



Rehabilitación para hacer crecer el valor de la vivienda



FISCAL

PAG. 6
Deducción inversión en
vivienda habitual

JURÍDICO

PAG. 7
Intervención de dos agencias
en una operación inmobiliaria

EXPERTOS INFORMADOS

PAG. 8,9 y 10
Guía sobre la Inspección
Técnica de Edificios (I)
PAG. 11-12
Nueva campaña de ayudas
para la rehabilitación

MUNDO DIGITAL

PAG. 15
Expertos en las
redes sociales

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

• Los Expertos Inmobiliarios tienen una importante cita el 11 y 12 de noviembre en Sevilla

EXPERTOS INFORMADOS**PÁGINA 4 -5**

• Ana Rosa Naranjo, delegada en Las Palmas de Gran Canaria de la Apei
• Nuevos asociados

EXPERTOS EN LO FISCAL**PÁGINA 6**

• Deducción inversión en vivienda habitual

EXPERTOS EN LO JURÍDICO**PÁGINA 7**

• Intervención de dos agencias en una operación inmobiliaria

EXPERTOS INFORMADOS**PÁGINA 8-10**

• Guía práctica sobre la Inspección Técnica de Edificios (ITE) (I parte)

EXPERTOS INFORMADOS**PÁGINA 11-12**

• Nueva campaña de ayudas para la rehabilitación con deducciones hasta finales de 2012

BREVES DE LA ASOCIACIÓN**PÁGINA 13**

• Nuestros Breves
• Apei en los Medios

EXPERTOS INFORMADOS**PÁGINA 14**

• Leyes, Reglamentos y Subvenciones
• Economía

EXPERTOS INFORMADOS**PÁGINA 15**

• Mundo Digital
• Agenda Expertos



IC, la fórmula del éxito inmobiliario

Desde la Asociación de Expertos Inmobiliarios creemos firmemente que el futuro inmediato de la mediación inmobiliaria en España, pasa por la colaboración entre profesionales. Para que esta cooperación sea efectiva, uno de los mejores métodos es las listas de inmuebles compartidos (IC). La bolsa de inmuebles compartidos permite la gestión de una única cartera de inmuebles resultado de la suma de ofertas disponibles en las carteras individuales de diferentes mediadores o agencias. Para aprender a trabajar en exclusiva compartida y potenciar la figura del delegado, que será la persona responsable de coordinar este sistema en cada zona, hemos comenzado una serie de jornadas formativas por diferentes puntos de la geografía española.

Con la voluntad de favorecer la excelencia profesional en la mediación inmobiliaria entre nuestros asociados, continuamos organizando cursos formativos. El último se celebró en Logroño donde se completó el aforo, y fue muy interesante ya que hablaba sobre estrategias de negociación. El resultado del mismo fue tan satisfactorio y la gente salió tan encantada que solicitaron a la Asociación hacer los otros 3 módulos que completan esta formación. A lo largo del año plantearemos alguna acción formativa más, ya que ahora es vital la orientación y el reciclaje, porque no se puede pretender hacer negocio hoy, con los métodos de ayer y esperar tener éxito mañana.

Estamos en verano, momento difícil para este mercado ya que atravesamos un stand by en el que no sabemos el rumbo que va a tomar el sector. Los bancos continúan su férrea competencia y no tenemos más remedio que mantenernos luchando con arrojo y viendo siempre el vaso medio lleno. Cierto es que las ventas se han reducido aproximadamente un 50%, pero mayor ha sido el número de inmobiliarias que han cerrado sus puertas, según datos entorno al 70%; así que en teoría los que quedamos tenemos que seguir haciendo ventas más normalizadas.

Para concluir, que paséis unas felices vacaciones y los que trabajáis el producto de costa deseamos que tengáis una buena y fructífera campaña de verano.

Óscar Martínez Solozábal - Presidente

Revista Expertos Inmobiliarios. Año IX, número 81. Agosto-Septiembre 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^a. 08010 Barcelona **Tel.** 902 30 90 20 **Fax** 902 30 90 21 **Web** www.expertosinmobiliarios.com **Mail** administracion@inmoexpertos.com

Gabinete de Prensa y Comunicación Cinco Comunicación - Grupo Newton21. www.cinco.es.
Persona de contacto: Elisabet Carvajal. ecarvajal@cinco.es; 93 434 21 88

Redacción Jesús Manuel Pernas Bilbao, Daniel García Barberá, 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.



Los Expertos Inmobiliarios tienen una importante cita los días 11 y 12 de noviembre en Sevilla

Ya hay fecha y lugar para la celebración de la XXIII Asamblea Anual de la Asociación Profesional de Expertos Inmobiliarios, la cita más importante de nuestra organización a lo largo del año. La ciudad es Sevilla y los días, el viernes 11, y, el sábado 12, de noviembre. La capital andaluza acoge por primera vez nuestra Asamblea Anual y desde la Asociación se pretende que este encuentro, que reunirá a Expertos procedentes de toda España, favorezca el intercambio de experiencias y el avance profesional de sus miembros, pero también quiere propiciar una cita más lúdica.

Desde la Asociación se propone un fin de semana completo, del viernes, día 11, al domingo, día 13, y disfrutar juntos de una de las ciudades históricas más bellas de Europa, y de sus atractivos como la Torre del Oro, la Catedral y la Giralda, los barrios de Triana y de La Santa Cruz, los Reales Alcázares o el Parque de María Luisa.

Por ello, a la estructura habitual de este encuentro, que empieza el viernes tarde con una conferencia profesional y la tradicional Cena de Hermandad, y que reserva para la mañana del sábado la celebración de la Asamblea, se sugiere prolongar un día la estancia. Si los asociados lo desean, ampliaremos el programa con sorpresas muy agradables para el disfrute de una de las ciudades más bonitas de España, moteada de arte mudéjar y sabrosa gastronomía.

Seguiremos informando de la organización de la XXIII Asamblea Anual, en el próximo número de la revista y a través nuestras circulares internas. Desde la Asociación recomendamos a nuestros miembros que realicen sus reservas en el medio de transporte elegido para desplazarse a la capital andaluza.

Larga trayectoria y rigor profesional.

La Apei fue fundada el año 1990. Actualmente, este colectivo profesional está integrado por pequeños y medianos titulares de agencias inmobiliarias, preocupados por la dignificación del profesional del agente inmobiliario ante la sociedad; la excelencia profesional de sus miembros; la protección de los derechos de los consumidores durante los procesos de compraventa o arrendamiento; y la incorporación de nuevas fórmulas, como la Bolsa de Inmuebles Compartidos, que garanticen la adaptación de la profesión a los tiempos actuales.

La capital hispalense acogerá la XXIII Asamblea Anual de la Apei

Con 21 años de trayectoria, desde sus orígenes, la APEI persigue velar por el rigor dentro de la profesión. Por ello, exige a sus asociados un mínimo de 4 años de experiencia en el sector; tener suscrito un seguro de responsabilidad civil que suponga una garantía para el cliente en caso de incidentes; y seguir un código deontológico de conducta profesional. Además de fomentar el reciclaje de sus afiliados para garantizar un servicio de calidad, esta asociación también ha consensuado con las organizaciones de consumidores diferentes contratos con el objetivo de crear un marco de confianza entre intermediarios y clientes. Ahora trabaja por consolidar las bolsas de inmuebles compartidos para hacer frente a los cambios del sector.



Para las acciones llevadas a cabo por las **administraciones públicas** para favorecer la cultura de la rehabilitación de los edificios y de la eficiencia energética en los hogares. En el número anterior hablamos de los Planes Renove de Ventanas para favorecer el ahorro de energía a través de la mejora de los aislantes térmicos. En esta revista, tratamos

otra iniciativa, la campaña "**Mejora tu calidad de vida. Revaloriza tu vivienda**" (pág.11)



El **Banco Central Europeo** decidía el pasado julio subir los tipos de interés en un cuarto de punto hasta el 1,5%. **El BCE tiene la intención de seguir con el ciclo al alza.** Las previsiones apuntan a octubre para la próxima subida. A esta realidad que aporta más presión para los precios de la vivienda se suman las **dificultades para conseguir créditos**

bancarios por parte de nuevas promociones, empresas o personas que quieran comprar una vivienda.



Ana Rosa Naranjo, delegada en Las Palmas de Gran Canaria de la Apei

“Lo mío es muy vocacional”

Elisabet Carvajal

Ana Rosa Naranjo forma parte de la Asociación Profesional de Expertos Inmobiliarios desde los inicios de nuestra organización, en 1990. Desde hace años también es la delegada de la Apei en la Región Occidental de las Islas Canarias que abarca Lanzarote, Fuerteventura y las Palmas de Gran Canaria.

Toda su vida profesional ha estado dedicada a la mediación inmobiliaria y también su trayectoria vital ha tenido mucho que ver con los quehaceres más cotidianos de la mediación inmobiliaria. *“De pequeña asistía a mi madre en los alquileres”* recuerda. Lo suyo con esta profesión *“es muy vocacional”* y recuerda risueña que *“cuando hice la Primera Comuni3n le dije a mi madre que quería comprar unas tierras en Fuerteventura. Había oído que se vendía el metro cuadrado a un real y yo ya quería invertir”*, ríe.

¿Cómo empezó profesionalmente en la mediación inmobiliaria?

En mis primeros trabajos tengo que decir que ni cobraba porque realizaba las gestiones propias del agente inmobiliario para amistades que me llamaban y me pedían orientación. Luego, cuando mis hijos empezaron a ir al colegio, pude dedicarme ya más seriamente a este trabajo. Lo primero que hice fue unirme a una asociación de agentes inmobiliarios andaluza, Gíper. Poco después supe de la existencia de la Asociación Profesional de Expertos inmobiliarios, a través de un amigo. Hacía muy poco que se había creado pero me pareció una organización muy seria y fui de las primeras asociadas, con Palomo al frente, el fundador. Una vez en la Apei, realicé el curso que impulsaba la Asociación en la Facultad de Económicas de la Universidad de Barcelona para agentes inmobiliarios. Yo fui de las primeras agentes en formar parte de la Apei a principios de los 90.

Madre y agente inmobiliario durante más de 20 años. ¿Qué tal la conciliación entre vida laboral y familiar?

Este trabajo te permite organizarte y llegar a todo.

¿Cómo ve el futuro de la mediación inmobiliaria a medio plazo?

Lo que ha ocurrido en los últimos años ha sido una lección para todos, tanto para los bancos, como para la gente en general, los que compraban caro y los que vendían a pre-

cios desorbitados. Las cantidades que daban los bancos y las cantidades por las que se hipotecaba la gente eran disparatadas. Ahora vamos a tocar todos de pies al suelo durante tiempo.

Pero dicen que el hombre es el único animal que tropieza dos veces en la misma piedra.

Sí, pero ésta ha sido una lección muy fuerte. Es muy difícil que vuelva a producirse una burbuja igual. Por el momento, los bancos han cerrado el grifo.

Hace aproximadamente 5 años que es delegada de la Apei.

¿Cuál es su reto, su máxima preocupación al frente de esta responsabilidad?

Tengo dos retos. Uno es expandir la asociación en Las Palmas. Ahora mismo en esta zona soy yo sola la que lleva la bandera de los Expertos Inmobiliarios. El otro es expresar mi desacuerdo con la Ley del Desahucio Express y hacer ver a la Administración los errores de la normativa y que a la práctica es totalmente ineficaz porque la demanda se cursa rápido, pero se atasca en los juzgados. La sentencia puede tardar hasta dos años, y, mientras, el propietario puede tener su a casa ocupada por un inquilino que no paga....

Su camino como delegada coincide con lo peor de la crisis

Sí, estos 5 años han sido de muchísima lucha. Pero no tiro la toalla. Las ventas han caído. El alquiler se mantiene, aunque con mucho miedo por parte de los propietarios a tener problemas por lo que comentaba antes.

¿Qué aconseja a los propietarios para que den el paso a alquilar?

Que hagan los contratos con aval bancario. Sin aval soy partidaria de que no se alquile ya que, con el elevado paro que hay, supone correr muchos riesgos.

Usted tiene una larga trayectoria en esta profesión, ¿cuál es su consejo para compañeros menos curtidos en la mediación inmobiliaria?

Las claves son la honradez y la honestidad. Tengo una anécdota de un cliente de Tenerife que quería vender en las Palmas y comprar también en la ciudad.





Nuevos Asociados

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

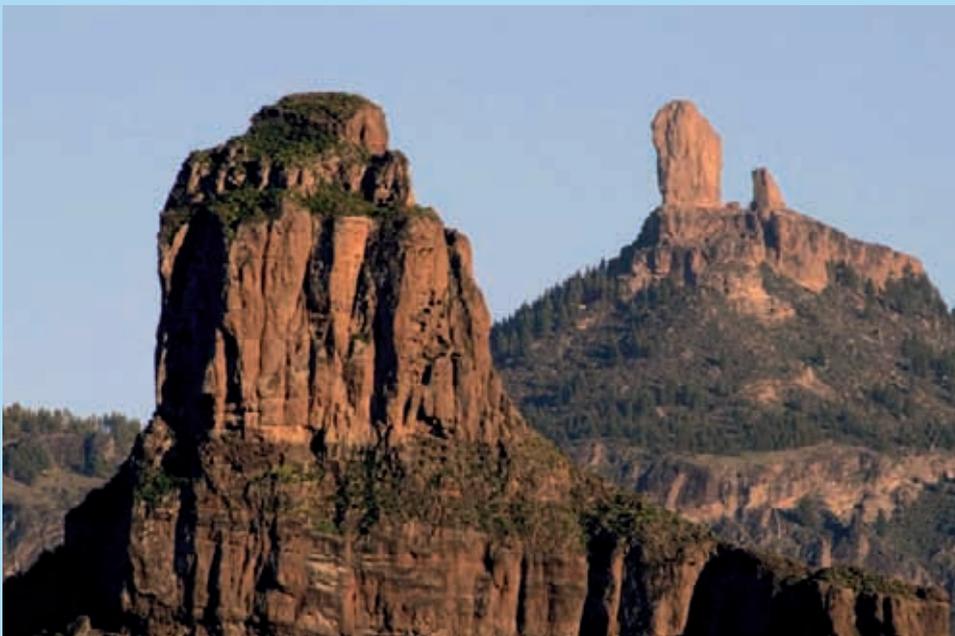
Yo le desaconsejé la operación. Le dije que ni comprara ni vendiese. El hombre se quedó asombrado y me dijo: “¿usted es agente inmobiliario?”. Y le dije: “sí, pero soy honra-

da”. Después esta persona me ha traído a muchos clientes. Mi secreto es pensar que cuando se hacen las cosas bien, luego recoges más”.

Salimos del despacho

Las Palmas de Gran Canaria, con una población de casi 400.000 habitantes, es la capital de la isla de Gran Canaria. Como curiosidad señalar que, según un estudio de la Universidad de Syracuse, es la ciudad con el mejor clima del mundo. El estudio, publicado en 1996, analizaba 600 ciudades con popularidad como destino turístico. La temperatura media anual de la ciudad es de 22 °C. A este benigno clima contribuye el hecho de que la ciudad se extiende linealmente entre dos franjas costeras y la doble brisa que recibe de ambas permite la limpieza de la contaminación y la refrigeración ambiental.

Ana Rosa Naranjo nos dice de Gran Canaria que “es un isla privilegiada”. Nos recomienda desplazarnos al norte de la isla si queremos disfrutar del buen pescado y visitar el Roque Partido, popularmente conocido como El Dedo de Dios, en el municipio de Agete. También nos recomienda la visita al monte de Tejeda, en la zona central de la isla, y disfrutar de su vegetación espectacular. Una última recomendación, las playas, según Ana Rosa “de las mejores del mundo”.



YOLANDA NAVARRO BARRAGÁN

Número afiliada: 2504
Población: El Masnou
Provincia: Barcelona

MERCE FORÉS GARCÍA

Número afiliada: 2505
Población: Barcelona
Provincia: Barcelona

ALFONS ORTÍZ LEÓN

Número afiliado: 2506
Población: Sant Cugat del Vallès
Provincia: Barcelona

JORDI SELLARÈS MONRÓS

Número afiliado: 2507
Población: Barcelona
Provincia: Barcelona

JOSÉ ANTONIO GÓMEZ DOMENE

Número afiliado: 2508
Población: Tarragona
Provincia: Tarragona

SILVIA CATALÁN SEGU

Número afiliada: 2509
Población: Barcelona
Provincia: Barcelona

MIREIA CATALÁN SEGÚ

Número afiliada: 2510
Población: Barcelona
Provincia: Barcelona

M^a CARMEN VIRUÉ NÁJAR

Número afiliada: 2511
Población: Rubí
Provincia: Barcelona



Deducción inversión en vivienda habitual

Dirección General de Tributos. Consulta Vinculante V0549/2011. 07/03/2.011 Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas

Bufete Farnós-Franch (www.bufete-ff.com)

La consultante suscribió un contrato de arras para la compraventa de una vivienda en fecha 25 de Diciembre de 2.010. El citado contrato estipula que la formalización de la escritura pública se realizará antes del 1 de Marzo de 2.011 y que la parte vendedora tendrá derecho a permanecer en la vivienda durante un plazo de dos meses desde la firma de aquella. Se plantea, a efectos de la deducción por inversión en vivienda habitual, si se ha producido la adquisición de aquella.

Para la aplicación de la deducción por inversión en vivienda habitual se exige que el sujeto pasivo haya adquirido la titularidad de la vivienda

La deducción por inversión en vivienda habitual se encuentra regulada en los artículos 68.1, 70 y 78 de la Ley 35/2.006 del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (en adelante LIRPF). A partir del 1 de Enero de 2.011 la redacción del citado artículo 68.1 de la LIRPF queda de la siguiente forma:

“Los contribuyentes cuya base imponible sea inferior a 24.107,20 euros anuales podrán deducirse el 7,5% de las cantidades satisfechas en el período de que se trate por la adquisición o rehabilitación de la vivienda que constituya o vaya a constituir la residencia habitual del contribuyente...

La base máxima de deducción estará constituida por las cantidades satisfechas para la adquisición o rehabilitación de la vivienda, incluidos los gastos originados que hayan corrido a cargo del adquirente y, en el caso de financiación ajena, la amortización, los intereses, el coste de los instrumentos de cobertura del riesgo de tipo de interés variable de los préstamos hipotecarios regulados en el artículo decimonoveno de la Ley 36/2003, de 11 de noviembre, de medidas de reforma económica, y demás gastos derivados de la misma ...

La novedad más destacable introducida por este precepto es la incorporación de un umbral máximo para la aplicación de la citada deducción, de tal forma que los contribuyentes con una base imponible superior a 24.107,20

euros anuales no tendrán derecho a la deducción, los que tengan una base imponible igual o inferior a 17.707,20 euros anuales tendrán derecho a la deducción con una base máxima de 9.040 euros anuales y los que tengan una base imponible comprendida entre los 17.707,20 euros anuales y los 24.107,20 euros anuales tendrán derecho a la deducción con una base máxima que será de 9.040 euros anuales menos el resultado de multiplicar por 1,4125 la diferencia entre la base imponible y 17.707,20 euros anuales.

Por otro lado, la Disposición Transitoria Decimoctava de la citada norma establece un régimen transitorio de aplicación de la deducción por inversión en vivienda habitual, cuando aquella se hubiera adquirido antes del 1 de Enero de 2.011. La aplicación del régimen transitorio implica que la deducción por inversión en vivienda habitual se regirá por la normativa vigente a 31 de Diciembre de 2.010, sin tener en consideración, por tanto, la base imponible del contribuyente.

Sin embargo, para la aplicación de la deducción por inversión en vivienda habitual se exige que el sujeto pasivo haya adquirido la titularidad de la vivienda, supuesto éste que se entenderá realizado en el Derecho Español cuando se hayan dado los requisitos del título y el modo. En el caso que nos ocupa, únicamente se ha realizado el título (contrato privado de compraventa) pero no el modo (entrega de la vivienda) pues “ la constancia de un contrato de compraventa en documento privado no transfiere por sí sola el dominio si no se acredita la tradición de la cosa vendida “, según la Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de Abril de 1.983. Será una vez que se formalice la escritura pública de compraventa, cuando se entienda realizada la entrega de la vivienda, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1.462 del Código Civil.

En conclusión, la consultante no tendrá derecho a practicar la deducción por inversión en vivienda habitual por las cuantías satisfechas durante el ejercicio 2.010 y tampoco podrá aplicar en periodos sucesivos el régimen transitorio para los supuestos de adquisición de la vivienda habitual antes del 1 de Enero de 2.011.



Intervención de dos agencias en una operación inmobiliaria

Sentencia de la Audiencia Provincial de Málaga de 29 de febrero de 2008

Jesús Manuel Pernas. Asesor jurídico de nuestra Asociación

La Audiencia Provincial de Málaga analiza el presente supuesto:

Una Inmobiliaria reclama sus honorarios por importe de 15.600€ a su cliente vendedor.

La Sentencia apelada desestima la pretensión de la Inmobiliaria y acoge la de la demandada, con base, entre otras, en la siguiente consideración: el contrato firmado con la demandante no lo era en exclusiva, y aun cuando la persona que compró la vivienda objeto de la mediación visitó el inmueble a través de la agencia de la demandante, lo cierto es que la compraventa se llevó a cabo gracias a la actividad desplegada por otra agencia, con la que habían contratado también los demandados y, por ello, ofrecía la venta de la vivienda de su propiedad, siendo dicha segunda Inmobiliaria la que puso en contacto a las dos partes contratantes, negoció con ellas el precio de la venta, consiguiendo que los vendedores rebajaran sus iniciales pretensiones económicas hasta llegar a una cantidad aceptada por la compradora, interviniendo aquella en el contrato de reserva y en la posterior formalización de la compraventa. La Inmobiliaria demandante limitó su actuación a enseñar la vivienda a la futura compradora, lo que no fue determinante para lograr la venta del inmueble, que se llevó a cabo merced a la actuación mediadora de segunda inmobiliaria, que percibió de los vendedores la cantidad de 3.000 euros en concepto de comisión.

La sentencia de Primera Instancia concluye con la inexistencia de derecho a percibo de comisión por parte de la primera Inmobiliaria, al no haber realizado una actuación eficaz para la formalización del contrato de compraventa. La Inmobiliaria demandante recurre la sentencia. La Audiencia, sin embargo, confirma la misma en base a los siguientes argumentos:

Es claro que la primera Inmobiliaria se limitó a enseñar la vivienda a la futura compradora. Siendo cierto que, normalmente, la actuación de la actora, para el caso de que la visita de la vivienda hubiese suscitado el interés de la futura compradora en su adquisición, habría desencade-

nado el proceso que culminaría en la formalización de la compraventa, también es cierto que, en el presente caso, la compradora después de examinar el inmueble, acudió a otra de las agencias que habían recibido el encargo de mediar en la venta, siendo esta segunda Inmobiliaria la que, en definitiva, intervino en la negociación entre los futuros contratantes, consiguiendo ponerlos de acuerdo en las condiciones de la venta, esencialmente en el precio, llegándose a la postre a la celebración de la compraventa.

Concluye con la inexistencia de derecho a percibo de comisión por parte de la primera Inmobiliaria, al no haber realizado una actuación eficaz

La Audiencia comparte el criterio de la Juez de Instancia en el sentido de considerar que la única actuación desarrollada por la actora (visita del inmueble por la futura compradora) no justifica, por sí sola, el derecho al percibo de la comisión correspondiente a la mediación en la compraventa.

Teniéndose en cuenta que no estamos ante una hipótesis en que los contratantes, puestos en contacto merced a la actividad de un mediador profesional, eluden la intervención de este último en la formalización del negocio jurídico para evitar el pago de la comisión, que en ese caso se habría devengado a favor del mediador. La peculiaridad del caso enjuiciado estriba en que se ha producido la intervención de dos agencias inmobiliarias, una, que se ha limitado a enseñar la vivienda, y otra que ha sido la que ha puesto en contacto a los futuros contratantes y ha intervenido en la negociación y formalización de la compraventa, percibiendo la correspondiente comisión. Lo que nos lleva a calificar como decisiva la actuación de la segunda agencia inmobiliaria, justificando el percibo por la misma de la comisión pactada y correspondiente a dicha actuación.

La Audiencia desestima el recurso de la Inmobiliaria demandante.

Guía práctica sobre la Inspección Técnica de Edificios (ITE) (I parte)

La conservación de la finca es deber del propietario, pero el Experto debe conocer todos los detalles para evitar sorpresas

Elisabet Carvajal

La Inspección Técnica de Edificios (ITE) tiene como objetivo comprobar el correcto mantenimiento de los inmuebles, a partir de determinada antigüedad, para evitar que se produzcan casos de ruina. Se trata de una revisión periódica que han de pasar todos los edificios en función de su antigüedad para comprobar su seguridad constructiva, conservación y funcionamiento.

La ITE se rige por distintas normativas estatales, autonómicas y locales, motivo por el cual, la antigüedad de los edificios para el inicio de las revisiones no es homogénea en todas las localidades españolas. También varían las ayudas destinadas a las obras de conservación que pueden solicitar las comunidades de propietarios.

La Inspección Técnica de Edificios comprueba el correcto mantenimiento de los edificios en función de su antigüedad

El Experto Inmobiliario debe de estar al corriente de las normativas que se aplican en su localidad y evitar sorpresas que pueden dejarnos en una mala posición ante nuestros clientes, tanto en procesos de arrendamiento como en operaciones de compraventa. Si el Experto, además, realiza funciones de administrador de comuni-



dades deberá conocer muy bien cómo se ven afectadas por la ITE las comunidades que gestiona, así como las ayudas a las que pueden acogerse en caso de tener que realizar reparaciones en el edificio.

Para ello presentamos una Guía Práctica sobre la Inspección Técnica de Edificios (ITE) que desarrollaremos en dos partes. En la primera presentamos una aproximación general a la ITE. En la segunda parte, en el próximo número de la revista, nos referiremos a las normativas vigentes en las comunidades autónomas.

El propietario, responsable del mantenimiento y la seguridad

Como punto de partida para hablar sobre la ITE hay que referirse a la Ley de Ordenación de la Edificación 38/1999. Aquí se especifica que “son obligaciones de los propietarios conservar en buen estado de la edificación mediante un adecuado uso y mantenimiento (...)”. También el Código Técnico de la Edificación (CTE, Real Decreto 314/2006) expresa la obligatoriedad de realizar el correcto mantenimiento del edificio por parte de propietarios y usuarios. Así pues, todos los propietarios, personas físicas o jurídicas, titulares de cualquier tipo de bien inmueble, tienen el deber de conservación de estos bienes y la obligación de mantenerlos en condiciones de seguridad con el fin de evitar daños materiales y riesgos para las personas. La Inspección Técnica de Edificios se creaba en 1999, precisamente, para velar por el cumplimiento de estos principios.

El modo en que se articula, la antigüedad y los plazos para realizar las inspecciones de los edificios que deben someterse a la revisión dependen de ordenanzas municipales, en aquellos municipios que disponen de normativa propia reguladora en este sentido, o bien de las normas de la comunidad autónoma al respecto.

Aunque cada vez son más los ayuntamientos con su propia ordenanza, la Ley de Sostenibilidad del Medio Urbano determina que los edificios con más de 40 años han de pasar la revisión, y que esta inspección se repetirá cada

15 años. Un plazo que nos sirve de orientación, aunque no es el que se aplica en todo el territorio. Efectivamente, por ejemplo, la ordenanza vigente en Madrid capital determina que la ITE deben pasarla los edificios con 20 años de antigüedad, mientras que en Catalunya, la Generalitat sitúa en 45 los años del edificio para iniciar las inspecciones.

Preguntas y respuestas sobre la ITE.

¿Qué es la Inspección Técnica de Edificios?

La Inspección Técnica de Edificios (ITE) es una inspección obligatoria que deben pasar todas las edificaciones, ya sean viviendas, oficinas, naves, comercios, etc., a partir de cierta antigüedad determinada por la Comunidad Autónoma y/ o el ayuntamiento de cada municipio. En el caso de viviendas y locales en régimen de comunidad de propietarios, este deber corresponde a la propia comunidad, en el plazo y según procedimiento que establezca cada municipio de la Comunidad.

Con esta inspección se persigue acreditar el buen estado de la finca en cuanto a seguridad, independientemente del uso al que estén destinados los edificios (viviendas, oficinas, comercios etc.).

¿Cuál es el objetivo de la ITE?

El objetivo de la ITE es comprobar el adecuado mantenimiento y conservación de los edificios a partir de una determinada antigüedad, para evitar que se produzca la ruina de los mismos a consecuencia del deterioro provocado por un inadecuado mantenimiento. Implica una conservación que alarga la vida de los inmuebles, mantiene el valor del edificio y garantiza la seguridad de los moradores del edificio y de terceros que pudieran verse afectados por el desprendimiento de partes externas del edificio por su mala conservación

¿Cuáles son los plazos y procedimientos para la realización de la ITE?

Los plazos y el procedimiento para la realización de la ITE se establecen por cada Ayuntamiento a través de una Ordenanza Municipal específica. Por lo tanto, se debe consultar a los servicios de información o área de urbanismo de cada Ayuntamiento. En cualquier caso, las edificaciones pasarán la primera inspección durante el año siguiente a los 20 años desde su construcción; la segunda y posteriores inspecciones se realizarán cada 15 años.

El procedimiento consiste en una comunicación a la comunidad de propietarios. La comunidad será informada mediante correo certificado del plazo para cumplir con la inspección.

¿Qué ocurre si la comunidad de propietarios, tras ser informada, no realiza la ITE?

Si la comunidad de propietarios no realizara la inspección

en el plazo establecido, el ayuntamiento podrá imponerle una sanción económica. Además, llevará a cabo la Inspección con sus propios técnicos, cargando el coste del Informe a la comunidad de propietarios.

¿Quién realiza las inspecciones que acreditan la ITE?

Los departamentos de vivienda de cada Comunidad Autónoma, junto con los colegios de aparejadores y de arquitectos, aprueban un modus operandi, de manera que todos los profesionales del sector actualmente se están preparando para realizar las ITE bajo los mismos criterios y evitar discrepancias entre profesionales.

La inspección debe ser realizada por profesionales legalmente cualificados para la redacción del informe de conservación y mantenimiento. Dicho informe debe estar sellado o visado por el Colegio Profesional correspondiente. Los profesionales independientes legalmente facultados para llevar a cabo esta función son aparejadores y arquitectos técnicos colegiados en cada comunidad.

Una vez efectuada la inspección, se hará constar su resultado en un impreso normalizado del Ayuntamiento, que deberá ser visado por el Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos.

Los modos de aplicación y plazos dependen de cada municipio y la información está disponible en urbanismo o vivienda de los ayuntamientos

¿Cuáles son los elementos básicos del edificio que se someten a inspección para la realización del informe?

El contenido mínimo de este informe suele cubrir el estado de conservación de los siguientes elementos:

- Estructura y cimentación.
- Fachadas, terrazas, marquesinas, cornisas o cualquier otro elemento que pueda desprenderse y causar daños a los peatones.
- Cubiertas y azoteas, aunque no sean transitables.
- Instalaciones de fontanería y saneamiento del edificio (tuberías, bajantes, pozos, etc.).
- Humedades, grietas o cualquier otra patología del edificio que el técnico considere que puede ser de gravedad.

Asimismo, es también recomendable la revisión por empresas especializadas de otros capítulos como: electricidad, gas, calefacción, ascensores, sistemas de protección contra incendios, etc.

La comunidad de propietarios ha de facilitar al técnico los medios necesarios para la realización del estudio del edificio, permitiéndole el acceso a todas las instalaciones.

El técnico entregará el informe al Presidente o Administrador de la Comunidad para que lo presente en el Registro del Ayuntamiento.



*** El Experto Inmobiliario debe estar al corriente de la ITE de su municipio para evitar sorpresas en procesos de compraventa o alquiler, y ofrecer un buen asesoramiento a los clientes**

¿Todos los ayuntamientos poseen una ordenanza propia reguladora de la ITE?

No. Actualmente, los municipios con ordenanza reguladora propia son:

En Aragón:	Huesca, Zaragoza.
En Andalucía:	Granada, Málaga, Estepona, Cádiz, Jerez de la Frontera, Puerto de Santa María, Sevilla Córdoba y Huelva.
En Baleares:	Palma de Mallorca.
En Canarias:	Santa Cruz de Tenerife
En Cataluña:	Manresa
En Comunidad Valenciana:	Alcoy, Villajoyosa
En Comunidad de Madrid:	Valdemoro, Móstoles, Madrid, Rivas Vaciamadrid, Alcalá de Henares
En Castilla La Mancha:	Cuenca, Toledo.
En Castilla León:	Ávila, Segovia, Valladolid, Salamanca, León
En Galicia:	Vigo, Orense, Lugo, Ferrol, La Coruña.
En País Vasco:	Basauri

Si la comunidad de propietarios no realizara la Inspección en el plazo establecido, el Ayuntamiento podrá imponerle una sanción económica.

¿Quién ha de sufragar el coste de la ITE del edificio?

Puesto que el beneficiado es el propietario, será la comunidad de vecinos quien encargue a los profesionales que realicen la ITE y quien a su vez corra con el coste de la misma, ya que la Ley de Propiedad Horizontal en su artículo 201.1 deja claro que es el propio propietario quien debe hacer un uso adecuado del inmueble, así como mantenerlo en buenas condiciones de habitabilidad y uso.

¿Existen ayudas para realizar la ITE y las obras de rehabilitación?

Efectivamente, existen ayudas para la Inspección Técnica de Edificios por parte de los diferentes niveles de administración pública. Las ayudas pueden cubrir gran parte del coste total de la inspección y reparación del edificio.

Para conocer con detalle las ayudas disponibles en cada Comunidad Autónoma y municipio lo mejor es contactar con el área de urbanismo de cada ayuntamiento.

Actualmente, por ejemplo, los ayuntamientos de Madrid, Valladolid o Sevilla ofrecen ayudas. Lo mismo ocurre con la Comunidad Autónoma de Castilla y León, que cubre un 30% del coste total de la realización del informe de la inspección técnica con una limitación de 600 euros por beneficiario.

Además, los responsables autonómicos correspondientes en colaboración con los ayuntamientos pueden dotar a las zonas degradadas donde ya se esté actuando con ayudas para la rehabilitación, de subvenciones para esta finalidad.

Las normativas que regulan la Inspección Técnica de Edificios

NORMATIVA ESTATAL

La Ley de Ordenación de la Edificación (LOE 38/1999) establece que los propietarios y usuarios tienen la obligación de conservar en buen estado la edificación mediante un uso adecuado y mantenimiento. El Código Técnico de la Edificación (CTE, Real Decreto 314/2006), también recuerda la obligatoriedad de realizar un correcto mantenimiento del edificio por parte de propietarios y usuarios.

NORMATIVA AUTONÓMICA

Cada Comunidad Autónoma dispone, en el marco de sus competencias, la normativa aplicable para la Inspección Técnica de Edificios (ITE), de obligado cumplimiento en su ámbito territorial.

NORMATIVA LOCAL

Los Ayuntamientos, de acuerdo con la legislación estatal y autonómica, regulan la Inspección Técnica de Edificios a través de ordenanzas de obligado cumplimiento en sus municipios.

Nueva campaña de ayudas para la rehabilitación con deducciones hasta finales de 2012

Bajo el título “Mejora tu calidad de vida. Revaloriza tu vivienda”, los Expertos podemos asesorar e informar a los clientes de su existencia

Elisabet Carvajal

Los titulares de los Ministerios de Economía y Fomento presentaban recientemente la iniciativa **“Mejora tu calidad de vida. Revaloriza tu vivienda”**, una nueva campaña de ayudas del Gobierno para la rehabilitación de viviendas. Según fuentes oficiales, se trata de una campaña modesta de coste limitado y muy repartida por todo el territorio nacional. Pero, lo cierto es que las ayudas permiten un ahorro de hasta 4.000 € en la declaración de la renta, cantidad que puede suponer un empuje para más de un propietario para acometer definitivamente unas mejoras pendientes en la vivienda. Los contribuyentes pueden deducirse por concepto de rehabilitación hasta un 20% del coste de las obras en viviendas de su propiedad, sea o no la residencia habitual, hasta el 31 de diciembre de 2012.

Los agentes inmobiliarios de la Apei, con la vocación de ofrecer el mejor asesoramiento, pueden hacer uso de esta información para orientar a sus clientes, e incluso aconsejar si lo ven oportuno sobre la conveniencia de llevar a cabo alguna mejora en un piso. Y, es que en ocasiones, unas pequeñas obras de “rejuvenecimiento” en una vivienda que va a ser puesta a la venta supone una gran ventaja competitiva, en un momento como el actual, donde el potencial comprador dispone de mucho y buen producto a la venta donde elegir.

También los propietarios con viviendas de alquiler disponen de esta deducción. Sin embargo, un detalle importante a tener en cuenta: están excluidas de las ayudas las obras en garajes, jardines, parques, piscinas, elementos deportivos y análogos.



Características de la campaña

La deducción en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) por obras de mejora es aplicable a cualquier tipo de vivienda propiedad del contribuyente, sea la residencia habitual o cualquier otra, incluidas las que se ponen en alquiler. La única excepción es que la vivienda no esté afecta por actividades económicas por parte del contribuyente.

La deducción será del 20% de la cantidad destinada a la obra de mejora, con el límite de 6.750 euros anuales. Dicha base máxima de deducción se reducirá progresivamente para aquellos contribuyentes que tengan una base imponible superior a 53.007,20 euros anuales, hasta quedar a cero para los contribuyentes con una base imponible superior a 71.007,20 euros.

Las cantidades satisfechas en un ejercicio no deducidas por exceder de la base máxima anual de deducción podrán deducirse, con el mismo límite, en los cuatro ejercicios siguientes.

La deducción se aplica a las obras de mejora en cualquier tipo de vivienda del contribuyente, sea o no la residencia habitual.

La cuantía máxima que un mismo contribuyente puede deducirse respecto de una vivienda queda fijada en 20.000 euros. El ahorro derivado de la aplicación de esta deducción puede alcanzar los 4.000 euros el ahorro derivado de la aplicación de esta deducción. En un solo ejercicio, la inversión máxima que un contribuyente puede someter a deducción es de 6.750 euros. Esto significa que el ahorro anual máximo del que se puede beneficiar un contribuyente es de 1.350 euros (el 20% de 6.750 euros), lo que permite equiparar el límite de esta deducción con la existente por inversión en vivienda.

*** Se puede deducir el 20% de la cantidad destinada a las obras y permite un ahorro de hasta 4.000 euros en la declaración de la renta.**

Condiciones de aplicación

La deducción tiene carácter temporal y se podrá aplicar a las obras realizadas con las cantidades sufragadas, hasta el 31 de diciembre de 2012.

El carácter finalista de las obras debe ser la mejora de la habitabilidad de la vivienda: eficiencia energética y del uso del agua, accesibilidad e instalación de infraestructuras para el acceso a Internet o a la TDT. Quedan excluidas las obras en garajes, jardines, parques, piscinas, elementos deportivos y análogos.

Formas de pago para acogerse a las ayudas

Los medios de pago están limitados a tarjeta de crédito o débito, transferencia bancaria, cheque nominativo o ingreso en cuenta en entidad de crédito. No se admiten los pagos en metálico. Esta deducción es incompatible con la deducción por inversión en vivienda cuando se trata de obras susceptibles de acogerse a ambos incentivos, de tal manera que solo se aplique uno de ellos.

La deducción se podrá aplicar a las obras realizadas, con cantidades satisfechas, hasta el 31 de diciembre de 2012.



IVA reducido al 8%

El derecho a la deducción en el IRPF exige factura detallada con todos los requisitos legales, incluyendo el desglose de IVA.

En este punto, cabe recordar que otra de las medidas puestas en marcha por el Gobierno para incentivar la actividad del sector ha sido reducir el tipo impositivo de IVA aplicable es del 8 % para la renovación y reparación de viviendas (incluye trabajos de albañilería, fontanería, electricidad, pintura, carpintería, etc.).

Estos incentivos fiscales pasan a formar parte del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, del que ya hemos ido informando en estas páginas de la revista. El Plan incluye también las "Ayudas Renove" (mirar Plan Renove de Ventanas, en nuestro anterior número), que concede subvenciones para la rehabilitación de edificios y viviendas, que tengan por objetivo la mejora de eficiencia energética, protección ambiental, seguridad y accesibilidad.

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

Nuestros breves

Curso de Negociación y Captación

El día 9 de Junio en Barcelona y el 24 en Logroño, tuvo lugar el curso del tercer módulo de la NAR (Asociación Nacional de Agentes Inmobiliarios de EEUU) Negociación y Captación impartido por CRS. El curso estuvo impartido por el especialista Fernando García Erviti, con una gran solvencia dentro del mundo inmobiliario. El objetivo de este módulo persigue mostrar al agente inmobiliario como negociar sus condiciones y superar las posiciones prefijadas en la mente del cliente.

Este tercer módulo de la NAR, directamente llegado desde los EEUU, país modelo a seguir en gestión del negocio inmobiliario, ha permitido a todos aquellos agentes inmobiliarios interesados, revisar sus conceptos y redirigir su negocio hacia un modelo de futuro.

La Apei ya impartió un segundo módulo, MARKETING, así que, a todos

aquellos que ya lo hubieseis realizado sólo os quedaría realizar el primer y cuarto módulo para poder acceder al prestigioso título de la NAR.

Fernando García Erviti es conocido por muchos de nosotros a través de la Revista Inmobiliarios, publicación on line que dirige, por sus ponencias sobre el modelo inmobiliario americano y también como autor de varios libros, entre ellos el más reciente "SOLD", y artículos y colaboraciones dentro del panorama inmobiliario español.

Formación Iberdrola

Los días 8, 13 y 14 de Junio en Logroño, Madrid y Valencia respectivamente, ha tenido lugar la formación impartida por Iberdrola para que todos aquellos que estáis adheridos al convenio podáis empezar a trabajar.

Este convenio os permite dar altas de luz y gas, y así ayudaros a dar un servicio más completo a la hora de cerrar vuestras operaciones si éstas requieren

de dichos servicios.

Os recordamos que podéis consultar el convenio y las condiciones del mismo en nuestra página Web www.experto-inmobiliarios.com en el apartado convenios.

Reunión de delegados en Madrid

El pasado día 14 de Junio, se celebró en Madrid una reunión de delegados de la Asociación. En la reunión se trataron varios temas, entre ellos se hizo un análisis de la situación del mercado inmobiliario a nivel nacional, la constitución de bolsas de Inmuebles Compartidos (I.C.) en las diferentes provincias como Navarra, País Vasco, La Rioja, Madrid, y Barcelona entre otras. Actualmente estas ya están operativas. También se hizo hincapié en la figura del Delegado como nexo de unión entre los Asociados y de vínculo con la Junta Directiva, proponiéndose nombramientos en las provincias que actualmente no tienen.

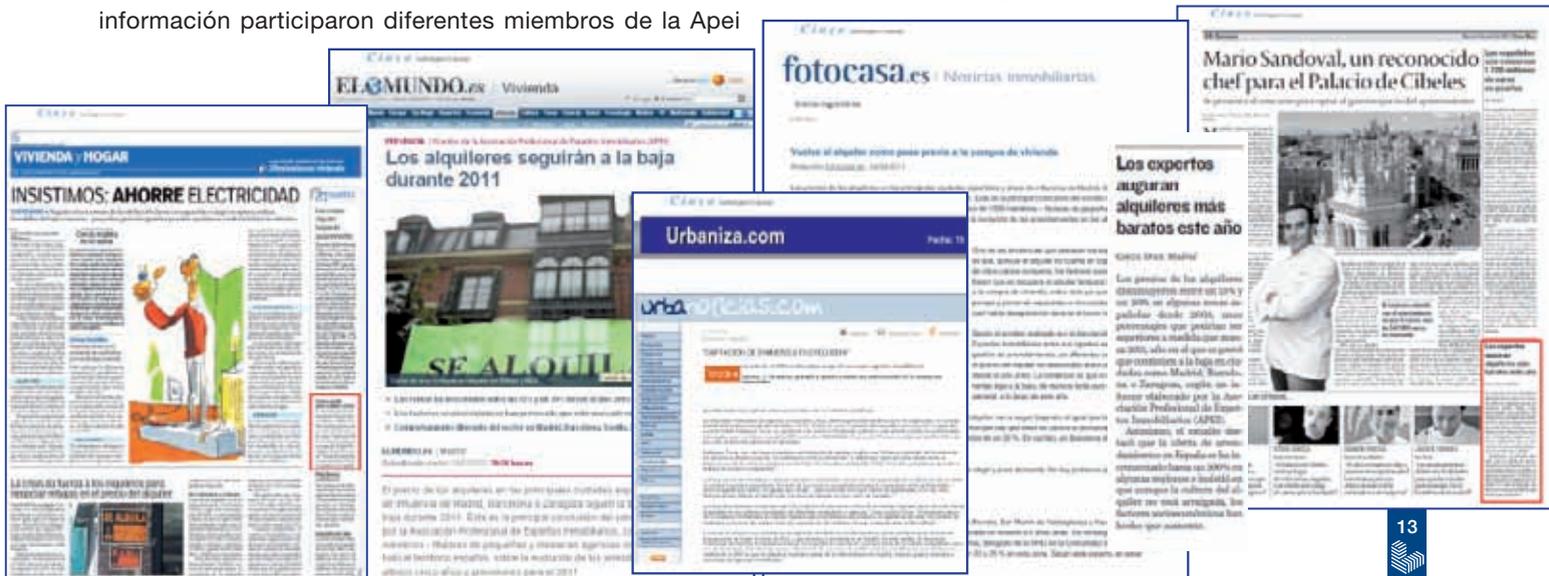
Apei en los medios

Apei en los medios es una nueva sección donde presentaremos los artículos más relevantes de periódicos y revistas que han hablado de nuestra Asociación.

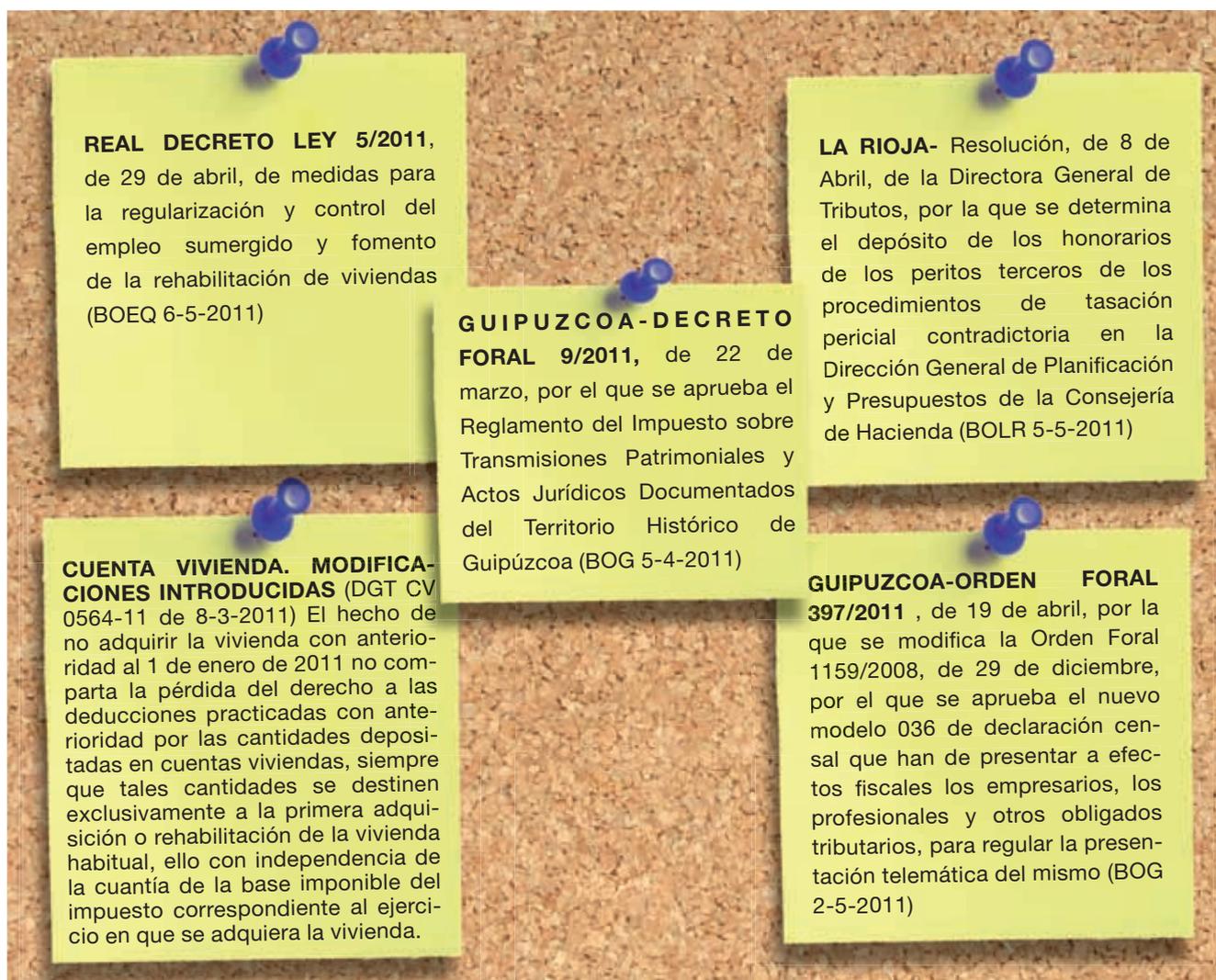
En esta ocasión, mostramos algunos de los artículos que se hicieron eco de la valoración de los Expertos Inmobiliarios sobre el alquiler en España. En la elaboración de la información participaron diferentes miembros de la Apei

y se publicó en medios tan importantes como *Cinco Días*, *El Mundo.es* y la agencia *Europa Press*.

Los medios también han hablado del curso de "Captación de Inmuebles en Exclusiva". La noticia apareció en todas las ediciones del diario *20 minutos* y en los portales *Fotocasa*, *Inmogeneo* y *Urbanoticias*.



Leyes, reglamentos, subvenciones



Economía

Tipos de Referencia OFICIALES, MAYO 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	3,238
De cajas de ahorro	3,471
Del conjunto de entidades de crédito	3,3355
Tipo activo de referencia cajas de ahorro	5,250
Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre 2 y 6 años	4,020
Referencia interbancaria a 1 año (EURIBOR)	2,147
Referencia interbancaria a 1 año (MIBOR)*	2,154

Índice de Precios de Consumo IPC MAYO 2010 - MAYO 2011

Fuente: Instituto Nacional de Estadística

Periodos	Incremento relativo %
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
Mayo 2010 a Mayo 2011 (Base 2006)	3,5

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

1,3%

Mundo digital

Expertos en las redes sociales

DANIEL GARCÍA. Asesor informático



En la reunión de delegados celebrada en Madrid el día 14 de junio, surgió la idea de utilizar las redes sociales para mantener una comunicación más estrecha entre la Asociación y los Expertos.

Hemos dado de alta la Asociación tanto en Facebook como en Twitter, en ambas redes pretendemos comunicar todas las noticias y eventos relacionados con Expertos, por supuesto en Twitter de una forma mucho más breve.

Al entrar en www.expertosinmobiliarios.es, veréis los iconos de Facebook y Twitter, al hacer un click sobre cualquiera de ellos, aparecerá la web de la Asociación publicada dentro de la red social en cuestión.

Si no tenéis cuenta en alguna de las redes sociales, os recomiendo que os deis de alta, ya que no sólo estaréis al tanto de todo lo que os ofrece la Asociación con mayor rapidez que a través de las circulares y de esta revista. Sino que también se podrán mantener foros donde poner en común las ideas y opiniones.

En definitiva, proponemos aprovechar los recursos de las nuevas tecnologías para mejorar entre todos y estar bien informados a través de una forma de comunicación rápida y cómoda.

A parte del proyecto de las IC (Inmuebles Compartidos), ya está en marcha el proyecto de hacer un nuevo portal de la Asociación que sustituya a las dos páginas web actuales, las cuales ya han quedado un tanto desfasadas.

Tanto en Facebook como en Twitter os iré informando de los avances que vayamos realizando en este nuevo proyecto.

Por otra parte también iré informado sobre las actualizaciones y cambios que realicemos en el programa de gestión.

Hasta ahora, para transmitir las ideas que aportabais para mejorar el programa de gestión, lo hacíais a través del correo electrónico y del teléfono. Si a partir de ahora se utilizan las redes sociales, estas ideas quedarán puestas y común y el resto de expertos también podrán aportar su opinión, o por lo menos tener conocimiento de ellas.

Agenda expertos

Julio

En Apei:

01.- Renovación póliza de Responsabilidad Civil

01.- Renovación póliza de Caución (en Cataluña)

Agosto

En Apei:

Horario de oficinas durante todo el mes: de 9 a 15 horas

Del 8 al 19.- Las oficinas permanecerán cerradas por vacaciones.

Septiembre

26/09.- Curso online de blanqueo de capitales (se avisará vía mail)

Otras convocatorias de interés:

Del 29/09 al 01/10 ALICANTE-Feria de materiales de construcción

Del 30/09 al 02/10 MADRID (IFEMA)

Salón del outlet residencial para todos los públicos

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

pertencen 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