



— Desde 1990 —

EXPERTOS INMOBILIARIOS

FRANQUEO
CONCERTADO
02/1208

PUBLICACIÓN DE LA ASOCIACIÓN PROFESIONAL DE EXPERTOS INMOBILIARIOS — N. 125- AÑO 2020



Seguir adelante en tiempos revueltos

EXPERTOS INFORMADOS

Pp. 3-4
APEI aplaude la Instrucción 1/2020 de la Ficalía para frenar la ocupación.

EXPERTOS INFORMADOS

Pp. 5
Aclaración sobre la situación actual en relación al pago de los gastos de hipoteca.

ENTRE EXPERTOS

Pp. 6-8
Entrevista a Adriana Verdún, Experta al frente de Ginmo, en la zona alta de Madrid.

ENTRE EXPERTOS

Pp. 13
Sentido adiós a nuestro Experto y delegado territorial en Lleida, Lluís Sangrà.

SUMARIO:

ENTRE EXPERTOS

PÁGINA 2

. Editorial del presidente

EXPERTOS INFORMADOS

PÁGINAS 3 - 4

. APEI aplaude la Instrucción 1/2020 de la Fiscalía para frenar la ocupación.

EXPERTOS JURÍDICO

PÁGINA 5

. Aclaración sobre la situación actual en relación al pago de los gastos de hipoteca .

ENTRE EXPERTOS

PÁGINAS 6-8

. Entrevista a Adriana Verdún, Experta a cargo de Ginmo, en la zona alta de Madrid.

PÁGINA 9

. Sentido adiós a nuestro Experto Lluís Sangrà.

EXPERTOS INFORMADOS

PÁGINAS 10-11

. El lanzamiento en Granada de Bolsadelnuebles.es será en enero.

PÁGINAS 12-14

. En vigor la ley catalana que limita el precio del alquiler en 60 municipios

PÁGINAS 14-15

. BREVES

. Economía

. Mundo Digital

. AGENDA



Tiempos revueltos, a la espera de la auténtica normalidad

Tras el confinamiento, vimos como había un aumento de la demanda en las agencias inmobiliarias, a causa de la demanda retenida por las restricciones del estado de alarma. Y, durante unas semanas, vimos un relevante interés por parte de los ciudadanos en los pisos de compraventa y sobre todo por el alquiler. Ahora, que han pasado ya unas semanas, vemos como el ritmo se va normalizando y tranquilizando, y ha bajado, sobre todo, en la venta. Sin embargo, el alquiler sigue experimentando una fuerte demanda, y la oferta sigue siendo insuficiente. Este es un fenómeno que está ocurriendo en toda España.

Tras el confinamiento, vemos que los precios apenas se han modificado. Ha habido algunos cambios a la baja, sobre todo, en los casos de personas que tenían prisa en vender. En la mayoría de las operaciones de compraventa vemos como los precios se mantienen o han experimentado pequeñas bajadas, dependiendo de los intereses en vender. Por otro parte, progresivamente se ha ido normalizando el interés por parte del comprador en las viviendas con jardín, terrazas o chalets. Este producto sigue gustando, pero a medida que nos alejamos de las semanas del estado de alarma, la curiosidad por este tipo de propiedades, se normaliza.

En materia de alquiler, no ha habido bajadas en el precio. Al contrario, los alquileres de precios más bajos, al haber más demanda, han subido de precio, de forma generalizada en toda España.

Por otro lado, en septiembre entra en vigor la Ley catalana que limita el precio de los alquileres. Se trata de una norma compleja que probablemente provocará una disminución de la oferta de vivienda de alquiler en las zonas afectadas. Efectivamente, los precios se van a limitar pero no sabemos qué es peor: tener precios altos para el alquiler o no disponer de producto que alquilar. Esperemos que esta ley no se extrapole a otras comunidades autónomas de España. Es una norma de efectos negativos que restará pisos de alquiler. También alejará al pequeño inversionista de este tipo de viviendas.

Otro tema que nos preocupa son las ocupaciones ilegales de vivienda, especialmente en las segundas residencias. Hay un gran preocupación social por este aspecto y los propietarios, sobre todo aquellos con viviendas paradas, lo expresan frecuentemente. Esperemos que se solucione cuanto antes y que se aplique la ley con más rigor y evitar una crisis social, ya que la propiedad privada debe estar más protegida.

Esperamos que pronto podamos volver a la auténtica normalidad, dejar esta pandemia atrás, retomar la economía y que el mercado se tranquilice.

Óscar Martínez
Presidente Asociación Profesional
Expertos Inmobiliarios
presidente@inmoexpertos.com

Revista Expertos Inmobiliarios. Año XV, número 125. SEPTIEMBRE 2020

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 Lanás, Amando Sánchez -Bermejo Sacristán, Isidro Tomás Martín Martín.

Sede APEI, Mallorca 235, Entlo. B. 08008 Barcelona. Delegación Madrid: Paseo de las Delicias, 89.

28045 Madrid. Tel. 93 317 08 09 - 91 133 4400 Fax 93 412 55 75.

www.expertosinmobiliarios.com administracion@inmoexpertos.com

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

Coordinación: Elisabet Carvajal (Prensa y Contenidos). Contacto Administración: Noemi Franco

Redacción: Elisabet Carvajal, Jesús Manuel Pernas Bilbao, Daniel García Barberá, Noemi Franco.

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

APEI aplaude la Instrucción 1/2020 de la Fiscalía para frenar la ocupación

"Nunca habíamos tenido un problema tan grave de okupas"

Elisabet Carvajal

Para el presidente de los Expertos Inmobiliarios, Óscar Martínez: **"La situación que vive España con las ocupaciones ilegales de vivienda está al límite. Nunca habíamos tenido un problema tan grave de okupas"**. Desde la Asociación Profesional de Expertos Inmobiliarios se defiende que se endurezcan las penas por los delitos de ocupación, ya sea allanamiento de morada o usurpación, y que se busquen medidas para hacer cumplir los plazos de 48 horas para los desalojos. **"Están en riesgo derechos fundamentales de los ciudadanos; sufrimos una crisis social"**, opina el presidente de APEI. Por ello, el anuncio de la Fiscalía del Estado, el pasado 15 de septiembre, de dictaminar **la Instrucción 1/2020, sobre criterios de actuación para la solicitud de medidas cautelares en los delitos de allanamiento de morada y usurpación, ha sido bien acogida por los mediadores de nuestra Asociación. En caso de allanamiento de morada, se podrá instar al juez a la expulsión de los intrusos de forma cautelar en un plazo de 72 horas.**

"Es preocupante ver la inquietud y angustia de los ciudadanos que quieren comprar o poner en alquiler una vivienda, y, muy especialmente, en el caso de aquellos que tienen una vivienda parada",

asegura el presidente de la APEI, Óscar Martínez. Efectivamente, en los últimos meses el fenómeno de la ocupación se ha extendido por toda la geografía española y según datos oficiales se registra una media diaria de 40 denuncias por este delito. Para el presidente de APEI "la pandemia ha acentuado esta problemática y ha puesto de manifiesto, una vez más, la poca eficacia de la Ley del Desahucio Exprés (Ley 5/2018) que entraba en vigor en julio del 2018. El ciudadano ve como la propiedad privada no se protege, ni tampoco su intimidad, y los okupas perciben la impunidad por sus delitos. Nunca habíamos tenido un problema tan grave de okupas". Aunque la Ley del Desahucio Exprés prevé el desalojo de vivienda en 48 horas, lo cierto es que estos plazos son difíciles de cumplir y los trámites judiciales se extienden en el tiempo.

Para APEI una de las medidas necesarias "es el endurecimiento de las penas". Actualmente las penas por allanamiento de morada van desde los 6 meses a los 3 años. "Es necesario que la sociedad sienta que está protegida en sus derechos fundamentales como es la inviolabilidad domiciliaria. Los ciudadanos hemos de recuperar la confianza. Por ello, desde APEI defendemos el endurecimiento de las penas por los delitos de ocupación, tanto de allanamiento como de usurpación".

La Instrucción de la Fiscalía, un gran paso adelante

La Fiscalía General del Estado (FGE) dictaba el pasado día 15 de septiembre la **Instrucción nº 1/2020 sobre criterios de actuación para la solicitud de medidas cautelares en los delitos de allanamiento de morada y usurpación de bienes inmuebles.**

La medida supone





La Fiscal General del Estado, Dolores Delgado

un importante paso adelante para hacer frente a las ocupaciones ilegales, ya que unifica criterios y permite actuar "con la mayor urgencia" en los casos de ocupación de inmuebles, una "realidad social" que genera **"una innegable sensación de inseguridad en la ciudadanía"**, según expresa el mismo comunicado hecho público por la Fiscalía del Estado

El comunicado también indica que **"la instrucción tiene por objeto que los y las Fiscales refuercen su intervención en defensa de los derechos de las víctimas y las personas perjudicadas por estos delitos, recurriendo con la mayor inmediatez a las herramientas legales disponibles en nuestro ordenamiento jurídico, capaces de restablecer el legítimo derecho del denunciante y evitar la persistencia en el tiempo de la conducta delictiva en tanto se tramita el correspondiente procedimiento"**.

Expulsión de los intrusos en 72 horas

El documento aclara a los fiscales que en caso de ocupación de primera y segunda residencia, la vía a utilizar debe ser la del allanamiento de morada. Este camino permite instar al juez a la expulsión de los intrusos como cautela urgente en un plazo de 72 horas. España se une así a las medidas que se llevan a cabo en otros países **europeos como Holanda, Alemania e Italia.**

Delito de Allanamiento para vivienda habitual y segunda residencia

La Fiscalía distingue entre delito de

"Ante el **allanamiento de morada**, el juez puede instar a la **expulsión de los intrusos** en un plazo de **72 horas**"

"El delito de **allanamiento de morada para vivienda habitual y segunda residencia** contempla **penas de cárcel**"

allanamiento de morada y el de usurpación de acuerdo con el tipo de vivienda ocupada. El delito de allanamiento se aplica tanto en vivienda habitual como en segunda residencia. Así pues, cuando se da ocupación de morada (vivienda habitual y segunda residencia), según la instrucción de la Fiscalía ya no es un delito de usurpación sino de allanamiento de morada. En este caso, el Ministerio Público no habla de multas sino de penas de cárcel y actuaciones inmediatas en cuanto se presenten un título de propiedad o justificación.

Además, la Fiscalía solicita como medida cautelar sacar a los okupas de la vivienda. Aunque, la Instrucción de la Fiscalía del Estado tiene en cuenta si los protagonistas de la ocupación ilegal son personas en situación vulnerable y también se analiza la delincuencia organizada que se dedica a alquilar de manera indiscriminada para ocupar viviendas.

Delito de usurpación para los pisos por alquilar

Si la vivienda ocupada es un piso por alquilar, por lo tanto, sin uso, el Fiscal entenderá que es una usurpación. Sin embargo, si se puede justificar que se está comercialización (si existe "expectativa de ocupación") y puede justificarse a través por ejemplo de anuncios en inmobiliarias y otros canales habituales para la publicitación de alquiler, el fiscal en estos casos podrá solicitar las medidas cautelares.

Impago y desahucio

Otro de los casos recogidos por la Instrucción de la Fiscalía es el de un arrendamiento en el que no hay contrato escrito y el morador no paga su renta, ya sea por decisión o imposibilidad. Este supuesto se considera distinto a la ocupación de vivienda. Hay que mantener el derecho del inquilino, con y sin contrato escrito. La ley recoge que se podrá desahuciar de la vivienda al inquilino pero no por ocupación sino por impago.

Aclaración sobre la situación actual en relación al pago de los gastos hipotecarios

J. Manuel Pernas

JURISPRUDENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO:

Tras innumerables y diversos pronunciamientos de los distintos Juzgados de Instancia y Audiencias provinciales, el 23 de enero de 2019, la Sala 1ª del Tribunal Supremo, reunida en pleno dictó cinco sentencias (nº 44, 46, 47, 48 y 49/2019), por las que se fijaba la doctrina respecto a la distribución de los gastos generados en la constitución de los préstamos hipotecarios. El Tribunal Supremo fijaba así quién tiene a su cargo la asunción de los gastos notariales, registrales, fiscales y de gestoría. No se pronuncia sin embargo respecto a los gastos de tasación. El criterio a seguir por tanto por los Juzgados y Tribunales sería el siguiente:

A- Arancel notarial.

- La intervención notarial interesa a ambas partes, por lo que los costes de la matriz de la escritura de préstamo hipotecario deben distribuirse por mitad.
- Esta misma solución procede respecto de la escritura de modificación del préstamo hipotecario, puesto que ambas partes están interesadas en la modificación o novación.
- En cuanto a la escritura de cancelación de la hipoteca, el interesado en la liberación del gravamen es el prestatario, por lo que le corresponde este gasto;
- Y las copias de las distintas escrituras notariales relacionadas con el préstamo hipotecario deberá abonarlas quien las solicite, en tanto que la solicitud determina su interés.

B- Arancel registral.

- La garantía hipotecaria se inscribe a favor del banco prestamista, por lo que es a este al que corresponde el pago de los gastos que ocasione la inscripción de la hipoteca.
- En cambio, la inscripción de la escritura de cancelación interesa al prestatario, por lo que a él le corresponde este gasto.

C- Impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados.

La Sala reitera que, para operaciones previas al Real Decreto Ley 17/2018 de 8 de noviembre, el sujeto pasivo de este impuesto es el prestatario. A partir de dicho Decreto el sujeto pasivo del impuesto es el Banco

D- Gastos de gestoría.

También se impone el pago por mitad a la entidad bancaria y al consumidor.

E -. Gastos de Tasación

Como ya hemos comentado, el Tribunal Supremo no se pronuncia sobre los gastos de tasación. Sin embargo, los Juzgados y Audiencias Provinciales entienden que dicho gasto también debe abonarse a medias entre las partes por una cuestión de equilibrio en las prestaciones.

SENTENCIA DE 16 DE JULIO DE 2020 DEL TRIBUNAL DE JUSTICIA DE LA UNIÓN EUROPEA:

En dicha Resolución el TJUE establece que "en caso de que la cláusula contractual sea abusiva el consumidor tiene derecho a que le devuelvan todo lo que haya pagado en concepto de gastos hipotecarios (menos el impuesto de Actos Jurídicos Documentados que no se puede reclamar), salvo que las disposiciones de derecho nacional aplicables en efecto de esta cláusula impongan al consumidor el pago de todo o de una parte de estos gastos"

La resolución no viene más que a confirmar lo ya establecido por la Sala 1ª del Tribunal Supremo en sus sentencias antes comentadas. Y ello es así porque se remite a la aplicación de la ley nacional. El Tribunal Supremo para dictar sus sentencias se ha basado en las distintas leyes y reglamentos donde se indica quién es el sujeto pasivo en el caso del impuesto o la parte interesada en el supuesto de aranceles notariales o registrales.

Respecto a las costas procesales, la Sentencia del TJUE si incluye una novedad y es que determina que en el caso de que el consumidor haya obtenido la nulidad de su cláusula y haya conseguido la restitución de los gastos pagados, el TJUE considera abusivo que se le impongan parte de las costas del juicio al consumidor.

En la práctica lo que está ocurriendo en los Juzgados es que, dado el retraso procesal de los procedimientos, para cuando se resuelve una demanda de reclamación de gastos han pasado dos y tres años. Esto significa que en las demandas presentadas por el consumidor se hubiesen incluido gastos apoyados en jurisprudencia ya desactualizada. Las entidades financieras aprovechan que dicha situación ha variado y que la Sentencia va a disminuir el importe de los gastos reclamados para pedir que no se le impongan las costas.

Sin embargo, ante esta situación los Juzgados y Tribunales en general (salvo casos excepcionales) siguen imponiendo las costas a las entidades financieras por entender que pese a que no se conceda al consumidor la devolución de todo lo solicitado la estimación de lo reclamado es sustancial

CONCLUSIÓN:

Dada la jurisprudencia comentada en la actualidad los bancos son condenados (salvo casos muy excepcionales) al abono de la mitad de los gastos de notaría, tasación y gestoría y al pago íntegro de los gastos de Registro de la Propiedad (y al pago de las costas)

Adriana Verdún, Experta en la zona alta de Madrid

"En esta profesión hay que sentir el servicio al cliente y actuar sin engaños"

Elisabet Carvajal

Adriana Verdún, lleva justo la mitad de su vida dedicada a la mediación inmobiliaria. Empezó a los 20, al lado de su madre. Y juntas han crecido en lo personal y lo profesional.

Expresiva, resuelta y franca, Verdún es titular de la agencia Ginmo, con tres oficinas en el centro de Madrid y un equipo de seis personas. Adriana Verdún nos hace ver cosas que están ahí y que, sin embargo, a muchos se nos escapan como si fueran invisibles. Cosas que nos dan pistas sobre las carencias en la valoración del agente inmobiliario en España. Quizás tengamos que empezar a dar charlas en las escuelas para que los clientes de mañana respeten el trabajo del agente inmobiliario.

"Aún estamos lejos de esos países donde a nadie se le ocurre vender una casa sin un profesional"

Lleva poco con los Expertos Inmobiliarios y, además, ha llegado en pleno tsunami COVID-19

"Sí, estamos en APEI desde el mes de marzo. Llegamos hasta los Expertos Inmobiliarios un poco por necesidad. Estábamos en otra asociación y, a causa de la cuarentena por el estado de alarma por el coronavirus, necesitábamos hacer gestiones con Hacienda vía telemática. En la asociación anterior no teníamos esta posibilidad. Buscamos información para ver cómo podíamos solucionar esto y vimos que APEI tiene suscrito un convenio con la Agencia Estatal de Administración Tributaria que permite a sus asociados gestionar vía telemática los impuestos. Era lo que necesitábamos".

Actualmente es la titular de la Agencia Gimno, pero la precede una trayectoria de peso en el sector de la mediación.

"Sí, empecé como coordinadora hace 20 años en una franquicia de Look & Find. Mi madre era comercial en otra inmobiliaria y entonces decidimos

trabajar juntas. Estábamos en la misma oficina bajo una franquicia y lo gestionábamos todo juntas, lo que nos favoreció a decidirnos por abrir nuestra propia oficina en el año 2010, en medio de plena crisis económica, y en uno de los barrios más importantes de la capital, el de Salamanca. Esto también nos supuso un cambio en el perfil de la clientela. Estuvimos 5 años con la franquicia y ya, en el 2015, la abandonamos y creamos nuestra marca, Ginmo. Continuamos en el barrio, lo conocemos y nos conocen. Posteriormente abrimos las oficinas del barrio de Chamberí".

¿Cómo han sido estos 10 años?

"Han sido años muy buenos, pero con un

"Nuestra profesión no se conoce, y no se respeta. Ejemplo de ello es que los niños no saben que es un agente inmobiliario"

crecimiento muy relevante de inmobiliarias en el momento posterior a la crisis. Esto hace que tengas que trabajar de otra forma, pelearlo de manera distinta. Debes adaptarte para seguir adelante y lo hemos conseguido porque fidelizamos a la clientela. Contamos con muchos referidos y clientes de hace años".

¿Cuál es su secreto para conseguir la fidelización de los clientes?

"Hay que dar servicio. Debes ser servicial y profesional, y, sobre todo, no hay que engañar... ya tenemos fama. Las claves son ser natural, cercano y estar ahí. Sin horarios; que puedan contar contigo. En esta profesión hay que sentir el servicio hacia el cliente, actuar con transparencia y sin engaños"

¿Cree que la mala fama sigue persiguiendo al agente inmobiliario?

"Sí, tenemos fama de engañadores, de percibir unos honorarios que no nos corresponden. Esto está



Sobre estas líneas, una imagen del Palacio de Federico Ortiz. A la derecha, una vista de la famosa calle de Alcalá.



El barrio de Salamanca es una de las zonas más relevantes de Madrid. Sus edificios tienen especial interés gracias a su calidad arquitectónica y la belleza de sus fachadas.

La construcción de este barrio data de la segunda mitad del siglo XIX y corresponde a la ampliación urbanística llevada a cabo durante el reinado de Isabel II. El precursor al que se debe su nombre fue el malagueño José de Salamanca y Mayol, Marqués de Salamanca, quien concibió un nuevo emplazamiento con una cuidada edificación que albergara a las clases aristocráticas y burguesas de Madrid.

Tradicionalmente, Salamanca fue una zona de uso residencial, especialmente habitada por las élites políticas y económicas del país. En los últimos cincuenta años este carácter residencial convive con otras actividades como la empresarial, la diplomática y, especialmente la comercial ya que es uno de las áreas de moda de lujo más importantes de Madrid.

propiciado porque no hay una profesionalización. No se conoce la profesión y no se respeta. Un ejemplo que lo evidencia es que los niños no saben qué es un agente inmobiliario. Somos una profesión desconocida. Aunque, poco a poco, la situación va cambiando y ahora hay más información, aún estamos lejos de esos países donde a nadie se le ocurre poner una casa en venta sin pasar por un profesional".

Es algo totalmente inusual que un niño diga que de mayor quiere ser agente inmobiliario

"Hace unos años di una charla en el colegio de mis hijos como profesional. Les conté lo que hace un agente inmobiliario. Y no lo veían realmente como una profesión. Los niños no tienen conocimiento de este trabajo. Me preguntaban si lo que hacíamos eran reformas, ya que no entendían que un propietario te autorice para hallar un comprador. No conocen el fondo, la legalidad, lo que es la captación... Para ellos se resumía en la colocación de un cartel y punto".

Este trabajo tiene mucho de vocacional.

"Sí, totalmente. En mi caso, estamos mi madre y yo juntas desde hace 20 años. Te ha de gustar. Es fundamental el respeto a la gente. Es ese respeto el que te ayuda a fidelizar y que te recomienden y que consigas que no sea uno el que tenga que salir a buscar. Para vivir de esto, te ha de gustar el trato con la gente".

Tiene dos hijos preadolescentes y otro en camino. ¿Se puede conciliar en esta profesión?

"Depende de cada caso. Yo puedo hacerlo con mi pareja. Hay mucho trabajo que puede hacerse desde casa. Aunque muchas gestiones siguen siendo presenciales. A pesar del tour virtual y las imágenes 3D, la gente necesita y quiere ver los inmuebles de forma presencial, y tener la cercanía a la hora de gestionar cualquier consulta o posible situación".

¿Alguno de sus hijos quiere ser agente inmobiliario dentro de unos años?

"Sí, el mayor que tiene 13 años quiere pertenecer a la empresa familiar. Él siempre dice que se viene a trabajar a Gimno. En la oficina ve las operaciones y en casa le hacemos participe también del trabajo que hacemos".

¿Qué particularidades tiene en estos momentos la zona alta de Madrid en la que usted está especializada?

"Aunque también trabajamos fuera de Madrid, nosotros estamos especializados en toda la zona centro de la capital. Tenemos oficinas en Salamanca, Chamberí y Retiro. Es zona alta y la crisis no ha repercutido como en otras partes. Ahora mismo notamos mucho movimiento de alquiler. Ha quedado mucha casa vacía y hay oferta donde elegir. La demanda sigue y los precios se han frenado en relación

Nuevos Asociados

Damos la bienvenida a los nuevos y nuevas profesionales que se unen a APEI:

Rafael Muñoz Estropel
Número de afiliado: 3054
Población: Córdoba
Provincia: Córdoba

Paula Ramos López
Número de afiliado: 3055
Población: Granollers
Provincia: Barcelona

Carlos Carrera Moraña
Número de afiliado: 3056
Población: Vigo
Provincia: Pontevedra

Bibiano Lorenzo de Membiela
Número de afiliado: 3057
Población: Finestrat
Provincia: Alicante

Rubén Tarazaga Pelayo
Número de afiliado: 3058
Población: Barcelona
Provincia: Barcelona

Miriam Gordon Sánchez
Número de afiliado: 3059
Población: Pineda de Mar
Provincia: Barcelona

Helena Gallardo Rodríguez
Número de afiliado: 3060
Población: Barcelona
Provincia: Barcelona

Elisabet Rodríguez de Castro
Número de afiliado: 3062
Población: Barcelona
Provincia: Barcelona

Joaquín Arroyo Celimendiz
Número de afiliado: 3063
Población: Zaragoza
Provincia: Zaragoza

José Ramón Sanz Villán
Número de afiliado: 3064
Población: Sodupe
Provincia: Vizcaya



Sobre estas líneas, la Experta Adriana Verdún

"El propietario es reacio a bajar el precio y el comprador tiene producto para elegir"

con los del verano. Por otro lado, desde hace unas semanas, hemos notado las ventas comienzan a moverse un poco más, tanto en residencial como en inversión"

¿Y el efecto coronavirus?

"La COVID se hace notar. Vemos que el propietario es reacio a bajar el precio; el inversor está aprovechando el momento y el comprador tiene producto donde elegir. El propietario que no tiene necesidad de vender, ahora prefiere alquilar y esperar a ver qué pasa".

¿Cómo ve el último trimestre de 2020?

"Le tengo bastante respeto. Durante el verano hemos trabajado bien, sobre todo el alquiler. Septiembre también ha arrancado con buen pie. Los últimos trimestres del año acostumbran a ser buenos para los inversores, pero este año

hay que tomarlo con precaución".

¿Qué le dice la palabra "exclusiva"?

"En Ginmo Salamanca trabajamos el 95% del producto en exclusiva. Podemos hacerlo porque tenemos una alta fidelización de los clientes. Creemos que trabajar con exclusiva favorece un mayor respeto al trabajo, al propietario y al profesional".

¿Y "MLS"?

"Pertenece a una MLS y hemos compartido muchísimo, aunque, últimamente, menos. Es una buena fórmula de trabajo, pero nos falta la profesionalización del sector y mayor respeto al trabajo del agente".

¿Qué palabra añadiría este pequeño diccionario del sector?

"La profesionalización. Es muy necesario que consigamos una mayor profesionalización del sector. Solo de este modo vamos a obtener el respeto y reconocimiento por nuestro trabajo".

Obituarios



Sentido adiós a nuestro Experto Lluís Sangrà

El pasado mes de agosto nos dejaba el Experto y amigo, Lluís Sangrà. Agente inmobiliario de larga y brillante trayectoria, estaba especializado en fincas rústicas, sobre todo, en la capital leridana y su provincia, de donde además era delegado territorial de APEI. El recuerdo de su vitalidad, compañerismo y profesionalidad nos acompañará a todos los que le conocimos. El 24 de octubre se celebra la misa funeral en Lleida.

Titular de Finques Sangrà, en Lérida, Lluís Sangrà formaba parte de la Asociación Profesional de Expertos Inmobiliarios desde el año 1996. También fue delegado territorial de APEI en Lérida hasta su repentino adiós.

Estuvo activo y vital hasta el final. En el anterior número de la revista Expertos Inmobiliarios, participaba en un reportaje sobre impacto de la pandemia del coronavirus en el sector de la mediación inmobiliaria. "Hay oportunidades

pero el inversor se siente inseguro", aseguraba este gran Experto Inmobiliario e inolvidable compañero. Fue participativo, siempre amable y cordial, y fiel a las Asambleas de la Asociación, acompañado siempre de su estimada esposa.

En el año 2016 recibía el Premio Fidelidad de APEI, por sus 20 años como miembro de la Asociación. En la imagen superior, Lluís Sangrà en el momento de recoger el reconocimiento de la mano del presidente, Óscar Martínez.



NUEVOS ASOCIADOS

Damos la bienvenida a los nuevos y nuevas profesionales que se unen a APEI:

Javier Rodríguez Fernández
Número de afiliado: 3065
Población: Lugo
Provincia: Lugo

Lois Galocha Otero
Número de afiliado: 3068
Población: Lugo
Provincia: Lugo

María José García Narvaez
Número de afiliado: 3069
Población: Castelldefels
Provincia: Barcelona

Emilio Domínguez Nuño
Número de afiliado: 3070
Población: Sant Celoni
Provincia: Barcelona

Antonio Lago Gago
Número de afiliado: 3072
Población: Porriño
Provincia: Pontevedra

Laura González Espinosa
Número de afiliado: 3074
Población: Pineda de Mar
Provincia: Barcelona

Francisco Javier Viana Eiriz
Número de afiliado: 3075
Población: Coruña
Provincia: Coruña

Cesáreo Baldomero Fariña
Número de afiliado: 3076
Población: Ribeira
Provincia: Coruña

José Pérez López
Número de afiliado: 3077
Población: Sada
Provincia: Coruña

Julián Felipe González Orozco
Número de afiliado: 3078
Población: Alicante
Provincia: Alicante

El lanzamiento en Granada de BolsadeInmuebles.es será en enero

El desarrollo del proyecto piloto en la ciudad andaluza se ha pospuesto a principios del 2021 por la pandemia

Elisabet Carvajal

La Junta directiva de APEI ha decidido posponer al próximo mes de enero el desarrollo, en la provincia de Granada, de la prueba piloto de BolsadeInmuebles.es. El motivo no es otro que el impacto del coronavirus y las distintas restricciones en cuanto a contacto social que se vienen aplicando en las localidades de acuerdo con la incidencia del virus.

Las circunstancias actuales dificultan, por el momento, la realización con éxito de las visitas personalizadas a agentes inmobiliarios para dar a conocer el proyecto, una de las acciones importantes previstas en este plan piloto.

Como se recordará, BolsadeInmuebles.es es un portal inmobiliario impulsado por la propia Asociación de Expertos Inmobiliarios. Las características diferenciales del proyecto de APEI en relación con otros portales on line de viviendas es que en BolsadeInmuebles.es únicamente podrán publicitar sus ofertas - todo tipo de inmuebles con

finalidad residencial, industrial y /o comercial - los profesionales. Además de estar excluidos los anuncios de producto por parte de los particulares, es también un portal de uso gratuito para agencias y profesionales de la mediación.

Durante el pasado verano, la Junta directiva de APEI, con sus distintos servicios profesionales (Marketing y Relaciones Públicas, Informática y Comercial) desarrollaron un programa completo para implementar una prueba piloto en Granada de BolsadeInmuebles.es. Esta prueba piloto se ha pospuesto a causa de la pandemia para principios del 2021. Pero la Junta sigue creyendo en firme en este proyecto.

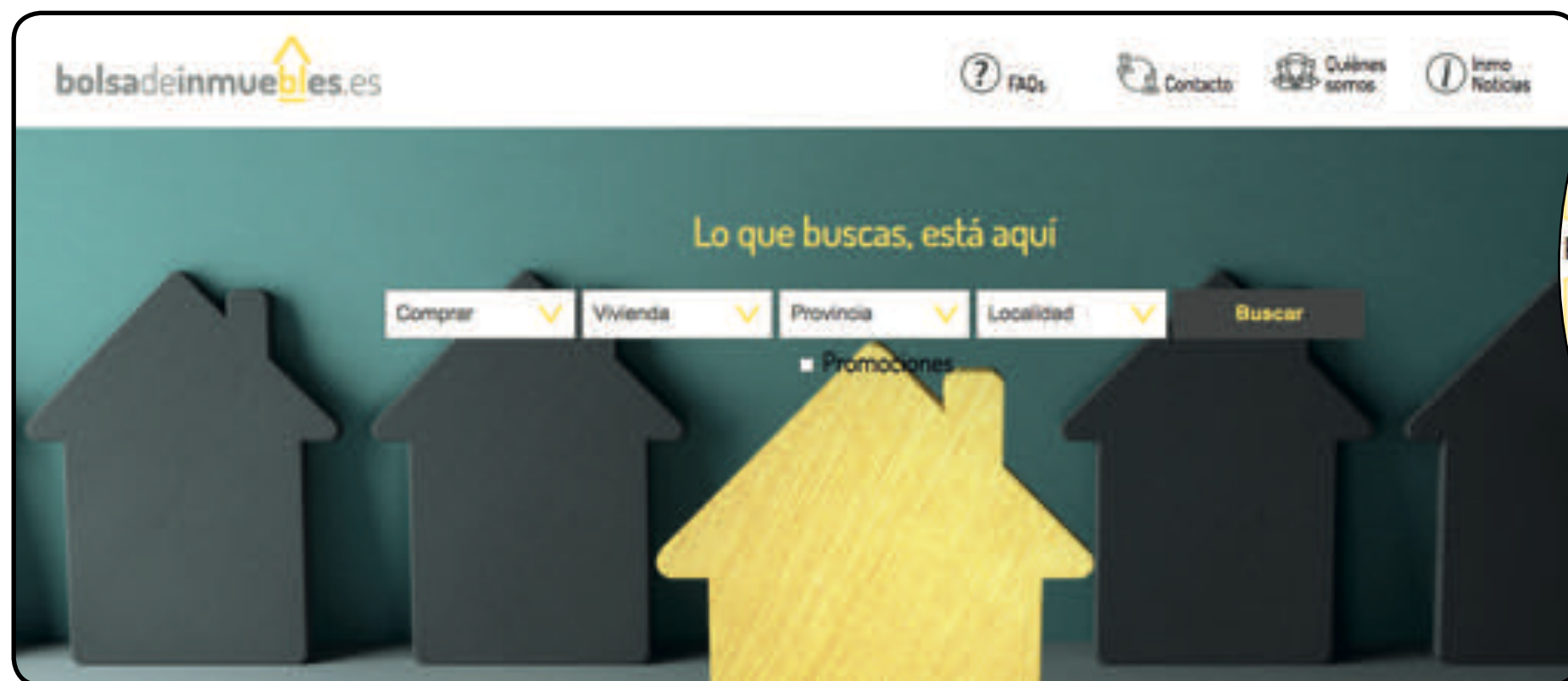
La prueba piloto tendrá una duración de tres meses, al final de los cuales se evaluarán los resultados. Si estos son satisfactorios, la metodología aplicada en el proyecto de Granada se extenderá a nuevas ciudades.

Desde la Asociación está prevista la contratación de un comercial dedicado exclusivamente a BolsadeInmuebles.es, quien se dirigirá de forma

personalizada a las agencias de toda la provincia de Granada. Esta es una importante acción prevista para esta prueba y la que más se ha puesto en riesgo por las medidas sanitarias de restricción social impuestas por el COVID-19.

El programa de trabajo comprende un plan social media que actuará de forma profesionalizada en las redes sociales de Facebook, Twitter, Instagram, LinkedIn y Google My Business. También prevé un programa de Relaciones Públicas e información a los medios de comunicación. Paralelamente y de forma coordinada desde los servicios de Marketing e Informática de APEI se trabajará para la visibilidad del portal de los Expertos Inmobiliarios en los buscadores, especialmente Google (posicionamiento orgánico o SEO).

En la imagen superior derecha, el vicepresidente de los Expertos Inmobiliarios, Raúl Ortiz, quien presentó en la última Asamblea el proyecto BolsadeInmuebles.es



En vigor la ley catalana que regula el precio del alquiler en 60 municipios

La norma afecta a los nuevos contratos de alquiler que deben ajustarse al índice de referencia

La Ley de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda, que regula el precio del alquiler en 60 municipios catalanes, entraba en vigor el pasado martes 22 de septiembre, tras su aprobación en el Parlament de Catalunya, el 9 de septiembre. Los municipios afectados (40 de ellos en el área metropolitana de Barcelona) cuentan con más de 20.000 habitantes y se consideran "tensionados", según los requisitos que marca la ley, en materia de alquiler. Las localidades afectadas por la norma ya estaban detalladas en la iniciativa presentada a trámite ante la mesa del Parlament catalán el 20 de julio de 2020, bajo el título "Proposición de Ley 'de medidas urgentes en materia de contención de las rentas en los contratos de arrendamiento'".

En los 60 municipios catalanes considerados "tensionados", los hogares que se alquilan por primera vez, tendrán que ajustarse al índice de referencia fijado por la Administración catalana para cada zona. Sin embargo la obra nueva queda exenta con la finalidad de incentivar la construcción de vivienda protegida. Un aspecto relevante de la ley, que afecta exclusivamente a la vivienda permanente (viviendas temporales y turísticas, así como VPO anterior a 1995 están excluidas) - es que prevé sanciones de 3.000 hasta 90.000 euros en caso de incumplimiento.

Desde los servicios jurídicos de la Asociación Profesional de Expertos Inmobiliarios y tras analizar una norma que presenta una alta "complejidad" consideran que la ley quiere suplir "la inexistencia de una política de vivienda". También desde un punto de vista jurídico estará por ver si la norma catalana "choca con el derecho a la propiedad privada", motivo por el cual podría llegar a ser recurrida ante el Tribunal Constitucional. Por otro lado, también se plantea que podría estar vulnerando competencias del Estado y aspectos de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU). Por su parte, los profesionales de la mediación inmobiliaria dudan de la efectividad de la medida. Según el presidente de APEI, Óscar Martínez, "la norma no favorece que salgan más viviendas al parque de alquiler que es lo que realmente hace falta".

"Se trata de una norma compleja que podría vulnerar el derecho a la propiedad privada"

Índice de referencia

Según explica la propia página web de la Agència de l'Habitatge de Catalunya (agenciahabitatge.gencat.cat), el Índice de referencia de precios del alquiler es un indicador de consulta pública. Tiene carácter informativo y permite conocer una estimación del precio medio del metro cuadrado del alquiler de una vivienda ubicada en una zona y con unas características definidas por la persona que hace la consulta. A la vez, orienta sobre el precio mínimo y el máximo que esta misma vivienda puede llegar a tener. De referencia se toman 371.000 contratos de los registros del Incasòl.

Las rentas podrán superar en un 5% el índice si se han realizado obras de mejora en el último año o si tienen piscina, conserje, zona comunitaria y están amuebladas, sin poder sumarse a la anterior. La Generalitat, a través de la web del Habitatge, permite consultar los precios de referencia para las viviendas que interesen. El usuario, tras introducir los datos de dirección, superficie de la vivienda sin elementos comunes (metros cuadrados, que se pueden consultar en el catastro), estado de mantenimiento —en perfecto estado, en buen estado, faltan actualizaciones o en estado deficiente—, la planta, el año de construcción—, y el certificado energético. También se debe especificar si cuenta con ascensor, parking y está amueblado. El resultado que arroja el buscador cuenta con tres referencias: el área inferior (media con los alquileres más bajos que se han encontrado en la zona), el índice en sí y el área superior (con los alquileres más caros). El índice es una "media aritmética de los precios de alquiler por metro cuadrado de todas las viviendas que se encuentran en el área de búsqueda a partir de los criterios introducidos", se explica en la web.

La ley prevé un régimen de sanciones que va desde los 3.000 hasta los 90.000 euros

Reus, en la provincia de Tarragona, bajo estas líneas; Sitges (Barcelona) y Figueras (Gerona), en la imagen inferior, forman parte de los 60 municipios afectados por la Ley.



Barcelona y 59 localidades más, "tensionadas"

La Ley afecta al 6,33% de las localidades catalanas

La Ley para regular y limitar los alquileres afecta a 60 municipios catalanes, cuyo mercado de alquiler se considera tensionado. La misma norma indica que un municipio **se considera tensionado** cuando está afectado por una de estas tres circunstancias o, lo que es lo mismo, cumple uno de estos tres requisitos previstos por la Ley:

- ▶ Que experimentan un crecimiento sostenido claramente superior a la media de Cataluña.
 - ▶ Que la carga media del coste del alquiler en el presupuesto familiar o personal sea superior al 30 %.
 - ▶ Que el precio haya subido en cinco años, al menos, tres puntos por encima del IPC.
- Esta Ley afecta al 6,33% de las localidades del conjunto de todo el territorio catalán, con un total de 947 municipios.

Listado íntegro y por orden alfabético de las localidades afectadas:

▶ Barcelona ▶ Badalona ▶ Barberà del Vallès
 ▶ Blanes ▶ Calafell ▶ Castellar del Vallès
 ▶ Castelldefels ▶ Cerdanyola del Vallès ▶ Cornellà de Llobregat ▶ Esplugues de Llobregat
 ▶ Figueras ▶ Gavà ▶ Granollers ▶ Hospitalet de Llobregat, ▶ Igualada ▶ Manlleu ▶ Manresa
 ▶ Martorell ▶ El Masnou ▶ Mataró ▶ Molins de Rei ▶ Montcada i Reixac ▶ Montgat ▶ Olesa de Montserrat ▶ Olot ▶ Palafrugell ▶ Pallejà ▶ Pineda ▶ El Prat de Llobregat ▶ Premià de Mar
 ▶ Reus ▶ Ripollet ▶ Rubí ▶ Sabadell ▶ Salou ▶ Salt ▶ Sant Adrià de Besos ▶ Sant Andreu de la Barca ▶ Sant Boi de Llobregat ▶ Sant Cugat del Vallès ▶ Sant Feliu de Guíxols ▶ Sant Feliu de Llobregat ▶ Sant Joan Despi ▶ Sant Just Desvern
 ▶ Sant Pere de Ribes ▶ Sant Vicenç dels Horts ▶ Santa Coloma de Gramenet ▶ Santa Perpètua de la Mogoda ▶ Sitges ▶ Terrassa ▶ Tortosa, ▶ El Vendrell ▶ Vic ▶ Viladecans ▶ Vilafranca del Penedès ▶ Vilanova y la Geltrú ▶ Vilassar de Mar.

Breves

Nueva campaña del Gobierno Vasco sobre la Etiqueta de Eficiencia Energética

Desde el 15 de octubre, el Gobierno Vasco ha iniciado una campaña en materia de Eficiencia Energética. A través de la Asociación se ha puesto a disposición de los Expertos Inmobiliarios en el País Vasco los carteles y trípticos para la colocación en las oficinas inmobiliarias. Para más información, contactar con la sede (tl: 93 317 0809 ext. 1).

ERAGINKORTASUN SIN
ENERGETIKOAREN LA ETIQUETA
ETIKETARIK DE EFICIENCIA
GABE... ENERGÉTICA...



El cumplimiento de las obligaciones derivadas del Decreto 25/2019, de 28 de febrero será sancionado de acuerdo a la Ley 6/2009, de 22 de diciembre del Estatuto de las Personas Consumidoras y Usuarios, y a la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobada en su texto refundido mediante Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre.



Ampliación de la suspensión de Desahucios

El pasado 30 de septiembre entraba en vigor el Real Decreto Ley 30/2020 por el cual se amplía hasta el 31 de enero la posibilidad de suspender los procedimientos de desahucio para aquellos inquilinos en situación de vulnerabilidad. Se establece que los contratos sujetos a la LAU que finalicen antes del 31 de enero, podrán prorrogarse por otros 6 meses.

Los mejores convenios, de APEI en la contraportada de la revista

Los mejores convenios y acuerdo de colaboración suscritos por APEI con distintas compañías, con ventajas para los Expertos, estrenan sección. En cada número, la contraportada de la revista Expertos Inmobiliarios estará dedicada a uno de ellos. **Arag Seguros - Alquiler Vivienda** estrena esta sección (pp-16)

Economía

Tipo de Referencia Oficial Julio 2020

Fuente: Banco de España, Asociación Hipotecaria Española.

Del conjunto de entidades de crédito	1,745
Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario	- 0,070
Referen. interbancaria a 1 año (EURIBOR)	- 0,279
Referencia interbancaria a 1 año (MIBOR)	-0,279

Índice de Precios de Consumo IPC AGOSTO 2019 - AGOSTO 2020.

Fuente: INE

Periodos	Incremento relativo
Junio 2019 a Junio 2020	- 0,3 %
Julio 2019 a Julio 2020	- 0,6 %
Agosto 2019 a Agosto 2020	- 0,5 %

Mundo digital

NOVEDADES APPLE

Dani García

Como cada mes de septiembre, la compañía de la manzana ha vuelto a hacer una presentación mundial para dar a conocer sus nuevos productos. Ha presentado un nuevo reloj (Apple Watch 6) que, entre otras novedades, cabe destacar que es capaz de medir el nivel de oxígeno en sangre. También aparece la versión económica del este reloj, el modelo está denominado SE, al igual que ocurre con las versiones más económicas de los iPhone. En la presentación también se mostraron las novedades de los sistemas operativos para teléfonos, relojes y tabletas. Y al igual que ocurrió el año pasado, el sistema operativo para ordenadores se lanzará previsiblemente en noviembre.

En cuanto a productividad se refiere, es decir, la parte que nos ocupa, ¿qué novedades tenemos que nos sean útiles a la hora de trabajar? Pues bien, sólo un par de ellas pero bastante interesantes. Las dos novedades están relacionadas con el iPad, un dispositivo muy práctico en el mercado inmobiliario, ya que bien utilizado, puede facilitar muchísimo el trabajo a los comerciales.

La primera novedad es que con el nuevo sistema operativo, se puede escribir con el **Apple Pencil** en cualquier sitio, incluso en las cajas de texto de formularios, y el sistema operativo convierte tus trazos en letras, como si utilizaras el teclado. Desde hace muchos años, se podía escribir en aquellas PDA, letra a letra en un cuadradito que aparecía en la parte inferior de la pantalla. En este caso, es totalmente natural, e incluso soluciona un gran problema, y es que no hay que escribir a mano alzada, se puede apoyar la muñeca y la mano igual que si estuviéramos escribiendo en una libreta.

La otra novedad es que el teclado con trackpad, cada vez es compatible con más versiones de iPad. Quizá, la mayor pega que se le puede poner a un iPad, es que si nos sentamos un buen rato a trabajar, echaremos en falta un ordenador. Esta pega la tiene resuelta muy bien Microsoft con su Surface. Los iPad, tenían disponibles teclados, pero no había opción de ponerles ratón. Desde hace un año, ya se podían configurar ratones a través del apartado de accesibilidad de la configuración. Pero parece que Apple ha dado su brazo a torcer y reconoce que un teclado y un ratón le viene muy bien a un iPad para los ratos que se trabaja en la oficina.

Me da la sensación de que este año el show de Apple ha despertado menos interés. Las novedades se pueden ver en menos medios. La verdad es que parece un poco más de lo mismo: dispositivos con procesadores más potentes, nuevas correas para relojes y nuevos Emojis para mandar en mensajes. O están dejando un poco de lado las mejoras en productividad orientadas a las empresas, o no las anuncian con el suficiente énfasis. No obstante, sus dispositivos siguen siendo tan fiables, seguros y duraderos como siempre. Personalmente, por la experiencia que he tenido durante muchos años, me parece que la diferencia de precio que tienen con productos de otras marcas, se amortiza con creces a lo largo de los años.

Agenda

Actividad de APEI

Septiembre' 20

- 01 - Nuevo servicio de asesoramiento laboral en APEI (ERTE, Autónomos y consultas en general)
- 07 - Webinar "Cláusulas Anti Covid para contratos inmobiliarios".
- 08 - Oferta Comercial - Nuevas medidas con Arag.
- 10 - Webinar - El Futuro Inmobiliario.

15 - Webinar "Google Analytics para Expertos Inmobiliarios" impartido por Elisabet Carvajal, responsable de prensa y comunicación APEI

17 - Webinar "Cómo crear tours virtuales para inmobiliarias", impartido por María Legoizamon de la compañía Floorfy.

17 - Oferta comercial con Floorfy: Cómo crear tours virtuales para inmobiliarias

OCTUBRE - 2020

- 02 - Webinar "Plantilla web para inmobiliarios" a cargo de Daniel García.
- 05 - Webinar Análisis de la ley nº 11/2020 tras los comentarios de l' Agencia de l' Habitatge, con Manuel Pernas
- 21 - Webinar Negociación y cierre de exclusivas, con Rafael R. Tovar
- 28 - Planificación de negocio, con Rafael R. Tovar.
- Noviembre: 07 - Nueva convocatoria de Formación y Certificación LCCI

Alquila tranquilo, ahora más que nunca asegura tu alquiler



Garantías

- ✓ Defensa y reclamación en contratos de arrendamiento
- ✓ Reclamación en pólizas de seguro
- ✓ Defensa penal
- ✓ Reclamación de daños
- ✓ Reclamación en contratos de reparación o mantenimiento
- ✓ Defensa derechos relativos a la vivienda
- ✓ Asistencia jurídica telefónica
- ✓ Adelanto por Impago de alquileres
- ✓ Pérdida alquileres por incendio
- ✓ Actos vandálicos al continente y al contenido
- ✓ Gastos cerradura 75 € y con lanzamiento judicial por desahucio hasta 120 €

Lo nuestro es
defender lo tuyo



Alquiler Viviendas



Para más información:
Consulta a tu mediador
93 485 89 05 - 91 599 82 87 | www.ARAG.es