



22 Servicios

Servicio inmobiliario de exclusivas compartidas

El MLS: Multiple Listing Service es un sistema inmobiliario de compartición de contratos de venta principalmente en exclusiva entre todos los agentes inmobiliarios agrupados a la MLS. Los agentes inmobiliarios comparten honorarios: 50% para el agente captador y 50% para el agente vendedor.

Este sistema es originario de USA desde hace 100 años, ello ha permitido que aproximadamente el 90% de las ventas de inmuebles se realizan a través de los agentes inmobiliarios agrupados a las MLS.

En la actualidad es un sistema plenamente operativo en otros países como:

CANADA-MEXICO-ARGENTINA-BRASIL-FRANCIA-ITALIA-INGLATERRA...

¡¡ Y POR SUPUESTO ESPAÑA!!

Este sistema se introdujo en España hace 7 años y su expansión es imparable desde 2008.

Existen MLS en funcionamiento en: Madrid-Toledo-Pamplona-Santander-Fuengirola-Mallorca-Guipuzcoa...

INMFOCATORY plataforma líder en software inmobiliario con más de 13 años de experiencia y CENIC especialista en formación práctica inmobiliaria y networking con 28 años de existencia en el mercado inmobiliario, unen esfuerzos, experiencia y trabajo desarrollando la MLS BARCELONA dotándola inicialmente de 22 servicios orientados todos ellos a que el agrupado a la MLS tanto agente inmobiliario como el promotor inmobiliario incrementen su capacidad real de negocio.

Encuentros de Networking Profesional Inmobiliario Proactivo.

Con periodicidad quincenal se celebran los Encuentros de Networking Profesional Inmobiliario. Los asociados a la MLS Barcelona tienen acceso gratuito a estos Encuentros que tienen un marcado carácter **PROACTIVO**.

Además de ampliar contactos profesionales de manera efectiva, el objetivo fundamental es fomentar el negocio en operaciones compartidas entre los asistentes.

Estas reuniones tienen una gran importancia a la hora de facilitar el conocimiento personal entre los miembros de la MLS. Este conocimiento refuerza la confianza mutua, aspecto básico a la hora de impulsar la cooperación y la puesta en marcha de operaciones compartidas entre los asociados a la MLS Barcelona.

Ruedas de Negocio Inmobiliario

Siempre buscando el objetivo de potenciar e incrementar el negocio inmobiliario mediante operaciones compartidas se celebran las Ruedas de Negocio Inmobiliario.

En estas ruedas los participantes traen propuestas concretas de inversión y /o negocio inmobiliario.

Cada uno de ellos expone ante el resto de asistentes una operación específica que destaque por su atractivo o por el especial interés que tienen en materializar y concretar la operación.

Se acompaña breve exposición con material informativo sobre la misma que es entregado a los interesados.

Posteriormente los profesionales interesados solicitarán información mucho más detallada y concretarán reuniones entre ellos.

De esta manera el resto de asistentes puede acceder y colaborar en el cierre de estas operaciones con lo que se fomenta el negocio inmobiliario y se incrementa la rapidez de venta.

Acceso a la Bolsa Profesional Inmobiliaria

Los miembros de MLS Barcelona, además de compartir inmuebles en exclusiva entre todos los asociados, tienen acceso a la Bolsa Profesional Inmobiliaria, red de colaboración con otros grupos inmobiliarios y que integra a más de 1000 agencias inmobiliarias y promotoras y que comparte más de 100.000 inmuebles.

Colaboración con otras MLS y Grupos de compartición

MLS Barcelona es muy consciente de la importancia de colaborar con otras MLS, Agrupaciones de negocio o Asociaciones que se desarrollan en nuestro mercado.

Cada vez más los profesionales inmobiliarios de la misma zona que se organizan para la obtención de encargos en exclusiva múltiple y su posterior venta compartida.

Cuanto mayor sea el número de profesionales que operen de esta manera, mayores serán las posibilidades de incrementar el negocio generado para cada uno de ellos.

MLS Barcelona está abierta a establecer **acuerdos de Cooperación** con otras MLS, Agrupaciones de negocio o Asociaciones mediante los cuales el usuario de una MLS puede operar en varias a la vez.

Asimismo también estamos abiertos, siempre que ambas partes estén de acuerdo, a alcanzar **acuerdos de Consolidación** con otras MLS'S ya existentes.

El objetivo último en ambos casos es tender a que desaparezcan las "fronteras" y que el profesional inmobiliario pueda acceder a zonas y a bases de datos cada vez más amplias y efectivas.

Presencia en ferias inmobiliarias, congresos, jornadas (Presentación en el LOW COST)

El valor de grupo que supone pertenecer a MLS Barcelona, unido a la dilatada experiencia de las empresas que la gestionan, nos permite negociar en condiciones preferentes la presencia constante en ferias y congresos inmobiliarios. El primer ejemplo de ello es la presentación en sociedad de la MLS en el próximo salón inmobiliario Low Cost, que se celebrará en Junio en la ciudad de Barcelona y en el próximo salón Barcelona Meeting Point.

Apartado específico de producto de / para promotores

El promotor de obra nueva precisa incrementar su fuerza de ventas a coste variable, la MLS BARCELONA es el medio adecuado ya que las agencias inmobiliarias agrupadas son las que tienen una voluntad real más proactiva y profesional en sus mercados, sólo cobran sus honorarios si hay ventas.

Además sus equipos comerciales reciben formación específica para vender inmuebles de obra nueva.

El promotor controla todo el proceso: precio de venta, horarios de visita, documentación, incluso la tipología de publicidad y por supuesto la recepción de arras.

Apartado específico de producto de / para inversores

La mentalidad empresarial y profesional de un agente inmobiliario que se agrupa a la MLS BARCELONA es la eficacia como norma y por los inversores que confían la venta de sus inmuebles a los agentes inmobiliarios agrupados a la MLS BARCELONA saben que disponen de profesionales expertos en las últimas técnicas comerciales y el marketing inmobiliario más eficaz.

El inversor podrá adquirir producto inmobiliario exclusivo, seleccionado por su precio, rentabilidad, ubicación, más acorde a sus criterios de inversión.

Producto de alquiler con opción a compra

Esta opción ha sido sin duda la estrella en 2008, por ello la MLS BARCELONA le dedica un apartado específico ya que consideramos que durante los dos próximos años seguirá siendo una modalidad interesante.

Seguramente durante 2009 se modificará la fiscalidad de este instrumento favoreciendo su uso.

El alquiler con opción a compra bien gestionado es una opción de presente y de futuro Las agencias agrupadas a la MLS BARCELONA reciben asesoramiento sobre su correcta gestión comercial.

Condiciones especiales de acceso al Club de negocio inmobiliario y financiero

El Club Inmobiliario y Financiero de CENIC pone a disposición de los asociados a MLS Barcelona el acceso al mismo en condiciones muy especiales.

Los objetivos del CLUB INMOBILIARIO & FINANCIERO DE CATALUNYA son los siguientes:

- 1.- Crear un foro de empresarios y directivos del sector inmobiliario y financiero para fomentar el negocio en operaciones compartidas.
- 2.- Brindar servicios profesionales a sus miembros que suponga un ahorro en sus costes de explotación. Actualmente cuenta con 18 servicios a un precio especial .
- 3.- Dinamizar el sector inmobiliario.

Central de compras MLS Barcelona para proveer servicios en condiciones exclusivas

Uno de los objetivos básicos de cualquier actividad empresarial y por supuesto de cualquier negocio inmobiliario es poder disponer de los mejores productos y servicios en las mejores condiciones de precios y calidad.

MLS Barcelona en la medida que agrupa a un número elevado de empresas y profesionales inmobiliarios ofrece a sus Asociados la posibilidad de contratar productos y servicios que ellos necesitan para llevar a cabo su actividad habitual en unas condiciones especiales.

Esta actuación como CCS se concreta en Alianzas y Acuerdos que MLS Barcelona gestiona con proveedores de estos productos y servicios para que ofrezcan los mismos en condiciones especiales a los miembros de MLS Barcelona.

Estamos hablando de productos y servicios tales como:

- 1.- Negociar con los 10 grandes portales inmobiliarios
- 2.- Contratar medios. Prensa-Radio-Tv
- 3.- Contratar espacios en Ferias Inmobiliarias
- 4.- Condiciones especiales en Congresos-Jornadas-Conferencias Inmobiliarias

Formación práctica inmobiliaria:

Seminarios mensuales gratuitos:(Captación exclusivas, tecnología y Marketing Online)

Cursos con condiciones especiales (Más de 50: Marketing inmobiliario y técnicas comerciales)

Cada semana los equipos de las agencias inmobiliarias y promotoras agrupadas a la MLS BARCELONA podrán asistir a los cursos inmobiliarios de alto rendimiento que CENIC pone a su disposición, donde podrán conocer las últimas novedades de los mercados de USA - EUROPA y resto de ESPAÑA:

Marketing Práctico Inmobiliario

Técnicas Comerciales

Seminarios mensuales gratuitos

Cursos de AEFI:

Asociación de Expertos en formación Inmobiliaria con condiciones especiales

Herramientas de Marketing para captación de exclusivas

MLS BARCELONA pone a disposición de sus agrupados herramientas prácticas de Marketing para captar producto en exclusiva compartida.

- 1.- Dossier de empresa
- 2.- Dossier de venta
- 3.- Dossier de información
- 4.- Book de presentación
- 5.- Seguimiento de clientes

Asesoramiento en Marketing Inmobiliario

MLS BARCELONA colabora con empresas especialistas en Marketing y pone a disposición asesoramiento específico tanto para los agrupados como para sus clientes en condiciones muy ventajosas especialmente en las áreas de:

MARKETING INMOBILIARIO

MARKETING ESTRATEGICO Y OPERATIVO

MARKETING DE GUERRILLA

MARKETING RELACIONAL

Asesoramiento jurídico. Acción Legal

MLS BARCELONA pone a disposición de sus agrupados la asesoría del Bufete ACCION LEGAL especialistas en Derecho Inmobiliario donde dispondrá sin coste alguno de 37 contratos y documentos normalizados para su actividad inmobiliaria:

ESQUEMA / RESUMEN DE DOCUMENTOS

MODELOS DE ENCARGOS DE VENTA, COMPRA Y ARRENDAMIENTO

- 001.ENCARGO DE VENTA.
- 002.ENCARGO DE VENTA EN AGENTE ÚNICO.
- 003.ENCARGO DE VENTA EN EXCLUSIVA.
004. ENCARGO DE VENTA CON COMISIÓN SOBREPREGIO.
- 005.ENCARGO DE VENTA DE PROMOCIÓN DE OBRA NUEVA.
- 006.ENCARGO DE VENTA DE PROMOCIÓN DE OBRA NUEVA EN EXCLUSIVA.
- 007.ENCARGO DE GESTIÓN DE ARRENDAMIENTO.

008. ENCARGO DE GESTION DE ARRENDAMIENTO EN AGENTE UNICO.

009.ENCARGO DE GESTION DE ARRENDAMIENTO EN EXCLUSIVA

010. ENCARGO DE COMPRA

011. ENCARGO DE COMPRA CON PROVISIÓN DE FONDOS.

MODELOS DE CONTRATOS DE ARRAS, COMPRAVENTA , APORTACIÓN Y CESIÓN DE DERECHOS.

012. CONTRATO DE ARRAS CONFIRMATORIAS.

013. CONTRATO DE ARRAS PENITENCIALES.

014. CONTRATO DE ARRAS PENALES.

015. CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA.

016. CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA CON ENTREGA DEL INMUEBLE.

017. CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA DE OBRA NUEVA.

018. CONTRATO DE PERMUTA DE SOLAR POR EDIFICACIÓN FUTURA (APORTACIÓN).

019. CONTRATO DE CESIÓN DE DERECHOS.

MODELOS DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

020. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA.

021. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA USO DISTINTO DE VIVIENDA.

022. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE TEMPORADA.

023. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE PLAZA GARAJE.

024. CONTRATO DE ARREDAMIENTO CON OPCION DE COMPRA.

DOCUMENTOS VARIOS

025. ENCARGO DE FINANCIACIÓN

026. OFERTA DE COMPRA

027. DOCUMENTO DE RESERVA

028. ACUERDO DE RESCISIÓN DE CONTRATO DE ARRAS.

029. RECONOCIMIENTO DE HONORARIOS Y GESTIÓN.

030. DOCUMENTO DE RECIBÍ DE LLAVES.

031. HOJA DE VISITA PARA ENCARGARGOS DE VENTA.

032. HOJA DE VISITA PARA ENCARGOS DE COMPRA.

033. HOJA DE VISITA CON RECONOCIMIENTO DE HONORARIOS

034. HOJA DE VISITA DE ARRENDAMIENTO.

035. CONTRATO DE PRÉSTAMO.

036. MODELO DE CONVENIO DE COLABORACIÓN ENTRE AGENCIAS INMOBILIARIAS.

037. CONTRATO DE OPCIÓN DE COMPRA.

y condiciones especiales en los siguientes servicios:

SERVICIOS PARA PROFESIONALES INMOBILIARIOS.

SERVICIO DE ASESORAMIENTO Y ASISTENCIA LEGAL.

SERVICIOS DE ADECUACIÓN A LA LEY DE PROTECCIÓN DE DATOS.

SERVICIO DE ADECUACIÓN A LA LEY DE BLANQUEO DE CAPITALES.
SERVICIO DE ADECUACIÓN A LA NORMATIVA DE CONSUMO.
SERVICIO DE ADECUACIÓN AL CONVENIO COLECTIVO DEL SECTOR DE LA INTERMEDIACIÓN INMOBILIARIA.
SERVICIO DE ADECUACIÓN A LA LEY DE PREVENCIÓN DE RIESGOS LABORALES

Arbitraje profesional independiente

En los casos de conflicto entre agrupados, se resolverán mediante un arbitraje profesional e independiente, para solucionar de una forma rápida y con el menor coste posible cualquier incidencia.

En estos momentos dicho servicio lo presta el prestigioso Abogado D. José Juan Muñoz Socio Director del Bufete ACCION LEGAL.

API Colegiado

Asesor jurídico de AEGI patronal del sector inmobiliario de intermediación

Asesor jurídico de más de 1200 agencias inmobiliarias

Director del PFAG: Plan De Fomento del Alquiler Garantizado

Secretario General de AEFI Asociación de Expertos en Formación Inmobiliaria

Código ético y normas de funcionamiento

La MLS BARCELONA se rige por un estricto Código ético profesional puesto que entendemos que el sector inmobiliario es una profesión, una vocación, y por supuesto un proyecto empresarial con una Misión muy importante en la Sociedad, brindar servicios profesionales de asesoramiento y gestión en la compraventa de bienes inmuebles.

Las normas de funcionamiento facilitan la realización de operaciones compartidas entre los agrupados a la MLS BARCELONA.

Todos los agrupados deben cumplir la legislación vigente, la normativa de consumo, el Código ético y las Normas de Funcionamiento, el incumplimiento grave de alguna de ellas supondrá la expulsión de la MLS BARCELONA., en beneficio de la calidad profesional del resto de agrupados.

Programa de gestión inmobiliario completo Inmofactory

La herramienta tecnológica de gestión inmobiliaria que sustenta el funcionamiento de la MLS Barcelona es el software de gestión inmobiliario Inmofactory.

Desarrollado por Inmobolsa Factory, Inmofactory es el programa de gestión inmobiliaria más usado en España con más de 3000 agencias y promotoras y cerca de 12000 usuarios. Colegios profesionales, asociaciones, redes inmobiliarias, franquicias, promotoras, agencias independientes, son un ejemplo del perfil de empresas que lo usan todos los días y garantía de la fiabilidad y potencia de sus prestaciones.

Inmofactory permite llevar toda la gestión comercial inmobiliaria, Inmuebles, clientes, demandas, cruces de oferta y demanda, alertas, acciones, comerciales, CRM, estadísticas, seguridad, publicación en portales inmobiliarios y un largo etc.

Inmofactory además permite la personalización necesaria para adaptarse a las necesidades de cada agencia o grupo inmobiliario.

Publicación automática en portales inmobiliarios (A fecha de hoy 38)

Inmofactory es la empresa proveedora de software de gestión inmobiliario que más acuerdos de colaboración tiene suscritos con portales inmobiliarios. A fecha de hoy son 38 los portales inmobiliarios a los que se puede publicar directamente sin tener que volver a introducir una y otra vez la misma información. Este servicio, con el considerable ahorro de tiempo y dinero que conlleva, hace que por si solo, ya sea rentable la cuota de mantenimiento de pertenecer a la MLS Barcelona.

ejemplo de portales a los que se puede publicar directamente desde Inmofactory son Fotocasa, Segundamano, Inmobolsa, Globaliza, Urbaniza, Inzoco, etc...

Además, muchos de estos portales, ofrecen condiciones especiales de publicación a usuarios del software de gestión inmobiliaria Inmofactory, que van desde precios preferentes hasta periodos gratuitos de publicación.

Marketing 2.0 y Redes Sociales: Blog, Foro, Microblog, Facebook

La Web 2.0 se ha mostrado como una valiosa e insustituible herramienta de marketing que permite dar a conocer los servicios de la MLS y de sus asociados, aumentar la red de colaboración y atraer, afianzar y consolidar al cliente final a través de una plataforma abierta donde todo el mundo puede participar y opinar y donde se debaten temas de actualidad y de interés en el sector.

El blog de la MLS Barcelona es www.elbloginmobiliario.wordpress.com

Web para cada agencia y/o buscador con toda la oferta del grupo en exclusiva

Los miembros de la MLS Barcelona disponen de página Web propia proporcionada por Inmofactory, así como de un buscador de inmuebles que muestra toda la oferta de inmuebles en exclusiva de la MLS.

Las agencias que ya dispongan de página Web, pueden publicar los inmuebles automáticamente en su página a través de un buscador que también proporciona Inmofactory.

Página Web corporativa de mlsbarcelona.com

La página Web de MLS Barcelona pretende dar a conocer los servicios y las ventajas de pertenecer como asociado y es uno de los vínculos de unión entre los mismos. Agrupa desde la publicación de ofertas en la Web corporativa hasta el acceso a la intranet exclusiva para los asociados, pasando por todos los servicios de formación, networking, marketing, etc.