



# EXPERTOS INMOBILIARIOS

PUBLICACIÓN DE LA ASOCIACIÓN PROFESIONAL DE EXPERTOS INMOBILIARIOS

N. 102 FEBRERO - MARZO 2015



## Inmoges 3.0, una herramienta eficaz para y con los Expertos

### ENTRE EXPERTOS

PAG. 3  
La nueva sede se abre a los  
Expertos y las Expertas

### EXPERTOS INFORMADOS

PAG. 7-9  
En marcha la nueva versión  
Inmoges 3.0 del  
Programa de Gestión de los  
Expertos Inmobiliarios

### EXPERTOS INFORMADOS

PAG. 10-12  
¿Fin para los alquileres turísti-  
cos no declarados?

### MUNDO DIGITAL

PAG. 15  
Windows 10 mantendrá  
Explorer 11

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

- La nueva Sede se abre a los Expertos y Expertas
- Nuestro Breves

**NUESTROS EXPERTOS****TIENE LA PALABRA****PÁGINA 4 -5**

- Pilar Carolo, Experta Inmobiliaria en Vitoria-Gasteiz

**EXPERTOS EN LO JURÍDICO****PÁGINA 6**

- Audiencia Provincial de las Illes Balears, Obligación de abonar la mitad de la comisión a la inmobiliaria colaboradora

**EXPERTOS INFORMADOS****PÁGINA 7-8-9**

- En marcha la nueva versión Inmoges 3.0 del Programa de Gestión de los Expertos Inmobiliarios

**PÁGINA 10-12**

- ¿Fin para los alquileres turísticos no declarados?

**APEI EN LOS MEDIOS****PÁGINA 13**

- APEI en los medios
- Nuestros breves

**EXPERTOS INFORMADOS****PÁGINA 14**

- Leyes, Reglamentos, Subvenciones y Recordatorios

**EXPERTOS INFORMADOS****PÁGINA 15**

- Mundo Digital
- Agenda



## Hacia la excelencia profesional

Como comentamos en el último boletín, he empezado a ir los primeros lunes y martes de mes a la sede en Barcelona. En la última visita, estuvimos reunidos con los delegados de Cataluña, encuentros, de los que se sacaron varios puntos e iniciativas en claro para empezar a mover la asociación por toda España y lograr el objetivo de un núcleo sólido y que transmita excelencia profesional. Comenzaremos por esta comunidad, ya que es una de las zonas con mayor número de asociados, pero posteriormente extrapolaremos estas pautas al resto de España.

El primer martes y miércoles del mes de abril, volveré a ir a la oficina de la Asociación, así que cualquier integrante que desee plantear sus dudas, ideas, sugerencias, etc., quiero que sepa que estaré a su disposición durante ese tiempo. También tenemos reunión con los delegados ya que hemos propuesto una serie de asuntos que queremos potenciar. Uno de ellos es el tema de Bankia, entidad con la que definitivamente, comenzamos a colaborar y que aunque de momento, sólo hemos empezado en Cataluña a trabajar activamente, adelantarnos que se extrapolará al resto de España. Tras futuras reuniones con la entidad, os comentaremos como funcionará el tema y cuales serán las directrices de trabajo.

Veréis que hemos hecho un pequeño boletín electrónico, gestionado por Elisabeth, donde se publicarán las cosas más significativas que ocurran en Expertos Inmobiliarios. Estamos abiertos a vuestras propuestas para los contenidos del mismo: interrogantes que os puedan surgir, temas que necesitéis tratar de manera más exhaustiva... Cualquier comentario será bien recibido en el teléfono de la Asociación.

Con el traslado de sede, hemos querido aprovechar los ordenadores que hemos sustituido, para montar aulas de formación dentro de la asociación, en las que impartiremos cursillos para perfeccionar el manejo del programa y sacarle chispas a la herramienta que hará optimizar al máximo nuestro trabajo. Dani, el informático de la Asociación será el profesor de los cursos, de los que os iremos informando de las fechas de realización en breve.

Con el fin de tener un contacto más personal, queremos visitar todas las comunidades autónomas y reunirnos con vosotros, pero para eso necesitamos vuestro apoyo. Cuando salga publicado este boletín ya se habrá realizado una reunión, en la que se presentará un plan formativo en Lugo. A su vez, estará también pendiente en el País Vasco para el mes de abril y seguiremos moviendo y potenciando las zonas donde creemos que podemos tener más colaboración. Si no tenemos vuestro respaldo es muy difícil que esta serie de encuentros funcione. Este año va ser muy movido en cuanto a temas y gestiones y esperamos tener vuestro contacto, para que cuando se empiece a reactivar el mercado, no nos quedemos atrás. Como bien dice el refranero popular ¡La unión hace la fuerza! esperamos contar con vosotros.

**Óscar Martínez Solozábal** - Presidente Asociación Profesional Expertos Inmobiliarios. @ExpertosInmob

Revista Expertos Inmobiliarios. Año XIII, número 102. Febrero-marzo 2015.

**Edita** Asociación Profesional de Expertos Inmobiliarios **Presidente** Óscar Martínez Solozábal  
**Secretario General** Anselmo Muñoz García **Vocales** José Luis Marroquín Cornejo, M<sup>a</sup> Carmen Vázquez Calle, M<sup>a</sup> Nieves Atienza Tosina, M<sup>a</sup> Dolores Marchal Cabrera, Raúl Ortiz Correa, Arturo Sala Francino.  
**Sede Social** Mallorca 235, Entlo. B. 08008 Barcelona  
**Tel.** 93 317 08 09 **Fax** 93 412 55 75 **Web** www.expertosinmobiliarios.com **Mail** administracion@inmoexpertos.com  
**Gabinete de Prensa y Comunicación** PR Virtual 93 733 37 92  
 Persona de contacto: Elisabet Carvajal 93 785 69 82 ecarvajal@prvirtual.es  
**Redacción** Jesús Manuel Pernas Bilbao, Daniel García Barberá, Elisabet Carvajal.  
**Coordinación:** Noemí Franco y Elisabet Carvajal. **Maquetación** Més Magenta.  
 Los contenidos de este boletín pueden reproducirse citando la fuente.  
**Depósito legal:** LR - 406 - 2002.



# La nueva sede se abre a los Expertos y Expertas

## Las oficinas de la Apei estrenan nueva ubicación en pleno centro de Barcelona

Elisabet Carvajal

Como se venía anunciando, a principios del mes de marzo se realizaba el traslado de la sede central de la Apei a las nuevas oficinas de la calle Mallorca, 235 entresuelo B, en la capital catalana. La nueva sede se ubica en pleno corazón de Barcelona, en un edificio noble de gran belleza a pocos metros de la Rambla de Cataluña y a escasos minutos del Paseo de Gracia, dos de los ejes más emblemáticos de la ciudad condal.

La nueva sede está abierta a todos los Expertos y las Expertas, por ello el presidente de la Apei, Óscar Martínez, recuerda que *“disponemos de un despacho para que nuestros asociados y asociadas puedan celebrar reuniones con sus cliente aprovechando la buena situación de la nueva sede”*. Por otro lado, se ha dispuesto de un espacio permanente dotado con ordenadores como *corner* de formación del Programa de Gestión de la Apei, entre otras iniciativas.

Para celebrar reuniones en el despacho de la Asociación, se aconseja confirmar disponibilidad llamando a la sede (tel.: 93 317 0809)



Diversas vistas de la nueva sede de la Apei en Barcelona como la sala de formación y córner permanente con ordenadores, espacio administrativo etc. La sede se ubica en un inmueble noble de gran belleza como ilustra la foto de la entrada del edificio (imagen superior).



## Nuestros breves

### NUEVO “BOLETÍN: Últimas noticias de los Expertos Inmobiliarios”.

La Asociación ha puesto en marcha un nuevo canal de información y comunicación con sus asociados. Se trata del “Boletín: Últimas Noticias de los Expertos Inmobiliarios” y que se hace llegar por email a todos los miembros de la Apei. El boletín muestra en forma de titulares toda la actividad que se desarrolla desde la Apei, tanto las acciones que llevan a acabo el presidente y delegados territoriales, como cursos y otras actividades. Se trata de una canal abierto, por lo que agradeceremos muchísimo que nos hagáis llegar toda la información que consideréis que puede ser interesante para difundir a vuestros compañeros y compañeras a través de esta plataforma de comunicación e información interno de los Expertos Inmobiliarios.

### CURSO DEL PROGRAMA DE GESTIÓN E IC DE LA APEI

El informático de la Asociación está preparando un curso con los siguientes contenidos: revisión de todos los servicios y apoyo que ofrece la Asociación enfocados al desarrollo de las IC, claves y pautas para hacer funcionar correctamente una IC; revisión de todas las aplicaciones y servicios informático que ofrece la Asociación. Ejercicios prácticos con el programa de gestión inmobiliaria.

### NUEVO CURSO PARA ACCEDER AL REGISTRO DE AGENTES INMOBILIARIOS DE CATALUNYA

Os informamos que ADAMS ha abierto una nueva convocatoria para el curso de acceso al Registro de Agentes Inmobiliarios. El curso se inicia el 15 de abril y finaliza el 07 de julio. Para más información poneros en contacto con la Sede.



## Pilar Carolo, Experto Inmobiliario en Vitoria-Gasteiz

**“En vivienda de segunda mano, aquí no se trabaja con exclusivas”**

Elisabet Carvajal

**Pilar Carolo, mujer empresaria y agente inmobiliario, forma parte de los Expertos Inmobiliarios desde el 9 de enero del presente año. Es la titular de Fincas Uleta, agencia inmobiliaria situada en el corazón de Vitoria-Gasteiz. “Conocía a los Expertos Inmobiliarios desde hacía mucho tiempo, desde mi primer contacto profesional con el sector inmobiliario. Es la asociación profesional que más confianza me ha inspirado siempre. Aspectos como el seguro de responsabilidad civil, el trato y la rapidez a la hora de resolver dudas son aspectos que me gustan mucho del servicio que ofrece la Asociación Profesional de Expertos Inmobiliarios”, explica Pilar Carolo.**

**¿Cómo ha empezado el 2015 en Álava y más concretamente en su ciudad, Vitoria-Gasteiz?**

“Desde el último trimestre del 2014 notamos una leve mejora, tras esta agonía larga y prolongada de la crisis. El crédito vuelve a acudir y para que mejore el sector es primordial que los bancos financien y que fluya el crédito.”

**Usted abrió su propia inmobiliaria en 1999, tras dos años de experiencia en el sector.**

“Profesionalmente yo provenía del mundo comercial y del trato directo con el cliente, pero no específicamente del sector inmobiliario. Empecé a trabajar en una agencia inmobiliaria, descubrí este mundo y me gustó. Estuve durante dos años y en el 1999 creé mi propia inmobiliaria, en el centro de Vitoria... Y, hasta ahora.”

**Es una persona valiente y emprendedora**

“Soy una persona decidida. Nunca he temido al fracaso y tengo el afán de superarme. Una serie de circunstancias favorecieron que diera el paso decisivo para crear la inmobiliaria. La inversión era pequeña y en aquel momento era fácil.”

**¿Qué es lo que le atrae de esta profesión?**

“Me gusta todo, pero lo que realmente más me atrae es el trato con el cliente. Es un trato del que muchas veces aprendes y te desarrollas personalmente, que no supone un esfuerzo porque normalmente es una relación agradable... y, además está remunerada (ríe). En esta profesión te ha de gustar tratar con las personas.”

**En estos años ha podido experimentar los mejores y los peores momentos del sector**

“Sí. Estábamos muy bien acostumbrados y cogimos lo mejor y lo peor del sector. Ahora somos 5 profesionales en plantilla en Fincas Uleta. Años atrás éramos un equipo estable de 8 personas. En mi caso, además, en el año 2011 asumía la responsabilidad en solitario de la agencia, como única socia. Un cambio en la sociedad en momentos duros. Asustaba mucho la situación. Pero aquí estamos. “

**¿En qué tipo de producto están especializados en Fincas Uleta?**

“Sobre todo estamos especializados en vivienda. Es nuestro punto fuerte. Tocamos tanto obra nueva, como segunda mano y VPO y de cualquier tipo, ya sean chalet, pisos, etc. Antes de la crisis abarcábamos también el producto industrial. Pero ahora nos hemos canalizado en vivienda. Es nuestro nicho desde hace 7 años.”

**¿Los precios ya se han ajustados en Vitoria-Gasteiz o queda recorrido?**

“En segunda mano todavía ha de haber más ajuste porque los propietarios aún sobrevaloran un poco su producto. Pero es un ajuste que llega con la negociación y el entendimiento de las partes. Sin embargo, en las nuevas promociones los precios ya son precios de mercado.”

**¿Hay obra nueva en Vitoria?**

“Sí, en Vitoria no se ha dejado de construir durante la crisis. En Álava hay mucho terreno urbano y llano y esto ha ayudado al mantenimiento de las promociones. En estos años se ha reducido el volumen de construcción de obra nueva, pero no se ha parado y tampoco se ha dejado de vender. Quizás la crisis ha tenido características distintas aquí. Hemos visto como bancos rescataban promociones pero creo que la crisis no ha sido tan cruda en Vitoria como en otras provincias españolas.”

**¿Y el alquiler?**

“Estamos más centrados en compraventa pero es necesario dar también el servicio de arrendamiento. Hacemos alquiler y la verdad es que en plena crisis, los alquileres nos ayudaron a mantener la cuenta de resultados.”



**¿Trabaja habitualmente con exclusivas?  
¿Es una práctica habitual entre las agencias de Vitoria-Gasteiz?**

“En la provincia de Álava ha habido inmobiliarias que han trabajado con exclusividad. Es una manera de trabajar que a todas las inmobiliarias nos gusta. Pero en mi empresa no es una forma primordial y la verdad es que tenemos pocas exclusivas en el producto de segunda mano. En cambio en obra nueva, sí que trabajamos más la exclusiva, o semi-exclusiva compartida entre dos o tres agencias. La obra nueva requiere una mayor inversión y has de tener una mayor seguridad.”

**¿Qué consejo daría a una persona que**

**quisiera empezar ahora como agente inmobiliario?**

“Se han de tener muchas ganas de comerse el mundo porque este sector es muy complicado y requiere mucha fortaleza mental. Por un lado, hay que calibrar muy bien la adversidad del sector, no trabajamos con un producto barato y además Vitoria es la ciudad más cara de España. Por otro lado, hay que tener en mente la situación del empleo que aún está pendiente de recuperación. Y a todo esto, cabe añadir que todas las viviendas están publicitadas en portales de Internet a los que cualquiera puede acceder. Es un mundo profesional muy bonito, pero actualmente, también muy duro.”

**Salimos del despacho**

La Experta Pilar Carolo nos recomienda en nuestra estancia en Vitoria-Gasteiz visitar la Catedral de Santa María, una preciosa construcción de estilo Gótico. También nos sugiere descubrir el **Parque de Salburua**. Se trata de un complejo de humedales formado básicamente por dos lagunas, Arcaute y Betoño. El parque puede recorrerse a través de diversos itinerarios que rodean y conectan las lagunas principales. El Centro de Interpretación de Ataria y dos observatorios de aves ayudan a conocer la riqueza natural del lugar y a disfrutar del mismo. Salburua es uno de los humedales continentales más valiosos del País Vasco. Tiene una superficie de 206 has y linda al este con Vitoria-Gasteiz.

Pilar Carolo nos recuerda también la titularidad de “European Green Capital 2012” de Vitoria-Gasteiz. Entre los retos conseguidos al amparo del proyecto “Green Capital” destacan el fomento del empleo verde; la plantación de 250.000 árboles para la creación del Anillo Verde Interior; el Plan de Movilidad con 120 km de vías ciclistas nuevas y medidas de calmado de tráfico, entre muchas otras iniciativas.

Finalmente, esta Experta alavesa, no sugiere desplazarnos unos kilómetros ya que **“una visita indispensable es la Rioja Alavesa donde disfrutar de sus majestuosas bodegas con sus increíbles parajes”**.

**Nuevos Asociados**

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

Concepción Vidal Tremols  
Número de afiliado: 2670  
Población: Cadaques  
Provincia: Gerona

Joaquín Lasheras Gamundi  
Número de afiliado: 2672  
Población: Granada  
Provincia: Granada

David López Ferreiro  
Número de afiliado: 2673  
Población: Barcelona  
Provincia: Barcelona

Ana M<sup>a</sup> Carmona Vidal  
Número de afiliado: 2674  
Población: Palamos  
Provincia: Gerona

Francisca Artal Hernández  
Número de afiliado: 2675  
Población: Zaragoza  
Provincia: Zaragoza

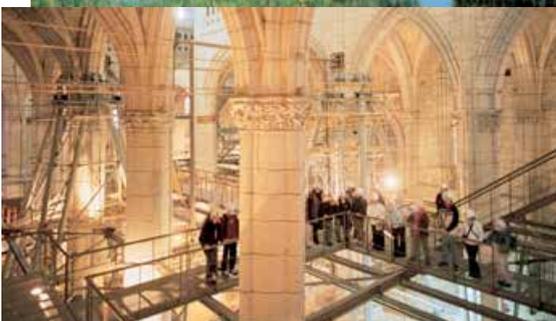
Nuria Rosales Peña  
Número de afiliado: 2676  
Población: Haro  
Provincia: La Rioja

Eduardo Baguena Polo  
Número de afiliado: 2677  
Población: Barcelona  
Provincia: Barcelona

José Antonio García Breil  
Número de afiliado: 2678  
Población: Malgrat de Mar  
Localidad: Barcelona

Álvaro García Cano  
Número de afiliado: 2679  
Población: Granada  
Provincia: Granada

José Carlos Rodríguez Díaz  
Número de afiliado: 2680  
Población: Llanos de Aridane  
Provincia: Tenerife



En la imagen superior, panorámica del Parque de Salburua. En las fotografías inferiores, interior de la catedral de Santa María y vista de la laguna de Betoño.



## Audiencia Provincial de Les Illes Balears, Sección 3<sup>a</sup>, Sentencia de 3 de julio de 2007, rec. 238/2.007. Obligación de abonar la mitad de la comisión a la Inmobiliaria colaboradora

Manuel Pernas Bilbao

La Inmobiliaria A interpone recurso de apelación frente a la sentencia del Juzgado de Primera Instancia nº 10 de Palma, de 13 de diciembre de 2006 contra la Inmobiliaria B en reclamación de 2.320 euros por su participación en la comisión del contrato de arrendamiento de la finca "Ses Portes" en base a un contrato verbal de cooperación entre ambas.

Entre la demandante y la demandada, cuyo objeto social es la gestión inmobiliaria, existía un contrato verbal de cooperación sobre negocios inmobiliarios con una participación normal al cincuenta por ciento sobre la comisión de las transacciones realizadas.

La demandante tenía suscrito un encargo de venta o alquiler con el propietario de la finca "Ses Portes", don Valentín, con fecha de septiembre de 2003. En verano de 2005, la demandada concertó un contrato de arrendamiento de la finca con una comisión de 4.000 euros por una mensualidad, sin haber pagado el 50% de la comisión a la demandante.

La Audiencia Provincial sigue la línea de la doctrina dominante y sostiene que el contrato de colaboración tiene una función económica social y se halla especialmente relacionada con la finalidad comúnmente perseguida en cada caso (STS 25 octubre 1999). Además, alude a que quien contrata u oferta contratar (precontrato) queda obligado a todas las consecuencias que, según la manifestación de voluntad y su naturaleza, sean conformes a la buena fe,

al uso y a la Ley (STS 8 julio 1981, 21 septiembre 1987 y 22 octubre 1991). Se refiere a una buena fe objetiva que se encamina a comportamientos adecuados para dar al contrato cumplida su efectividad en orden a la obtención de los fines propuestos (STS 3 diciembre 1991 y 9 octubre 1993, citadas en la de 8 junio 1994).

Por tanto, entiende que dada la existencia del pacto de colaboración inmobiliaria entre las partes litigantes, que la finca alquilada pertenecía a la cartera de la demandante y que la demandada concertó el contrato de arrendamiento con un tercero, se habría faltado a la buena fe que debe presidir toda relación contractual en aras a obtener los fines propuestos, el cobro de la gestión y distribución igualitaria de la comisión.

No es de recibo, continua la Audiencia, la afirmación de la demandada que no percibió comisión alguna por dicho negocio al tratarse de un favor entre agencias inmobiliarias, puesto que, pese no acreditarlo, con ello se faltaría a la buena fe que debe presidir toda relación contractual en aras a obtener los fines propuestos, el cobro de la gestión y distribución igualitaria de la comisión.

**En consecuencia, se estima íntegramente el recurso de apelación y la demanda, y se obliga a la demandada a pagar a la demandante la cantidad de dos mil trescientos veinte euros (2.320 euros) por el 50% de la comisión, así como las costas de la primera instancia.**



# En marcha la nueva versión Inmoges 3.0 del Programa de Gestión de los Expertos Inmobiliarios

La plataforma incorpora en su apartado comercial, funcionalidades muy eficaces sugeridas por lo propios Expertos Inmobiliarios, usuarios del programa

Elisabet Carvajal

Ya está en marcha la nueva versión de la plataforma comercial, Inmoges 3.0, del Programa de Gestión de los Expertos Inmobiliarios. Como saben nuestros Expertos, el programa consta de tres plataformas de acuerdo con las áreas funcionales de la agencia inmobiliaria: Comercial o Inmoges 3.0, Gestión de Expedientes y Gestión de Alquileres. En este momento, la plataforma comercial, Inmoges 3.0 presenta nuevas funcionalidades muy eficaces a la medida de las necesidades de los Expertos. El siguiente objetivo es incorporar en el programa Inmoges la IC Nacional de los Expertos Inmobiliarios que podría estar en marcha antes del verano.

El Programa de Gestión de la Apei, con sus tres plataformas, es un servicio totalmente gratuito para los asociados y asociadas y se accede a través de la dirección [www.expertosgestion.com](http://www.expertosgestion.com). El presidente Óscar Martínez, recuerda que *“tenemos un instrumento muy competitivo. Ahora es necesario que todos los Expertos nos volquemos en él”*.

Aunque un programa de estas características requiere actualizaciones periódicas, Inmoges 3.0, la plataforma comercial del Programa de Gestión de los Expertos Inmobiliarios, es ahora mismo una herramienta altamente competitiva con funcionalidades muy eficaces para los agentes inmo-

biliarios titulares de una o varias agencias y para la gestión de las Bolsas de Inmuebles Compartidos territoriales en funcionamiento. Desde la Asociación y sus servicios informáticos se ha realizado un gran esfuerzo en recoger las sugerencias de los propios Expertos, usuarios del sistema, para adaptarlo lo más fielmente posible a las necesidades de los profesionales.

## Actualmente la plataforma Inmoges 3.0 del Programa de Gestión de los Expertos incluye unos 26.000 inmuebles de toda España

Inmoges 3.0 es además altamente intuitivo y, prácticamente sin ninguna formación previa, los Expertos Inmobiliarios pueden desenvolverse a través de su menú. En estos momentos, ya son cerca de 700 comerciales los que utilizan este sistema. Para los Expertos que aún no conocen o no están familiarizados con estas herramientas, la Asociación pone a disposición los cursos de formación necesarios para clarificar y facilitar el uso de la herramienta. En este sentido, desde principios de año se están realizando sesiones formativas e informativas en todo el territorio español.

**Inicio**

En la ventana de inicio se muestra un resumen de la información más relevante que puede encontrar el usuario. Haciendo un click en cada uno de los partidos se puede acceder al listado detallado.

Desde esta misma ventana, el usuario puede actualizar sus datos.

**Menú principal**

**Búsqueda rápida:** al pasar el ratón por encima de este botón, se despliega una caja de texto, donde se puede poner un nombre, un teléfono, una referencia, o una expresión sencilla como "loft alquiler centro". Al pulsar **enter** o hacer click en el botón de la lupa, aparecerá una ventana con el resultado de la búsqueda.

**Ayuda:** Muestra una ventana con donde consultar la ayuda de la ventana en la que se está. También se podrá descargar este mismo manual.

**Notificaciones:** Muestra una ventana donde enviar notificaciones y sugerencia al departamento informático de la Asociación.

**Mejoras destacadas**

El hecho de que el programa se haya renovado en su totalidad hace posible que se incorporen herramientas muy eficaces de acuerdo con las sugerencias de los propios Expertos usuarios de Inmoges. Entre estas novedades destacamos algunos ejemplos:

- Mayor agilidad de las búsquedas de cualquier tipo, ya sean clientes, demandas o inmuebles.



- En el apartado de inmuebles se ha incrementado la posibilidad de realizar búsquedas más completas, con más combinaciones y mayor número de filtros. Búsquedas más eficaces y en menor tiempo.
- Se ha incorporado un mapa con la situación de los inmuebles que facilita la labor de los comerciales.
- El listado de inmuebles presenta un diseño nuevo más funcional e intuitivo.



- Mayor facilidad para el envío de emails.
- Mejoras en la gestión de las fotografías de los inmuebles.



- Se ha ampliado el formulario descriptivo para el alta de inmuebles
- Accediendo a la pestaña de Configuración, hallaremos la categoría "Textos de Documentos". En esta ventana se pueden configurar: la hoja de encargo de alquiler y venta, las hojas de visita de alquiler y venta, cláusula de exclusiva de alquiler y venta, y cláusula de protección de datos.
- Compatibilización de las plataformas Administrativa (Expedientes) e Inmoges 3.0 del Programa de Gestión.

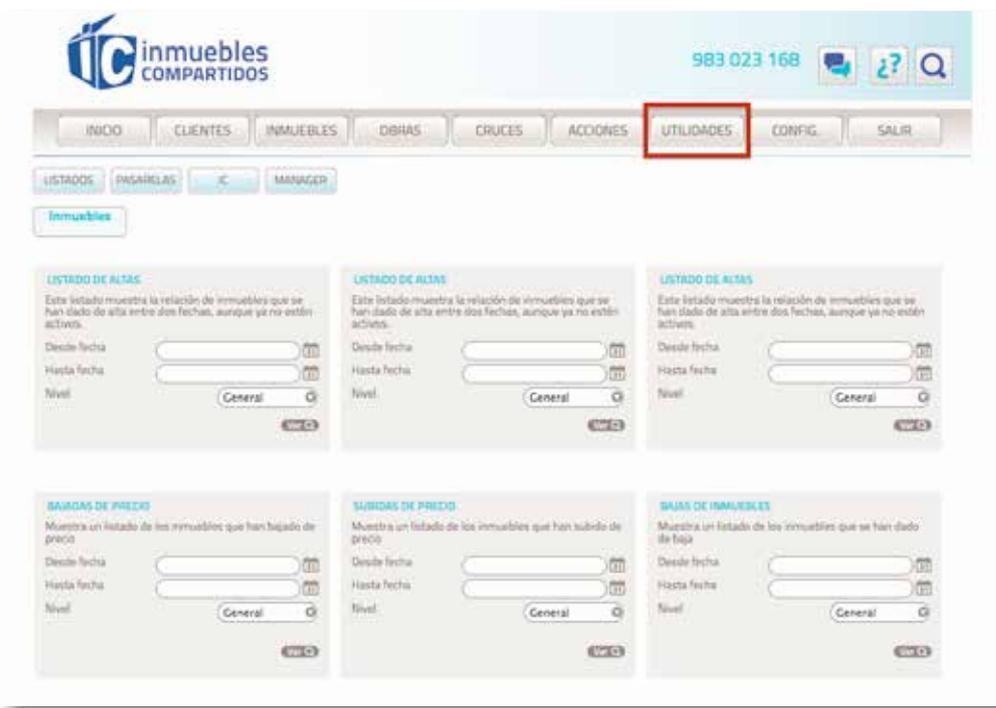
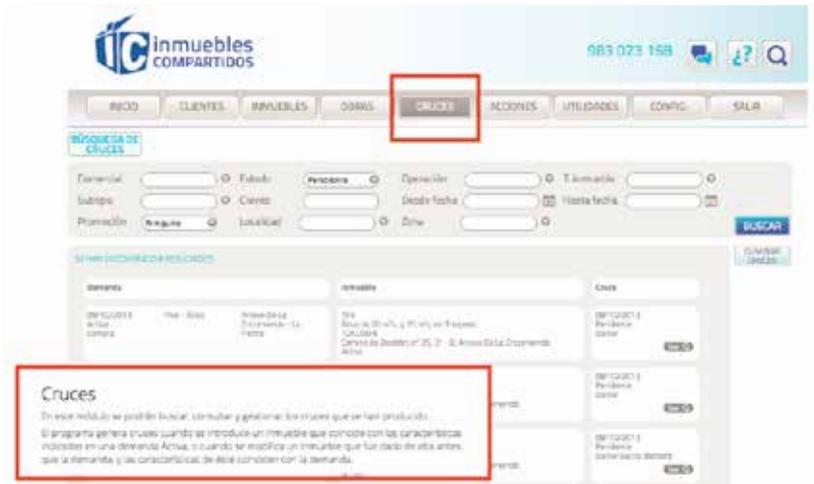


**El presidente, Óscar Martínez, recuerda que “tenemos un instrumento muy competitivo. Ahora es necesario que todos los Expertos nos volquemos en él”**

**Pasarelas y nuevos módulos**

En estos momentos, los servicios informáticos de la Asociación perfilan los últimos detalles de Inmoges 3.0 que se concluirán en breve. Así pues, en las próximas semanas estarán disponibles:

- Las pasarelas de inmuebles con los principales portales: Idealista, Globaliza, EnAlquiler y YaEncontré.
- La funcionalidad que permitirá a las inmobiliarias no sólo publicar la cartera de inmuebles que ofertan a los distintos portales, sino también publicarlas en la portada o home de la propia web de la inmobiliaria.
- Un módulo para inversionistas. Funcionará a nivel nacional donde se podrán consultar ofertas y demandas de suelo, hoteles, y otros negocios.
- Otra de las funcionalidades que pronto estará disponible será el módulo de inmuebles de bancos que estarán vinculados a la IC Nacional para facilitar la consulta por parte de todos los miembros de la asociación.



**La IC Nacional entrará en funcionamiento antes del verano y ofrecerá una gran ventaja competitiva a los Expertos que podrán acceder a producto en todo el territorio español**

# ¿Fin para los alquileres turísticos no declarados?

## El Plan de Control Tributario 2015 quiere hacer aflorar la actividad sumergida e investiga estos arrendamientos

Elisabet Carvajal

**El pasado 11 de marzo, el Boletín Oficial del Estado publicaba el Plan de Control Tributario 2015. Con este Plan, la Agencia Tributaria reforzará este año las actuaciones de seguimiento de la economía sumergida que, según este organismo, “genera competencia desleal y perjudica a las empresas y particulares que sí cumplen correctamente con sus obligaciones tributarias”. Del Plan de Control Tributario destacan las actuaciones orientadas a los particulares que ceden total o parcialmente viviendas por Internet y otras vías. La medida quiere atajar un negocio hasta ahora muy lucrativo: el alquiler vacacional o turístico no declarado.**

El alquiler vacacional o turístico ha sido hasta ahora en muchas ciudades de España un lucrativo negocio en auge. Un succulento pastel acompañado de polémica por diversas causas. La primera de ellas es la ausencia de regulación en la mayoría de comunidades autónomas españolas. De hecho, sólo en Cataluña está regulada la actividad en estos momentos, aunque varias comunidades están muy cerca de regular la actividad como son los casos de Aragón, Islas Canarias y País Vasco.

Otros aspectos han alimentado la polémica en torno a esta actividad como es el volumen de economía sumergida, la competencia desleal que se argumenta desde el sector turístico y hotelero, y, como fue el caso de la ciudad de Barcelona durante el pasado verano, la difícil convivencia entre los turistas convertidos en vecinos ocasionales y el los ciudadanos que constituyen el vecindario habitual. De hecho, según estimaciones de la patronal hotelera hechas públicas el pasado mes de abril, en España hay cerca de 1,5 millones de viviendas turísticas que actualmente no están sometidas a la regulación de hoteles, camping, apartamentos o casas rurales. Por otro lado, también las plataformas de Internet han visto en este tipo de alquileres un buen negocio y durante meses han proliferado las páginas donde contratar estos alojamientos.

Los antecedentes a la actual situación están en la Reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU), de mayo de 2013, que transfería la regulación de los alquileres turísticos a las comunidades autónomas. Cataluña dispone de regulación desde el 2012 y, por su parte, Andalucía ultima su reglamento que podría estar en vigor este año. Pero, la ausencia

de normativas que convierten los alquileres turísticos en una actividad clandestina ha campado a sus anchas a lo largo y ancho de toda España.

### Un negocio con los días contados

El lucrativo pastel de los alquileres turísticos parece tener sus días contados con la puesta en marcha del Plan de Control Tributario 2015 que el pasado 11 de marzo se publicaba en el BOE. Las medidas control de la Agencia ponen especial énfasis en los alquileres turísticos no declarados. Por ello, entre las medidas anunciadas se reforzarán las inspecciones para la detección de alquileres irregulares no declarados. También, según informaba la misma Agencia Tributaria, se reforzará *“el control en los casos en que se aprecie la existencia de riesgos significativos de infradeclaración de la actividad.”*

**Hay cerca de 1,5 millones de viviendas turísticas que actualmente no están sometidas a regulación**

### Rastreo del fraude en Internet

Paralelamente, la Agencia Tributaria combatirá las formas de fraude que se producen en Internet, tanto mediante la captación y explotación de la información pública disponible en la red que permita descubrir actividades ocultas o bienes objeto de un comercio ilícito, como a través de actuaciones de control sobre aquellos fabricantes o prestadores de servicios que comercialicen sus bienes o servicios a través de internet para garantizar la adecuada tributación en España de las rentas generadas en esa actividad económica.

La captación de información se realizará a través de una serie de herramientas informáticas que permitirán ordenar y sistematizar la información. Está previsto cruzar la información de más de 200.000 dominios para su posterior incorporación a las bases de datos de la Administración Tributaria. Igualmente, y al objeto de valorar, desde el punto de vista tributario, la



relevancia económica de las páginas de comercio electrónico, se procederá a la captación de los indicios de éxito que ofrecen las empresas especializadas en análisis y valoración de páginas web y en redes sociales. También se utilizará la tecnología de las redes sociales para analizar operaciones

comerciales entre agentes económicos, al objeto de identificar patrones de comportamiento que se corresponden con actividades defraudadoras (tramas de IVA, uso de testaferros, etc.).

A esto añadir que la Agencia Tributaria empezó hace unos meses el requerimiento de información sobre los propietarios de las viviendas a las plataformas de Internet que comercializan los alquileres a cambio de una comisión. El objetivo de Hacienda era ya determinar si estos propietarios tributaban por este negocio que está en auge. Existen plataformas españolas e internacionales en Internet que ponen a disposición de los usuarios formas de pago, vídeos, fotos y todo tipo de facilidades.

### Patrimonios ocultos en el extranjero

La investigación de patrimonios ocultos en el extranjero a partir de la información aportada por el modelo 720 de declaración de bienes y derechos en el exterior será un pilar básico para la búsqueda de patrimonios

deslocalizados. Ya se encuentran en fase de investigación más de 7.000 contribuyentes sobre los cuales la Agencia Tributaria cuenta con indicios de que, o bien debieron presentar el modelo 720 y no lo hicieron, o bien no declararon su patrimonio exterior correctamente.

## Normativas autonómicas que regulan las viviendas turísticas

### Andalucía.

El borrador del decreto andaluz que regulará las viviendas turísticas permite el alquiler por habitaciones.

También establece que tendrán la consideración de apartamentos turísticos, los conjuntos de tres o más viviendas explotadas por un mismo titular en un radio de 1 km, lo que implica que en estos casos el titular tendrá que cumplir con requisitos más estrictos

La aprobación del futuro decreto prevista para enero de 2015 quedaba suspendida por el anuncio de las elecciones autonómicas en la comunidad que ha detenido este proceso.

#### Normativa turística

- Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos
- Decreto 143/2014, de 21 de octubre, por el que se regula la organización y funcionamiento del Registro de Turismo de Andalucía
- Borrador del Decreto que regula las viviendas de uso turístico en Andalucía (aún no está en vigor)

### Aragón.

Prohibido el alquiler de habitaciones de los domicilios privados con fines turísticos.

### Normativa turística

- Decreto 167/2013, de 22 de octubre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de los apartamentos turísticos en Aragón

### Asturias.

Se debe ofrecer el servicio de alojamiento como mínimo los meses de julio, agosto y septiembre. No se puede alquilar durante el resto de meses si no se ofrece la vivienda durante el periodo estival. Si los propietarios asturianos quieren tener turistas en sus casas de la playa deberán prescindir de usarlas para su disfrute personal entre julio y septiembre.

#### Normativa turística

- Decreto 60/1986, de 30 de abril, sobre ordenación de los apartamentos turísticos
- Decreto 34/2003, de 30 de abril, de viviendas vacacionales

### Baleares.

En esta comunidad no se permite la comercialización de las viviendas independientes que se encuentran en edificios plurifamiliares o adosados sometidos al régimen de propiedad horizontal.

#### Normativa turística

- Ley 8/2012, de 19 de julio del turismo de las Illes Balears



- Decreto Ley 6/2013, de 29 de noviembre, por el que se modifica el artículo 52 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del Turismo de las Illes Balears **Islas Canarias.**

En elaboración el borrador de decreto. Las viviendas turísticas requerirán autorización de la comunidad de propietarios

**Normativa turística**

- Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento

**Cantabria.**

Para ejercer la actividad turística como “alojamiento extra hotelero” se requiere haber obtenido el alta censal en la Agencia Tributaria y el alta de la empresa en la seguridad social. La medida limita que personas con un régimen especial, como pensionistas, no puedan dar de alta sus propiedades como vivienda de alquiler turístico y sus hijos tampoco al no ser los titulares del inmueble

**Normativa turística**

- Decreto 82/2010, de 25 de noviembre, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico extra hotelero
- Decreto 19/2014, de 13 de marzo, por el que se modifica el Decreto 82/2010, de 25 de noviembre, por el que se regulan los establecimiento de alojamiento turístico extra hotelero en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria

**Castilla - La Mancha.** Sin normativa sobre viviendas turísticas

**Normativa turística**

- Ley 8/1999, de 26 de mayo, de Ordenación del Turismo de Castilla-La Mancha

**Castilla y León.** Sin normativa sobre viviendas turísticas

**Normativa turística**

- Decreto 75/2013, de 28 de noviembre, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento de turismo rural en la Comunidad de Castilla y León
- Decreto 17/2015, de 26 de febrero, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento en la modalidad de apartamentos turísticos en la Comunidad de Castilla y León

**Cataluña.**

El titular de la vivienda turística debe cobrar a sus huéspedes el impuesto sobre las pernoctaciones en establecimientos turísticos de Cataluña (tasa turística). Además, deberá asegurarse de que el uso turístico de la misma no esté prohibido en los estatutos de la comunidad en aquellos edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal.

**Normativa turística**

- Decreto 159/2012, de 20 de noviembre, de establecimientos de alojamiento turístico y de viviendas de uso turístico
- Circular interpretativa sobre la obligación de hacer constar el número de inscripción en el Registro de Turismo de Cataluña

**Comunidad Valenciana.**

La inscripción en el registro no es obligatoria para quienes alquilen una única vivienda para uso turístico

**Normativa turística**

- Decreto 91/2009, de 3 de julio, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento regulador de los bloques y conjuntos de viviendas turísticas de la Comunitat Valenciana
- Decreto 92/2009, de 3 de julio. Reglamento de Alojamientos Turísticos y empresas gestoras de la Comunitat Valenciana
- Orden 2/2010, de 29 de marzo, de la Conselleria de Turismo por

la que se establecen los distintivos correspondientes a las empresas y a los establecimientos turísticos de la Comunitat Valenciana **País Vasco.**

Se está trabajando en un borrador de la nueva ley de turismo. actualmente, la regulación turística excluye el alquiler de una única vivienda turística, requiriéndose la explotación de dos o más viviendas para poder destinarse al tráfico turístico

**Normativa turística**

- Decreto 198/2013, de 16 de abril, por el que se regulan los apartamentos turísticos
- Decreto 199/2013, de 16 de abril, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico en el medio rural

**Extremadura** Sin normativa sobre viviendas turísticas.

**Normativa turística**

- Decreto 182/2012, de 7 de septiembre, de ordenación y clasificación de apartamentos turísticos en Extremadura
- Decreto 204/2012, de 15 de octubre, por el que se establece la ordenación y clasificación de los alojamientos de turismo rural de la Comunidad Autónoma de Extremadura

**Galicia.**

Tienen la consideración de viviendas turísticas las viviendas unifamiliares aisladas. y se prohíbe el alquiler por habitaciones.

**Normativa turística**

- Decreto 52/2011, de 24 de marzo, por el que se establece la ordenación de apartamentos y viviendas turísticas

**La Rioja.** Sin normativa sobre viviendas turísticas

**Normativa turística**

- Decreto 14/2011, de 4 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 2/2001, de 31 de mayo, de Turismo de la Rioja

**Comunidad de Madrid.**

No se pueden alquilar las viviendas turísticas por un período inferior a cinco días y prohíbe el alquiler por habitaciones.

**Normativa turística**

- Decreto 79/2014, de 10 de julio, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid

**Murcia.**

**Normativa turística**

- Decreto 75/2005, de 24 de junio, por el que se regulan los apartamentos turísticos y alojamientos vacacionales (modificado por Decreto 37/2011, de 8 de abril)
- Decreto número 76/2005, de 24 de junio, por el que se regulan los alojamientos rurales (modificado por Decreto 37/2011, de 8 de abril)

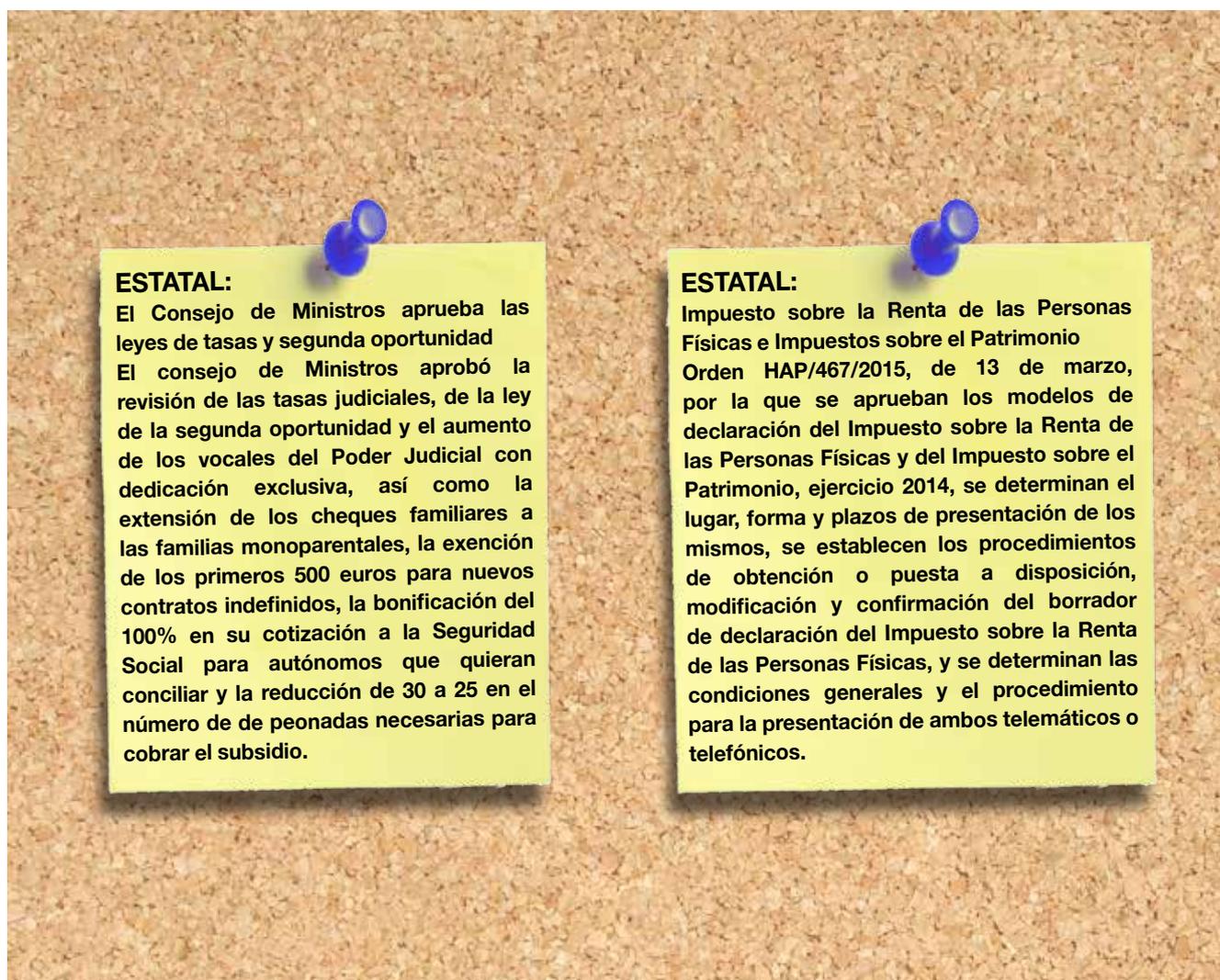
**Navarra.**

**Normativa turística**

- Decreto Foral 243/1999, de 28 de junio, por el que se regula el alojamiento en casas rurales (modificado por Decreto Foral 64/2013, de 6 de noviembre)
- Decreto Foral 230/2011, de 26 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación de los Apartamentos Turísticos en la Comunidad Foral de Navarra
- Orden Foral 80/2014, de 25 de septiembre, por la que se establece la obligación de hacer constar el código de inscripción en el Registro de Turismo de Navarra en las acciones de promoción, publicidad y comercialización que realicen las empresas, establecimientos y actividades turísticas en medios on line.



## Leyes, reglamentos, subvenciones y recordatorios



**ESTATAL:**

El Consejo de Ministros aprueba las leyes de tasas y segunda oportunidad. El consejo de Ministros aprobó la revisión de las tasas judiciales, de la ley de la segunda oportunidad y el aumento de los vocales del Poder Judicial con dedicación exclusiva, así como la extensión de los cheques familiares a las familias monoparentales, la exención de los primeros 500 euros para nuevos contratos indefinidos, la bonificación del 100% en su cotización a la Seguridad Social para autónomos que quieran conciliar y la reducción de 30 a 25 en el número de de peonadas necesarias para cobrar el subsidio.

**ESTATAL:**

Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas e Impuestos sobre el Patrimonio. Orden HAP/467/2015, de 13 de marzo, por la que se aprueban los modelos de declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y del Impuesto sobre el Patrimonio, ejercicio 2014, se determinan el lugar, forma y plazos de presentación de los mismos, se establecen los procedimientos de obtención o puesta a disposición, modificación y confirmación del borrador de declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, y se determinan las condiciones generales y el procedimiento para la presentación de ambos telemáticos o telefónicos.

## Economía

### Tipos de Referencia OFICIALES, febrero 2015

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:

Del conjunto de entidades de crédito	<b>2,457</b>
Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario	<b>0,712</b>
Referencia interbancaria a 1 año (EURIBOR)	<b>0,255</b>
Referencia interbancaria a 1 año (MIBOR)*	<b>0,255</b>

### Índice de Precios de Consumo IPC FEBRERO 2014 - FEBRERO 2015

Fuente: Instituto Nacional de Estadística

Periodos	Incremento relativo %
Septiembre 2013 a Septiembre 2014 (Base 2011)	<b>-0,2</b>
Octubre 2013 a Octubre 2014 (Base 2011)	<b>-0,1</b>
Noviembre 2013 a Noviembre 2014 (Base 2011)	<b>-0,4</b>
Diciembre 2013 a Diciembre 2014 (Base 2011)	<b>-1,0</b>
Enero 2014 a Enero 2015 (Base 2011)	<b>-1,3</b>
Febrero 2014 a Febrero 2015 (Base 2011)	<b>-1,1</b>

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

**0,2%**

## Mundo digital

### Windows 10 mantendrá Explorer 11

**DANIEL GARCÍA.** Asesor informático



Aunque los voluntarios que están probando Windows 10 aún no han tenido acceso a él, cada vez hay más detalles del nuevo navegador de Microsoft, conocido por ahora con el nombre de Proyecto Spartan. Originalmente los planes pasaban por optar por un diseño similar a Chrome y Firefox, pero manteniendo la compatibilidad con Internet Explorer 11 y anteriores en caso de que fuera necesario, sobre todo para aplicaciones empresariales e intranets. Pero ahora todo parece haber cambiado, según ha anunciado Microsoft.

A causa al parecer de los comentarios de clientes y los voluntarios que están probando Windows 10, el sistema operativo incluirá Internet Explorer 11 por motivos de compatibilidad, con soporte para tecnologías como ActiveX, pero el navegador por defecto será Spartan, que no será compatible hacia atrás con Internet Explorer. El nuevo navegador dejará así completamente de lado la necesidad de utilizar código antiguo y podrá ser la renovación que Microsoft pretendía que fuera desde el principio. Será, en definitiva, un navegador realmente distinto que se quite el estigma que sufre la marca Internet Explorer, aunque la compañía aún busca esa marca. Los clientes empresariales podrán, por ejemplo, imponer Internet Explorer como navegador por defecto para todos los usuarios si así lo necesitan. Además, estando la misma versión 11 disponible también para Windows 7 y Windows 8.1, Microsoft cree que esta decisión aportará tranquilidad a los administradores de sistemas a la hora de actualizar las redes empresariales a Windows 10.

Según datos de la web especializada W3Counter, en febrero de 2008 Internet Explorer era el navegador usado por un 63 por ciento de los internautas a nivel mundial, mientras que siete años después, en febrero de 2015, apenas un 17 por ciento de quienes se conectaron a internet lo hicieron con Explorer. El pasado mes de diciembre, el jefe de Internet Explorer y quien había estado al frente del navegador de Microsoft durante diez años, Dean Hachamovitch, abandonó la compañía. Tal como apuntaban los rumores, la próxima versión del sistema operativo de Microsoft pasará a ser gratuito para los usuarios de Windows 7, 8.1 y teléfonos con Windows Phone 8.1, por lo que en este sentido parece que empiezan a cumplir las quinielas de lo que vamos a ver en el evento de Microsoft a lo largo del mismo. Eso sí, este anuncio tiene trampa y es que solo será gratuito para los usuarios que tengan las versiones citadas anteriormente durante el primer año desde la activación, por lo que esto de gratis hay que cogerlo con pinzas.

No sabemos qué pasará después del primer año, si se pasará al modelo de suscripción o de licencia final, pero la compañía sí que ha asegurado que una vez que actualices tu PC, móvil, tablet o dispositivo compatible con Windows 10, Microsoft ofrecerá actualizaciones gratuitas durante la vida del dispositivo, quitándose de un plumazo las críticas por el soporte a Windows 7 de estas últimas semanas.

## Agenda

### Agenda de Expertos y Ferias Inmobiliarias 2015

#### Febrero

- 02 Actualización del acuerdo con Fichero de Inquilinos Morosos
- 23 Propuesta de servicios en Protección de Datos

#### Marzo

- 02 Charla en Madrid sobre la RC de las inmobiliarias, presente y futuro de la inmobiliaria y presentación de la versión 2015 del programa de la Asociación IC Madrid
- 03 Reunión de trabajo de los Delegados de Catalunya
- 11 Presentación del nuevo diseño web de la página de la Asociación
- 15 Curso de Formación Inmobiliaria para acceder al Registro de Agentes Inmobiliarios de Catalunya
- 17 Novedades y mejoras en el Programa de la IC
- 20 Expo Tu Casa 2015 en la Ciudad de México
- 24 Visita a las inmobiliarias de Donosti del Asesor Informático, para la resolución de las dudas o incidencias con el programa
- 26 Charla en Lugo sobre la RC de las inmobiliarias, blanqueo de capitales, la obligatoriedad de los certificados de eficiencia energética y la intermediación en exclusiva pros y contras.

[www.inmoexpertos.com](http://www.inmoexpertos.com)

**Todo lo que necesitas  
con un solo click**



# ADAMS Formación Inmobiliaria

## Agentes Inmobiliarios de Catalunya

Obtén el Diploma reconocido por la *Secretaria d'Habitatge* y accede al *Registre d'Agents Immobiliaris* de Catalunya.

**Titulación imprescindible para poder ejercer la profesión en Catalunya.**

- ▶ **Semipresencial:** inicio 11 de Marzo
- ▶ **Online:** inicio libre, matrícula abierta

### Programa

- I. Derecho de Propiedad
- II. Derecho Inmobiliario
- III. Legislación de Arrendamientos Urbanos
- IV. Derecho Hipotecario
- V. Derecho Urbanístico y de la Vivienda
- VI. Derecho Tributario Inmobiliario
- VII. Valoraciones Inmobiliarias
- VIII. La Promoción Inmobiliaria
- IX. Marketing y Comercialización
- X. Derecho Profesional Inmobiliario: Actividad Profesional
- XI. Código Deontológico
- XII. El Registro de Agentes Inmobiliarios de Cataluña
- XIII. Derecho del consumo. Los derechos de las personas consumidoras en la adquisición y el arrendamiento de viviendas.

**Además...**

### Gestión Inmobiliaria General

Curso completo online con tutorías que facilita la asimilación de conocimientos técnicos, legales y prácticos, para el ejercicio profesional inmobiliario

**Convenio de colaboración  
con Expertos Inmobiliarios**

**15%** descuento

**Piensa en ti.**

**Cuenta con nosotros.**

Bailén 126 - 08009 Barcelona Cor de Maria 8 - 17002 Girona  
Madrid - Valencia - Sevilla- Zaragoza - Santiago - Ourense - A Coruña

www.adams.es 902 333 543 Síguenos en:

