que os invito a descubrir la Granada Barroca que tiene unos cuantos monumentos de gran valía que no os dejarán indiferentes: Catedral-Capilla Real, Basílica de San Juan de Dios, Basílica de la Virgen de las Angustias, La Cartuja, La iglesia de San Jerónimo....

En concreto me atrevo a aconsejaros que visitéis la Iglesia-Monasterio de San Jerónimo (que fue la primera iglesia que se construyó en Granada tras la conquista de los Reyes Católicos y donde está enterrado El Gran Capitán).

Os encontrareis con un conjunto monumental espectacular donde destacan las tallas del altar de Gil de Siloé y la sacristía barroca del tallista Luis Cabello que a buen seguro os va a



sorprender (y si pensáis que es la sacristía más bella que nunca habéis visto os vais luego a la sacristía del Monasterio de La Cartuja y os hallareis ante un bonito dilema).

UN SITIO DONDE COMER: “Ya que nos estamos saliendo de los circuitos más típicos y nos hemos ido de monasterios, no os voy a decir que vayáis al Albaycin a cenar con vistas a la Alhambra (que seguro que lo haréis), os voy a recomendar que vayáis a comer a los bajos de la plaza de toros de Granada, y en concreto al restaurante “La Ermita”. Creo que os resultará curioso el sitio y además creo que vais a comer bastante bien. ¡Qué aproveche!”

www.expertosinmobiliarios.es
Todo lo que necesitas con un solo click

REPERCUSIÓN EN EL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS CEDIDAS A EMPLEADOS

SENTENCIA TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CASTILLA Y LEÓN. 10/09/2.010

[Bufete Farnós-Franch \(www.bufete-ff.com\)](http://www.bufete-ff.com)

Resuelve la Sentencia objeto de estudio el recurso contencioso-administrativo interpuesto contra una resolución del Tribunal Económico-Administrativo Regional de Castilla y León, desestimatoria de una reclamación económico-administrativa interpuesta contra la repercusión del Impuesto sobre el Valor Añadido en unos arrendamientos de vivienda realizados a personas jurídicas que están cedían a sus empleados.

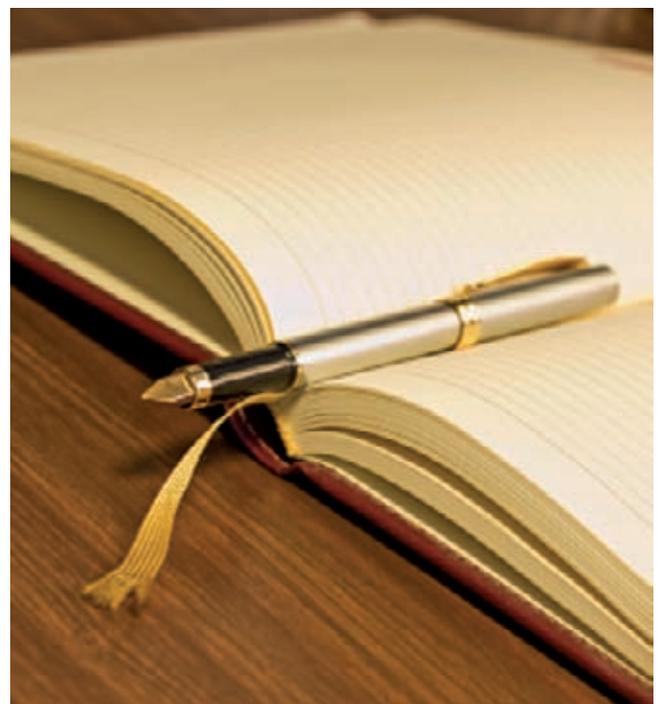
La cuestión a dilucidar es qué interpretación se le da al artículo 20.Uno.23.b) de la Ley 27/1.992 del Impuesto sobre el Valor Añadido, el cual dice que estarán exentos del Impuesto los arrendamientos que tengan por objeto los siguientes bienes: “Los edificios o partes de los mismos destinados exclusivamente a viviendas o a su posterior arrendamiento por entidades gestoras de programas públicos de apoyo a la vivienda o por sociedades acogidas al régimen especial de Entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas establecido en el Impuesto sobre Sociedades.

La exención se extenderá a los garajes y anexos accesorios a las viviendas y los muebles, arrendados conjuntamente con aquéllos.” Pues bien, mientras la parte actora sostiene una interpretación literal del citado precepto, la Administración entiende que ha de interpretarse con un criterio teleológico, es decir, conforme al espíritu de la norma.

Reconoce el Tribunal que el supuesto objeto de controversia ha sido interpretado de forma dispar por distintos órganos jurisdiccionales. Así, mientras determinados Tribunales Superiores de Justicia entienden que el arrendamiento de viviendas a personas jurídicas que después lo ceden a sus empleados constituye una operación exenta del Impuesto (Sentencia del TSJ de Baleares de 22 de Mayo de 2.001, Sentencia del TSJ de Valencia de 8 de Febrero de 2.002, etc), hay otros que estiman que es una operación sujeta y no exenta del mismo (Sentencia del

TSJ de Murcia de 17 de Junio de 2.002, Sentencias del TSJ de Madrid de 29 de Septiembre y 22 de Diciembre de 2.005, etc).

Pues bien, en el supuesto que nos ocupa el TSJ de Castilla y León opta por interpretar el precepto objeto de controversia de forma literal, de tal manera que considera que la operación consistente en el arrendamiento de parte de un edificio como vivienda de un empleado constituye una operación exenta del impuesto, pues es un supuesto de hecho que la ley no exceptúa expresamente, y cuya inadmisión iría en contra de la literalidad de la norma sin amparo legal alguno. Es por ello, que el TSJ de Castilla y León estima el recurso contencioso interpuesto por la parte actora.



NO COMPROBAR ANTE EL AYUNTAMIENTO LA POSIBILIDAD DE SEGREGAR EL INMUEBLE

SENTENCIA DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE GUIPUZKOA DE 24 DE JULIO DE 2009

Jesús Manuel Pernas. Asesor jurídico de nuestra Asociación

Una Inmobiliaria intermedia en una operación en la que el comprador estaba especialmente interesado en que el inmueble fuera segregable. La Inmobiliaria no realiza comprobación alguna ante la Administración, y fiándose exclusivamente de lo que le comenta el vendedor, ratifica al comprador que la vivienda puede segregarse. En el contrato de compraventa que se redacta, y que la Inmobiliaria revisa, queda constancia de que, efectivamente, el inmueble puede segregarse. El comprador reclama a la Inmobiliaria el abono de una indemnización de 48.000€ por los daños y perjuicios causados.

El Juzgado de 1ª Instancia da la razón al demandante y condena a la Inmobiliaria a abonar al comprador la suma de 10.000€, rebajando así la indemnización solicitada. El comprador recurre la sentencia.

La Audiencia Provincial de Guipúzcoa analiza el caso y llega a las siguientes conclusiones:

La demandada, como profesional dedicada a la intermediación inmobiliaria, debió asegurarse de que la información que proporcionaba a sus clientes era completa y veraz, y en lugar de limitarse a transmitirles los datos que a su vez le habían proporcionado los vendedores y la agencia de éstos sin contraste alguno, debió realizar las gestiones precisas para averiguar cuáles eran los criterios establecidos en la normativa municipal para el cómputo de superficies a efectos de segregación, así como trasladar toda la información obtenida a sus clientes, a fin de que estos dispusieran de todos los datos necesarios para valorar si la vivienda realmente servía o no a la finalidad que pretendían y en definitiva para que tuvieran en cuenta que de la superficie resultante de las mediciones efectuadas por Servatas o por los propios actores debían deducirse los espacios que la normativa municipal considerara como no computables a efectos de determinar la superficie mínima precisa para la obtención de licencia de segregación. No obstante la demandada no realizó ninguna de estas averiguaciones, que por otra parte eran

sencillas de realizar, y se limitó a ofrecer a sus clientes una vivienda como segregable, confiando en los datos proporcionados por la parte vendedora.

De hecho, la Audiencia llega a señalar que la obligación de información de la Inmobiliaria comprende el asesoramiento de las condiciones técnicas necesarias o convenientes para llegar a que se perfeccione el contrato en las mejores condiciones, y que el contrato de compraventa concertado con mediación de la Inmobiliaria se corresponda a la verdadera situación jurídica y registral del inmueble o inmuebles que se trate de vender, debiendo acreditar el mediador el cumplimiento de dicho deber, lo cual debe ponerse en relación con el derecho de información del que son titulares los consumidores y usuarios.

La Audiencia, incluso, va más allá, y cuando analiza la indemnización concedida la considera insuficiente, y comenta que ha existido un incumplimiento esencial por la demanda de sus obligaciones profesionales pactadas en el contrato con los actores (consumidores); dado que la información esencial requerida por aquéllos (la vivienda fuera segregable) no fue correctamente comunicada al no haberse cerciorado el profesional mediador de si concurría o no la licencia municipal de segregación o en su caso, de los concretos requisitos administrativos para su tramitación y obtención, lo que frustró el fin del contrato por incumplimiento del deber profesional de la demandada, lo que se traduce, ex artículo 1101 del C.Civil, en la indemnización de los daños y perjuicios a los actores reclamados en la demanda por razón de la improcedencia de aplicar la facultad del artículo 1103 del citado texto legal.

La Audiencia revoca la sentencia del Juzgado de Instancia y condena a la Inmobiliaria a abonar la totalidad de la indemnización reclamada, es decir, 48.000€, y además las costas de 1ª Instancia.

VIVIENDAS MÁS ECOLÓGICAS PARA EL SIGLO XXI

LOS HOGARES AÚN CONSUMEN DEMASIADA ENERGÍA Y EL GOBIERNO IMPULSA NUEVAS MEDIDAS PARA CONTRIBUIR AL AHORRO

Elisabet Carvajal

La idea de vivir en pisos y casas más saludables, y con una mayor racionalización de la energía se abre paso en la sociedad española no sólo como un lujo limitado a unos pocos, sino como un concepto que se instala tímidamente, pero inexorablemente, en todos los hogares. Se trata de una inquietud social emergente que rechaza el despilfarro energético y muestra una preocupación creciente por la protección del medioambiente y la calidad de vida, a partir de pequeños gestos cotidianos. A ello se unen los esfuerzos del Gobierno que impulsa medidas orientadas a atajar el aún demasiado alto consumo energético en los hogares españoles, los cuales se llevan el 20 % de la energía total que se consume en el país.

En este sentido, el pasado mes de febrero el Gobierno aprobaba una normativa interesante que regula una serie de requisitos para los productos del hogar que de una forma u otra están relacionados con la energía como ventanas, claraboyas o grifos. Este Real Decreto supone la primera normativa en España que no solo se centra en materiales de construcción como aislantes y cubiertas sino que incluye los bienes, es decir, los objetos o productos propios del hogar con un impacto directo sobre el consumo de energía durante su utilización. La nueva normativa define unos requisitos para lograr diseños ecológicos de estos bienes y objetos con el fin de contribuir al ahorro de energía durante su uso.

La normativa, unida a otras ya impulsada por el Gobierno como la Certificación de Eficiencia Energética de Edificios aprobada en 2007, persigue el desarrollo sostenible y la protección del medioambiente. También favorece una mayor calidad de vida y seguridad del abastecimiento energético, gracias al uso de unos productos más eficientes en el aislamiento térmico y acústico. Ahora mismo, muchos ciudadanos españoles pueden acogerse al Plan Renove de Ventanas que se realiza en varias comunidades autónomas.

Diseño ecológico por Real Decreto

La normativa aprobada recientemente por el Consejo de Ministros afecta a todos aquellos productos que, mediante un mejor diseño ecológico, propician un importante ahorro energético durante su utilización, como son especialmente ventanas, materiales aislantes para la construcción o grifos.

Según el Gobierno, los criterios ecológicos que se deben incorporar al diseño no afectan de forma significativa a la funcionalidad del producto, a su coste, ni a la competitividad de la industria. Asimismo, el establecimiento de un requisito específico de diseño ecológico no se traducirá en la imposición de una tecnología específica a los fabricantes.

Hasta el momento, en la legislación española existía una regulación similar aplicada tan sólo a los productos que utilizaban energía. El Real Decreto aprobado el pasado mes de febrero incorpora al ordenamiento jurídico español la Directiva 2009/125/CE, de 21 de octubre de 2009, sobre criterios ecológicos de diseño y sustituye a la normativa española anterior, ampliando su ámbito de actuación a todos los productos relacionados con la energía.





Salud, seguridad y energía

El fabricante debe evaluar el perfil ecológico del producto, realizando las pruebas necesarias, y certificar la elección de diseño ecológico.

Esta elección se ajusta a criterios medioambientales y otras consideraciones como la salud y la seguridad. También responde a requisitos técnicos de funcionalidad, la calidad y el rendimiento, así como los aspectos económicos.

La norma prevé que el fabricante elabore un registro de documentación técnica que incluya, entre otras cuestiones, una descripción general del producto y del uso al que está destinado o los resultados de los estudios de evaluación medioambiental pertinentes llevados a cabo por el fabricante.

El Real Decreto se aplica a través de las comunidades autónomas, también afecta a las importaciones. Si el fabricante no está establecido en la Unión Europea y no cuenta con un representante autorizado, el importador tendrá la obligación de garantizar que el producto introducido en el mercado o puesto en servicio cumple lo dispuesto en el Real Decreto.

El Plan Renove de Ventanas

El Plan Renove de Ventanas puesto en marcha en buena parte de las comunidades autónomas consiste en la concesión de subvenciones para la sustitución de acristalamientos. Es una de las medidas que se derivan de la normativa elaborada por el Ministerio de Industria, Turismo y Comercio citada anteriormente.

Cada comunidad autónoma decide el importe de las subvenciones. La renovación de los cristales de las ventanas permite en muchos casos reducir el ruido procedente de la calle, así como minimizar el impacto de la temperatura exterior, lo que se traduce no sólo en ahorro de energía sino también en calidad de vida para los moradores de la vivienda que disfrutan de una menor contaminación acústica.

En comunidades como las de Madrid y Cataluña ya está en marcha la cuarta edición del Plan Renove de Ventanas correspondiente al año 2011. A estos planes puede acogerse cualquier persona propietaria o en régimen de alquiler de una vivienda ubicada en estas regiones.

*** En la comunidad de Madrid, la cuantía de la subvención para la renovación de ventanas no podrá superar los 10.000 euros por cada vivienda familiar.**

PLANES RENOVE EN VIGOR

A continuación detallamos los diferentes Planes Renove en vigor, de manera que los Expertos que lo deseen pueden usar esta información para asesorar a sus clientes

En la Comunidad de Madrid

IV Plan Renove de ventanas.

El nuevo Plan Renove de Ventanas se firmó el 25 de Abril.

¿Quién puede acogerse a la subvención?

Cualquier persona propietaria o en régimen de alquiler de una vivienda ubicada en la Comunidad de Madrid que desee cambiar los cristales de sus ventanas, las ventanas en su conjunto (marcos y acristalamientos) o instalar dobles ventanas, si dicha vivienda tiene menos del 40% de huecos en fachada.

Requisitos para acogerse al Plan Renove

Los requisitos que deben cumplir son:

- Que el doble acristalamiento posea un valor de transmitancia térmica (U) menor o igual a 2,1 W/m².K, esté formado por al menos un vidrio bajo emisivo y se encuentre incluido en la base de datos de la web www.cambialasventanas.com.
- Que en el caso en el que se proceda a la sustitución de ventanas en su conjunto (sustitución de marco colocación de doble acristalamiento) o se instalen dobles ventanas, la transmitancia térmica (U) del hueco sea menor o igual a 2,1 W/m².K.
- Que la instalación sea realizada en viviendas o edificios de viviendas ubicadas en la Comunidad de Madrid de hasta un 40% de huecos en fachada.
- Que la instalación de dobles ventanas se entienda para los casos en los que ya existe una ventana que no modifique, y se incorpore una nueva ventana exterior.

Importe subvencionable

- **110 € por cada m²** de doble acristalamiento de ATR instalado en el caso de sustitución de ventanas y/o la instalación de dobles ventanas que cumplan los requisitos ya citados
- **24 € por cada m²** de doble acristalamiento de ATR instalado si sólo se sustituyen los cristales o se sustituyen ventanas y/o dobles acristalamientos con cristales ATR y marcos que no cumplen con los requisitos mencionados en el apartado 2 de la pregunta 2.

La cuantía del descuento no podrá superar los 10.000 euros por cada vivienda unifamiliar o los 300.000 euros por cada edificio de viviendas en bloque.

La cuantía del descuento no podrá superar el 30% del coste elegible (IVA no incluido).

Duración del Plan Renove

El Plan Renove estará vigente desde el día 26 de abril de 2011 hasta el próximo día 15 de Octubre de 2012 o hasta el agotamiento de los fondos asignados al mismo.

Solicitud de las ayudas

Acudir a un Instalador de ventanas que adherido al Plan Renove y que aparecen en www.cambialasventanas.com/listado.asp.

Si se cumplen los requisitos para obtener la ayuda, el instalador comprobará si hay fondos disponibles, realizando una reserva de crédito para su obra y le aplicará el descuento correspondiente en la factura.

Para más información www.cambialasventanas.com

*** Actualmente, las comunidades de Madrid, Cataluña, Andalucía e Islas Baleares tienen en vigor subvenciones para la mejora del acristalamiento de viviendas.**

Comunidad de Cataluña.

IV Plan Renove

Cerramientos que pueden acogerse a la subvención

Sustitución de cerramientos (ventanas, puertas-vidrieras, claraboyas) poco eficientes térmicamente porque proporcionen una mejora, como mínimo del 20 % en su eficiencia térmica.

Los edificios deben estar dentro del territorio catalán.

Los cerramientos deben estar en un recinto habitable en contacto con el exterior o en contacto con un espacio no habitable.

En el caso de renovación del cierre en viviendas, es necesario que esta sea la primera residencia del solicitante, que además debe estar empadronado en la vivienda donde se haga la renovación.

Actuaciones excluidas de la ayuda

Carpinterías interiores (que no estén en un recinto habitable en contacto con el exterior o un espacio no habitable).

Reparación o sustitución simple de algún componente del cierre. Cerramientos de vidrio que se coloquen con la finalidad de cerrar ambientes exteriores (terrazas y / o tendedores) por no tratarse de renovaciones.

Requisitos a cumplir para acogerse al Plan Renove

La inversión mínima deber ser superior a 1000 € euros.

El IVA está excluido de la ayuda.

El pago de la renovación deberá haberse hecho mediante transferencia bancaria, cheque bancario o tarjeta de crédito/débito.

Las carpinterías nuevas deben tener el marcado CE

Si las carpinterías son metálicas (aluminio, acero) deberán tener rotura del puente térmico.

Si las carpinterías nuevas son de madera deberán ser de procedencia controlada o bien con marcajes PEFC o FSC.

En caso de carpinterías de madera en que se mantenga el marco y se sustituya el vidrio para lograr la transmitancia requerida, se subvencionará la renovación del vidrio y la adaptación del marco.

Si se renuevan o incorporan las persianas, u otras protecciones solares deben mejorar la eficiencia térmica de las sustituidas, o de la apertura que protegen.

Si hay una caja de persiana, la tapa interior de esta deberá tener una transmitancia inferior o igual a 1,3 W/m²K.

Los agujeros para hacer pasar cintas y manubrios deben tener algún tipo de mecanismo que selle el paso del aire.

No se considerarán protecciones solares objeto de subvención ni los filmes ni los screens incorporados al vidrio, ni los screens interiores, de vidrios dobles.

No se subvencionarán las protecciones solares que se incorporen colocadas con orientación norte, porque no pueden hacer esta función.

Importe subvencionable

La subvención a particulares será la siguiente:

130 € por cada m² de cerramiento instalado que cumpla los requisitos establecidos.

Si renueva o incorpora protecciones solares en los cerramientos renovados, podrá recibir una ayuda de **40 € por cada m²** de protección solar, hasta un máximo de 1000 euros por beneficiario.

La subvención a viviendas plurifamiliares y del sector terciario: se subvencionará 100 € por cada m² de cerramiento.

La ayuda no podrá superar en ningún caso el 30 % del presupuesto.

Duración del Plan Renove de Ventanas en Cataluña

El Plan Renove estará vigente hasta el 30 de Septiembre del 2011.

El plazo de presentación de la solicitud será del 17 de enero al 30 de abril de 2011 o hasta agotar los fondos.

La compra e instalación de los cerramientos subvencionados deberá realizarse entre el 1 de enero y el 30 de Septiembre del 2011.

Gestión de ayudas

Acudir a un Instalador de ventanas que adherido al Plan Renove. Consultar en :

http://www.plarenovat.cat/2011-finestres/plarenovat/empresas_colaboradores

Dicho instalador tramitará la solicitud y la documentación necesaria con las empresas tramitadoras.

Más información <http://www.plarenovat.cat/2011-finestres/>

*** El pasado mes de febrero el Gobierno aprobaba una normativa interesante que regula una serie de requisitos para los productos del hogar que de una forma u otra están relacionados con la energía**

Comunidad de Andalucía

Primer Plan Renove

Desde el 25 de Enero de 2011 hasta el 25 de Septiembre de 2011 o hasta agotar fondos.

Requisitos para la subvención:

Sustitución de las ventanas (marco y vidrio) existentes por otras de mayor calidad.

La vivienda debe estar ubicada en Andalucía.

Las ventanas deben encontrarse en contacto con el exterior. No se admiten cerramientos acristalados que amplíen la superficie habitable de la vivienda.

La renovación de cerramientos acristalados de terrazas, tendederos y similares no implica la ampliación de la superficie habitable de la vivienda.

Características que deben tener las nuevas ventanas

Las ventanas térmicamente eficientes son aquellas que cumplen unos valores mínimos de eficiencia energética. Se trata de ventanas que combinan vidrio con una o más cámaras de aire (acristalamientos dobles o triples). Las más eficientes son las que tienen marco de madera, metálico con rotura de puente térmico o de PVC.

Importe subvencionable

Se subvenciona la adquisición e instalación de ventanas térmicamente eficientes así como la retirada de las sustituidas, siempre y cuando el coste total esté entre 1.000 y 10.000 euros. El importe de la subvención varía con el tamaño y tipo de marco de las ventanas y oscila entre 90 y 400 euros por ventana.

Se subvencionará como máximo el 25% del coste total.

Cómo solicitar la subvención

A través de una empresa colaboradora que podrá facilitar información sobre el Plan Renove de Ventanas y gestionará la solicitud a la Agencia Andaluza de la Energía.

Dicha empresa instalará las nuevas ventanas y retirará gratuitamente las ventanas anteriores.

Plazo de solicitud de la ayuda

La ayuda puede solicitarse desde el 7 de Abril del 2011.

Más información en www.agenciaandaluzadelaenergia.es

En las Islas Baleares

Beneficiarios de la subvención

Personas físicas con residencia en las Islas Baleares y las instituciones sin ánimo de lucro de las Islas Baleares que lleven a cabo las actuaciones en edificios ubicadas en las mismas.

Requisitos de los acristalamientos

Las ventanas sustituidas deben ser exteriores.

Se subvenciona la sustitución de ventanas y vidrios de ventanas existentes por otras que aporten una reducción de al menos un 30 % de energía primaria en calefacción y/o refrigeración.

Dicho porcentaje debe calcularse de acuerdo con la relación de la transmitancia térmica de la ventanas nueva con respecto a la de la ventana antigua.

Actuaciones no son subvencionables

La instalación de ventanas y vidrieras con marco metálico sin rotura de puente térmico.

Los gastos de instalación

Plazos

El plazo de presentación va del 29 de marzo al 29 de junio del 2011 o hasta que se agote la cuantía económica asignada a esta convocatoria, que ascienda a 500.000 euros.

El plazo para la adquisición e instalación de las ventanas o vidrios empieza el 1 de enero de 2011 y finaliza el 29 de junio de 2011.

Cuantía de las ayudas

La cuantía de la ayuda será del 22% del coste elegible para la sustitución de ventanas o vidrios (incluido el IVA). El importe de la ayuda no podrá ser superior a 4.200 por beneficiario.

Solicitudes

Las solicitudes se tienen que presentar en el Registro de la Consejería, en sus delegaciones o en cualquier otro lugar de los que establece en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992. Para más información sobre la documentación a presentar consultar la Resolución de la Consejera de Comercio, Industria y Energía de 14 de Marzo de 2011.

ACUERDOS Y CONVENIOS DE COLABORACIÓN



CONVENIO DE COLABORACION CON FORO CREDIT

El pasado 8 de Abril se firmó el convenio de colaboración con FORO CREDIT, Asesoría financiera especializada en intermediación.

Este convenio os puede ayudar a conseguir la financiación que necesitáis para vuestros clientes, ya sea con garantías personales, hipotecarias o reales.

FORO CREDIT media entre terceras personas, físicas o jurídicas y cualquier entidad de crédito para la consecución de financiamiento.

No dudéis en consultar el convenio y las retribuciones en el apartado CONVENIOS de la Web de la Asociación o llamando a FORO CREDIT al 93-276.86.90 preguntando por la Sra. Pomares.



ACUERDO DE COLABORACION CON AEFI

APEI y AEFI han llegado a un acuerdo de colaboración que os permitirá acceder a cursos de formación a un precio muy interesante tanto a aquellos que queráis adquirir nuevos conocimientos, como aquellos que ya lleváis años en el sector y queráis reciclarlos.

AEFI la integran profesionales nacionales e internacionales en ejercicio con una amplia experiencia práctica en la gestión de oficinas inmobiliarias, en diferentes áreas: Dirección, selección, asesoría jurídica y fiscal y coaching.

Para AEFI, el futuro de la formación pasa por el “coaching personal”

Los cursos que os ofrece AEFI son:

- Captación en exclusiva
- Técnicas de negociación y cierre
- Planificación: agenda y objetivos
- Marketing online
- Técnicas de éxito para la búsqueda de clientes compradores
- Creatividad e innovación en los negocios

- Fiscalidad de las operaciones inmobiliarias
- Cómo analizar inmuebles para comprar, alquilar o vender
- Aspectos jurídicos de las operaciones inmobiliarias
- Cómo seleccionar y motivar asesores de ÉXITO.

Al margen de estos, AEFI y APEI podrán conjuntamente diseñar los cursos que mejor se adapten a vuestras necesidades, para poner en vuestro conocimiento todo aquello que necesitáis para ayudaros a conseguir vuestros objetivos.

Los miembros de APEI disponéis de descuentos en todos los cursos online y presenciales que deseéis realizar,

Para más información podéis consultar la página Web de AEFI www.escuela-aefi.com o llamando al 605.126.605 y preguntando por D. Ignacio Castillo Bargueño.

INVITAMOS A TODOS NUESTROS ASOCIADOS A UTILIZAR EN SUS PÁGINAS WEB Y EN SU PUBLICIDAD LA IMAGEN DE EXPERTOS INMOBILIARIOS. ELLO NOS BENEFICIA A TODOS.

WWW.EXPANSIONINMOBILIARIA.COM



Con un menú intuitivo y fácil de usar, este experto a través de su página, nos permite acceder a la gran cantidad de información que nos ofrece: Compra-venta y alquiler de inmuebles, valoraciones inmobiliarias, proyectos y obras, administración de fincas...

Pone a nuestra disposición un amplio abanico de noticias relacionadas con el sector que pueden ser de gran interés, actualizadas periódicamente.

A destacar el enlace directo que tenéis a la Web de la Asociación.

PÁGINA PERTENECIENTE AL EXPERTO:

Lluís Mir Coll N° 1633

Tel: 932124367 Fax: 934184316

UBICACIÓN:

Barcelona

WWW.MILLANYMELERO.COM



En esta Web, podemos ver las zonas de trabajo de este experto, que comprenden Zaragoza, Calatayud y provincia. Son especialistas en casas de pueblo ya sea en venta o en alquiler y disponen de una gran cartera.

Se encargan de reformar y acondicionar cualquier tipo de inmueble, y incluso nos ofrecen el mobiliario en su sección de antigüedades.

A destacar un apartado con fotos antiguas y curiosidades de Calatayud

PÁGINA PERTENECIENTE AL EXPERTO:

Antonio Pascual Enguita Millán N° 1698

Tel: 976883638 Fax: 976882925

UBICACIÓN:

Calatayud-Zaragoza

WWW.CARDENAS-GRANCANARIA.COM



La Web de esta experta, nos ofrece, a través de un menú claro y de fácil manejo, acceso a la variedad de inmuebles de su cartera ya sean en alquiler, venta, obra nueva o propiedades comerciales en Gran Canaria.

También podemos encontrar múltiples enlaces de información, blog propio, boletín, artículos de prensa, videos y testimonios de clientes y links a redes sociales. Toda esta información nos la ofrecen en Español, Inglés, Alemán y Noruego.

PÁGINA PERTENECIENTE A LA EXPERTA:

Carolina García Chagrín N° 2417

Tel: 928150650 Fax: 928150583

UBICACIÓN:

Arguineguin- Las Palmas

ECONOMÍA

TIPOS DE REFERENCIA OFICIALES, ABRIL 2011

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	3,115
De cajas de ahorro	3,327
Del conjunto de entidades de crédito	3,226
Tipo activo de referencia cajas de ahorro	4,875
Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre 2 y 6 años	3,896
Referencia interbancaria a 1 año (EURIBOR)	2,086
Referencia interbancaria a 1 año (MIBOR)*	2,085

*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 ABRIL 2010 - ABRIL 2011

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 %
Noviembre 2009 a Noviembre 2010 (Base 2006)	2,3
Diciembre 2009 a Diciembre 2010 (Base 2006)	3,0
Enero 2010 a Enero 2011 (Base 2006)	3,3
Febrero 2010 a Febrero 2011 (Base 2006)	3,6
Marzo 2010 a Marzo 2011 (Base 2006)	3,6
Abril 2010 a Abril 2011 (Base 2006)	3,6

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

1,2%

INFORMÁTICA

Marketing en Facebook



DANIEL GARCÍA. Asesor informático

Todos hemos oído hablar de Facebook y de las redes sociales en general. Quizá en un principio lo pudimos considerar como una nueva forma de comunicarse entre los jóvenes, y probablemente poco entendible para algunos, por lo que no le prestamos suficiente atención.

Hoy en día es difícil encontrar a alguna persona que no tenga cuenta en Facebook, Twitter o en cualquiera de las redes sociales, tanto por motivos personales como profesionales. Parece ser que utilizar las redes sociales se ha convertido en algo tan habitual como tener un teléfono móvil, ya que incluso en algunos procesos de selección de personal ya se están pidiendo los perfiles de Facebook.

En principio, las redes sociales no se diseñaron pensando en las posibilidades de marketing, sino en una herramienta de comunicación. Pero, qué mejor publicidad que el boca a boca. Por eso la mayoría de las empresas reconocen la importancia de estar presentes en las redes sociales, aunque también es cierto que no tiene muy claro como sacarle provecho realmente.

Facebook a lanzado una nueva herramienta que facilita la publicidad, ésta es Facebook Lugares. Está pensada para utilizarla desde dispositivos móviles con geolocalización, como iPhone, Blackberry ... , ya que en estos momentos hay mas de 200 millones de personas que utilizan Facebook desde este tipo de dispositivos. La idea consiste en que los usuarios de la red aparecen en un mapa, de tal manera que sus amigos pueden ver en un momento dado donde se encuentran, aunque eso no viene al caso en estos momento. Al igual que aparecen en el mapa los usuarios, también aparecen los negocios cercanos, e incluso se puede buscar tipos de negocios que se encuentren cerca. Pero el tema va más allá, el usuario puede hacer un check-in en el negocio, de tal manera que sus amigos pueden ver donde ha estado.

Facebook ha creado también Facebook Ofertas, y para su lanzamiento han contado con la colaboración de empresas como El Corte Inglés, BBVA, Sol Meliá... Los negocios pueden lanzar ofertas, de tal manera que por hacer un check-in (o varios) los clientes pueden tener derecho a descuentos especiales. Las empresas que dispongan de este tipo de ofertas aparecerán destacadas cuando el usuario busque negocios que estén cerca de él.

Facebook Ofertas quizá no sea la herramienta de marketing ideal para las inmobiliarias, pero los tiempos cambian y hay que estar atentos las nuevas tecnologías y tendencias sociales para poder aprovechar los nuevos recursos y no "perder el tren".

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

 ASOCIACIÓN
PROFESIONAL
de **EXPERTOS**
INMOBILIARIOS