



POR UN 2010 CON BUENA ESTRELLA

ASÍ HEMOS VIVIDO EL 2009. Pag. 6 y 7

¿SERÁ EL 2010 EL AÑO DEL DESPEGUE
DEL ALQUILER EN ESPAÑA?
Pag. 10,11,12,13 y 14



ASAMBLEA GENERAL

PAG. 4 - 5
Asamblea General 2009



JURÍDICO

PAG. 8
La mediación "en exclusiva"



FISCAL

PAG. 9
Deducción por reinversión de
Beneficios extraordinarios



INFORMÁTICA

PAG. 15
Sistemas Operativos



ACTUANDO POR EL BIEN DE NUESTRA ASOCIACIÓN

Cuando llegue este número de nuestra revista ya se habrá celebrado la Asamblea General que tuvo lugar en Valencia, zona en la que no habíamos tenido ninguna reunión durante 2009. En esta cita, se trató principalmente temas relacionados con el momento actual del mercado y la posibilidad de convenios con entidades financieras, explicando a los Expertos las posibilidades actuales que tienen de trabajar con algunos de estos grupos. Pudimos cambiar impresiones, saber como está el mercado en cada zona, sacamos nuevas ideas dentro del trabajo que se realizó y se planteó iniciar el año buscando la colaboración más directa de los Expertos.

Durante 2010, queremos que os impliquéis de manera más activa, ofreciendo cualquier tipo de idea para poder desarrollarla, incluso siendo vosotros mismos los que la organicéis. Por eso os pido que me remitáis el mayor número de sugerencias e ideas sobre como podemos mejorar nuestros sistemas de trabajo o situarnos mejor en este difícil mercado.

También deciros que vamos a intentar mejorar el tema de los alquileres, ya que los Ayuntamientos y las Comunidades Autónomas han creado sus propias agencias inmobiliarias ejerciendo una competencia desleal sobre las privadas. Todas estas agencias públicas, puestas en marcha sobre todo por Ayuntamientos en toda España, ofrecen a los potenciales clientes, ayudas, subvenciones, descuentos en impuestos como el IBI y otras ofertas que, a las agencias privadas, nos es imposible igualar. Es una competencia brutal. Nosotros no podemos trabajar en igualdad de condiciones y más sabiendo que parte de estas ayudas son gracias a nuestros impuestos.

Aunque envié las correspondientes cartas solicitando el apoyo de las diferentes asociaciones y colectivos de sector, finalmente no he conseguido que ningún otro grupo se adhiera a nosotros en esta denuncia que, a través de nuestra Asociación, estamos interponiendo ante la Comisión Nacional de la Competencia contra las Comunidades Autónomas y los Ayuntamientos por competencia desleal. Eso sí, dejando claro que no nos ponemos a las ayudas, ya que estaríamos encantados de poder ofrecerlas en igualdad de condiciones a nuestro clientes.

Esperemos que estas reivindicaciones lleguen a buen puerto y podamos desempeñar nuestro trabajo sin trabas ni condicionamientos.

Óscar Martínez Solozábal

Presidente

Revista Expertos Inmobiliarios. Año VII, número 72. Enero - Febrero 2010.

Edita Asociación Profesional de Expertos Inmobiliarios **Presidente** Óscar Martínez Solozábal **Vicepresidente** José Tomás García Zabalza **Secretario General** José Luis Marroquín Cornejo **Tesorero** Pedro José Arellano Pérez **Vocales** Pedro Arcocha Echebarría, M^a Carmen Vázquez Calle, Anselmo Muñoz García, M^a Nieves Atienza Tosina, M^a Dolores Marchal Cabrera.
Sede Social Ronda San Pedro, 19-21, 1^o 5^o. 08010 Barcelona **Tel.** 902 30 90 20 **Fax** 902 30 90 21 **Web** www.expertosinmobiliarios.com
Mail administracion@inmoexpertos.com
Maquetación Punt Conceptual **Redacción** Jesús Manuel Pernas Bilbao, Daniel García Barberá, Farnós-Franch Asesores Asociados, Elisabet Carvajal, Trinidad Gómez Lázaro. Los contenidos de este boletín pueden reproducirse citando la fuente.
Depósito legal: LR - 406 - 2002.

SUMARIO:

BREVES DE LA ASOCIACIÓN

PÁGINA 3

BIENVENIDOS

BREVES DE LA ASOCIACIÓN

PÁGINA 15

SISTEMAS OPERATIVOS

ASAMBLEA GENERAL

PÁGINA 4 - 5

ASAMBLEA GENERAL 2009

RESUMEN ACTIVIDADES

PÁGINA 6 - 7

RESUMEN ACTIVIDADES 2009

EXPERTOS EN LO JURÍDICO

PÁGINA 8

LA MEDIACIÓN

“EN EXCLUSIVA”

EXPERTOS EN LO FISCAL

PÁGINA 9

DEDUCCIÓN POR

REINVERSIÓN DE BENEFICIOS

EXTRAORDINARIOS

EXPERTOS INFORMADOS

PÁGINA 10 - 14

¿SERÁ EL 2010 EL AÑO DEL

DESPEGUE DEFINITIVO DEL

ALQUILER EN ESPAÑA?

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.

CLAUDI HUGUET BAUSA

Número afiliado: 2438

Población: Cornellà de

Llobregat

Provincia: Barcelona

JUAN A. ORTEGA QUEVEDO

Número afiliado: 2439

Población: Berja

Provincia: Almería

JORGE GARCÍA DOLZ

Número afiliado: 2440

Población: Barcelona

Provincia: Barcelona

ALBERT ALSINET CASTEJÓN

Número afiliado: 2441

Población: Sabadell

Provincia: Barcelona

ELENA BARBA GIMÉNEZ

Número afiliada: 2442

Población: Sant Cugat del

Vallés

Provincia: Barcelona

M^a CARMEN LEÓN CARRILLO

Número afiliada: 2443

Población: Esparreguerra

Provincia: Barcelona

NUEVO CONVENIO: HABITAT SOFT Y APEI

La Asociación ha suscrito un nuevo convenio de colaboración con HABITAT SOFT que os permitirá acceder a un programa de gestión con unas condiciones muy beneficiosas en su adquisición. Así mismo os permitirá publicar automáticamente vuestros inmuebles en el portal de Expertos – www.inmoexpertos.com - de una forma rápida y sencilla.



En breve recibiréis información más detallada, así mismo indicaros que en breve estabreceremos más contactos con otras empresas de software para de este modo facilitar al mayor nº de compañeros la inclusión de inmuebles en el portal.

“LOS CONSUMIDORES ANTE LA CRISIS”

El pasado 16 de diciembre tuvo lugar una mesa redonda organizada por La Unión de Consumidores de Euskadi en la cual se nos pidió que participáramos. Damos las gracias a Jesús Manuel Pernas, asesor jurídico de la Asociación, por su intervención y defensa de los profesionales serios del sector. Gracias a la intervención de la Asociación en dicho acto, pudimos dejar constancia de la existencia en el mercado de buenos profesionales, y de que la nuestra, es la única asociación con convenios con las Uniones de Consumidores.

FELIZ 2010

Que los propósitos establecidos en los distintos encuentros entre Expertos realizados durante el 2009, así como en la Asamblea General, no sean solamente ... un bello pensamiento, sino también una profunda reflexión. Una buena acción, sino una puerta ya siempre abierta para los demás. Una mera reunión, sino que apoyándonos en esta unión sepamos extender paz y armonía a toda la familia de Expertos Inmobiliarios.



ASAMBLEA GENERAL 2009

Como viene siendo habitual antes de finalizar el año tiene lugar la celebración de la Asamblea General de la Asociación en esta ocasión tuvo lugar en la ciudad de Valencia, zona donde no habíamos tenido ninguna reunión entre Expertos.



Los actos de la Asamblea se iniciaron el viernes 27 de noviembre a las 16 horas con una conferencia muy interesante de la mano del Sr. Fernando Erviti, director de la revista Inmobiliarios.

Su intervención se basó en las claves que debe tener en cuenta el profesional de la mediación inmobiliaria para hacer frente con éxito a un mercado que ha cambiado de



forma notable en los últimos tiempos consiguiendo que todos los asistentes prestaran máxima atención y participaran con sus experiencias y opiniones.



Después de la ponencia, rápido a cambiarnos para asistir a la cena de hermandad que ésta ocasión tuvo lugar en el propio hotel, donde afiliados de diversos puntos de España se re-encontraron un año más para intercambiar experiencias.



Al final de la velada y para disfrutar al máximo de lo encantos de esta ciudad los más valientes se decantaron por conocer la noche valenciana.



A medida que transcurra el año os iremos informando puntualmente de los asuntos acordados para el mejor funcionamiento de la Asociación y de vuestra actividad, aunque como ya sabéis durante el 2010 recibiréis el acta completa de lo comentado en dicha asamblea.

Gracias a todos por participar un año más en este evento.

Tras unas pocas de horas de sueño para unos, al día siguiente nos reunimos de nuevo para celebrar la XXI Asamblea General de la Asociación, que se inició a las 10,30 horas y finalizó poco más allá de las 14h.

Este año la Asamblea fueron unas horas intensas de exposiciones, críticas y aclaraciones que acapararon más de la mitad del tiempo que duró el acto.



ASÍ HEMOS VIVIDO EL 2009

Estamos llegando al fin de un año marcado por la búsqueda de las mejores herramientas para sobrellevar la difícil situación del sector. Gracias a las aportaciones dadas por todos vosotros, en los diversos encuentros realizados, intentaremos marcar unos objetivos y de este modo comenzar el año con el mayor entusiasmo posible.

A continuación os mostramos un resumen de las principales actividades llevadas a cabo desde la Asociación.

ENERO

- Firma de un nuevo acuerdo entre la Asociación y la Revista Inmueble para colaborar en la elaboración de su BARÓMETRO INMOBILIARIO.

FEBRERO

- Presentación de dos nuevos servicios on-line a través de la Extranet de la Web de Expertos: el primero os permite generar mailings informativos entre vosotros, tanto de temas de interés como de intercambio de producto, y el segundo os brinda la oportunidad de bajaros directamente el certificado oficial del INE con el IPC.
- Curso on line de DERECHO PRÁCTICO INMOBILIARIO (del 02 al 09 de Febrero – 4 sesiones).
- Curso on line de FISCALIDAD INMOBILIARIA (del 16 al 23 de febrero – 4 sesiones).
- Este año como novedad en la Asociación se establecieron encuentros entre Expertos Inmobiliarios para el intercambio de ideas y opiniones sobre la situación actual del mercado, dónde además se incluyeron dos charlas a cargo de nuestro presidente D. Óscar Martínez Solórzabal y de nuestro asesor jurídico D. J. Manuel Pernas Bilbao. El primero de ellos tuvo lugar el 26 de febrero en Madrid dónde se reunieron los compañeros de la Com. de Madrid, Castilla León y Castilla La Mancha.

MARZO

- II Encuentro entre Expertos Inmobiliarios de la Comunidad de Andalucía, Murcia y Extremadura el 17 de marzo en Sevilla.
- 3ª Convocatoria del curso on line de ADMINISTRACIÓN DE COMUNIDADES. (del 23 al 30 de marzo – 4 sesiones).

ABRIL

- Nuevo servicio de Hemeroteca de la Revista de Expertos Inmobiliarios en la Extranet de la Web, donde podréis consultar antiguos artículos, descargar las revistas que os interesen ...
- III Encuentro entre Expertos Inmobiliarios de la Comunidad de Catalunya el 2 de Abril en Barcelona.

MAYO

- Nuevo convenio de colaboración entre ISPAL y la Asociación, mediante el cual os podéis beneficiar de la Formación Continua Bonificada para trabajadores.
- 3ª Convocatoria del curso on line de ESPECIALISTA EN ARRENDAMIENTOS (del 18 al 25 de mayo – 4 sesiones).

JUNIO

- IV Encuentro entre Expertos Inmobiliarios de Navarra, La Rioja y País Vasco el 4 de junio en Pamplona.
- V Encuentro de Expertos Inmobiliarios de Aragón el 10 de junio en Zaragoza.
- Retomamos el contacto con el BBVA con un nuevo acuerdo de colaboración para facilitar la realización de operaciones de financiación hipotecaria a vuestros clientes.

JULIO

- Nuevo convenio de colaboración entre APEI y la Consejería de Hacienda del Gobierno de La Rioja para la presentación de impuestos en representación de terceros.
- Junta Directiva (09.07.09)

AGOSTO

- Cierre de la Sede Central por vacaciones del 8 al 23 de Agosto.

SEPTIEMBRE

- Curso presencial de MARKETING INMOBILIARIO el 30 de septiembre en Barcelona.

OCTUBRE

- VI Encuentro de Expertos Inmobiliarios de Galicia el 15 de octubre en A Coruña.

NOVIEMBRE

- Curso on line de PERITACIONES JUDICIALES INMOBILIARIAS (del 16 de noviembre al 4 de diciembre – 9 sesiones).
- 28 Noviembre, Valencia – XXI ASAMBLEA GENERAL DE LA ASOCIACIÓN.

DICIEMBRE

- En la Sede Central se empieza a preparar y organizar las actividades del 2010.

LA MEDIACIÓN EN “EXCLUSIVA”

SENTENCIA DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE MADRID DE 15 DE SEPTIEMBRE DE 2009

JESÚS MANUEL PERNAS

Un vendedor encarga a la Inmobiliaria la venta de su vivienda. En el título del contrato se señala la expresión “exclusiva”, pero no existe ninguna otra cláusula del contrato en cuestión que se refiera a la misma. La Inmobiliaria encuentra un comprador, pero, para entonces, el vendedor ya había vendido por su cuenta. La Inmobiliaria reclama sus honorarios por importe de 4.080€ más IVA. El Juzgado de 1ª Instancia da la razón a la Inmobiliaria, y condena al vendedor a pagar los honorarios, intereses y costas. El vendedor recurre ante la Audiencia Provincial. La Audiencia Provincial revoca la sentencia, absuelve al vendedor y condena la Inmobiliaria a pagar las costas de 1ª Instancia. Estos son sus argumentos:

La simple anotación manuscrita de la palabra “exclusiva” en la parte superior del impreso de contrato, fuera del clausulado del documento, genera fundadas dudas sobre su significado, máxime si tenemos en cuenta las importantes consecuencias derivadas de la inclusión del pacto de exclusiva en el contrato de mediación, pues, en realidad conlleva la renuncia del comitente a vender el inmueble por sí o a través de un tercero, durante el plazo expresado en el documento.

El significado de la expresión controvertida (“exclusiva”) debe esclarecerse atendiendo lo dispuesto en el art. 1288 del Código Civil, según el cual la interpretación de las cláusulas oscuras de un contrato no deberá favorecer a la parte que hubiere ocasionado la oscuridad. En el presente caso la inmobiliaria confecciona el ejemplar impreso de contrato, y además añade la anotación que ahora se discute, generando serias dudas interpretativas, a pesar de su condición de profesional del sector de la intermediación inmobiliaria

No olvidemos tampoco que el pacto de exclusiva sólo puede entenderse concertado cuando se expresa de modo claro y terminante, en cuanto supone una renuncia de derechos para el propietario comitente, de conformidad con reiterada doctrina jurisprudencial a cuyo tenor la renuncia de derechos, como manifestación de voluntad

del titular por cuya virtud hace dejación del mismo, ha de ser clara, terminante e inequívoca, sin condicionante alguna, con expresión indiscutible de criterio y de voluntad determinante de la misma (Ss.T.S. 31.Oct.1996, 14.Feb. o 3.Abr.1992, entre otras muchas)

En consecuencia, la mera anotación manuscrita de la palabra “exclusiva” no implica la inclusión en la gestión de venta de un pacto de exclusiva a favor de la agencia.

La misma conclusión se alcanza a través de la regla interpretativa contenida en el art.1288 del Código Civil, cuando dispone que para juzgar de la intención de los contratantes deberá atenderse principalmente a los actos de éstos, coetáneos y posteriores al contrato. Y ello porque de la lectura del documento se desprende que contempla dos supuestos distintos a efectos de cuantificación de honorarios: por una parte, para el caso de efectuarse la gestión de venta se pactan unos honorarios de 4.080€; por otra parte, para el caso de que “la propiedad vendiera por su cuenta o por cualquier otro medio distinto al pactado” se calculan los honorarios mediante un porcentaje sobre esa suma de 4.080€, porcentaje que sin embargo permanece indeterminado (queda en blanco el espacio del contrato destinado a anotar dicho porcentaje).

Eso significa, según la Audiencia, que las partes no concretaron, ni pactaron, la cantidad que habría de satisfacerse en caso de incumplirse un supuesto pacto de exclusiva, de donde se sigue que tampoco llegó a acordarse dicho pacto de exclusiva. De existir ese pacto, quedaría indeterminada la cantidad a satisfacer por los comitentes por la infracción de la exclusiva, y no existe fundamento que permita extender a ese supuesto de infracción, la cuantía de honorarios pactada para el caso de cumplimiento de la gestión de venta. En definitiva, el acto de los contratantes coetáneo a la suscripción del contrato, consistente en omitir la cuantía de honorarios a satisfacer por incumplimiento del pacto de exclusiva, revela que su intención fue la de no concertar ese pacto de exclusiva.

DEDUCCIÓN POR REINVERSIÓN DE BENEFICIOS EXTRAORDINARIOS

SENTENCIA DEL TRIBUNAL DE JUSTICIA DE CATALUÑA DE 10 DE JULIO DE 2008

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

El artículo 42 del Real Decreto Legislativo 4/2.004 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades contempla la posibilidad que tienen los sujetos pasivos de este Impuesto de aplicarse una deducción en cuota, cuyo porcentaje variará en función del tipo impositivo que grave su base imponible, sobre aquellas rentas positivas que se pongan de manifiesto por la transmisión de elementos que hayan pertenecido al inmovilizado intangible, inmovilizado material o inversiones inmobiliarias de la entidad, y que hayan estado en funcionamiento al menos un año dentro de los tres anteriores a la transmisión, siempre y cuando aquellas rentas se reinviertan asimismo en elementos del inmovilizado intangible, inmovilizado material o inversiones inmobiliarias.

Los importes obtenidos de las rentas positivas por la transmisión de elementos patrimoniales del inmovilizado, podrán ser objeto de deducción en la cuota íntegra correspondiente al periodo impositivo en que se efectúe la reinversión. La cuestión controvertida, en aquellos supuestos en que las sociedades que traten de deducirse estas cantidades sean empresas inmobiliarias, radica en la calificación que se les dé a estos elementos.

Para la determinación de su naturaleza, en función de elementos patrimoniales del inmovilizado o existencias, será preciso calificar el destino económico del bien, siendo esta circunstancia decisiva para su imputación dentro de uno u otro grupo, de manera que, conviene resaltar que la calificación es un elemento primordial y determinante para establecer su pertenencia al inmovilizado. A la hora de establecer la valoración, tendrá mayor importancia la función que éstos desempeñen dentro de la actividad de la empresa más que el requisito de la vocación de permanencia dentro del patrimonio societario.

La DGT ha formulado diversas consultas al respecto, estableciendo en ellas diversos criterios que señalan este requisito de permanencia como una mera perspectiva de continuidad y no como una exigencia u obligación propiamente dicha. Para que pueda entenderse cumplida la con-

dición debe demostrarse una afectación de forma duradera y producida de forma efectiva, pudiendo transmitirse los elementos que forman parte del inmovilizado en un periodo de tiempo inferior al establecido de un año.

Sin embargo, en el supuesto que nos ocupa el TSJ de Catalunya no considera probado que el elemento transmitido realmente se tratara de un inmovilizado aunque estuviera contabilizado como tal, pues existían indicios suficientes para considerarlo como activo circulante (existencia de un compromiso de venta al poco tiempo de su adquisición), por lo que no considera aplicable la deducción por reinversión.



¿SERÁ EL 2010 EL AÑO DEL DESPEGUE DEFINITIVO DEL ALQUILER EN ESPAÑA?

EL AÑO 2009 SE CERRABA CON LA ENTRADA EN VIGOR DEL DESAHUCIO EXPRÉS Y CON EL ANUNCIO DEL ANTEPROYECTO DE LEY DE ECONOMÍA SOSTENIBLE CON MEDIDAS QUE AFECTAN A LA VIVIENDA

ELISABET CARVAJAL

El 2009 ha sido agitado para el sector inmobiliario. Un año que será recordado por su alta intensidad con caídas históricas del euríbor, acompañadas de la sorpresa para muchos ciudadanos de la cláusula de suelo en la letra pequeña de no pocas hipotecas; el desplome en los precios de la vivienda nueva y usada; el auge de las ferias de vivienda low cost; la consolidación, sin precedentes y sin marcha atrás, de Internet como escaparate de viviendas en venta y alquiler – un instrumento que tiene que ser incorporado de manera efectiva a la gestión de las agencias inmobiliarias, como ya hemos tratado en algunos reportajes - .

Más cosas ocurrían a lo largo del 2009, hechos que, presumiblemente, van a marcar la realidad del agente inmobiliario en el desarrollo del 2010. Por un lado, está la aprobación de la Ley del Fomento del Alquiler, de la cual la medida que más ha trascendido y de mayor interés para los profesionales de la mediación inmobiliaria es el desahucio exprés y las consecuencias que esta pueda tener a lo largo de estos meses en la promoción del alquiler; y, por otro, el anuncio de la reducción y/o supresión de las desgravaciones por compra de vivienda a partir del enero de 2011. Esta medida ya había sido anunciada por el presidente del Gobierno en el Debate del Estado de la Nación y se ha incorporado a las medidas fiscales recogidas en el anteproyecto de Ley de Economía Sostenible, presentado el mes de noviembre al Congreso y que reúne un conjunto de propuestas y reformas orientadas al cambio del modelo productivo en España.

TRÁMITES JUDICIALES MÁS ÁGILES. LLEGA EL DESAHUCIO EXPRÉS

El pleno del Congreso de los Diputados aprobaba el día 2 de noviembre de 2009 la Ley del Fomento de Agilización Procesal del Alquiler y de Eficiencia Energética de los Edificios. La norma da más agilidad a los procesos judiciales de desahucio e impago de rentas para proteger a los arrendadores de abusos y demoras injustificadas, salvaguardando las garantías de los inquilinos de buena fe. Así mismo, modula las mayorías necesarias para que las comunidades de propietarios adopten acuerdos para la mejora de la eficiencia energética e hídrica de los inmuebles

Según explicaba el presidente de la APEI, Oscar Martínez, en un medio de comunicación **“esta Ley ofrece una aportación muy importante y necesaria: un marco legal mucho más justo para los propietarios”**. En efecto, así se resume la esencia de la nueva Ley que beneficia de manera directa al propietario y hace prever que hará posible incrementar el parque de alquiler en España porque muchos propietarios se sentirán más amparados y perderán el temor a arrendar sus pisos y viviendas.

Según Oscar Martínez, sin embargo, **“es difícil predecir el impacto que va a tener en los precios de los alquileres, al menos a corto plazo, pues no va a ser un proceso inmediato. Los propietarios – algunos escarmentados con experiencias difíciles con inquilinos - van a estar muy pendientes de como se desarrolla la aplicación de la Ley y de cómo realmente se agiliza los procesos de desahucio antes de exponerse a alquilar”**.

*** esta Ley ofrece una aportación muy importante y necesaria: un marco legal mucho más justo para los propietarios**

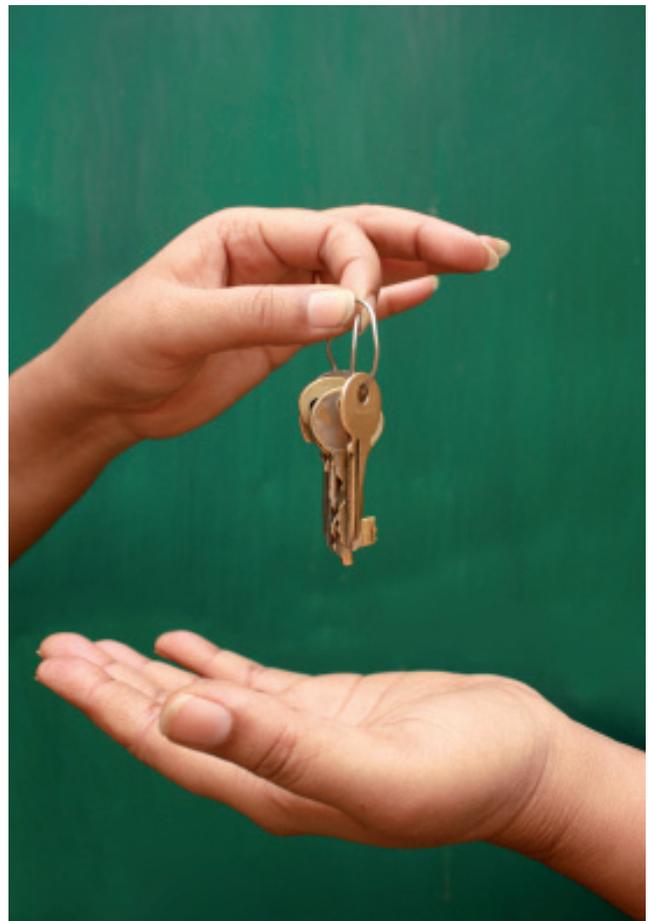
El elemento central de la nueva Ley es la agilización de los procesos de desahucio ante los impagos o los actos vandálicos por parte de los inquilinos, lo que se ha denominado el Desahucio exprés. Esta fórmula permite que una sentencia condenatoria sea suficiente para ejecutar un desahucio en menos de 15 días en caso de inquilinos morosos. Sin embargo, voces expertas alertan que será necesario ver cómo se concreta esto a la práctica, pues, entre los obstáculos con que puede topar la medida está la larga sombra de la saturación de los juzgados y cómo ésta afectará a la eficacia de la aplicación de la nueva Ley.

La Ley permite que todas las acciones, tanto de **desahucio** como de reclamación de rentas, se tramiten en juicio verbal, un procedimiento más rápido y sencillo. Además, se adopta un conjunto de medidas de agilización de los procesos en cuanto a citaciones, emplazamientos y notificaciones. La sentencia condenatoria de desahucio será título suficiente de ejecución directa del desahucio en el día y hora señalados, de manera que ya no habrá necesidad de iniciar un nuevo proceso ni trámite posterior.

Por otra parte, se reduce de dos meses a un mes el plazo que debe transcurrir entre el momento en que el arrendador interpone un requerimiento al inquilino por el impago de rentas y la presentación de la demanda. Con esta reducción se concilian dos intereses. Se mantiene un plazo suficiente para que el arrendatario de buena fe abone lo debido y se reduce a la mitad el periodo de tiempo que debe transcurrir, desde el requerimiento, para que el arrendador pueda presentar la demanda.

Esta Ley supone la modificación de la Ley de Arrendamientos Urbanos y la Ley de Enjuiciamiento Civil, para impulsar el desarrollo del mercado del alquiler, y la Ley

de Propiedad Horizontal, para facilitar actuaciones que mejoren la eficiencia energética de los edificios. La nueva Ley se suma a las acciones que el Gobierno ha llevado a cabo en los últimos años para incrementar el parque de viviendas de alquiler y acortar la distancia con la media europea, aún muy lejana.



*** una deducción del IRPF del 10% para esas obras siempre que se realicen antes del 31 de diciembre de 2012**

A lo largo del 2008, se puso en marcha el Plan de Fomento al Alquiler que sumado a las iniciativas de algunas comunidades autónomas y el auge de las fórmulas privadas para proteger a los propietarios – seguros de alquileres – consiguieron transformar en buena medida el escenario del alquiler en España, pero sin alcanzar los resultados esperados.

En este sentido, según el presidente de la APEI “aún se han de dar nuevos avances para conseguir cambiar el hecho de que el alquiler en España tiene características distintas a cualquier otro país europeo que convierten su promoción en algo especialmente complejo. A pesar de la demanda existente, lo cierto es que el arraigo que la propiedad tiene entre los españoles parece difícil de erradicar al menos a corto plazo. La mayoría de españoles que alquila lo hace porque no puede comprar o como

paso temporal, pero con vistas futuras a la adquisición”. Las formas de entender el alquiler y la propiedad en España podrían explicar en buena medida la diferencia que existe entre nuestro parque de vivienda de alquiler, situado en un 18 %, a la media europea que alcanza el 40 %. El parque de alquiler se ha incrementado en un 7 % a lo largo del 2010.

LA LEY DE ECONOMÍA SOSTENIBLE Y LOS AGENTES INMOBILIARIOS

El año 2009 se cerraba con el anteproyecto de Ley de Economía Sostenible que supondrá la modificación de decenas de leyes, con reformas de diverso calado, que entrarán en vigor previsiblemente el próximo verano. Muchas de las medidas afectarán de manera directa o indirecta a los agentes inmobiliarios, ya sea por su condición de titulares de una pyme o bien autónomos, o bien por el segmento económico y la naturaleza de los servicios profesionales que desarrollan dentro del sector inmobiliario.

Y es que la futura Ley, con los claroscuros puestos de manifiesto por los expertos de distintos ámbitos, tiene un objetivo prioritario: corregir un modelo productivo dependiente del ladrillo que ha llegado a suponer más del 10 % del PIB y dirigir recursos hacia nuevas actividades y aumentar la productividad en las tradicionales como el turismo, uno de los pilares básicos de la economía española y que deberá convertirse en una de las dianas de los servicios de los agentes inmobiliarios dispuestos aprovechar las oportunidades en el nuevo escenario productivo español.

Las medidas fiscales dan de lleno en la compra de vivienda y el alquiler





Aunque el Gobierno ya había anunciado a mediados de 2009 su voluntad de modificar la deducción por compra de vivienda, en el Anteproyecto de Ley de Economía Sostenible se ratifica esa voluntad. Así pues, a partir del 1 de enero de 2011, la deducción por compra de vivienda habitual se limitará a rentas inferiores a 24.107,20 €. Cuando la base imponible sea inferior a los 17.707,20 €, se mantiene la situación actual del 15% de las cantidades pagadas en el año, con un límite de 9.040 €. Hasta los 24.107,20€ se aplicará una reducción gradual de forma lineal.

Otra de las medidas fiscales es la equiparación fiscal del alquiler y compra de vivienda. Igual que se propone en la compra de vivienda habitual, las rentas inferiores a 17.707,20 € podrán deducirse el 10,05 % de los pagos del alquiler hasta un máximo de 9.040 € anuales desde enero del próximo año. Hasta 24.107,20 € se reducirá gradualmente la base de la deducción. Las bases imponibles superiores a esta cuantía no tendrán ningún tipo de deducción.

Para los arrendadores se mejorará el tratamiento fiscal de las rentas obtenidas por el alquiler de inmuebles hasta el 60 % de reducción en la declaración de la renta. En alquileres a menores de 30 años, frente a los 35 actuales, la exención será del 100%.

IVA reducido para la rehabilitación

Otro de los aspectos que se recogen en las medidas fiscales y que pueden ser de interés para los agentes inmobiliarios es la aplicación del IVA reducido por obras de rehabilitación de viviendas por reformas para la eficiencia energética, el ahorro de agua o la accesibilidad de las viviendas para personas de movilidad reducida.

Otro punto interesante, es que establece una deducción del IRPF del 10% para esas obras siempre que se realicen antes del 31 de diciembre de 2012. La base anual máxima de deducción será de 3.000 € anuales, hasta un máximo de 10.000 € plurianual, y estará limitada en función de la base imponible del contribuyente.





Otras medidas fiscales recogidas en la futura Ley de Economía Sostenible son: el fomento del transporte público con la exención en el IRPF del cheque transporte, hasta un máximo de 1.500 euros anuales; cambios en la fiscalidad de los directivos que no tendrán la reducción del 40% en las retribuciones plurianuales que superen los 600.000 euros; y la ampliación de las deducciones empresariales por las inversiones en I+D al 12% y, por las medioambientales, al 8% (esta, además, ya no desaparecerá en 2.011).

Los ejes de la futura Ley que han de modernizar la economía española

Hacemos un breve repaso al anteproyecto de esta importante Ley que afectará de forma decisiva al desarrollo económico y profesional español pues pretende impulsar un nuevo modelo de crecimiento desde ahora al 2020. Las medidas se reparten en tres grandes bloques, más un cuarto que ya hemos expuesto en el apartado anterior que agrupa las modificaciones de impuestos.

El primero de estos grandes bloques tiene que ver con la Mejora del entorno y prevé actuaciones en lo que afecta a la regulación general de la economía y con el control de las cuentas de las Administraciones Públicas. Aquí se incluyen aspectos como reforzar la información al consumidor, un mayor control de las cuentas públicas del Gobierno, de las Autonomías y de los Ayuntamientos. En este sentido, el Gobierno presentará antes del verano medidas que ahorren el gasto y se creará un registro de las facturas de las corporaciones locales, para controlar el pago a proveedores. También se propone la modificación de la ley de contratos para facilitar la colaboración entre el sector público y el privado, y agilizar la ejecución de los proyectos.

El segundo bloque tiene que ver con la Competitividad e incluye medidas para reducir obstáculos a la actividad económica y la puesta en marcha de nuevos negocios. También incluye medidas para facilitar el uso de las nuevas tecnologías y para potenciar el I+D. Aquí están previstos aspectos de interés para los agentes inmobiliarios como empresarios titulares de pymes autónomas. Así pues se prevé la reducción de los plazos para crear empresas de modo que una S. L., que es la forma jurídica de las pymes, con un capital social entre 3.000 y 3.100 euros se podrá constituir en un día, con un coste de 100 euros. Si el capital es mayor, hasta 30.000 euros, se tardarán cinco días, con un coste de 250 euros. Además, no habrá que pagar impuestos por crear empresas.

Dentro del apartado de Competitividad está prevista la rebaja de cargas administrativas para las pymes, que no tendrán que publicar en prensa los acuerdos societarios, y se eliminan gran parte de las licencias municipales. También se contempla reforzar los avances de la sociedad de la información a través de varias actuaciones, como la universalización de la banda ancha; y potenciar la ciencia y la innovación en la industria, facilitando la explotación comercial de patentes de los organismos públicos, reduciendo los costes de la propiedad industrial y potenciando la creación de empresas innovadoras promovidas por universidades y otros agentes públicos, entre otras medidas y reformas.

El tercer bloque se refiere a la Sostenibilidad y recoge las medidas específicamente dirigidas a un crecimiento que sea respetuoso con el medio ambiente. El Gobierno pretende potenciar el transporte sostenible y reducir las emisiones de gas de efecto invernadero con distintas medidas como el impulso del transporte sostenible y el vehículo eléctrico.

ECONOMÍA

TIPOS DE REFERENCIA OFICIALES, OCTUBRE 2009

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	2,554
De cajas de ahorro	3,182
Del conjunto de entidades de crédito	2,921
Tipo activo de referencia cajas de ahorro	5,000
Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre 2 y 6 años	2,470
Referencia interbancaria a 1 año (EURIBOR)	1,243
Referencia interbancaria a 1 año (MIBOR)*	1,243

*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 NOVIEMBRE 2008 - NOVIEMBRE 2009

Fuente: Instituto Nacional de Estadística

Según las estadísticas oficiales publicadas por el Instituto Nacional de Estadística (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 %
Junio 2008 a Junio 2009 (Base 2006)	-1,0
Julio 2008 a Julio 2009 (Base 2006)	-1,4
Agosto 2008 a Agosto 2009 (Base 2006)	-0,8
Septiembre 2008 a Septiembre 2009 (Base 2006)	-1,0
Octubre 2008 a Octubre 2009 (Base 2006)	-0,7
Noviembre 2008 a Noviembre 2009 (Base 2006)	0,3

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

0,5%

SISTEMAS OPERATIVOS



DANIEL GARCÍA. Asesor informático

Sin duda el sistema operativo más popular con diferencia sigue siendo Windows, pero últimamente se puede oír hablar con mayor frecuencia de otros sistemas operativos. En esta columna voy a intentar hacer una breve descripción de los sistemas operativos más conocidos y de lo que está por llegar. Las ventajas y desventajas de Windows son bien conocidas por todos, puesto que en la mayoría de las empresas y hogares es el sistema operativo utilizado. No en vano tiene una cuota de mercado del 92%, aunque en lo que va de año a perdido un punto.

El siguiente sistema operativo más utilizado es el de Apple, el Mac OS X, con una cuota de mercado de casi el 6%. Es un sistema operativo con muchas bondades, pero si de algo pueden presumir en Apple, es de la fidelidad de sus clientes, ya que el usuario que opta por este sistema operativo no suele cambiar. Las principales desventajas son: que este sistema operativo sólo funciona con ordenadores Apple, los cuales resultan más caros que un PC compatible, y la imposibilidad de instalar muchos programas que funcionan bajo Windows.

El tercer sistema operativo más utilizado es Linux, aunque no ha terminado nunca de implantarse como alternativa para los usuarios convencionales, hasta hace poco con la aparición de los NetBooks (miniportátiles). También Dell, uno de los fabricantes más conocidos de ordenadores monta de serie en algunos de sus equipos este sistema operativo. Linux es distribuido por varias empresas, y cada una de ellas ha realizado su propia "gama" de este producto. Una de las distribuciones más destacadas últimamente es Ubuntu, la cual viene instalada en muchos NetBooks. La principal desventaja de este sistema operativo es que no se pueden instalar muchos de los programas utilizados en Windows y que el interface gráfico es menos amigable que el de Windows o Mac.

La mayoría de los sistemas operativos se diseñaron cuando no existía Internet, y posteriormente se han ido revisando y actualizando. Este es el principal argumento que esgrime Google para lanzar un nuevo sistema operativo y así entrar como el cuarto en discordia, aunque con muchas posibilidades de subir puestos. A finales de año aparecerá el nuevo sistema operativo de Google, denominado "Chrone", al igual que su navegador. Según Google más de 30 millones de personas ya utilizan su navegador, y su nuevo sistema operativo estará orientado a las personas que viven y trabajan conectadas a Internet prácticamente todo el tiempo. Anuncian que el interface será muy sencillo ya que la mayoría de las aplicaciones se ejecutarán a través del navegador. Pretenden que el sistema operativo sea muy ligero, de tal manera que pocos segundos después de encender el ordenador ya es esté conectado a Internet en disposición de trabajar. También se han propuesto que sea muy seguro, estado libre de virus y programa dañinos en general, y evitando las actualizaciones de seguridad que hay que descargarse en instalarse con otros sistemas operativos.



Master Inmobiliario (A Distancia)

Incluye las últimas actualizaciones normativas en materia de arrendamientos y todo lo que debe conocer un profesional respecto a la Administración de Comunidades



Objetivo

Este programa persigue, por un lado dotar al alumno de un conocimiento global de toda la materia inmobiliaria y, por otro lado permitir al alumno complementar y adquirir las capacidades necesarias para desenvolverse con éxito y suficientes garantías en el sector inmobiliario, desde la adquisición del solar hasta la venta del piso.

En el programa, se abordan tanto los temas económicos y empresariales, como los jurídicos y técnicos. El material didáctico del Master ha sido elaborado por directivos de empresas inmobiliarias, profesores universitarios especializados en esta materia, así como por profesionales que, por su estrecha vinculación con este sector, puedan aportar su experiencia práctica.

Con la colaboración de:



ASOCIACIÓN
PROFESIONAL
de EXPERTOS
INMOBILIARIOS

Condiciones
especiales para
afiliados

Ronda de San Pedro 19-21, 1º 5ª
CP 08010 Barcelona
www.expertosinmobiliarios.com
info@inmoexpertos.com

Programa

- **Especialidad en Propiedad Horizontal y Arrendamientos.**
- **Derecho Inmobiliario y Urbanístico. Urbanismo.**
- **El Derecho de Propiedad y el Registro de la Propiedad.**
- **Contratos Inmobiliarios y Protección del consumidor.**
- **La Hipoteca Inmobiliaria.**
- **Fiscalidad Inmobiliaria.**
- **Valoraciones Inmobiliarias.**
- **Organización y Gestión de la Empresa Inmobiliaria.**

Para obtener más información del Programa:
www.isdemasters.com