



Desde 1990

EXPERTOS INMOBILIARIOS

FRANQUEO CONCERTADO
02/1208

PUBLICACIÓN DE LA ASOCIACIÓN PROFESIONAL DE EXPERTOS INMOBILIARIOS

N. 109 - AÑO 2016



Comprar o Alquilar vivienda, ¿dilema actual para consumidor e inversor?

EXPERTOS INFORMADOS

PAG. 3
La revista Expertos Inmobiliarios vuelve al papel.

EXPERTOS INFORMADOS

PAG. 4-5
Susana Valverde, nueva delegada de la APEI en Alt Penedès y Anoia.
Jon Rementeria, nuevo delegado de la APEI en Álava.

EXPERTOS EN LO JURÍDICO

PAG. 6
Recurso contra el impuesto de incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana municipal.

EXPERTOS INFORMADOS

PAG. 8-9
Comprar o alquilar vivienda, ¿dilema de la vivienda hoy en España?.

SUMARIO:

EXPERTOS INFORMADOS

PÁGINA 3

• La revista *Expertos Inmobiliarios* vuelve al papel.

NUESTROS EXPERTOS

TIENEN LA PALABRA

PÁGINA 4-5

• Susana Valverde y Jon Reñentería, nuevos delegados territoriales de la APEI.

EXPERTOS EN LO JURÍDICO

PÁGINA 6

• Recurso contra el impuesto de incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana municipal.

EXPERTOS INFORMADOS

PÁGINA 7

• La XXVIII Asamblea General Ordinaria de la APEI, en Madrid, 25 y 26 de noviembre.

PÁGINA 8-9

• Comprar o Alquilar vivienda, ¿un dilema para consumidor e inversor?

PÁGINA 10-11

• Delegados territoriales y Junta directiva prosiguen con un intenso trabajo que proyecta con fuerza la Asociación.

PÁGINA 12-13

• APEI en los medios.

PÁGINA 14

• Leyes, reglamentos, subvenciones y recordatorios
• Economía

PÁGINA 15

• Mundo digital
• Agenda



Vuelta al colegio con energía renovada

Ya hemos acabado septiembre y tenemos una sorpresa para vosotros: volvemos, otra vez, a enviar las revistas en papel, ya que habéis sido muchos asociados los que lo habéis perdido. Parece ser que es un formato que os gusta más, ya que al ser algo físico, podéis dejarla para consulta en cada una de vuestras oficinas.

Se acaba el verano, volvemos al colegio cargados de nuevas ideas e ilusiones y dispuestos a comenzar de nuevo con el trabajo duro. Desde la asociación de Expertos Inmobiliarios continuamos desarrollando nuestro carácter emprendedor, buscando la unión de todos los socios para la gestión e intermediación inmobiliaria, con el fin de tener un mayor peso específico en diferentes foros y defender los intereses de nuestras empresas. Estamos firmando estos días convenios bastante positivos, son muy interesantes y os reportarán beneficios en vuestro trabajo, en esta revista os haremos partícipes.

Seguimos dando cursos a nivel de toda España. Nos hemos centrado en el tema de exclusivas, ya que parece que poco a poco los bancos van a ir desapareciendo y habrá que volver otra vez al trabajo de particular, promotor y segunda mano y por eso estamos impartiendo cursos que tengan que ver con esta nueva etapa que se presentará en un futuro cercano. Este método de trabajo, se traduce en términos de agencia en un aumento de las ventas, un servicio más profesionalizado, cooperación y colaboración con otras agencias inmobiliarias, mayor información sobre la propiedad y generar mayor confianza a los consumidores. Insistimos para que os dirijáis a nosotros para organizar cursos, reuniones solicitando cualquier tipo de apoyo que necesitéis en vuestra región, ya que estaremos encantados de hacerlo.

Aprovecho estas líneas para recordaros que la próxima asamblea será en Noviembre, los días 25 y 26, y se celebrará en Madrid, en un hotel muy céntrico. Os informamos con suficiente antelación para que podáis organizaros y hacer las reservas. Queremos hacer la cita lo más accesible posible y facilitar así la asistencia de todos vosotros. En el marco de la XXVIII Asamblea celebraremos una mini feria, más interesante si cabe que la de la pasada cita, y también tendrá lugar una nueva edición de los premios Fidelidad que concede la APEI a sus profesionales en muestra de gratitud a vuestra confianza, ¡Esperamos veros a todos.

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

Revista *Expertos Inmobiliarios*. Año XV, número 109. Septiembre 2016.

Edita Asociación Profesional de Expertos Inmobiliarios.

Presidente, Óscar Martínez Solozábal. Vicepresidente, Raúl Ortiz Correa, Secretario General: Anselmo Muñoz García. Vocales: M^a Antonia Ena Sardà, Jon Paul Garmendia Lanas, Amando Sánchez Bermejo Sacristán, Isidro Tomás Martín Martín.

Sede APEI, Mallorca 235, Entlo. B. 08008 Barcelona. Delegación Madrid: Cid, 2. 28001 Madrid.

Tel. 93 317 08 09 - 91 133 4400 Fax 93 412 55 7

www.expertosinmobiliarios.com administracion@inmoexpertos.com

Maquetación: Gabinete de Prensa y Comunicación APEI. Tel. 93 317 0809 ext.5 /646 22 02 68

Contactos coordinación: Elisabet Carvajal (Prensa), Noemi Franco (Administración). Redacción: Jesús Manuel Pernas Bilbao, Daniel García Barberá, Noemi Franco, Elisabet Carvajal.

Los contenidos de este boletín pueden reproducirse citando la fuente. Depósito legal: LR - 406 - 2002.

La revista *Expertos Inmobiliarios* vuelve al papel

La publicación de la APEI recupera con este número, el 109, su formato impreso y su periodicidad pasa a ser trimestral

Elisabet Carvajal

La revista *Expertos Inmobiliarios* vuelve al papel y recupera su versión impresa precisamente con este número, el 109, correspondiente al mes de septiembre de 2016. Es un paso importante que supone un esfuerzo notable para la Asociación y pone de relieve la voluntad de mejorar el servicio y contar con medios actuales y de calidad que contribuyan a proyectar la imagen y el trabajo de la APEI. La publicación cumplirá en diciembre 14 años.

Los años más duros de la crisis hicieron replantear el formato de la revista *Expertos Inmobiliarios* con el fin de ajustar los presupuestos de la Asociación a la realidad del momento. Aunque la publicación no ha dejado nunca de editarse desde el 2002, durante este periodo la revista se presentaba únicamente en versión digital. Ahora, la veterana publicación vuelve al papel. Se publicarán cuatro números anuales con una tirada de 2.000 ejemplares en cada edición. Los asociados recibirán los ejemplares a través del correo postal. Además se mantendrá el formato on line, de manera, que seguireis recibiendo la revista en PDF por correo electrónico.

Se cumplen 14 años de la publicación oficial de la APEI. Inicialmente tenía una periodicidad mensual y, posteriormente, con la irrupción de la crisis económica en 2008, pasó a ser bimensual, sobreviviendo así a los malos momentos. En estos años, la revista corporativa de la APEI se ha consolidado como un instrumento de comunicación y difusión útil y de calidad para los asociados. También es una importante herramienta de proyección de la misma asociación que refleja los valores de seriedad y rigor profesional que la APEI persigue.

A lo largo de estos años de *Expertos Inmobiliarios*, se han introducido nuevas secciones y su diseño ha variado para adaptarse a los tiempos e intereses del sector. Entre las secciones más valoradas por nuestros lectores están el editorial a cargo del presidente, Óscar Martínez; las páginas jurídicas a cargo de Jesús Manuel Pernas y las entrevistas a nuestros Expertos. Esta sección nació en enero de 2011 y ha servido para dar a conocer, en cada número, el perfil profesional y personal de nuestros propios miembros al resto de asociados. En cada número la revista presenta un reportaje central elaborado por periodistas profesionales analizando temas de actualidad que afectan al sector de la vivienda. Otras secciones fijas como "Nuestros Breves" y la "Agenda" permiten a los Expertos estar al día de todo lo que ocurre en la Asociación, desde la renovación de las pólizas de seguros hasta novedades legislativas de interés sectorial. También destacamos la sección "Mundo Digital", a cargo del asesor informático de la APEI, Daniel García. Desde el número 45 hasta la actualidad, las distintas ediciones de *Expertos Inmobiliarios* pueden consultarse cómodamente on-line en la web de la APEI.



Nuestros Breves

Acuerdo de colaboración con PRODUCCIONES STILE

La Asociación os ofrece un nuevo acuerdo de colaboración con ventajas para nuestros Expertos. Se trata de un acuerdo con PRODUCCIONES STILE que ofrece la realización de vídeos de inmuebles para su promoción en la venta o alquiler. Sus grabaciones de vídeo son profesionales y se realizan en formato de Alta Definición HD. Cada vez son más los propietarios que prefieren incluir un vídeo sobre el inmueble que venden o alquilan. Una de las razones es que en ocasiones, las fotografías no terminan de mostrar toda

la realidad del inmueble, lo que hace que el vídeo sea más realista resaltando los espacios y detalles. El vídeo abre más posibilidades de obtener resultados, ya que al poder incluirse en portales como Youtube, está incrementando sustancialmente las posibilidades de ser descubierto por un cliente potencial. El servicio incluye: grabación del vídeo, edición y montaje de las imágenes grabadas, inserción de textos explicativos sobre el inmueble, música de fondo para hacer más amena su visualización y la grabación del propietario o agente realizando una introducción al vídeo.



Susana Valverde, delegada de la APEI en Barcelona-Alt Penedès y Anoia

”El cliente, ahora, valora más al profesional y prioriza el buen servicio”

Elisabet Carvajal

Susana Valverde (Tarragona, 1980) se ha incorporado recientemente al equipo delegados de la APEI en la provincia de Barcelona. Con Susana Valverde, que focalizará su trabajo en las comarcas de Alt Penedès y Anoia, serán ocho los Expertos dedicados a trabajar en esta importante zona donde se concentran más de 300 asociados. Susana Valverde asegura que “recibí con mucha ilusión la propuesta de la Junta para ser delegada. Alt Penedès y Anoia configuran una zona muy extensa con localidades pequeñas. Sin embargo, hay una importante implantación de agencias inmobiliarias y son comarcas a trabajar”. La zona reúne un total de 60 municipios, entre ellos, Igualada, capital de Anoia, o Vilafranca del Penedés. En su conjunto agrupan a una población de cerca de 250.000 habitantes. La Experta catalana ingresaba en la APEI en marzo de 2014. Su agencia inmobiliaria en la localidad de Torrelavit, Valmeu Assessors Immobiliaris, celebra este septiembre su segundo aniversario. Desde aquí la felicitamos.

La vemos contenta de ser delegada. “Me pareció muy bien y acogí con mucha ilusión el nombramiento. No lo dudé ni un momento. Se trata de aportar nuestro grano de arena y que los asociados se sientan bien atendidos. Aunque en la agencia hay mucho trabajo; ahora, tras el verano, vamos a intensificar los contactos con las agencias de la zona.”

¿Qué características tienen estas comarcas? “Son comarcas muy extensas en superficie y con muchos municipios pequeños. Sin embargo, en todos ellos hay alguna inmobiliaria. También hay localidades importantes, como Igualada o Vilafranca del Penedés. Las agencias abarcan bastante territorio y, por lo general, tienen carteras abundantes en producto. En esta zona somos tan solo tres Expertos. Vamos a intentar captar nuevos asociados. Veo posibilidades de crecimiento, aunque también hay mucha competencia de otros colectivos” También parece un terreno propicio para crear una IC. “Sí, sería muy interesante. Por el momento somos pocos Expertos para constituirlo. Lo cierto es que a nosotros nos beneficiaría. Aquí las inmobiliarias abarcan mucha extensión, al menos 30 Km. a la redonda, y tienen mucho producto; podríamos ayudarnos mucho.”

El sector se mueve, ¿ocurre lo mismo en estas comarcas? “Sí. Ahora estamos mediando en tres ventas y estamos trabajando mucho el alquiler. Hay una actividad notable. Tocamos los terrenos rústicos e industriales y todo el abanico residencial:

pisos, casas, tanto compraventa como arrendamiento. En estas comarcas también se trabaja mucho las torres y chalets en urbanizaciones alrededor de los pueblos. Este segmento favorece que las inmobiliarias tengamos carteras abundantes”.

¿Estamos viviendo la fiebre del alquiler? “La gente da los pasos para comprar porque ya no hay el miedo de tiempo atrás, cuando todas las noticias eran negativas y nos asustaban. Los precios han tocado fondo y los bancos han empezado a abrir el crédito, pero vigilan a quién lo conceden. De cada diez solicitantes, conceden una hipoteca y esto favorece al alquiler. Por otro lado, también hay personas que han vivido malas experiencias y aseguran que no volverán comprar una vivienda y embarcarse en una hipoteca. Y, finalmente, también hay muchas separaciones, sobre todo, tras las vacaciones de verano. Son personas que necesitan vivienda de alquiler”.

Alquiler al alza y con precios altos “Sí, el alquiler está caro. Por ejemplo, un piso en Martorell de una habitación y 48 m2 se alquila por 450 euros o 500 euros. Está bien equipado, pero el precio es elevado. Pero se encuentra inquilino”.

Son comarcas atractivas, cercanas a Barcelona. ¿Hay obra nueva? “Hace ocho meses atrás los promotores nos comentaban que no veían aún claro emprender nuevas construcciones. Sin embargo, ahora te dicen que es momento de invertir. Los solares están bien de precio y la economía ofrece más seguridad”.

¿Cómo se presenta el último tramo de 2016? “Bastante bien. Estamos intermediando en la compra-venta de unos solares para construir dos promociones de obra nueva. Si todo va bien vamos, comercializaremos los pisos; nos dará bastante trabajo”.

Los precios de la segunda mano ¿se han ajustado en estas comarcas? “En general, la vivienda de segunda mano aún está un poco por debajo del precio que le correspondería, pero cerca del equilibrio. Los precios están muy estancados y lentamente empiezan a subir. Un piso que en 2007 valía 250.000 euros, ahora está en 170.000 euros”.

¿Los clientes han cambiado tras la crisis? “Antes la preocupación del cliente era que no le quitasen el piso que le gustaba, sin prestar atención al trato que le ofreciera la agencia. Ahora el cliente valora mucho más al profesional, el buen servicio y el asesoramiento. Creo que la APEI hace lo correcto al favorecer que el agente esté actualizado para ofrecer buen servicio. El cliente es lo que valora ahora”.



Jon Rementeria, delegado de la Apei en Álava

“En Vitoria-Gasteiz, el precio de la vivienda necesita un último ajuste”

Elisabet Carvajal

Jon Rementeria (Vitoria - Gasteiz, 1965) ha sido nombrado recientemente delegado territorial en Álava. Titulado en Derecho, Rementeria se asociaba a la APEI en el 2000, un año después de abrir su propia agencia en la capital de Euskadi, Dato 40 Inmobiliaria. Con la incorporación de Rementeria, la red de delegaciones de la APEI en el País Vasco cubre sus tres provincias. Vitoria - Gasteiz, capital de Euskadi y una de las localidades con la renta per capita más alta de España, “concentra la mayor parte del negocio inmobiliario de Álava”, explica Rementeria. ¿Los precios de la vivienda se han ajustado en Vitoria - Gasteiz?

“De momento, el precio aún no se ha ajustado en la capital. Ha de seguir bajando, excepto en el centro donde el precio va al alza. Esto provoca que el comprador esté a la espera. Los precios han bajado un 34 % con relación al 2007. En Vitoria - Gasteiz, donde se concentra la mayor parte del negocio inmobiliario de la provincia, los precios siguen bajando, no se ha dado aún la estabilización pero estamos en el proceso. En el resto de la provincia, es más difícil materializar ventas que en la capital, por la entidad de las poblaciones, en general pequeñas”.

En muchas capitales se vive el auge del alquiler, una opción interesante incluso como inversión. ¿Qué ocurre en Vitoria - Gasteiz? “El alquiler, efectivamente, está en auge. Se alquila bastante y los precios se han estabilizado. En la capital, en la zona de nuevos ensanches, como Zabaldana y Salburua, un piso de 90 metros cuadrados ronda los 750 euros”

¿Hay nuevas promociones en marcha?

“Desde el año 2000, el 70 % de la vivienda nueva, en nuevos sectores de suelo urba-

nizable en Vitoria - Gasteiz corresponde a protección oficial. Esto ha provocado que haya pocas promociones de vivienda libre. Históricamente la vivienda en muy cara en Vitoria - Gasteiz - la capital vasca está entre las 5 ciudades más caras de España -, aunque hay mucho terreno. Y si hablamos del conjunto de la provincia, hay unas siete u ocho pequeñas promociones en marcha. No hay promotores que se atrevan, de momento, con nuevas construcciones”

¿Sus prioridades como delegado?

“En primer lugar, conocernos entre los Expertos y estrechar nuestra relación y ya hemos empezado a trabajar. Tenemos algunas dificultades en Vitoria - Gasteiz con la VPO. Hay mucha vivienda protegida, construida y terminada. Sin embargo, no está a la venta”.

¿Qué opina de las nuevas formas de trabajo como las bolsas de inmuebles compartidos, las IC o MLS?

“Soy optimista con relación a la creación de una IC en Vitoria - Gasteiz. Esta capital es pequeña, con cerca de 240.000 habitantes. Y aunque somos pocos Expertos, ocho en Vitoria - Gasteiz capital y diez en Álava, estamos bien interrelacionados. Hemos realizado reuniones y algunas pruebas para poner en marcha nuestra IC. El último encuentro de Expertos en Durango tenía como eje la IC. Nuestro futuro profesional pasa por ahí”.

Vitoria - Gasteiz es desde el 2012 Capital Verde Europea. ¿Los valores de lo sostenible y lo ecológico tienen peso en el cliente de esta ciudad a la hora de elegir vivienda?

“No se aprecia un diferencial ecológico en el cliente. Al comprador le interesan el precio y la situación. Pero en cuanto a la certificación energética del edificio, al cliente no le preocupa demasiado si la categoría es A o D”

Nuevos Asociados

Damos la bienvenida oficial a todos aquellos profesionales que se han unido a nuestro colectivo:

Manuel Albuquerque
Número de afiliado: 2740
Población: Hospitalet de Llobregat
Provincia: Barcelona

Pablo Daniel Díaz Gonzalez
Número de afiliado: 2741
Población: Arafo
Provincia: Tenerife

Antonio Domingo Selfa
Número de afiliado: 2742
Población: Pineda de Mar
Provincia: Barcelona

Yvonne Baas
Número de afiliado: 2743
Población: Castello d'Empúries
Provincia: Barcelona

Victor García de Andoin Pérez
Número de afiliado: 2744
Población: Basauri
Provincia: Vizcaya

Óscar Yuste Martínez
Número de afiliado: 2745
Población: Valencia
Provincia: Valencia

Fernando Soriano Osano
Número de afiliado: 2747
Población: Cunit
Provincia: Tarragona

Unai Miquelez Morentin
Número de afiliado: 2748
Población: Logroño
Provincia: La Rioja

David Sierra Gómez
Número de afiliado: 2749
Población: Logroño
Provincia: La Rioja

Francisco Salvador Roca Zamora
Número de afiliado: 2750
Población: Valencia
Provincia: Valencia

Rosalía Martín Escobar
Número de afiliado: 2751
Población: El Ejido
Provincia: Almería

Miguel Vilella Vion
Número de afiliado: 2752
Población: Blanes
Provincia: Girona

Recurso contra el impuesto de incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana municipal

Jesús Manuel Pernas

En el presente artículo abordaremos la polémica que viene suscitando los últimos años el Impuesto de Incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana en el ámbito local (IIVTNU), popularmente conocido como “plusvalía municipal”. El revuelo se explica por el devengo de dicho impuesto que, en algunos casos, los Ayuntamientos practican de forma incorrecta. Este impuesto viene regulado en los artículos 104 y siguientes del Real Decreto Legislativo por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales de 5 de Marzo de 2004 (TRLHL) e impone un gravamen sobre el incremento de valor que experimenten aquellos terrenos que se encuentren en suelo. Es importante recalcar que queda a criterio de los Ayuntamientos y sus órganos la aplicación o no del mencionado gravamen

Tras el estallido de la burbuja inmobiliaria muchos han sido los que han tenido que vender dichos bienes inmuebles por debajo de su valor de adquisición. La polémica se suscita a la hora de calcular el importe a tributar por estas transmisiones inmobiliarias. El artículo 107 del TRHLH establece como base para calcular la cuota del impuesto el valor catastral de los terrenos en cuestión por lo que en numerosos casos, y pese a que el contribuyente no haya obtenido una ganancia patrimonial con la venta, el Ayuntamiento exige el pago del tributo. Es evidente que carece de sentido gravar una supuesta plusvalía cuanto ésta no sólo no existe, sino que además se ha producido una auténtica minusvalía

No son pocas las voces que apuntan, de manera muy acertada, que a través de esta práctica los entes locales están vulnerando el artículo 31 de la Constitución Española, al no respetar el principio de contribución a las arcas públicas de conformidad con la capacidad económica de cada uno. Es evidente que nos encontramos ante una vulneración de los principios generales del Derecho Tributario, al pretender liquidar un impuesto en aquellos casos en los que no existe el hecho imponible. En ésta línea ha actuado el Juzgado nº3 de lo Contencioso-Administrativo de San Sebastián al dictar un Auto, el pasado mes de Febrero, en el que se plantea al Tribunal Constitucional una cuestión de inconstitucionalidad sobre el contenido de los artículos 107 y 110 del TRLHL, que establecen los parámetros de cálculo y gestión del impuesto mencionado. Este auto articula su razonamiento sobre las bases

anteriores: a) desproporcionalidad y b) el hecho de que el baremo para realizar el cálculo de la base liquidable del impuesto se articula sobre el valor de los bienes inmuebles tomados del registro catastral, no pudiendo aportar “una valoración pericial contradictoria”, limitando así el derecho de defensa del artículo 24 de la C.E. A la espera del pronunciamiento del Tribunal, son numerosas las sentencias en las que se declara que no ha lugar la liquidación el impuesto al no haber incremento de valor de los bienes por no existir el hecho imponible

De declararse contrario a la norma constitucional el contenido de los artículos en cuestión, ello podría suponer que los Ayuntamientos dejasen de percibir importantes cantidades en este concepto e incluso se vieran obligados a la devolución de lo indebidamente ingresado. Algunas Audiencias Provinciales y Tribunales Superiores de Justicia de las C.C.A.A. han empezado a emitir fallos priorizando la protección del contribuyente. Así el TSJ de Catalunya en sentencia de 21 de Marzo de 2012 establece que no debe exigirse este impuesto en los casos en los que no exista incremento real del valor de los terrenos, por mucho que se refleje tal incremento en base al valor catastral y al precio de venta. Esto es, atendiendo al valor catastral y el de venta casi con toda seguridad habrá un supuesto incremento de valor, pero este no es tal en la esfera económica real. Debe pues, el cobrador del impuesto, en este caso los Ayuntamientos, cerciorarse de que el incremento y la ganancia patrimonial son reales y en ese caso, liquidar el impuesto.

En la misma dirección argumental, el TSJ de Castilla La Mancha (en sentencia de 17 de Abril de 2002) ha admitido que: “los ayuntamientos calculan de forma incorrecta el importe a pagar por la plusvalía municipal porque gravan incrementos de valor futuros y no los incrementos de valor pasados, como establece la Ley”. Expectantes ante lo que el Tribunal Constitucional decida, entendemos que la decisión de dicho Tribunal, en su labor de garante y cerrojo del sistema constitucional, debería ir en la dirección ya emprendida por algunas Salas de Justicia Superiores de las Comunidades Autónomas, reconociendo el cobro indebido que ha venido practicándose en ciertos consistorios del impuesto y su declaración de inconstitucional, debiendo emitir el poder legislativo una nueva redacción a los preceptos impugnados, acorde a los principios rectores del Derecho Tributario contenidos en la Carta Magna.

La XXVIII Asamblea General Ordinaria de la APEI, 25 y 26 de noviembre en Madrid

La Asociación trabaja ya en la preparación del encuentro anual más importante de los Expertos Inmobiliario

Elisabet Carvajal

Junta directiva y equipo profesional de la APEI ya están trabajando a pleno rendimiento en la organización de la próxima Asamblea General, el encuentro más importante que celebran los Expertos durante el año. La XXVIII Asamblea General Ordinaria será en Madrid, los días 25 y 26 de noviembre. Los Expertos y Expertas ya pueden reservarse estos días en la agenda para acudir a su cita anual y organizar su viaje. La segunda edición de la Miniferia con herramientas útiles e innovadoras para los agentes inmobiliarios y la entrega de los Premios Fidelidad 2016 son actos previstos en la próxima Asamblea que se celebrará en el céntrico hotel Mayrazgo, de Madrid.

Los próximos días 25 y 26 de noviembre se celebrará en Madrid la XXVIII Asamblea General Ordinaria de la APEI. La cita anual más importante de los Expertos permite el intercambio de opiniones sobre los avances de la Asociación y la toma de decisiones y acuerdos que se van a poner en marcha a lo largo del siguiente ejercicio .

Como es habitual, la Asamblea se desarrollará a lo largo de la mañana del sábado, en esta ocasión día 26 de noviembre. El encuentro también reserva momentos para el ocio y para estrechar la relación entre los profesionales. En este sentido se inscribe la Cena de Hermandad, uno de los momentos más entrañables del encuentro, y que tradicionalmente tiene lugar la noche antes a la reunión de la Asamblea. Durante la Cena de Hermandad se celebrará la entrega de los Premios Fidelidad, con los que la APEI rinde homenaje a sus miembros de larga trayectoria.

Con la voluntad de favorecer la máxima asistencia de asociados, en la XXVII Asamblea que tuvo en lugar en Valencia el año pasado, se acordaba celebrar los siguientes encuentros anuales en las ciudades de Madrid y Barcelona, alternativamente. Por su situación y buenas comunicaciones se consideró que estas capitales facilitarían el acceso de un mayor número de Expertos a las asambleas.

También en la última Asamblea quedaba constituida la nueva Junta directiva de la APEI para el período 2015 - 2019. Como se recordará el equipo directivo está integrado por el presidente, Óscar Martínez, el vicepresidente, Raúl Ortiz, el secretario, Anselmo Muñoz, y los vocales María Antonia Ena Sardà, Amando Sánchez, Jon Paul Garmendia e Isidro Martín .



Foto de grupo de la XXVII Asamblea celebrada en 2015 en Valencia



Comprar o alquilar vivienda, ¿un dilema para clientes e inversores?

Como inversión y como alternativa a la compra, el arrendamiento de la primera residencia vive un momento dorado

Elisabet Carvajal

La crisis y los efectos del “pinchazo” de la burbuja inmobiliaria han generado un cambio en la concepción del alquiler en muchos españoles. La cultura de la compra de vivienda, tradicionalmente tan sólida e inalterable en España, deja ahora, en su podio, un lugar significativo para el alquiler. Aunque la propiedad sigue siendo con diferencia la opción preferida para la mayoría de la población algo está empezando a cambiar. El arrendamiento gana terreno y deja de verse como una modalidad de acceso a la vivienda más allá de circunstancias temporales, para contemplarse como una forma alternativa y definitiva a la adquisición.

Otra circunstancia tanto o más importante que el cambio en la mentalidad de un segmento significativo de potenciales compradores, es la rentabilidad que actualmente ofrece el alquiler. En un momento en que los depósitos bancarios están en bajos históricos con una rentabilidad media del 0,3 %, el arrendamiento de vivienda se ha convertido en una buena inversión tanto para particulares como para inversores. Los precios de las rentas suben, a pesar de los distintos ritmos del mercado, prácticamente, en todas las capitales españolas. La rentabilidad del alquiler no era tan alta desde finales del 2007, según datos del Banco de España.

Parejas que se separan, parejas jóvenes que dan sus primeros pasos en común y personas con una alta movilidad por motivos laborales eran perfiles clásicos del alquiler en España antes de la crisis. Sin embargo, los efectos del pinchazo de la burbuja inmobiliaria, además de otros factores socioeconómicos, han dejado huella en la mente de muchos españoles, según coinciden estudios y análisis. El alquiler de vivienda gana terreno y no son pocos los ciudadanos que ven en esta modalidad la forma definitiva de acceder a la vivienda, sin ataduras hipotecarias ni compromisos con los bancos.

Según datos publicados por el diario Cinco Días recientemente, el porcentaje de ciudadanos españoles que afirmaba preferir arrendar a comprar pasaba del 19 % al

21,2 % en 2015. En los tres últimos años el mercado del alquiler ha sumado más de un millón de pisos y es un 42,5 % más grande. Actualmente en España, las viviendas de alquiler suponen un 20 % de la oferta residencial. En algunas comunidades, como Cataluña, este volumen alcanza el 22 %.

Además, no se puede obviar que el alquiler como inversión es ahora muy interesante. Mientras el precio de los pisos sube a un ritmo anual del 6,3 %, según los últimos datos del INE, su puesta en alquiler renta un 4,6 % adicional, según el Banco de España. Se trata del máximo en los últimos nueve años.

La rentabilidad del alquiler

La rentabilidad de la vivienda no era tan alta desde el tercer trimestre de 2007, el momento más álgido de la burbuja inmobiliaria. Según el último dato publicado por el Banco de España correspondiente al primer trimestre de este año, el rendimiento medio bruto anual de la vivienda se sitúa en el 10,9 %. Tres meses antes, este indicador se situaba en el 8,8 %, lo que nos revela la velocidad del proce-



so. Esta cifra de rentabilidad bruta mide el efecto combinado de la revalorización de la vivienda más la renta que se obtiene de ponerla en alquiler, antes de impuestos. Es decir, tiene en cuenta lo que obtendría cada año el in-

versor al poner el inmueble en arrendamiento y lo que ganaría al venderlo al cabo de doce meses. Por este motivo, es la información más relevante para el inversor. En concreto, la vivienda se aprecia un 6,3 % anual en el primer trimestre y el alquiler ofrece un rendimiento adicional del 4,6 % sobre el valor del activo. (Según datos recientes publicados por la revista Exceltur, el rendimiento del alquiler es considerablemente mayor en turismo vacacional en grandes ciudades). No obstante, hay que recordar que esta rentabilidad del alquiler es bruta. Los impuestos del IBI y el IRPF reducirán los ingresos por arrendamiento, como saben bien nuestros Expertos. Por su parte, en operaciones compraventa, hay que tener en cuenta el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales que puede elevar los costes de la operación, así como, las reformas fiscales de 2015 y 2016 que afectan a los coeficientes de actualización y de abatimiento. Y, a esto cabe añadir otros gastos como el pago de la comunidad, y el mantenimiento del inmueble y su equipamiento en buenas condiciones

Comprar para alquilar, ¿buena opción?

Según ST Sociedad de Tasación, la compra de vivienda para alquilar en las grandes ciudades gana cada vez más peso como una de las nuevas tendencias que reformularán el mercado inmobiliario español a corto y medio plazo. Este organismo defiende que esta tendencia responde

La rentabilidad de la vivienda no era tan alta desde el tercer trimestre de 2007, pico más alto de la burbuja inmobiliaria.

Según el Banco de España, el alquiler, ahora, renta un 4,6 % adicional al incremento del activo inmobiliario.

en primer lugar “los cambios en la mentalidad de los potenciales compradores, como consecuencia, entre otros, de los cambios producidos en el mercado laboral, caracterizado por una mayor movilidad geográfica y menor estabilidad. Esto proyecta la opción del alquiler como una solución adecuada para cubrir las necesidades de vivienda sin asumir riesgos a medio o largo plazo”.

Otra de las razones aducidas por ST es el envejecimiento de la población que “modifica también la perspectiva en cuanto a la propiedad de vivienda y la herencia de la misma. Con una media de menos de dos hijos por familia, se prevé que, en pocos años, cada español herede una vivienda como promedio, frente a la media actual que se sitúa en 0,5 viviendas por persona”. Esta realidad reducirá la demanda de comprar y fomentará el alquiler “para establecerse en lugares y espacios que respondan a las necesidades y preferencias de la población en cada momento”. Además de estos factores, Sociedad de Tasación incide en el impacto positivo en el mercado inmobiliario que producen los bajos tipos de interés promovidos desde el Banco Central Europeo. “Los tipos de interés oficiales del BCE se encuentran en niveles históricamente bajos, favoreciendo el acceso a la financiación y la inversión”. Y coinciden también en el impulso que los activos inmobiliarios como inversión al ser una alternativa a la baja rentabilidad que ofrecen los depósitos y fondos. “Mientras que la rentabilidad media de estos se sitúa en torno o por debajo del 1 %, los activos inmobiliarios ofrecen rentabilidades medias en torno al 5,5 %”, según ST.

Los bajos tipos de interés hacen aún más interesante la rentabilidad de la vivienda que se aprecia un 6,3% anual en el primer trimestre.

Inmoexpertos.com
Todo lo que necesitas, solo con un clic

3000 profesionales a tu servicio

ASOCIACIÓN PROFESIONAL DE EXPERTOS INMOBILIARIOS

¿Quieres darte de alta?

Quiénes somos Servicios Peritos Judiciales Noticias Contacto

Búsqueda de inmuebles

Delegados territoriales y Junta directiva prosiguen con un intenso trabajo que proyecta con fuerza la Asociación

Elisabet Carvajal

Los Delegados territoriales y miembros de la Junta directiva han continuado trabajando intensamente durante los meses de mayo a julio, en la senda marcada desde inicios de este año (consultar revista Expertos Inmobiliarios n.108). Los objetivos son ofrecer un servicio de calidad y cercanía a los asociados. El trabajo de nuestros Expertos proyecta con fuerza la imagen de la Asociación como colectivo dinámico, ambicioso y comprometido con la necesidad de dar un servicio profesional riguroso y de calidad. Cursos, seminarios y encuentros promovidos por la APEI y marcados por el éxito de asistencia y el interés de las materias abordadas. Hacemos un breve repaso.

Mayo.

El día 12 de mayo se celebraba en Madrid la primera edición del curso “Herramientas para mejorar la efectividad del agente inmobiliario”, organizado por la APEI conjuntamente con ApiVirtual.

La APEI organizaba sendas jornadas formativas, el día 18 en Logroño, y el 19 en Durango, centradas en uno de los temas que más interesan al mediador inmobiliario actual: la captación de producto en exclusiva. Para ello, contó con la colaboración de uno de los mayores expertos en España en esta materia, el bróker y formador inmobiliario, Rafael R. Tovar. El curso “Posicionamiento, Prospección y Captación de

Exclusivas” obtuvo un gran éxito de asistencia en ambas convocatorias. Es un curso presencial que se desarrolla durante toda una jornada. El programa abarca materias como el origen de la exclusiva, el posicionamiento, la prospección y la captación. En junio, se celebraría en Barcelona.



En la foto superior, imagen de grupo de la sesión celebrada en Madrid. Sobre estas líneas, imagen de grupo del curso celebrado en Durango, con Rafael R. Tovar y el miembro de la Junta directiva, Jon Paul Garmendia. A la izquierda, el presidente de los Expertos Inmobiliarios, Óscar Martínez, en la apertura del curso celebrado en Madrid el pasado 12 de mayo, “Herramientas para la mejora de la efectividad del agente inmobiliario”. Estas iniciativas contribuyen a la formación continua de los agentes asociados, y favorecen la proyección de los Expertos Inmobiliarios.

También durante el mes de mayo, días 24 y 15, en la sede central de la APEI en Barcelona, se celebraban sendas sesiones sobre el Programa de Gestión de los Expertos Inmobiliarios, a cargo del asesor informático de la Asociación, Daniel García.



Junio.

En junio se celebraba en la sede central de la APEI, el curso “Posicionamiento, prospección y captación en Exclusiva”, a cargo del formador inmobiliario Rafael Rodríguez Tovar. (Imágenes, sobre estas líneas).

Julio.

Santiago de Compostela acogía el día 14 de julio el curso “Herramientas para la mejora de la Eficacia del Agente Inmobiliario”, organizado por APEI conjuntamente con ApiVirtual. La sesión de media jornada resultó un extraordinario éxito con la asistencia de más de 50 profesionales procedentes de agencias inmobiliarias (imagen inferior). El curso contó con cinco intervenciones sobre cuestiones



Foto de grupo del curso celebrado en Santiago, con el Delegado territorial en Galicia, Javier Jato.

clave para el mediador. Entre los ponentes, el asesor jurídico de la APEI, J. Manuel Pernas, con la sesión “Contratación Inmobiliaria Básica”; el formador y bróker inmobiliario, Miguel Ángel Rengel, y el CEO de APIVirtual, Josep Torrent.

El 20 de julio, Amando Sánchez, Pilar Rodríguez y Gerardo Parras, vocal de la Junta directiva y delegados territoriales de la APEI en Madrid, respectivamente, organizaban una interesante sesión sobre el uso de las redes sociales en el sector inmobiliario.

Santa Cruz de Tenerife era el escenario de otra de las acciones impulsadas por la APEI y lideradas por su delegado territorial, Isidro Martín. El día 28 de julio se celebraba el curso “Como captar propiedades en exclusiva en el mercado canario”. El curso, impartido por Miguel Ángel Rengel, tuvo un extraordinario éxito de asistencia de profesionales (Imágenes, bajo estas líneas).



APEI en los Medios

Los Expertos Inmobiliarios, protagonistas de, al menos, 70 noticias entre junio y agosto

En los últimos meses, la imagen de los Expertos Inmobiliarios en los medios de comunicación ha sido sobresaliente. Con un total de, al menos, 70 noticias controladas, todas ellas positivas, se puede afirmar que se ha conseguido una importante visibilidad y notoriedad para la marca de los Expertos Inmobiliarios. Junta directiva y Delegados territoriales han trabajado duro para favorecer y conseguir este impulso mediático. Las acciones desarrolladas han contado el apoyo del Coordinador de delegados para la Junta directiva, Jon Paul Garmendia, quien ha animado a los delegados en este sentido haciendo ver la importancia que para nuestra Asociación tiene la presencia mediática positiva. Además del presidente de la APEI, Óscar Martínez, quien protagoniza buena parte de las noticias, se ha favorecido también que los delegados y miembros de la Junta tengan un mayor peso mediático en sus áreas geográficas de influencia.

Desde la sede central de la Asociación, el Gabinete de prensa pone a disposición de los delegados todos sus recursos y capacidad para contribuir al éxito de las acciones de los Expertos. En este sentido, recordar que en este período se han realizado un total de siete notas de prensa, además de otros artículos, para difundir la actividad de la Asociación, como los cursos y seminarios, y valorando circunstancias actuales del sector, a través del conocimiento de los Expertos, como por ejemplo los efectos del Brexit en el mundo inmobiliario, entre otros.



TVE en Canarias dedicaba un amplio reportaje a los Expertos el pasado 28 de julio coincidiendo con la celebración en Tenerife del curso "Cómo captar propiedades en Exclusiva en el Mercado Canario."

Sobre estas líneas, entrevista al Delegado territorial de la APEI en Galicia, Javier Jato, en el Progreso de Lugo. Debajo, publicada en LaVanguardia.com, uno de los medios digitales con mayores audiencias de España. Los datos más recientes indican que este medio cuenta con 12.624.000 usuarios únicos al mes.

Bajo estas líneas, artículos publicados en el diario Ideal de Granada, donde el vicepresidente, Raúl Ortiz, ha realizado una importante labor de difusión mediática de la APEI y de los valores profesionales de la Asociación.



Las ediciones digitales de los grandes medios son cada vez más importantes. A la izquierda, noticia sobre un curso de la APEI, publicada en ElMundo.es. Según datos oficiales, cuenta con más de 15.000.000 de usuarios únicos al mes.

Visibilidad en Medios de comunicación

Junio - Agosto 2016



La APEI también ve favorecida su reputación on line, es decir, lo que se puede encontrar en Internet a través de una búsqueda en Google. Las noticias en medios digitales se traducen en nuevas referencias en los buscadores de Internet. En los últimos meses se han generado al menos 50 nuevas referencias sobre los Expertos Inmobiliarios en la red.

Leyes, reglamentos, subvenciones y recordatorios

ESTATAL

EL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL ANULA LAS TASAS DE LAS PERSONAS JURÍDICAS

El pleno del Tribunal Constitucional, por unanimidad, ha estimado en reciente sentencia, de fecha 21 de julio, la nulidad de las tasas para el ejercicio de las acciones judiciales por parte de las personas jurídicas, como consecuencia de su elevada cuantía.

Recordemos que ya por Real Decreto-Ley 3/2.013, de 22 de febrero, se eximió del pago del tributo a las personas físicas, pero se mantuvieron aún para las personas jurídicas.

Fuente: Cortes & Perez Asesores Asociados

PAIS VASCO

LEY DE VIVIENDA DEL PAÍS VASCO Y REGULACIÓN DE LOS AGENTES INMOBILIARIOS

El Pleno del Tribunal Constitucional, por auto de 19 de julio actual, en el recurso de inconstitucionalidad número 1643-2016, promovido por el Presidente del Gobierno, ha acordado:

1.º Mantener la suspensión de los artículos 3, en sus letras t) y x); 4, en sus apartados 1 y 2.b); 9.4; 56, en sus apartados 1, 2 y 3; 59; 63.2, en sus letras a), b), c), d), f), g) y h); 64; 72, en sus apartados 1 y 3.c); 74; 75; 83.d); y 84.d), todos ellos de la Ley del Parlamento Vasco 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda.

2.º Levantar la suspensión del artículo 6.1 y del apartado 3 de la disposición adicional primera de la Ley del Parlamento Vasco 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda.

Suspensión que se produjo con la admisión del mencionado recurso de inconstitucionalidad y que fue publicada en el «Boletín Oficial del Estado» número 93, de 18 de abril de 2016.

Economía

Tipos de Referencia Oficiales, Diciembre 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	1,970
Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario	0,306
Referencia interbancaria a 1 año (EURIBOR)	0,008
Referencia interbancaria a 1 año (MIBOR)*	0,008

Índice de Precios de Consumo IPC JUNIO 2015 - MARZO 2016 (Base 2011)

Fuente: Instituto Nacional de Estadística

Periodos	Incremento relativo %
Enero 2015 a Enero 2016 (Base 2011)	-0,3
Febrero 2015 a Febrero 2016 (Base 2011)	-0,8
Marzo 2015 a Marzo 2016 (Base 2011)	-0,8
Abril 2015 a Marzo 2016 (Base 2011)	-1,1
Mayo 2015 a Mayo 2016 (Base 2011)	-1,0
Junio 2015 a Junio 2016 (Base 2011)	-0,8

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

-0,5%

Mundo digital

WhatsApp & Facebook (cuidado con los cambios)

DANIEL GARCÍA. Asesor informático

Compartir tu número de móvil y datos con Facebook e intentar convertirse en una mina de oro. Son los dos frentes clave que WhatsApp acaba de cubrir con una gran actualización de sus términos de uso y privacidad.

Entre todos los cambios, el más delicado es la decisión de enviar tu número de móvil y otros datos (como tu ubicación o los hábitos de uso de la aplicación) a Facebook y al resto de empresas propiedad de la red social. Son muchas, nueve, desde Instagram o la firma de realidad virtual Oculus a la 'app' de filtros Masquerade. WhatsApp asegura que no compartirá tus mensajes ni información de perfil (nombre, foto y estado), eso queda a salvo. Pero podrá enviar todo lo demás a la compañía de Zuckerberg. Y al revés: la red social también compartirá sus datos con WhatsApp. Afortunadamente se puede evitar, pero han hecho todo lo posible para que acabes picando.

¿Qué sabe WhatsApp sobre ti? La aplicación almacena la información que tú le facilitas (número de móvil, nombre y foto de perfil, mensaje de estado, agenda de contactos...), la que ella recaba por su cuenta de forma automática (hábitos de uso de la 'app', dispositivos desde los que la utilizas...) y la que le proporcionan terceros sobre ti (por ejemplo, otros usuarios pueden facilitar a WhatsApp tu móvil si está en su agenda de contactos). Es decir, una montaña de datos personales.

¿Qué datos envía a Facebook (y para qué)? A excepción de tu perfil (nombre, foto y estado) y los mensajes, fotos y vídeos que envías, WhatsApp compartirá con Facebook y el resto de sus nueve empresas todos los datos mencionados anteriormente. ¿Para qué? El texto de la nueva política de uso lo deja muy claro: podemos usar la información que recibimos de Facebook y su familia de empresas, y ellas pueden usar la información que compartimos con ellas, para ayudar a operar, proveer, mejorar, entender, personalizar y comercializar nuestros servicios y sus ofertas.

¿Puedo negarme? Afortunadamente, sí. WhatsApp enviará a sus más de 1.000 millones de usuarios un mensaje avisando que ha modificado sus términos de uso. Verás un botón de 'Aceptar', y un texto con un enlace a la palabra 'Lee'. Si no quieres compartir tus datos con Facebook, bastará hacer clic en 'Lee' para desmarcar la casilla que aparecerá a continuación (casilla que, por cierto, viene marcada por defecto). Alternativamente, una vez aceptes el cambio en los términos de uso, tendrás 30 días para dar este mismo segundo paso yendo a "Ajustes > Cuen-

Agenda

Actividad Expertos Inmobiliarios y Ferias Inmobiliarias 2016

Julio

- 01 - Entran en vigor las pólizas del seguro de responsabilidad civil y de caución con la mejora de coberturas.
- 14 - Evento en Santiago de Compostela: Herramientas para mejorar la efectividad del Agente Inmobiliario.
- 18 - Curso en Tenerife: Cómo captar propiedad en Exclusiva en el mercado Canario.
- 20 - Reunión de Expertos Inmobiliarios en Madrid.

Agosto

La Sede permanece cerrada del 15 al 28, por vacaciones estivales del equipo profesional.

Ferias Inmobiliarias

OCTUBRE

- 05 - 09 Salón Inmobiliario de Lisboa.
- 07 - 09 Salón de Marsella.
- 19 - 23 Meeting Point en Barcelona.

ta> Compartir la información de mi cuenta", y echando a perder tus datos con la red social. Una vez lo has hecho ya no hay vuelta atrás. El párrafo que mejor explica cómo WhatsApp piensa comenzar a hacer dinero a lo grande: mensajería comercial. "Permitiremos que tú y terceros intercambien mensajes tales como información de pedidos, transacciones y citas, notificaciones de entrega y envío, actualizaciones de producto y servicio, y mercadotecnia". Un ejemplo: Iberia podría pagar a WhatsApp por tener un canal a través del cual ofrecer atención al cliente a cada usuario. ¿Que se ha retrasado tu avión? Recibirías un WhatsApp en nombre de Iberia

Fichero de Inquilinos Morosos

Con más de 15 años de experiencia a nivel nacional,
es el primer fichero que recoge la morosidad en arrendamientos



Beneficios

- ✓ Con FIM los profesionales sabrán si sus arrendatarios tienen incidencias de impago de las rentas.
- ✓ FIM ofrece la información más fiable y completa para la selección del inquilino.
- ✓ FIM cubre la seguridad que demandan los propietarios al alquilar viviendas o locales a través de sus medidas preventivas.

Agente Homologado FIM

- ✓ Tarifa plana.
- ✓ Consultas sin límite.
- ✓ Informes inmediatos.

FIM[®]

FICHERO DE
INQUILINOS
MOROSOS



ISO 9001
System
Certification

902 933 379 | agente@fimiberica.com

Novedades en nuestra nueva web ¡Visítala!

www.fimiberica.com |



**EXPERTOS
INMOBILIARIOS**