



EXPERTOS INMOBILIARIOS

PUBLICACIÓN DE LA

ASOCIACIÓN PROFESIONAL DE

EXPERTOS INMOBILIARIOS

N. 63 SEPTIEMBRE/2008

FRANQUEO CONCERTADO 02/1208

LA LEY DEL SUELO CUMPLE SU PRIMER AÑO

PAG. 8, 9 y 10



TABLÓN ANUNCIOS

PAG. 4

Sácale máximo rendimiento al nuevo portal



FISCAL

PAG. 7

Formalidades en la renuncia a la exención del iva



INFORMACIÓN

PAG. 12 y 13

Modificaciones tributarias para el 2008 (II). Convenios útiles para incentivar la intermediación



INTERNET

PAG. 14

Conozca de primera mano las páginas web de otros asociados y anímese a colaborar con ellos



EL IVA Y LA VIVIENDA

De regreso de las vacaciones, y con la vuelta a la actividad, nos hacemos eco de la información que nos llega sobre la propuesta por parte de la Comisión Europea, que pretende modificar la normativa comunitaria sobre el IVA, para permitir a los países aplicar de manera permanente tipos reducidos en el sector de la construcción. Una iniciativa que puede resultar claramente beneficiosa para reactivar un sector, que en este momento atraviesa una situación de clara recesión.

Los promotores, también consideran como positiva esta medida, ya que ayudaría a reducir el coste final del producto y mejoraría la accesibilidad de los ciudadanos a una vivienda, lo que podría producir una reactivación del mercado.

Esperemos que esta propuesta se lleve a cabo y se aplique a toda clase de viviendas y no sólo a las denominadas de tipo social, ya que la vivienda es un bien esencial y no sería lógico aplicar un tipo diferente según la tipología del inmueble. Además, también es importante, ya que nos afectaría a nosotros las inmobiliarias, en lo que hace referencia a nuestros honorarios; porque todos sabemos lo mucho que nos cuesta cobrar a nuestros clientes ese 16% del IVA que se aplica actualmente. Estaremos atentos y veremos si podemos hacer algo en relación a este concepto, que nos afecta tan directamente.

Pero esta no es la única noticia agradable, además de la anteriormente citada, queremos reseñar el enlace de nuestra gerente, Nuria Alcalá, que a finales del pasado mes de Julio contrajo matrimonio. Desde estas líneas, les deseamos a la pareja en nombre de todos nosotros, mucha felicidad en esta nueva etapa que comienzan.

Óscar Martínez Solozábal

Presidente

SUMARIO

BREVES DE LA ASOCIACIÓN

PÁGINA 2 RETOMANDO EL CURSO ESCOLAR
ASAMBLEA GENERAL 2008
PÁGINA 15 MINI PORTÁILES

RED DE EXPERTOS

PÁGINA 4 - 5 SÁCALE MÁXIMO RENDIMIENTO AL NUEVO PORTAL

EXPERTOS EN LO JURÍDICO

PÁGINA 6 ARRAS PENITENCIALES Y RESPONSABILIDAD DE LA INMOBILIARIA

EXPERTOS EN LO FISCAL

PÁGINA 7 FORMALIDADES EN LA RENUNCIA A LA EXENCIÓN DEL IVA

EXPERTOS INFORMADOS

PÁGINA 8 - 10 LA LEY DEL SUELO CUMPLE SU PRIMER AÑO CON UNA RENOVACIÓN PROFUNDA DE LA LEGISLACIÓN

PÁGINA 11 - 12 MODIFICACIONES TRIBUTARIAS PARA EL 2008 (II)

PÁGINA 13 CONVENIOS ÚTILES

EXPERTOS EN LA RED

PÁGINA 14 PÁGINAS WEB

BIENVENIDOS

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

MÁXIMO GUERRERO
HERRERO

Número afiliada: 2406
Población: Terrassa
Provincia: Barcelona

DÀMARIS LLADÓ
QUINTANILLA

Número afiliada: 2407
Empresa: EURO PROGRAMA
INMOBILIARI, S.L
Población: Sabadell
Provincia: Barcelona

YOLANDA ECHEBARRÍA
ZAFRA

Número afiliado: 2408
Población: Dorioño
Provincia: Burgos

GERHARD ALFONS TOMANN

Número afiliado: 2409
Empresa: EBRO REAL
ESTATE TORTOSA, S.L
Población: Tortosa
Provincia: Tarragona

EDUARDO ROMEO NAVAS

Número afiliado: 2410
Empresa: REDIFINCAS, S.A
Población: Logroño
Provincia: La Rioja

JOSÉ ANTONIO MUÑOZ
MUÑOZ

Número afiliado: 2411
Empresa: NEBEDA, S.L.U
Población: Pineda de Mar
Provincia: Barcelona

RETOMANDO EL CURSO ESCOLAR

Qué mejor manera de iniciar el curso escolar que con dos de los seminarios mas demandados en estos momentos por todos vosotros: **ARRENDAMIENTOS URBANOS y ADMINISTRACIÓN DE COMUNIDADES**. Al cierre de esta edición (finales julio) no os podemos concretar fechas, ni emplazamientos, pero si os podemos adelantar que serán hacia finales de este mes, primeros de octubre.

Son dos cursos enfocados una vez mas para la diversificación de los servicios de vuestras inmobiliarias, y que, por tanto, os puedan ayudar a generar nuevo volumen de negocio. Cuando leas estas líneas, o bien, ya habrás recibido la circular correspondiente ampliándote la información o estarás a punto de recibirla. También nos gustaría adelantar un nuevo proyecto que se está llevando a cabo con relación a la formación y reciclaje, consistente en la creación de una plataforma de formación on-line, tal y como se solicitó en la pasada Asamblea General, facilitando por tanto la accesibilidad a todos los compañeros, sean del punto de España que sean, a cualquier curso que se imparta.

A su vez, gracias al convenio de colaboración entre la Asociación y el Instituto Superior de Derecho y Economía (ISDE), iniciado con las 3 ediciones de este año del curso de peritaciones judiciales, podréis disfrutar, todos aquellos que lo deseéis, de un 20% de descuento al matricularse en el MASTER INMOBILIARIO a distancia que ISDE imparte desde hace ya varios años y que ha ido ganando en prestigio, por ser uno de los mas completos y funcionales a la par que asequibles. Una gran oportunidad para todos aquellos que queráis ampliar o afianzar vuestros conocimientos teóricos en materia inmobiliaria (en breve también recibiréis información más detallada al respecto).

ASAMBLEA GENERAL 2008

El gran evento del último semestre, como bien sabéis, siempre es la celebración de nuestra Asamblea General, donde muchos compañeros aprovechan para re-encontrarse, otros para conocerse por primera vez después de varios contactos comerciales telefónicos, y donde se toman aquellas decisiones vitales para encauzar el año siguiente. Pero en definitiva es una gran fiesta de hermandad para pasarlo bien acompañado por compañeros del sector.

Según el año se celebra en un punto u otro de la geografía española, y este, como ya os adelantamos, no puede ser otro el emplazamiento que ZARAGOZA. Una preciosa ciudad que durante el 2008 ha sido sede de la Expo Universal, y que como en todas las ciudades donde se ha celebrado un gran evento internacional, ha experimentado unos cambios urbanísticos que bien merecen ser conocidos. Además, estamos en disposición de adelantaros las fechas: 14 y 15 de Noviembre. Durante el viernes 14 tendrá lugar la cena de hermandad, sin descartar alguna actividad durante la misma tarde (pendientes de determinar) y el sábado 15 a las 10h en primera convocatoria, se celebrará la Asamblea General. Como siempre, la Asociación os facilitará el alojamiento, y os ampliará la información a su debido tiempo.

Os animamos a participar y a conocer la nueva Zaragoza tras la Expo.

SÁCALE MÁXIMO RENDIMIENTO AL NUEVO PORTAL

MUCHOS HABRÉIS DESCUBIERTO YA LA GRAN NOVEDAD DE ESTE AÑO EN LA ASOCIACIÓN, EL NUEVO PORTAL INMOBILIARIO

Durante el pasado mes de julio ya os notificamos la gran novedad de este año, el nuevo portal de la Asociación, pero tras un período de prueba para los afiliados, este mes se llevará a cabo el lanzamiento oficial de dicho portal, fruto de la petición unánime por vuestra parte.

Este portal inmobiliario nace de la voluntad de ofrecer a los consumidores y usuarios una información seria, veraz y contrastada de una gran oferta inmobiliaria estatal, respaldada por los agentes inmobiliarios pertenecientes a la Asociación Profesional de Expertos Inmobiliarios.

También nace de la voluntad de que dichos agentes puedan disponer de una herramienta que acerque su gran oferta inmobiliaria a sus potenciales clientes, en un entorno sin competencia desleal y con plenas garantías de respeto hacia su profesionalidad.

AMPLIA COBERTURA Y VOLUMEN DE INMUEBLES

La Asociación representa a un gran número de agentes in-

mobiliarios con oficinas abiertas por toda España, por lo que garantiza que el portal cuente con una gran cobertura y volumen de inmuebles desde sus inicios, algo que muchos de los portales actualmente operativos no pudieron lograr.

SELLO DE GARANTÍA Y DIFERENCIACIÓN

El gran punto diferencial de este nuevo portal respecto al resto, radica en el paraguas que le cobija: la Asociación Profesional de Expertos Inmobiliarios. Porqué toda la información que se obtenga en él, procederá de afiliados sujetos a un código deontológico y ético de actuación dentro de la profesión de agente inmobiliario.

¿QUÉ PASA CON LA WEB CORPORATIVA DE LA ASOCIACIÓN?

A través de la dirección WWW.INMOEXPERTOS.COM los consumidores, vuestros potenciales clientes accederán a la oferta de inmuebles, quedando vuestro acceso privado desviado a la dirección www.expertosinmobiliarios.com (aunque en la página principal del portal también encontraréis un link a la web corporativa de la Asociación).

¿CÓMO LLENAR DE CONTENIDOS EL PORTAL?

Para poder incluir inmuebles en el portal, sólo debéis ir al apartado "bolsa de inmuebles y clientes" dentro de la Extranet "sólo expertos", a la cual accederéis identificandovos con vuestro usuario y password, y seguir las indicaciones.

En el caso de querer incluir muchas propiedades de una sola vez, y a diferencia de otros portales, no tenéis que aprender ningún otro programa de gestión sino seguir las instrucciones para generar un fichero que subiréis automáticamente.



****Este mes se llevará a cabo el lanzamiento del nuevo portal inmobiliario de la Asociación***



www.expertosinmobiliarios.com

En caso de algún problema o duda, en la misma web encontraréis un manual de instrucciones, aunque también podéis poneros en contacto con el departamento informático en el e-mail: informatica@inmoexpertos.com o bien llamando al teléfono 902 157 289.

BUSCADOR DE DE EXPERTOS INMOBILIARIOS

Para poder incluir vuestras inmobiliarias sólo debéis seleccionar la casilla de autorización correspondiente, situada en “actualización de datos” de la extranet. Desde donde también podréis incluir todas aquellas oficinas que queráis o cambiar vuestros datos.

BUSCADOR DE PERITOS

Todos aquellos afiliados que dispongan del Carnet de Perito, tengan en vigor el Seguro de Responsabilidad Civil, y nos hayan autorizado explícitamente a la publicación de sus datos, aparecerán en esta sección. Si todavía no aparecen, llámanos para averiguar porqué.

SERVICIO GRATUITO

Hasta finales de año, este será un nuevo servicio de la Asociación, completamente gratuito. Y sólo durante la próxima

reunión de la Asamblea General, entre todos, se decidirá si así seguirá siendo o si se debería abonar una pequeña cuota para sufragar los gastos de publicidad, algo mínimo, que a igual que sucede con los cursos, tenga unos precios muy alejados a los habituales del mercado.

Esperemos que este nuevo portal sea de vuestro agrado y ante todo de gran utilidad. No cabe decir que cualquier comentario o sugerencia, siempre será bien recibido.

¡ SÓLO QUEDA ANIMAROS A NAVEGAR!

ARRAS PENITENCIALES Y RESPONSABILIDAD DE LA INMOBILIARIA

SENTENCIA DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE BARCELONA DE 7 DE MAYO DE 2008

JESÚS MANUEL PERNAS Asesor Jurídico de nuestra Asociación

Analiza la Audiencia el siguiente supuesto:

Los vendedores incumplen la obligación de entregar la vivienda en el plazo y condiciones pactadas (no la habían descalificado como VPO). Los compradores demandan a los vendedores y a la Inmobiliaria pidiendo la devolución del doble de las cantidades entregadas y la devolución de los honorarios pagados a la mediadora.

La Audiencia, en primer lugar, busca determinar el concepto "arras penitenciales" y trata de definir si el contrato de compraventa sometido a su análisis contiene o no una cláusula de "arras penitenciales".

La Audiencia dice que hay que dilucidar si mediaron o no arras penitenciales pues de ello dependerá que los demandados deban devolver sólo la cantidad que percibieron, 9.001,95 euros, o el duplo, como se reclama. El documento de 18 de mayo de 2004, en que intervinieron los demandados vendedores y la sociedad intermediaria en representación de los actores, es un contrato de compraventa, como en él expresamente se dice, y del que la cantidad de 9.001,95 euros constituye parte del precio que la parte compradora haría efectiva, como así hizo, unos días después. En dicho documento no se establecen arras ni se da tal carácter a la referida cantidad. Sólo en la condición tercera se hace una alusión a tal figura pero refiriéndola sólo a una de las partes, la compradora, la cual perdería la cantidad en caso de incumplimiento. No se dice nada de la contrapartida obligacional para los vendedores propia de las arras, ni se transcribe ni cita el artículo 1454 del Código Civil.

Es pacífica la doctrina que declara que **se precisa una constatación clara de la existencia de las arras penitenciales, de forma que se establezca de una manera evidente la intención de los contratantes de someterse a un régimen de desistimiento voluntario con aceptación del efecto de pérdida de la cantidad entregada o de devolución por duplicado pues, de no ser así, se entenderá que la cantidad cuya entrega ha mediado tiene el concepto de parte del precio o pago anticipado del mismo. Las arras penitenciales han de ser, por tanto, objeto de interpretación restrictiva, operando tan sólo cuando haya una voluntad indubitada en tal sentido pues lo normal, como menos gravoso, será la concepción de la cantidad como parte del precio.**

En el caso presente, como se ha visto, la configuración formal de arras penitenciales no se ha producido y, por el contrario, la suma objeto de la entrega viene a considerarse expresamente parte del precio. Así las cosas, se condenará a los ven-

dedores demandados a devolver a los actores la cantidad de 9.001,95 euros (es decir, la cantidad entregada a cuenta y no el duplo de la misma).

En cuanto a los honorarios de la Inmobiliaria la Audiencia indica que la función de la mediadora no debe entenderse limitada a poner en contacto a las partes. No cabe ignorar que las agencias están regentadas y atendidas por personal cualificado en el tráfico inmobiliario y su intervención persigue dar seguridad y transparencia a estos contratos de compraventa al propiciar el conocimiento de aspectos relevantes de la situación del inmueble, que pueden incidir en el éxito del contrato y de los que debe dar cumplida información a los clientes, los cuales han acudido a dichas agencias precisamente en busca del asesoramiento y seguridad que los ponga a resguardo de cualquier problema. Por tal motivo, la agencia, al recibir el encargo, no puede limitarse a transmitir la oferta sino que debe constatar la situación registral, urbanística y administrativa de la finca a fin de poder informar correctamente a los futuros compradores. En tal sentido se ha pronunciado la STS de 2 de octubre de 1999, en la que, al analizar las obligaciones de los agentes de mediación inmobiliaria, se dice que, a fin de que puedan cumplir correctamente la función encomendada, deben mantener informado al cliente de todos los detalles que puedan influir sobre la valoración y consecuencias del negocio. En el caso presente, no consta que la información a los compradores se extendiera a la calificación de la finca, los cuales han manifestado que se enteraron de ella a través de la tasación para la obtención de la financiación hipotecaria.

De la declaración en el acto del juicio del legal representante de la sociedad se desprende que se pecó de un exceso de confianza en la actuación que debían llevar a efecto los vendedores, estando en la creencia de que el problema estaría solucionado en el momento de la escrituración, cosa que no sucedió. Un comportamiento cuidadoso y adecuadamente garantista de los derechos de los clientes pasaba por una perfecta comprensión del problema y por una previsión de sus consecuencias, todo ello acompañado de una cumplida información a los mismos, lo que no consta producido. Es concluyente la manifestación del legal representante de que "no pudieron dar un buen servicio", lo que sirve para dar fe personal de que no hubo un cumplimiento adecuado del contrato de mediación.

La Audiencia condena a la Inmobiliaria a devolver la comisión recibida y a pagar solidariamente con los vendedores la cantidad de 874€ por los daños sufridos por los compradores.

FORMALIDADES EN LA RENUNCIA A LA EXENCIÓN DEL IVA

BUFETE FARNÓS-FRANCH (www.farnos-franch.com)

Una reciente Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de fecha 23 de noviembre de 2007, ha tratado una cuestión relacionada con la tesis antiformalista en el procedimiento de renuncia a la exención del Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA).

Para comprender el fondo del asunto de la mencionada Sentencia conviene, con carácter previo, exponer brevemente los hechos objeto de la misma. En escritura pública otorgada el día 25 de febrero de 2.002, determinada entidad que no fue parte en el proceso vendió a la codemandada una nave industrial.

Posteriormente, en otra escritura pública, las partes rectificaron la primera en el sentido de hacer constar que la transmisión realizada está sujeta al IVA y exenta del mismo, conforme a lo dispuesto en la Ley reguladora de dicho impuesto y que de conformidad con lo establecido en el artículo 20 de dicho cuerpo legal la parte vendedora renuncia a dicha exención toda vez que la entidad adquirente que actúa en el ejercicio de sus actividades empresariales es sujeto pasivo del IVA y tiene derecho a la deducción total del impuesto soportado, renuncia que se comunicó fehacientemente al sujeto pasivo vendedor con carácter simultáneo a la entrega de los bienes transmitidos, conforme a lo establecido en el Reglamento del IVA.

Cabe señalar, además, que meses antes del otorgamiento de la escritura de compraventa, el 24 de septiembre de 2.001 las partes celebraron contrato privado de compraventa respecto de la nave industrial que nos ocupa, comprometiéndose a otorgar la escritura pública en la fecha que en él indicaban, estableciendo la forma y plazos de pago del precio, haciendo mención de la suma de 82.939,67 Euros y el IVA correspondiente que serían entregados por la compradora a la vendedora en el momento del otorgamiento de la correspondiente escritura pública.

También consta factura expedida por la vendedora de fecha 25 de febrero de 2.002, la misma de la escritura de compraventa, en la que reconoce haber recibido el precio de la venta de la nave y la cantidad de 18.751,58 Euros correspondiente al 16% IVA.

El Tribunal esgrime en su fundamentación que hubo constancia de la renuncia a la exención del IVA, debiendo anularse la liquidación practicada por el concepto de transmisiones patrimoniales onerosas, lo que no comparte la representación procesal de la Junta de Andalucía, habida cuenta que la Junta entiende que esa renuncia debió de

hacerse en la forma y con los requisitos que se determinan reglamentariamente, y como en el caso examinado se obviaron esas formalidades, la transmisión debió de gravarse por la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas.

Prosigue el Tribunal indicando que podrá renunciarse por el transmitente a la exención del IVA, en la forma y con los requisitos determinados reglamentariamente, esto es, cuando el adquirente sea un sujeto pasivo que actúe en el ejercicio de sus actividades empresariales o profesionales, y tenga derecho a la deducción total del impuesto soportado por las correspondientes adquisiciones. Puntualiza el Tribunal que es el artículo 8 del Reglamento del IVA el que señala que la renuncia a esta exención deberá comunicarse fehacientemente al adquirente, con carácter previo o simultáneo a la entrega de los correspondientes bienes, añadiendo que la renuncia se practicará por cada operación realizada por el sujeto pasivo, y en todo caso deberá justificarse con una declaración suscrita por el adquirente, en la que este haga constar su condición de sujeto pasivo con derecho a la deducción total del impuesto soportado por las adquisiciones de los correspondientes bienes inmuebles.

En el presente supuesto, entiende el Tribunal, que se ha cumplido el requisito de la comunicación fehacientemente al adquirente con carácter previo o simultáneo a la entrega de los correspondientes bienes la renuncia a la exención en el IVA deberá, se cumple suficientemente haciendo constar en la escritura que el transmitente ha recibido una suma de dinero en concepto de IVA, aunque no aparezca literalmente una renuncia expresa por el transmitente a la mencionada exención.

Aunque aquí la recepción de la suma de dinero por el transmitente se justifica con la factura expedida por el mismo el día del otorgamiento de la escritura y con el contrato privado, el efecto es el mismo y desemboca en la tesis, en definitiva, eminentemente antiformalista que el Tribunal comparte, de suerte que reflejada la repercusión, y la constancia en la escritura pública de que el transmitente ha recibido una suma de dinero, es incuestionable que éste y el adquirente manifiestan con eficacia respecto a terceros, es decir, la Hacienda Pública, su intención y conocimiento indubitado de que la operación quede sujeta al IVA. Y es que la suma de 18.751,58 euros que la compradora abonó a la vendedora en concepto de IVA no se hubiera efectuado si no se hubiera renunciado previamente a la exención de referido impuesto en la operación de compraventa.

LA LEY DEL SUELO CUMPLE SU PRIMER AÑO CON UNA RENOVACIÓN PROFUNDA DE LA LEGISLACIÓN

UNO DE LOS ASPECTOS MÁS CONTROVERTIDOS ES EL NUEVO RÉGIMEN DE VALORACIONES.

Elisabet Carvajal

La nueva Ley del Suelo cumplía el pasado mes de julio su primer año. El aniversario llegaba acompañado del anuncio de la ministra de Vivienda, Beatriz Corredor, de la primera oferta pública de compra de suelo para el mes de octubre por un importe inicial de 300 millones de euros. Este suelo se destinará a vivienda protegida (VPO) en una actuación que se prolongará durante 4 años y se llevará a cabo a través de la entidad pública de suelo SEPES. Pero, ¿cuál será el efecto de la medida sobre el maltrecho sector inmobiliario?

La Ley del Suelo se aprobaba con los objetivos de promover la VPO, frenar la especulación y el precio de la vivienda fundamentalmente el del suelo, aunque sobre este último aspecto muchas voces del sector – promotores, agentes inmobiliarios y tasadores – coinciden en señalar que ha sido el propio mercado y la coyuntura

económica los que han favorecido ese fin. La norma persigue también favorecer la sostenibilidad y la transparencia con un mayor control de los Ayuntamientos. En este primer año, uno de los aspectos más controvertidos de la Ley ha sido el nuevo régimen de valoraciones. Repasamos las luces y las sombras de los primeros meses de vigencia la Ley del Suelo.

Se cumple poco más de un año de la entrada en vigor de la Ley del Suelo, aprobada por el Congreso de los Diputados el 10 de mayo de 2007 y en vigencia desde el 1 de julio de aquel año. En este período, las comunidades autónomas de Aragón, Cantabria, Castilla y León, Cataluña, Murcia y la Comunidad Valenciana han adoptado las disposiciones necesarias para adaptarse al nuevo marco legal básico del Estado. Y, el Gobierno, por su parte, ha cumplido la delegación otorgada por las Cortes Generales para aprobar el Texto Refundido que codifica en un solo cuerpo legal armónico toda la legislación estatal vigente sobre suelo de directa aplicación. Un año, por tanto, en el que se ha producido una renovación profunda y progresiva de la legislación del suelo.

La actual Ley del Suelo, Ley 8/2007, sustituye la Ley del Régimen del Suelo de 1998 y fue aprobada con los votos favorables de todos los grupos parlamentarios excepto del PP. Una Ley ambiciosa que entraba en vigor cuando la recesión del sector inmobiliario ya era una realidad y los agentes económicos ya intuían la tormenta que iba a azotar el sector. Los principales cambios que introduce la norma son las categorías de suelo – suelo urbano o suelo rural; el nuevo régimen de valoraciones que suprime las expectativas y valora únicamente la situación real del suelo; la acción directa de la Administración sobre el proceso urbanizador con carácter de servicio público, y la reserva de un 30 por ciento del suelo residencial para la construcción de viviendas protegidas. La norma marca también medidas de control para las actuaciones urbanísticas de los Ayuntamientos que deben ceder entre un 5 y un 15 por ciento del suelo para VPO y están sometidos a medidas que favore-





*** En este primer año, uno de los aspectos más controvertidos de la Ley ha sido el nuevo régimen de valoraciones.**

cen una mayor transparencia y sostenibilidad. Por otro lado, la Ley regula por primera vez los derechos y deberes de todos los ciudadanos y no sólo de los propietarios.

PRIMERA COMPRA PÚBLICA DE SUELO

El primer año de la Ley del Suelo concluía con el anuncio de la ministra de Vivienda, Beatriz Corredor, de la primera compra pública de suelo por un precio de salida de 300 millones para la construcción de VPO. En efecto, uno de los ejes de la nueva Ley es el fomento de la vivienda protegida. Pero, ¿cuál va a ser el alcance real de esta medida en un momento tan complicado para el sector inmobiliario?

Ernesto Tarazona, director de suelo y urbanismo de Knight Frank, en un encuentro digital en Expansión.com el pasado mes de julio afirmaba que “la medida adoptada por el Gobierno puede tener consecuencias muy directas en el mercado libre de suelo. El mercado de vivienda protegida es un mercado regulado y con síntomas de continuidad. Es un refugio de los profesionales para dar continuidad al mercado residencial, teniendo en cuenta que el suelo calificado de residencial libre está absolutamente atascado. La medida provocará una caída de los precios y por consiguiente una pérdida patrimonial importante en las carteras de suelo de las inmobiliarias”. Y añadía que “los precios con los que se plantea el Gobierno comprar romperán el mercado de suelo de vivienda protegida, mientras que el beneficio podrá recaer sobre el usuario de vivienda protegida por el descenso del precio”.

LAS SOMBRAS DEL NUEVO RÉGIMEN DE VALORACIONES

Tras estos meses de la aplicación de la nueva norma, las sombras de la Ley alcanzan especialmente el nuevo régimen de valoraciones con efectos negativos para los sectores económicos. Según la nueva Ley el suelo se valora ahora por su situación real y no por sus expectativas. El objetivo del Ejecutivo es “desincentivar las prácticas de clasificación y retención puramente especulativas”.

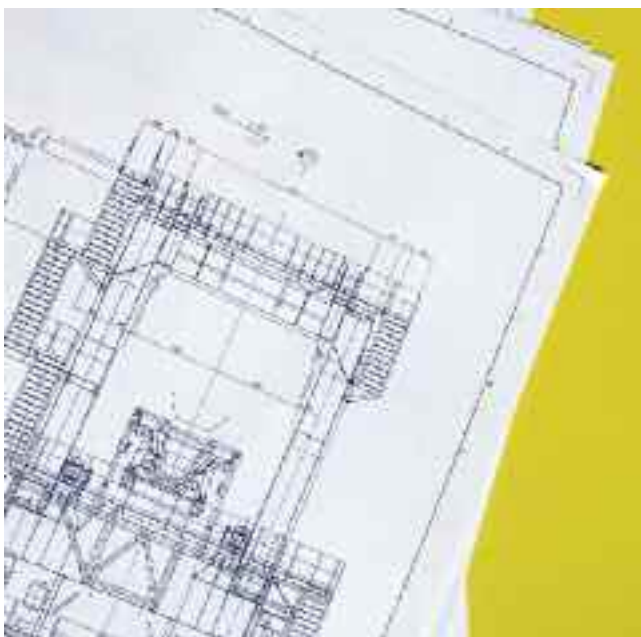
Sin embargo, la medida ha tenido un impacto mayor al previsto como resumía Ernesto Tarazona, director de suelo y urbanismo de Knight Frank en Expansión.com: “que el Gobierno no haya tenido en cuenta el impacto del nuevo régimen de valoraciones en los balances de las inmobiliarias ha generado un gran problema. Aunque cabe añadir la falta de analítica general ante un mercado principalmente residencial donde se ha detectado en los últimos 5 años una explosión sobre la oferta del suelo que el mercado español no sería capaz de absorber, teniendo en cuenta las necesidades específicas de demanda de residencia”.

Por su parte y sobre la misma cuestión, el arquitecto técnico de Tasamadrid, Pablo Díaz Romeral, declaraba a El Mundo (Su Vivienda, 4 de julio) que “la valoración del suelo ha experimentado graves consecuencias en las cuentas de las empresas. Un alto grado de responsabilidad la tiene la Ley ya que se ha producido una bajada en las tasaciones derivadas de la pérdida de expectativas urbanísticas a causa de la nueva calificación del suelo. Se ha provocado una depreciación de los activos que desequilibran los balances de las compañías”. En el mismo sentido se manifestaba Jesús Mateo, director de valoraciones de Savills, quien afirmaba que “la Ley de Suelo ha diseñado un régimen de valoraciones intuitivo, basado en un criterio visual. Esta medida podría haber tenido consecuencias positivas hace varios años para frenar la aceleración de los precios del suelo, pero adoptarla cuando hay un importante grado de endeudamiento ha sido como querer apagar un incendio con gasolina”.

Por su parte, Óscar Martínez Solozábal, presidente de la Asociación Profesional de Expertos Inmobiliarios, indicaba sobre el nuevo régimen de valoración en un encuentro digital en el País.com el pasado mes de julio que “las tasaciones ahora son reales, antes había una complicidad entre los que intervenían que favorecía el máximo valor para lograr el máximo préstamo. Ahora es al revés, se valora cómo



La mayor transparencia, la participación ciudadana y los controles de la legalidad sobre el urbanismo son los efectos inmediatos de la Ley.



mo está el mercado y se tiende a la baja limitando el préstamo para reducir riesgos, casi por debajo de lo real”.

Promotores y tasadores están pendientes desde hace meses del desarrollo del reglamento que definirá los criterios y el método de cálculo de las valoraciones. El sector espera que este documento clarifique, entre otros aspectos, la definición y ponderación de los criterios de localización en la valoración de los suelos rurales.

MAYOR TRANSPARENCIA, UN EFECTO INMEDIATO DE LA LEY

Hace algo más de un año, María Antonio Trujillo, la que fuera ministra de Vivienda en el proceso de elaboración y aprobación de la Ley afirmaba “la nueva norma es para todos los ciudadanos, no sólo para los propietarios. Es también para los alcaldes”. En este sentido, uno de los efectos importantes y aplaudidos de la nueva Ley por agentes del sector es el control que se ejerce sobre los Ayuntamientos, especialmente el artículo 16.3 que evita en gran medida cláusulas abusivas y cargas adicionales y gravosas en los convenios que establecen los promotores con la administración.

La mayor transparencia, la participación ciudadana y los controles de la legalidad sobre el urbanismo son los efectos inmediatos de la Ley y uno de sus principales aciertos. Otros efectos de la Ley se irán poniendo de manifiesto a medida que las diferentes autonomías desarrollen el marco competencial que la norma les concede en esta materia.

Siguiendo con los Ayuntamientos y por lo que se refiere a la transparencia y la participación ciudadana, por ejemplo, hoy todos los convenios urbanísticos tienen que someterse a información pública antes de poder ser aprobados por los consistorios municipales. También todas las recalificaciones puntuales que conlleven plusvalías para los propietarios de algunas fincas tienen que identificar expresamente quiénes han sido dichos propietarios en los últimos cinco años.

Otra medida destacada es que los concejales y directivos municipales están obligados a realizar declaraciones públicas de sus bienes y actividades privadas y, si tienen responsabilidades ejecutivas, tendrán prohibida la actividad privada en esa materia y en el término municipal durante los dos años posteriores al cese. Una medida valiente que en España ha tardado en llegar y contribuirá a acotar los feudos municipales.

En materia de sostenibilidad, los informes sobre disponibilidad de agua son ahora determinantes para la aprobación de los planes urbanísticos que proyecten nuevas urbanizaciones. Estos proyectos tienen que someterse a una evaluación ambiental estratégica en la que se ponderarán también los valores paisajísticos y los riesgos naturales de los terrenos.

MODIFICACIONES TRIBUTARIAS PARA EL 2008 (II)

LOS EXPERTOS ACONSEJAN UN BUEN ASESORAMIENTO PARA APROVECHAR LAS DEDUCCIONES DEL IMPUESTO DE SOCIEDADES

Elisabet Carvajal

El pasado 25 de julio concluía el período para hacer efectivo el Impuesto de Sociedades (IS) que, conjuntamente con el IRPF y el IVA, es uno de los tributos más importantes del sistema impositivo español. La desaceleración económica ha provocado que no pocas empresas, especialmente del sector inmobiliario, soliciten aplazamientos para su pago. También, ante la actual coyuntura, agentes económicos reclaman una rebaja del tributo que en España se sitúa en el 30%, mientras que la media europea está en el 23%. Entre las novedades del Impuesto de Sociedades para este ejercicio destaca su adaptación al Plan General Contable y la prórroga del primer pago fraccionado del impuesto, así como la reducción progresiva del tipo impositivo. Los expertos recuerdan a los empresarios que tengan en cuenta las deducciones por formación, Investigación, Desarrollo e innovación (I+D+i) y reinversión previstas para este impuesto, y la importancia de un buen asesoramiento fiscal para aprovechar los máximos beneficios de las deducciones contempladas para el IS.

Una de las principales novedades del Impuesto de Sociedades para el presente ejercicio es su adaptación al Plan General Contable que entraba en vigor el pasado 1 de enero y la aprobación del Decreto Ley del 21 de abril de 2008, con la finalidad de facilitar el cumplimiento de las obligaciones fiscales relativas a los pagos fraccionados a los contribuyentes de este tributo. De acuerdo con este Decreto Ley, se prorrogaba hasta el 5 de mayo de 2008 el primer pago fraccionado del Impuesto de Sociedades de 2007.

Otra de las novedades que se han aplicado se refiere al tipo impositivo que se ha ido reduciendo progresivamente hasta el 30 % y, en caso de las pymes, hasta el 25 % para los primeros 120.000 euros, y el 30 % si se supera esta cantidad. Otras modificaciones introducidas tienen que ver



con la armonización internacional de la Ley del Impuesto sobre Sociedades con base en la normativa de la Unión Europea, con modificaciones que afectan a las correcciones de valor en las amortizaciones y en los elementos patrimoniales. En cuanto a las Reglas de Valoración, también se establecen nuevos criterios de acuerdo con el Código de Comercio.

En materia deducciones los expertos inciden en los atractivos descuentos por el fomento de la tecnología de la información y comunicación que prevé la Ley y aseguran que “modernizar la empresa es siempre rentable de cara al Impuesto de Sociedades”. En las deducciones por reinversión se introducen cambios que afectan a los elementos patrimoniales.



En materia deducciones los expertos inciden en los atractivos descuentos por el fomento de la tecnología de la información y comunicación que prevé la Ley

Por otro lado, recordar que el Gobierno tiene previsto reducir progresivamente el tipo impositivo de este tributo, así como disminuir de manera paulatina hasta el 2014 los beneficios y deducciones de los que pueden beneficiarse los empresarios. Por ello, los asesores aconsejan a los pequeños empresarios que se aprovechen al máximo estas ganancias que, por el momento, ofrece el tercer impuesto más importante de la recaudación del Estado, por detrás del IRPF y del IVA.

Reformar el IS para hacer frente a la crisis

Diversos agentes económicos han manifestado en las últimas semanas la necesidad de acometer una nueva reforma en el Impuesto de Sociedades dada la difícil situación económica que España está atravesando. Aseguran que las modificaciones afrontadas en el 2007 no han sido suficientes en cuanto a rebaja de tipos y los beneficios contables. Los expertos también afirman que el futuro pasa por las inversiones en I+D+i y una necesaria planificación fiscal de las empresas, y por comprobar si las inversiones que realizan conllevan deducciones y así beneficiarse a la hora de presentar el Impuesto de Sociedades.

La coyuntura económica también ha marcado el desarrollo de las declaraciones de este impuesto y en su segundo plazo que cumplía el 25 de julio, muchas empresas pidieron aplazamientos para dar cuenta del año 2007 a causa de los problemas de liquidez que sufren ahora mismo muchas, especialmente del sector inmobiliario.



CONVENIOS ÚTILES

Desde la Asociación, y siguiendo uno de los objetivos de su creación como es el velar por los intereses de nuestros afiliados, os hacemos un recordatorio de alguno de los convenios establecidos para intentar sobrellevar este bache económico que estamos viviendo:

FINANZALIA: ¡TODOS LOS BANCOS EN UN CLICK!

Mediante el acuerdo alcanzado entre la Asociación y FINANZALIA, empresa que ha desarrollado una Plataforma de Gestión de Créditos Hipotecarios consistente en ofrecer soluciones financieras a la medida de vuestros clientes mediante un revolucionario software, que os permitirá tener todos los bancos y cajas en un sólo click, puesto que el “scoring” se realizará entre las más de 200 entidades financieras con las que dicha plataforma tiene acuerdos firmados.



Para más información, consultar la sección CONVENIOS en la Extranet de la Asociación, entrando con vuestra clave de usuario y password.

NUEVO CONVENIO CON GRUPO REY CORPORACIÓN

Se ha firmado dicho convenio para poder ayudaros a todos a promover el mercado del alquiler con opción a compra entre promotores con obras terminadas, o agilizar la rentabilidad de aquellos inmuebles adquiridos por inversionistas que, en ambos casos, por la situación actual que atravesamos, no tienen salida en el mercado de la compra-venta.

Además de poder ofrecer a vuestros clientes un servicio integral completo, gestionándoles todo y dándoles soluciones ágiles para rentabilizar esos inmuebles, podréis percibir una comisión de las ventas realizadas a clientes remitidos por vosotros, más material promocional.

Para ampliar la información sobre la dinámica de dicho convenio sólo debéis acceder al apartado “CONVENIOS” de la web de la Asociación, entrando con vuestra clave de usuario y password.



SEGUROS DE ALQUILERES CON ARAG

Os ayudará a potenciar los ALQUILERES en vuestras inmobiliarias, sobre todo en estos momentos de desaceleración económica, posibilitando que los propietarios de pisos vacíos arrienden sus inmuebles con plena tranquilidad. Además de incrementar el volumen de negocio, y evitarte los sabidos problemas derivados del impago podrás percibir una comisión por cada póliza contratada.



Para ampliar información y/o daros de alta como agentes ARAG, consultar la sección CONVENIOS en la Extranet de la Asociación, entrando con vuestra clave de usuario y password.

Además en breve os seguiremos anunciando nuevos acuerdos que ayuden a reactivar vuestros negocios.

INVITAMOS A TODOS NUESTROS ASOCIADOS A UTILIZAR EN SUS PÁGINAS WEB Y EN SU PUBLICIDAD LA IMAGEN DE EXPERTOS INMOBILIARIOS. ELLO NOS BENEFICIA A TODOS.

www.inmoduval.com



Destacamos la inclusión de la Asociación como link, lo que permite al usuario acceder de una forma rápida a nuestro recién estrenado portal. Brindándole así, no sólo, la oportunidad de acceder a sus propios inmuebles sino también al del resto de compañeros, dando un claro ejemplo del trabajo en equipo tal y como se refleja en la presentación de su empresa.

PÁGINA PERTENECIENTE AL EXPERTO:

Miguel Angel Gutiérrez Anclares. E-113

Tlf 941 24 70 11 Fax 937 69 20 01

UBICACIÓN:

Logroño (La Rioja)

www.fincascumbre.com



La web de Fincas Cumbre nos ofrece los servicios básicos de la cualquier página de una inmobiliaria, como son el buscador de inmuebles o el tramitador de hipotecas. Como particularidad nos ofrece también presupuestos gratuitos de obras y reformas, asesorados por arquitectos y técnicos especializados, así como la tasación gratuita de fincas con el compromiso, en caso de llegar a un acuerdo, del pago al contado y en 24 horas.

PÁGINA PERTENECIENTE AL EXPERTO:

José M^a Llerins Margalef - E2100

Tlf 93 345 79 61 Fax 93 345 62 68

UBICACIÓN:

Barcelona

www.artpromocions.com



Nuestro recién llegado José Antonio Muñoz nos presenta una web práctica donde a través de un catálogo de productos nos ofrece todos los inmuebles disponibles, tanto en alquiler como en compra-venta, con una información clara y concisa des sus características, precio e incluso fotografías. Destacamos como curiosidad la inclusión en el tipo de inmuebles de las casas de madera.

PÁGINA PERTENECIENTE AL EXPERTO:

JOSÉ ANTONIO MUÑOZ. E-2411

Tlf 93 766 06 90 Fax 93 769 20 01

UBICACIÓN:

Calella (Barcelona)

ECONOMÍA

TIPOS DE REFERENCIA OFICIAL, JUNIO 2008

Fuentes: Banco de España, Asociación Hipotecaria Española.

TIPOS DE REFERENCIA OFICIALES:

Tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años para adquisición de vivienda libre:

· De bancos	5,777
· De cajas de ahorro	5,808
· Del conjunto de entidades de crédito	5,794
· Tipo activo de referencia cajas de ahorro	6,375
· Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre 2 y 6 años	3,975
· Referencia interbancaria a 1 año (Euribor)	5,361
· Tipo interbancario a 1 año (Mibor)*	5,338

*Este tipo ha dejado de tener la consideración de tipo de referencia oficial del mercado hipotecario para las operaciones formalizadas después de la entrada en vigor de la O.M. de 1 de diciembre de 1999 (B.O.E de 4 de diciembre).

ÍNDICE DE PRECIOS DE CONSUMO IPC JUNIO 2007 - JUNIO 2008

Fuente: Instituto Nacional de Estadística

Según las estadísticas oficiales publicadas por el INE referidas a IPC. Base 2001=100. Índice general Nacional. Los datos correspondientes a la serie y los períodos que se relacionan, tomando como base el año indicado igual a cien, efectuados en su caso los enlaces y cambios de base correspondientes, son los siguientes:

Periodos	Incremento relativo %
· Enero 2007 a Enero 2008 (Base 2006)	4,3
· Febrero 2007 a Febrero 2008 (Base 2006)	4,4
· Marzo 2007 a Marzo 2008 (Base 2006)	4,5
· Abril 2007 a Abril 2008 (Base 2006)	4,2
· Mayo 2007 a Mayo 2008 (Base 2006)	4,6
· Junio 2007 a Junio 2008 (Base 2006)	5,0

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

0,6%

MINI PORTÁTILES



DANIEL GARCÍA. Asesor informático

Recientemente han aparecido en el mercado varios modelos de ordenadores ultra portátiles, es decir, con un peso de alrededor de un kilo y con una pantalla de unas 7 u 8 pulgadas. Los fabricantes están haciendo un gran apuesta por este tipo de ordenadores y en los próximos meses seguirán apareciendo nuevos modelos en el mercado.

Hay que distinguir entre dos tipos de mini portátiles, los de bajo coste, que son la gran novedad, y los "tradicionales". Éstos últimos están orientados a profesionales con unas necesidades de movilidad extrema, tendrían las mismas prestaciones y potencia que los portátiles tradicionales, y su precio resulta elevado, aunque hay que destacar que con la gran bajada de precios que ha sufrido el mercado informático en general, ya resultan totalmente asequibles. Los segundos, a los que podemos denominarlos de bajo coste, ya que no llegan por lo general a 300 €, estéticamente no tienen diferencias con los del otro grupo, pero tienen unas prestaciones bastante limitadas. Están orientados a cubrir unas necesidades muy básicas.

Con este nuevo tipo de ordenadores, los fabricantes quieren llegar a un nuevo segmento de consumidores, persona mayores o niños que dan el paso de adquirir su primer ordenador a un precio muy económico, y cuando vayan ampliando sus necesidades ya se comprarán otro ordenador con prestaciones más convencionales. También pretenden ofrecer un segundo ordenador al tipo de usuario denominado Connected Life, es decir, personas que no saben vivir sin estar conectadas a Internet, correo electrónico, mensajería instantánea ... que en nuestro país se calcula que ronda nada más y nada menos que el 15 % de la población.

A estos mini portátiles de bajo precio, también les podemos buscar su aplicación para los autónomos o las PY-MES, ya que en muchas ocasiones es necesario consultar el e-mail desde fuera de la oficina, revisar un documento, o consultar información en Internet, bien sea en casa después del trabajo, los fines de semana, o incluso en vacaciones. Al tener un peso y un tamaño tan reducido da mucha menos pereza cargar con ellos que con los portátiles tradicionales, aunque insisto en que sus prestaciones también son más limitadas.

DISFRUTE DE SU TIEMPO, CONFIANDO SUS GESTIONES A UN EXPERTO INMOBILIARIO



POR EXPERIENCIA

profesionales rigurosos y de reconocida trayectoria en el sector

POR SEGURIDAD

con asesores jurídicos que les respaldan, con seguro de RC profesional

POR TRANQUILIDAD

avalados por convenios con algunas Uniones de Consumidores y por una Asociación Profesional que se rige por un código deontológico

POR COBERTURA

pertenece a una gran red de profesionales independientes que comparten cartera de inmuebles

POR TRANSPARENCIA

sólo agrupamos a los profesionales serios del sector

INFÓRMATE EN:
www.inmoexpertos.com

O LLAMANDO AL:
902 30 90 20



ASOCIACIÓN
PROFESIONAL
de EXPERTOS
INMOBILIARIOS