



Desde 1990

# EXPERTOS INMOBILIARIOS

FRANQUEO  
CONCERTADO  
02/1208

PUBLICACIÓN DE LA ASOCIACIÓN PROFESIONAL DE EXPERTOS INMOBILIARIOS — N. 137 AÑO 2023

## 35<sup>a</sup> Asamblea General de los Expertos Inmobiliarios

MAD • 24 y 25 de noviembre

pp. 3-4

## Madrid se prepara para impulsar el coliving y el cohousing

pp. 12-14

### EXPERTOS INFORMADOS

Pp. 3

La 35<sup>a</sup> Asamblea de los Expertos Inmobiliarios, en Madrid, los días 24 y 25 de noviembre.

### EXPERTOS JURÍDICO

Pp. 5

Penalización por un contrato de exclusiva - cláusulas abusivas -.

### ENTRE EXPERTOS

Pp.11

"Me gusta ayudar a la gente y no tiro la toalla fácilmente". Entrevista al Experto Alfonso Sánchez-Bermejo.

### EXPERTOS INFORMADOS

Pp. 8 - 10

El Gobierno catalán tramita la declaración de zona de vivienda tensionada con 140 municipios.

**SUMARIO:**

## ENTRE EXPERTOS

## PÁGINA 2

. Editorial del presidente.

## PÁGINA 3

. La 35ª Asamblea General de los Expertos Inmobiliarios, los días 24 y 25 de noviembre en Madrid.

## EXPERTOS JURÍDICO

## PÁGINAS 4

. El 1 de diciembre, fecha límite para el Canal de Denuncias en pymes de más de 50 empleados.

## PÁGINA 5

. Penalización por vulneración de la exclusiva -cláusulas abusivas-.

## ENTRE EXPERTOS

## PÁGINAS 6-8

## . ENTREVISTA.

Alfonso Sánchez-Bermejo, nuevo Delegado Territorial en Madrid.

## PÁGINAS 9-11

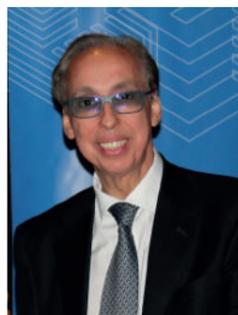
. Segundo encuentro anual de los Delegados Territoriales en Madrid

## EXPERTOS INFORMADOS

## PÁGINAS 12-14

. Madrid se prepara para impulsar el coliving y el cohousing.

## PÁGINA 15

. Mundo Digital.  
. Actividad APEI AGENDA.

## Una norma ineficaz y negativa para el alquiler

Ya hace varios meses que se aprobó la Ley por el Derecho a la Vivienda. La norma ya está en funcionamiento a pesar de que varias comunidades autónomas la han recurrido por vulnerar sus competencias. En este tiempo en vigor, hemos podido comprobar la ineficacia y negatividad de esta norma, sobre todo, en lo relativo a los alquileres.

En nuestro mercado, hemos visto como desaparecen algunas viviendas porque sus propietarios renuncian al alquiler. Otra de las consecuencias de la aplicación de la Ley es también el incremento de los precios de las rentas. Sin embargo, lo que no creo que cambie de esta Ley es el pago de honorarios por los servicios de la agencia inmobiliaria por parte de los propietarios. Es algo a lo que debemos adaptarnos y un cambio al que poco a poco el mercado se irá adaptando. Por otro lado, también apreciamos como las agencias inmobiliarias dejan la gestión de alquileres por las dificultades que encuentran.

Como sabéis, el 25 de noviembre celebraremos la Asamblea anual de los Expertos Inmobiliarios. Un año más, será en Madrid y estamos mirando actividades atractivas para que podáis aprovechar mejor el viaje. En esta ocasión, tocan elecciones. Lo he pensado mucho y me ha costado... Pero, finalmente, he optado por presentarme una vez más. En mi decisión, ha pesado más el trabajo que queda pendiente. Sin embargo, os avanzo con toda seguridad que estos son los últimos cuatro años. Transcurrido este periodo será el momento ya de que alguien me sustituya. Para esta Asamblea hemos preparado un pequeño obsequio para los Expertos y las Expertas que asistáis a la cita, además de los Premios Fidelidad que concedemos todos los años.

Os animo a acudir a la Asamblea, que podamos vernos cara a cara, reunirnos y compartir ideas en Madrid para mejorar entre todos nuestra Asociación y sentirla más nuestra que nunca. Recibid mi más cordial saludo.

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

Revista Expertos Inmobiliarios. Año XV, número 137 Octubre, 2023  
Edita Asociación Profesional de Expertos Inmobiliarios.  
Presidente: Óscar Martínez Solozábal. Vicepresidente: Raúl Ortiz Correa, Secretario General: Anselmo Muñoz García. Vocales: Jaime Pascual, 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. Mv, 646 22 02 68  
Coordinación: Elisabet Carvajal. Contacto Administración: Trinidad Gómez  
Redacción: Elisabet Carvajal, Jesús Manuel Pernas Bilbao, Daniel García Barberá.  
Los contenidos de este boletín pueden reproducirse citando la fuente. Depósito legal: LR - 406 - 2002.

## La 35ª Asamblea de los Expertos Inmobiliarios, los días 24 y 25 de noviembre en Madrid

### Se celebrarán elecciones a presidente y miembros de la Junta directiva de APEI

Elisabet Carvajal

La 35ª Asamblea General de la Asociación Profesional de los Expertos Inmobiliarios ya tiene fecha y lugar de celebración. La cita anual más importante de APEI será el día 25 de noviembre en Madrid, en el Hotel Mayorazgo, como ya viene siendo habitual en los últimos años para favorecer el desplazamiento de los Expertos y Expertas desde los distintos puntos de España.

Desde la Asociación se está acabando de perfilar el programa de actividades para esta convocatoria y todo parece indicar que se contará con un referente de la formación en el sector de la mediación inmobiliaria. También, como ya es tradicional, se celebrará la Cena de Hermandad, la noche del 24 de noviembre, uno de los mejores momentos del encuentro anual, durante el cual también se entregarán los Premios



Fidelidad.

#### Elecciones a la Junta directiva

Esta convocatoria de la Asamblea es también año de elecciones a su Junta directiva y su presidencia, ostentada por Óscar Martínez desde el año 1997 y siete convocatorias consecutivas. El actual presidente, Óscar Martínez, volverá a presentarse a la reelección para cuatro años. ( más información en Editorial, pp.3)

## Premio Fidelidad 2023

En el marco de la Cena de Hermandad, se entregarán los Premios Fidelidad 2023. Serán los profesionales que forman parte de la APEI desde el año 2003 y que, en este ejercicio, cumplen su vigésimo aniversario como Expertos y Expertas. Con este galardón, la Asociación agradece y reconoce la labor de los Expertos y Expertas cuya estrecha vinculación a nuestro colectivo ha permitido que APEI sea una entidad fuerte y prestigiosa.



## Cumplen 20 años en APEI

**Carlos Eguia Olarte**  
Llodio, Álava  
**Marina Martínez de Quel Abad**  
Arnedo, La Rioja  
**Natalia García Hernández**  
Barcelona  
**Pere Mañero Valencia**  
Sabadell, Barcelona  
**Josep Maria Llerins Margalef**  
Barcelona  
**Mª Pilar Rodríguez Palacios**  
Logroño, La Rioja  
**José Mª Segarra Moya**  
Sabadell, Barcelona

A la izquierda, imagen de la entrega de Premios Fidelidad del año 2022. La Experta Elena Lourdes Díaz recogía su galardón.

# El 1 de diciembre, fecha límite para el Canal de Denuncias en pymes de más de 50 empleados

Las agencias inmobiliarias también deben cumplir con la Ley 2/2023

Redacción

El 1 de diciembre finaliza el plazo para implantar o adaptar un sistema interno de denuncias que funcione de forma efectiva dentro de las empresas de entre 50 y 250 empleados. El denominado Canal de Denuncias es una de las novedades de la Ley 2/2023, reguladora de la protección de las personas que informen sobre infracciones normativas y de lucha contra la corrupción. Las agencias inmobiliarias no están exentas de la implementación de esta medida en la empresa si superan los 50 empleados.

La norma tiene como finalidad favorecer que los trabajadores de la empresa, los colaboradores externos, como proveedores, y también clientes, comuniquen información de manera anónima y confidencial sobre conductas que puedan ser delitos o infracciones administrativas graves o muy graves. La norma afecta a 21.400 pymes en España y entrará en vigor el 1 de diciembre de 2023. De hecho, el Canal de Denuncias es obligatorio ya, desde el pasado junio, para las empresas de más de 250 trabajadores y es para las pymes con menores plantillas que la entrada en vigor se fija en el 1 de diciembre.

Las agencias inmobiliarias no están exentas de esta Ley. Por ello, desde los servicios jurídicos de APEI se precisa que la norma, "entendemos", solo afecta aquellas inmobiliarias que sean personas jurídicas. "Estas deberán implementar (antes del próximo 1 de diciembre) un sistema interno de información ("canal de denuncias") para que los que quieran informar (miembros de la empresa, clientes, proveedores) sobre acciones u omisiones ilegales (infracciones del derecho de la Unión Europea, penales o administrativas graves o muy graves) lo puedan realizar con la mayor confidencialidad y protección". La Asociación está ya en trámites de localizar proveedores de estos servicios para ofrecerlos a los Expertos y Expertas cuyas agencias se vean afectadas por la aplicación de esta norma.

## Sanciones

La Ley 2/2023 prevé sanciones importantes para quienes incumplan la norma y no implementen el Canal de Denuncias. Estas multas pueden alcanzar el 1.000.000 de euros, en infracciones muy graves, e, incluso, la prohibición de obtener subvenciones o beneficios fiscales y la contratación en el sector público. También las personas físicas pueden



ser sancionadas, con hasta 300.000 euros por infracciones muy graves.

## Anonimato del denunciante

Las denuncias, que permitirán el anonimato del denunciante, podrán hacerse por escrito, a través de correo postal o del medio electrónico habilitado y también verbalmente, por vía telefónica o a través de sistema de mensajería de voz. Además, si así lo solicita la persona informante, las denuncias podrán presentarse mediante una reunión presencial en la Autoridad Independiente de Protección del Informante. Las pymes deberán implementar un sistema interno de denuncias, que siga el procedimiento aprobado por su órgano de administración. Este deberá gestionar de manera efectiva las comunicaciones y trasladarlas a la Autoridad Independiente de Protección del Informante o el órgano autonómico equivalente. La empresa, además, debe aprobar una política interna que favorezca el anonimato y confidencialidad de la persona informante.

Otro aspecto que marca la Ley es que se debe designar a un responsable del sistema interno de denuncias, y notificarlo a la Autoridad Independiente de Protección del Informante. En las grandes empresas existe un puesto concreto, pero en las pymes suele tratarse de un miembro del personal de recursos humanos. Esta persona responsable no podrá recibir órdenes o instrucciones de la empresa en relación con dichas funciones y deberá disponer de las herramientas necesarias para gestionar las denuncias y aplicar los códigos de conducta de la empresa.

Sentencia de la Audiencia Provincial de Las Palmas, 1 de Marzo de 2023:

# Penalización por vulneración de un contrato de exclusiva - cláusulas abusivas -

Jesús Manuel Pernas

**El Juzgado de 1ª Instancia condena al vendedor a abonar la comisión de la inmobiliaria (4.000 euros) por vulneración de la exclusiva. La Audiencia Provincial, sin embargo, revoca la sentencia y absuelve al vendedor y condena a la inmobiliaria a abonar las costas de 1ª Instancia**

La Audiencia indica que a través del pacto de exclusividad la Agencia se asegura un tiempo razonable durante el cual su actividad de promoción, gastos, tiempo y medios empresariales invertidos en el concreto encargo, y en definitiva toda la actividad desplegada y la publicidad y contactos realizados, va a ser en todo caso compensada si se perfecciona el negocio proyectado en dicho período.

Ahora bien, eso no significa que la cláusula en cuestión sea siempre "proporcional": la desproporción de la cláusula liquidatoria pactada es evidente desde el momento en que la mediadora pese a no tener que seguir cumpliendo sus obligaciones se ve favorecida por el cobro total del precio pactado para la gestión completa y eficaz (que, insistimos, es la que desemboca en la celebración de la compraventa entre el cliente buscado por la mediadora y la vendedora). Es decir, la mediadora a través de la pena pactada en

el contrato litigioso no solo percibe una indemnización por los servicios efectivamente "prestados" sino también por los servicios que aun no lo han sido y, de no resolverse el encargo, habrían de seguirse prestando y que podrían, o no, desembocar en una gestión eficaz de verificarse la venta esperada por el encargo

Una cláusula liquidatoria para no resultar abusiva en contratos celebrados con consumidores debiera modular las consecuencias del incumplimiento que pretende liquidar y nunca suponer en claro favor de la mediadora a pretexto del incumplimiento de la contraria y sin que hubieran culminado todas las obligaciones de mediación (corretaje), un indebido lucro mediante el establecimiento de una indemnización igual al precio total pactado y que comprendería no solo el importe de los servicios realmente prestados y que efectivamente, tras la resolución, suponen un daño que de otra forma no se vería recompensado, sino también de aquellos otros que no lo van a ser y que, en hipótesis, de no haber existido la resolución y continuarse la gestión, nunca serían sufragados si no culminara con éxito el encargo.

Si bien el pacto de exclusividad ha de considerarse lícito, no ocurre lo mismo con la cláusula penal, que al sancionar el incumplimiento del pacto de exclusividad con una sanción totalmente desproporcionada, cual es el 100% de los honorarios previstos, ha de ser considerada abusiva y por lo tanto nula. Tampoco cabe modular dicha cláusula, ya que no se acredita por la parte actora el importe de los daños causados por el incumplimiento de la parte apelante



## Alfonso Sánchez - Bermejo, nuevo Delegado Territorial en Madrid

# “Me gusta ayudar a la gente y no tiro la toalla fácilmente”

Elisabet Carvajal

“No me esperaba que me eligiesen **Delegado Territorial**”, asegura Alfonso Sánchez-Bermejo, nuevo responsable de Expertos en la Comunidad de Madrid, el más joven que hasta el momento ha tenido la Asociación. Casi *millennial*, con 25 años, lleva ya cerca de seis siendo miembro de los Expertos Inmobiliarios. “**Primero fui tutelado y después ya ejerciente**”, recuerda.

Tras la baja como Delegada Territorial de la Experta Pilar Ruiz, por jubilación, quedan al frente de la exigente Comunidad de Madrid como responsables en la zona, Gerardo Parras y Alfonso Sánchez-Bermejo. “**Al principio me apoyaré un poco en Gerardo, e intentaré ayudarlo en lo que sea necesario, ver que está realizando y ayudarnos mutuamente**”. Todo indica que Madrid contará con un buen equipo.

Podemos hacer ver que esta profesión ofrece **oportunidades para la gente joven**, no solo como comerciales que pateen las calles

**Pasada la sorpresa inicial, ¿qué te parece el nombramiento de Delegado Territorial en Madrid?**

“No me asusta acatar la responsabilidad. Me lo tomo con ilusión y también como un reto. He hablado con el miembro de la Junta directiva, Jon Paul Garmendia, y parece que hay algo que no acaba de funcionar en esta zona. Necesitamos dinamizar y arreglar ciertas cosas... Pero me alegra que se quiera contar conmigo. Aunque, cuando te llama el presidente y te pide que seas el próximo delegado en Madrid, ¡jimponel!”

**¿Podemos avanzar algo de tu hoja de ruta?**

“Es muy reciente todavía. Pero, estoy muy

pendiente de lo que ocurra en la próxima reunión de delegados (más información, páginas 10 y 11 reunión de Delegados del día 4 de octubre) y de lo que hablemos para favorecer que la Asociación dé un avance en Madrid. De todos modos, hay algunos aspectos que tengo claros. Por ejemplo, las buenas herramientas de las que disponemos en la Asociación y que muchos profesionales no se pueden permitir como el Método de Valoraciones Inmobiliarios (MVI) del Colegio de Registradores y que la Asociación pone a disposición de los expertos con cuotas muy razonables. Yo la utilizo mucho en mi día a día. O bien, las herramientas como Signaturit para firmar digitalmente con los clientes. Es un instrumento muy completo que a nosotros nos ha venido muy bien. Creo que se han que poner en valor las herramientas y también los cursos que te ofrece APEI. En mi opinión, un buen punto de arranque es dar a conocer todas estas ventajas que la Asociación ofrece a los

asociados de Madrid”.

**Tenemos otro delegado en Madrid, Gerardo Parras. Haréis un buen equipo.**

“Sí, al principio me apoyaré un poco en él e intentaré ayudarlo en lo que sea necesario, ver que está realizando y ayudarnos mutuamente”.

**Un objetivo, o deseo, que ya tengas en mente en relación con tu responsabilidad como delegado.**

“Me gustaría que fuésemos más asociados en Madrid y conseguir también que entre más gente joven y cambiar la forma de trabajar. Somos una asociación muy sólida. No nos hemos detenido en ningún momento y podemos hacer ver que el sector



Sobre estas líneas, Alfonso Sánchez-Bermejo, en el encuentro de Delegados Territoriales celebrado en Madrid el pasado 4 de octubre.

inmobiliario ofrece oportunidades a la gente joven, no solo como comerciales. Pienso que necesitan a alguien que les enseñe esta profesión con cariño. Veo a empresas que contratan a jóvenes para que se pateen las calles y a mí me gustaría captar a personas jóvenes para que se ilusionen con este trabajo”.

**¿Qué te llevó a decidirte por la profesión de agente inmobiliario?**

“No ha sido fácil. Aunque mi padre ha tenido inmobiliaria desde 1999, como él, yo estudié informática y comunicaciones. Empecé desde la base de la gestión en la inmobiliaria, bastante perdido, y lo que más me costó fue la función comercial. Sin embargo, a medida que fui descubriendo que lo que hacíamos era ayudar al cliente me fue ilusionando

con la profesión y esto es lo que más me gusta. Esta ilusión me ha llevado a ir aprendiendo más sobre el sector. Me gusta ayudar a la gente y no tiro la toalla fácilmente”.

**Tu padre, Amando Sánchez-Bermejo, actualmente miembro de la Junta directiva de APEI, ha debido ser también una buena influencia a la hora de tomar este camino profesional.**

“Me ha ayudado mucho, como padre y como compañero, y también en la Asociación. Él me ha enseñado todas las herramientas del inmobiliario que a día de hoy desarrollo y también me ha aportado la red de contactos. No todos los inmobiliarios somos iguales. Más allá de la ética y de hacer las cosas bien, no todos nos dedicamos a los mismos perfiles de clientes ni a los mismos productos.

## NUEVOS ASOCIADOS

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

Valentín José Oliver  
Fábrega  
Número de afiliado: 3282  
Población: Barcelona  
Provincia: Barcelona  
Cristina Sebastián

Rodríguez  
Número de afiliado: 3283  
Población: Arona  
Provincia: Santa Cruz De Tenerife

David Palacios Sicilia  
Número de afiliado: 3284  
Población: Zaragoza  
Provincia: Zaragoza

Ana Cristina Berton  
Macedo  
Número de afiliado: 3285  
Población: San Miguel De Abona  
Provincia: Santa Cruz De Tenerife

Diego Davila Palomo  
Número de afiliado: 3286  
Población: Barakaldo  
Provincia: Vizcaya

Francisco Linares Linares  
Número de afiliado: 3287  
Población: Roquetas de Mar  
Provincia: Almería

Rodney Philip Jamieson  
Número de afiliado: 3288  
Población: Altea  
Provincia: Alicante

Jordi Alabau Viñas  
Número de afiliado: 3289  
Población: Alp  
Provincia: Girona

Ana María Briñas Briñas  
Número de afiliado: 3290  
Población: Logroño  
Provincia: La Rioja

## Nuestro reto es la digitalización. No estamos mal, pero vamos hacia una digitalización completa y hemos de estar preparados

Nosotros, en InmoSpain, estamos especializados en locales, edificios y solares. En el año 2020, creamos una segunda empresa, Testamentaría, centrada en la gestión de herencias”.

### ¿Un recuerdo que te acompaña en estos años como agente inmobiliario?

“Empecé en esto en un año en que todo iba más o menos bien, en 2018. Habíamos salido de la crisis. Era un momento bueno, pero al poco caímos en la pandemia. Empecé a ver que te llamaba otro tipo de cliente... La gente es mucho más agradecida cuando las cosas van mal. Es en estas circunstancias cuando se ve quien hace bien las cosas y quien mal... Nos vino un cliente con una situación complicada y le ayudamos con el alquiler de sus propiedades y logramos solucionar sus problemas económicos. Sus muestras de cariño y agradecimiento es algo que recuerdo con agrado. No estamos aquí solo para ganar, sino también para ayudar. Prefiero el cincuenta por ciento de algo, que el ciento por ciento de nada”.

### ¿Cómo te ves dentro de diez años?

Profesionalmente hablando, primero de todo con mucha formación. También creo que optaré por abrir nuevas ramas de negocio, pensando en qué

podemos crecer, mirando como ampliar nuestras formas de trabajo y dando al cliente mejores servicios. Este mundo, como la informática, cambia muy rápido. Creo que el futuro pasará por nuevos servicios y de forma muy segmentada para los clientes”.

### Llevas casi seis años como Experto y conoces bien nuestra asociación, ¿qué retos consideras que tiene Asociación de Expertos Inmobiliarios por delante?

“La digitalización. No estamos en una mala situación, pero es mejorable. No hablo solo por la Asociación, sino también por el profesional asociado. Tenemos tendencia a estancarnos y muchos asociados tienen dificultades para dar pasos en este sentido. Opino que deberíamos hacer hincapié sobre los vídeos de inmuebles y aplicaciones y herramientas tecnológicas muy útiles, como los estabilizadores para teléfonos móviles, incidir en redes sociales donde el sector se ha desarrollado mucho en los últimos años, como TikTok, Instagram y Facebook.

Por otro lado, hemos de tener en cuenta que en unos años todo va a ser digital. Un ejemplo: en el 2024, el Registro de la Propiedad va a ser digital. Esto era impensable hace unos años. Vamos a una digitalización completa y hemos de estar preparados”.



Sobre estas líneas, los responsables territoriales, en un ambiente distendido minutos antes del inicio de la reunión

## Segundo encuentro anual de los Delegados Territoriales de APEI

Los responsables coinciden en la necesidad de potenciar canales de comunicación con los Expertos de su zona, como los chats de whatsapp

Elisabet Carvajal

El pasado 4 de octubre se celebraba en Madrid el segundo encuentro anual de Delegados Territoriales de la Asociación Profesional de Expertos Inmobiliarios. En estos momentos, APEI cuenta con diecinueve de estos profesionales, cuya misión principal es ser un enlace entre la Asociación y sus miembros en cada área geográfica y un punto de apoyo para estos. El encuentro contó con dos nuevos miembros que se unen al grupo de delegados, Rosalia Martín, nombrada ya oficialmente por la Junta directiva como Delegada Territorial de Almería, y Alfonso Sánchez-Bermejo que arranca trayectoria como Delegado en Madrid junto a Gerardo Parras.

Los Expertos hicieron un amplio repaso de temas en su encuentro. Entre estos, destacó la creciente importancia de disponer de herramientas y plataformas que contribuyan a la comunicación entre los Delegados y los Expertos en su zona y la



Sobre estas líneas, el presidente de APEI, Óscar Martínez (izda.) y el miembro de la Junta directiva, Jon Paul Garmendia.

potenciación de los chats a través de whatsapp. No en vano, España es el país europeo donde esta plataforma, considerada una red social, goza de mayor acogida y uso.

Para ello, la Asociación se encargará de

coordinar estos chats en aquellos territorios donde aún no se disponga. El objetivo es que todas las delegaciones tengan establecido su grupo de whatsapp, en breve.

**La formación, clave**

La formación fue otro de los grandes temas tratados en la sesión de Delegados. Todos los reunidos coincidieron en la importancia de seguir con los cursos que se realizan en la Asociación con el coach Rafael Tovar y contar con una nueva intervención del formador Fernando García Erviti, que estuvo hace unos meses con los Expertos en un curso online. Esta nueva sesión con Erviti podría tener lugar coincidiendo con la celebración de la Asamblea General del próximo noviembre. Por otro lado, se retomarán los cursos on line abordando distintos aspectos del Marketing digital a cargo del servicios de Comunicación y Marketing de la Asociación. Se prevén cursos sobre TikTok, Inteligencia Artificial, Canva, Instagram, entre otros, especialmente orientados a los Expertos Inmobiliarios.

**Nuda propiedad, una oportunidad**

Especialmente interesante resultó el nuevo servicio en que se está focalizando la Experta y Delegada en Guipúzcoa, Maria José Hernández de Irigaray, orientado en la nuda propiedad. Una práctica muy extendida en los países europeos y que permite, sobre todo, a perfiles sénior, como parejas sin hijos, disfrutar de una renta interesante durante la vejez y a la vez hacer uso de la vivienda. Por su parte, el presidente de APEI, Óscar Martínez, informó de las elecciones en la Federación de Asociaciones de Empresas Inmobiliarias (FADEI) de la cual Expertos forma parte. Hasta ahora, APEI había estado al frente de la tesorería, responsabilidad que seguramente la Asociación va a declinar en este nuevo mandato, según explicó Óscar Martínez.

**Alquileres: aún sin limitación**

Por otro lado, el asesor jurídico de APEI, Jesús Manuel Pernas, recordó dos temas importantes para los Expertos. El primero de ellos es que aún no hay limitación en los precios de los alquileres residenciales. Y, en segundo lugar, el Canal de Denuncias obligatorio a partir del 1 de diciembre de este ejercicio 2023. Todas las empresas con más 50 trabajadores están obligadas a implantar un Canal de Denuncias anónimas antes del 1 de diciembre de 2023. (Más información en página 4)



La reunión contó con lo Delegados Territoriales de Almería con Rosalía Martín, A Coruña con Emma Martínez, Catalunya con Jordi Torrens, Guipúzcoa, con María José Hernández de Irigaray, Madrid con Alfonso García - Bermejo, Tenerife con Francisco Bello y Vizcaya con Íñigo Alzola. Por parte de la Junta directiva, asistieron el presidente Óscar Martínez, Jon Paul Garmendia e Isidro Martín.

# Nuevos Delegados Territoriales



Sobre estas líneas. Rosalía Martín, la nueva Delegada Territorial en Almería. En la proxima revista de Expertos Inmobiliarios entrevistaremos la Experta almeriense. Y, Alfonso Sánchez - Bermejo, Delegado Territorial en Madrid (entrevista en las páginas 6-8 de esta revista)

## Descubre quién es tu Delegado Territorial de la Asociación de Expertos Inmobiliarios\*

- |   |  |
|---|--|
| <b>A CORUÑA</b><br><b>Emma Martínez de la Fuente</b>  | <b>LA RIOJA</b><br><b>David Durán Arnedo</b>   |
| <b>ALAVA</b><br><b>Jon Rementería Larrea</b>  | <b>LUGO</b><br><b>Javier López Jato</b>  |
| <b>ALMERIA</b><br><b>Rosalía Martín Escobar</b>   | <b>TENERIFE</b><br><b>Francisco Javier Bello Noda</b>                                      |
| <b>BALEARES</b><br><b>Antonio Juan Pons Borrás</b><br><b>Enrique de la Peña Campos</b>                  | <b>MADRID</b><br><b>Gerardo Parras Parras</b><br><b>Alfonso Sánchez- Bermejo Calomardo</b> |
| <b>BARCELONA</b><br><b>Manuel Rosa López</b><br><b>Jordi Torres Prenafeta</b><br><b>Josep Maria Ros</b> | <b>NAVARRA</b><br><b>José Javier García Beroiz</b>   |
| <b>GRANADA</b><br><b>Francisco Iglesias Juménea</b>   | <b>TENERIFE</b><br><b>Francisco Javier Bello Noda</b>                                      |
| <b>GUIPÚZCOA</b><br><b>María José Hernandez Irigaray</b>  | <b>VALLADOLID</b><br><b>Arturo Villada Hurtado</b>   |
|   | <b>VIZCAYA</b><br><b>Íñigo Alzola González de Mendibil</b>                                 |

\*Consulta los datos de contacto en la [www.inmoexpertos.com](http://www.inmoexpertos.com) o llamando a la sede de Asociación

**NUEVOS ASOCIADOS**

**Alain Gerard Francois Rascioni**  
Número de afiliado: 3291  
Población: Americas, De Las (py) Santa Cruz De Tenerife

**Pedro Miguel Conde Álvarez**  
Número de afiliado: 3292  
Población: Sabadell  
Provincia: Barcelona

**Xavier Cendra Cascante**  
Número de afiliado: 3293  
Población: Barcelona  
Provincia: Barcelona

**Jorge Javier Marr Merello**  
Número de afiliado: 3294  
Población: Palma De Mallorca  
Provincia: Baleares

**Jose Miguel Alcorta**  
Número de afiliado: 3295  
Población: Villabona  
Provincia: Guipúzcoa

**Gustavo Rodríguez Collado**  
Número de afiliado: 3297  
Población: Mairena Del Aljarafe  
Provincia: Sevilla

**César Parra Astudillo**  
Número de afiliado: 3298  
Población: Denia  
Provincia: Alicante

**Mayka González Barberán**  
Número de afiliado: 3299  
Castellón De La Plana  
Provincia: Castellón

**Anna Isabel Ferrer Moreso**  
Número de afiliado: 3300  
Población: L&#39;Escala  
Provincia: Girona

**Teresa Vall Fernández**  
Número de afiliado: 3301  
Población: Lleida  
Provincia: Lleida

Primera ciudad española en aprobar una normativa sobre estos nuevos modelos residenciales

# Madrid se prepara para impulsar el coliving y el cohousing

Forma parte de la modificación de las normas urbanísticas de la capital (PGOU) y

será la Comunidad de Madrid quien lo apruebe de forma definitiva

E.Carvajal /Fuente: Ayto Madrid

El Pleno del Ayuntamiento de Madrid aprobaba provisionalmente el pasado mes de julio la modificación de las normas urbanísticas de la capital, una iniciativa con la que el consistorio persigue "atender mejor a las nuevas tendencias que demandan los ciudadanos y las ciudadanas, mejorando las condiciones de confort, accesibilidad, habitabilidad y salubridad en todo el parque de viviendas".

Este texto de calado que revisa el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (PGOU) ya aprobado por el Ayuntamiento, está ahora en manos de la Comunidad de Madrid quien en breve (el plazo máximo es de cuatro meses que se cumplirá a mediados de noviembre) deberá dar su visto bueno. Entre las medidas, destaca la regulación del coliving y el cohousing. Con ello, Madrid es la primera ciudad española en regular estas formas emergentes de vivienda.

Tras 26 años de vigencia del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (PGOU), las nuevas normas urbanísticas aprobadas por el consistorio madrileño el pasado julio ponen la base para el fomento de la construcción de edificios y viviendas más confortables, accesibles, saludables, sostenibles y eficientes para las personas; establece un marco con mejores condiciones para las actividades económicas, y regula la mejora del uso de las dotaciones, equipamientos y los espacios vacantes del municipio.

Además, se explica desde el consistorio de la capital, se proporciona mayor claridad y simplificación administrativa para hacerla más ágil, con la máxima seguridad jurídica en todos los ámbitos.

## Mínimos para la vivienda nueva

Según la modificación de las normas urbanísticas aprobadas, las nuevas viviendas en la capital no podrán ser inferiores a 40 m<sup>2</sup>. Se incorpora un programa mínimo de vivienda para adecuarla a la realidad actual, suponiendo un importante progreso en la calidad, ya que establece unas condiciones mínimas más adecuadas y contemporáneas, desplazando a la Orden Ministerial de 1944 de aplicación

hasta el momento.

Las principales mejoras se harán efectivas con medidas como que las terrazas y los cuartos de instalaciones en plantas de piso no computen a efectos de edificabilidad, potenciando los balcones y balconadas tanto en las construcciones nuevas como en las existentes.

Se mejora la regulación de las zonas comunitarias y los tenderos, así como de los trasteros que ya no computarán a efectos de edificabilidad. No será necesaria



la separación física entre cocina y tendedero respetando las superficies mínimas de ambas.

## Transformación del local en vivienda

Otra de las cuestiones que regulan las nuevas normas urbanísticas y que no se contemplaba de manera expresa en la normativa actual es la transformación de local a vivienda para facilitar el empleo de locales abandonados

## Hasta la fecha, Madrid solo regulaba las viviendas colectiva y unifamiliar. Con la modificación de las normas urbanísticas, la capital da cabida a modelos residenciales emergentes

y garantizar que las viviendas resultantes respeten las condiciones de habitabilidad, confort, seguridad, accesibilidad y salubridad exigibles a las viviendas de nueva construcción.

Además, a partir de ahora se permitirán los miradores con persiana. Y al no contar en edificabilidad los cuartos de instalaciones, se liberan de las azoteas de los edificios, para que sean transitables y utilizables.

Estas medidas, apuntan desde el consistorio de la capital, suponen un importante avance en la consecución de objetivos de mejora ambiental y puesta en marcha de mecanismos para la renovación y rehabilitación de las

libre de parcela, fomentar la plantación de arbolado y el ajardinamiento. De este modo se contribuirá a reducir el efecto de isla de calor y mejorar la calidad del aire en factores como la humedad relativa, la reducción del CO<sub>2</sub> y las partículas contaminantes.

Los elementos de producción de energía sostenible o elementos constructivos de mejora de la eficiencia, así como los cuartos para guardar vehículos de movilidad sostenible como las bicicletas no computarán a efectos de edificabilidad, y se contempla que a mayor superficie 'vegetal' se aplicará un factor verde que permitirá optimizar el espacio libre de parcela.

## Regulación del coliving y el cohousing

Hasta la fecha, Madrid solo regulaba dos tipos de vivienda: la colectiva y la unifamiliar, pero gracias a la modificación de las normas urbanísticas, la capital introduce la regulación de dos nuevos modelos residenciales emergentes: **el coliving y el cohousing**.

### Residencia compartida o coliving

Por un lado, se integran en la nueva categoría la clase de residencia compartida o coliving, donde a los residentes no necesariamente les unen vínculos sociales, religiosos o similares. Para esta tipología se crean las condiciones para la convivencia entre los residentes mediante una importante dotación de espacios comunes, con la correlativa reducción de las unidades de alojamiento privativas de las viviendas. Éstas no podrán ser inferiores a 15 m<sup>2</sup> para una persona, ni a 10 m<sup>2</sup> por persona cuando esté prevista para más de una persona.

### Vivienda colectiva tipo 2 o cohousing

Además, se regulan las viviendas colectivas tipo 2 o cohousing, donde prima la convivencia y relación entre los residentes, para la que los espacios comunes aumentan hasta abarcar todas las zonas de estancia y ocio. La superficie mínima de la vivienda será en este caso de 30 m<sup>2</sup>, compensando el resto hasta los 40 m<sup>2</sup> con las zonas comunitarias.

edificaciones.

### El factor verde

La renovación de las normas introduce un nuevo parámetro urbanístico: el factor verde. El objetivo que persigue es mejorar la sostenibilidad ambiental mediante el aumento de la superficie vegetal total en la edificación a través de cubiertas y fachadas verdes y, en el espacio



# TU DEPARTAMENTO DE SEGUROS SIN COSTE

**arrenta**  
correduría de seguros

914 31 97 96 

colaboradores@arrenta.es 

## Servicios

Asesor personal sin coste.  
Departamento de siniestros propio.  
Seguros a medida.

## Especialistas en Seguros Inmobiliarios

Líderes en **Seguro de Impago de Alquiler**.  
Ofrecemos los mejores seguros al  
mejor precio del mercado.

## Hazte Colaborador

Amplía tu negocio y aprovecha las  
siguientes ventajas:



Sin necesidad  
de invertir



Comisiones desde  
la primera venta



Sin compromiso de  
venta ni exclusividad



DEFENSA JURÍDICA

CRÉDITO

PROTECCIÓN DE PAGOS

RC PROFESIONAL

RC GENERAL

AHORRO

PENSIONES

VIDA

IMPAGO COMUNIDADES

SALUD

MASCOTAS

AUTO/MOTO

DECESOS

IMPAGO ALQUILER

VIAJES

CAUCIÓN

MULTIRRIESGOS

DEFENSA JURÍDICA OCUPACIÓN

www.arrenta.es

