



EXPERTOS INMOBILIARIOS

PUBLICACIÓN DE LA ASOCIACIÓN PROFESIONAL DE EXPERTOS INMOBILIARIOS

N. 95 DICIEMBRE 2013 - ENERO 2014



Nuevos coeficientes catastrales para 3000 municipios

ENTRE EXPERTOS

PAG. 3
La IC para toda España de la Apei, muy cerca

EXPERTOS INFORMADOS

PAG. 8-10
Unos 550 municipios tienen rebajas en los valores catastrales y podrían bajar el IBI este año

EXPERTOS INFORMADOS

PAG. 11-12
Año de cambios fiscales para empresas y autónomos

MUNDO DIGITAL

PAG. 15
Windows 8. Inicio de sesión.

SUMARIO:**ENTRE EXPERTOS****PÁGINA 3**

• La IC para toda España de la Apei, muy cerca

NUESTROS EXPERTOS**PÁGINA 4-5**

• Jorge Díez Zumalabe
Nuevo delegado de la Apei en Guipúzcoa

EXPERTOS EN LO JURÍDICO**PÁGINA 6**

• Sentencia del Tribunal Supremo, de 3 de julio de 2013, nulidad de cláusula por indeterminación del plazo de entrega

EXPERTOS EN LO FISCAL**PÁGINA 7**

• La retribución salarial de los socios (1ª parte)

EXPERTOS INFORMADOS**PÁGINA 8-10**

• Unos 550 municipios tienen rebajas en los valores catastrales y podrían bajar el IBI este año

PÁGINA 11-12

• Año de cambios fiscales para empresas y autónomos

BREVES DE LA ASOCIACIÓN**PÁGINA 13**

• Nuestros Breves
• APEI en los medios

EXPERTOS INFORMADOS**PÁGINA 14**

• Leyes, Reglamentos y Subvenciones
• Economía

EXPERTOS INFORMADOS**PÁGINA 15**

• Mundo Digital
• Agenda



Construyendo 2014

Comenzamos otro año difícil con la incertidumbre de no saber por donde va a ir el mercado y sin la certeza de lo que va a acontecer.

Las entidades financieras seguirán siendo una pieza importante en este puzzle, ya que todavía tenemos por delante un tiempo para seguir trabajando con ellas; sin embargo, no debemos volcar toda nuestra atención en éstas, ya que su producto en algún momento se acabará y el día que pase, no debe sorprendernos con los deberes sin hacer. Por ese motivo, tenemos que empezar a mimar más a los particulares e intentar localizar algún promotor; aunque las nuevas construcciones aún tardarán en llegar, entre otras cosas, porque los promotores no pueden competir con el producto de banco, ni con su financiación.

Este año queremos potenciar con uniones las MLS, proponer cursos... por lo que será un 2014 cargado de cambios positivos. A su vez, estamos realizando nuevos convenios que vamos a procurar difundir por todas las provincias, para poder colaborar y trabajar con mayores beneficios.

Esperamos también dar un empujón importante al tema de la “voz única” ya que el colegio de API se está integrando en este tipo de iniciativa y creemos que sin ese colectivo es muy complicado llegar a un acuerdo a nivel nacional.

Ahora es muy buen momento para comprar, ya que en el futuro será muy complicado que los precios sean inferiores, porque la construcción está más cara que los precios actuales de venta. Por este motivo debemos aprovechar las circunstancias con los clientes; ya que tenemos un stock muy amplio y vendible, e incluso intentar entrar en el mercado extranjero, ya que si para nosotros son importes atractivos, más lo son para este grupo de población.

Estamos abiertos a cualquier idea o crítica. Queremos saber vuestra opinión, que nos digáis en que debe mejorar la Asociación desde vuestro punto de vista, donde podemos estar, etc. Desde estas líneas os aseguro que vamos a intentar acudir donde no hemos ido el año pasado y así poder impartir nuevos cursos y tener un contacto más cercano con vosotros, para saber vuestras inquietudes, necesidades, etc. Podéis mandar cualquier sugerencia a mi correo personal: inmobiliaria@iregua.com

No quiero despedirme sin lanzaros este grito de aliento: ¡Debemos empezar el año con ánimo y sabiendo que se consigue casi todo!

Óscar Martínez Solozábal - Presidente Asociación Profesional Expertos Inmobiliarios. @ExpertosInmob

Revista Expertos Inmobiliarios. Año XII, número 95. Diciembre 2013 - Enero 2014.

Edita Asociación Profesional de Expertos Inmobiliarios **Presidente** Óscar Martínez Solozábal
Secretario General Joan Castella Serrano **Vocales** José Luis Marroquín Cornejo, Mª Carmen Vázquez Calle, Anselmo Muñoz García, Mª Nieves Atienza Tosina, Mª Dolores Marchal Cabrera, Raúl Ortiz Correa, Arturo Sala Francino.
Sede Social Ronda San Pedro, 19-21, 1º 5º. 08010 Barcelona
Tel. 93 317 08 09 **Fax** 93 412 55 75 **Web** www.expertosinmobiliarios.com **Mail** administracion@inmoexpertos.com
Gabinete de Prensa y Comunicación PR Virtual 93 733 37 92
Persona de contacto: Elisabet Carvajal 93 785 69 82 ecarvajal@prvirtual.es
Redacción Jesús Manuel Pernas Bilbao, Daniel García Barberá, Cerpe abogados, Elisabet Carvajal.
Coordinación: Noemí Franco y Elisabet Carvajal. **Maquetación** Més Magenta.
Los contenidos de este boletín pueden reproducirse citando la fuente.
Depósito legal: LR - 406 - 2002.

La IC para toda España de la Apei, muy cerca

La bolsa de Inmuebles Compartidos (IC) nacional abrirá oportunidades de negocio sin precedentes a los Expertos

Elisabet Carvajal

La Apei ultima uno de sus grandes proyectos, una bolsa única de Inmuebles Compartidos (IC) que permita a todos los Expertos de España volcar y compartir su cartera de producto. Inmuebles – pisos y chalets -, locales comerciales, oficinas y naves industriales, en venta y alquiler, de toda España se podrán compartir y estarán al alcance de todos y cada uno de los Expertos en esta gran IC nacional.

El proyecto de las IC impulsado por la Apei, hasta ahora sólo de alcance provincial, da un salto cualitativo y cuantitativo ahora que abrirá grandes oportunidades de negocio y ofrecerá una ventaja competitiva importante a los Expertos Inmobiliarios. La IC única de alcance nacional estará en funcionamiento a finales del primer trimestre de este año.

¿Qué requisitos serán necesarios para formar parte de la IC nacional y compartir producto? Sólo habrá dos requisitos: ser miembro de la Asociación y estar en la IC provincial y, por lo tanto, hacer uso del programa de gestión que la Apei pone a disposición de sus asociados. Hacer uso pleno de la IC nacional será gratuito y podrá compartirse producto que esté en exclusiva y que no lo esté.

¿Qué ventajas aporta la IC nacional al Experto? La principal ventaja es que cualquier Experto amplía prácticamente

a toda España su zona de acción y de este modo incrementa su ventaja competitiva y dar un servicio sin precedentes al cliente. Por ejemplo, un Experto del interior de la península, de Valladolid o Madrid, podrá dar respuesta a sus clientes sobre alquileres vacacionales en zonas de la costa como Málaga, Alicante, Barcelona, Santander, etc. Los Expertos tendrán a su alcance una gran cartera de oferta de producto en alquiler, venta, alquiler con opción a compra, de toda España, incluidas las Islas Baleares y Canarias.

¿Se corren riesgos al volcar inmuebles a la IC nacional?

Los Expertos no correrán ningún riesgo, pues la información que se volcará de las ofertas será la habitual de la publicidad de inmuebles. Es decir, no se indicará la dirección completa y se tendrá acceso a la descripción del inmueble. Esa información básica es la que estará compartida.

¿Qué pasará con las IC provinciales? Seguirán funcionando paralelamente. En estos momentos, las IC de Canarias, Granada, País Vasco-Cantabria y la Rioja están trabajando con mucho producto compartido y cada día están más consolidadas. Sería deseable que en Madrid, Barcelona, Alicante y Málaga, entre otras localidades de peso, estos proyectos se consolidasen y hacer frente de este modo a las MLS de otros colectivos que están creciendo con fuerza en estas zonas.

Marca Expertos

Ya se puede consultar en la web de la Apei, www.inmoexpertos.com, la nueva sección **Marca Expertos**. Para acceder al nuevo apartado, debéis entrar en la intranet y pinchar en la sección **Utilidades Información**. Una vez aquí, veréis en el menú de izquierda la pestaña **Marca Expertos**

Con este nuevo apartado queremos facilitaros toda la información sobre las acciones de comunicación y notoriedad que desarrolla la Asociación para defender, consolidar y hacer crecer la marca Expertos Inmobiliarios.

En estos momentos, está accesible el resumen completo de impactos en los medios de comunicación entre los meses de enero y octubre de 2013. En las próximas semanas estará también a vuestra



disposición el dossier con todas las noticias publicadas con motivo de la XXV Asamblea General Ordinaria, que tuvo lugar en Málaga el pasado mes de noviembre. Esta convocatoria obtuvo una gran repercusión entre los medios andaluces ayudando a difundir la marca Expertos Inmobiliarios en esta zona.

Las acciones de comunicación que desarrolla la Apei están orientadas a potenciar los atributos de nuestra Asociación y de nuestros miembros como agentes inmobiliarios rigurosos y serios, comprometidos con su trabajo y con sus clientes.

Para cualquier duda y sugerencia podéis contactar con el gabinete de prensa de la Asociación ecarvajal@inmoexpertos.com.



Jorge Díez Zumalabe

Nuevo delegado de la Apei en Guipúzcoa

“En San Sebastián empiezan a comprar los extranjeros, como norteamericanos y franceses”

Elisabet Carvajal

Jorge Díez Zumalabe, nacido en San Sebastián hace 56 años, es el nuevo delegado de la Apei en Guipúzcoa desde el pasado mes de octubre. Tiene una larga trayectoria como agente inmobiliario y es un experto conocedor de la idiosincrasia de la zona. Empezó en el mundo profesional de la mediación inmobiliaria hace 34 años y, en 1990, creaba su propia agencia en Tolosa y después en Andoain, a tan solo 15 km de San Sebastián. Actualmente, en su agencia Ernio cuenta con un equipo de cinco profesionales especializados en oferta residencial, naves industriales y caseríos, sobre todo entre Tolosa y San Sebastián. Su objetivo como delegado es consolidar la IC de Guipúzcoa. *“Estamos apostando firmemente por la MLS”, asegura.*

Bienvenido. Como quien dice, acaba de llegar a la Apei...

Sí. Conjuntamente con un grupo de agentes pertenecíamos a una asociación independiente y al ser pocos asociados decidimos disolverla. Desde el pasado mes de octubre los doce agentes inmobiliarios hemos ingresado en la Apei.

¿Qué le animó a hacerse miembro de Expertos Inmobiliarios?

Vi que era una Asociación muy seria, con profesionales muy preparados donde tienes un buen asesoramiento jurídico e informático, y donde organizan cursos muy interesantes para mejorar en nuestra profesión. Nos hacía falta software adecuado para la gestión de la agencia inmobiliaria y todo esto te lo ofrece la Apei

Y además de formar parte de la Asociación, decide aceptar ser delegado en Guipúzcoa

Sí. Me lo propuso el presidente de la Apei, Óscar Martínez, y creí que podía aportar e intentar hacer crecer la Asociación en esta zona.

¿Cómo ve el 2014?

Estoy esperanzado... Creo que se va a mover el mercado porque hay muchas oportunidades. Si el cliente espera demasiado esas oportunidades van a desaparecer. Ahora hay donde elegir, orientación, alturas... Hay una oferta interesante y bonita. Es un buen momento en Guipúzcoa, y muy especialmente en San Sebastián.

San Sebastián es la ciudad con la renta per cápita mas alta de España y urbanísticamente, muy atractiva.

¿Cómo afecta esto a las operaciones de compraventa?

La crisis se ha notado como en todas partes. El centro se está salvando, pero el comercio se ha visto muy afectado. Creo que la realidad que vivimos no está a tono con lo que se dice de la renta per cápita. No se rematan muchas operaciones, aunque es cierto que desde el pasado mes de septiembre empezamos a notar movimiento en San Sebastián.

Es un buen síntoma

Sí. En las crisis anteriores que he vivido, cuando en San Sebastián el mercado empezaba a recuperarse, a los ocho meses, más o menos, comenzaba también a moverse en el resto de la provincia. Esta crisis es distinta a todas... pero confío en que efectivamente sea un indicador del cambio.

También es una de las ciudades donde el metro cuadrado va más caro

San Sebastián es una maravilla de ciudad, bonita e ideal para vivir pero hay poco suelo y tiene un crecimiento que está limitado por el mar y la montaña. Tiene cosas buenísimas, interesantes y modernas, pero creo que es la limitación de terreno lo que realmente hace que el suelo sea caro

¿Se han ajustado los precios en San Sebastián?

Sí, sí. Los precios han caído hasta un 40%. Un piso en el centro, por ejemplo en la avenida Libertad, una muy buena situación, de 80 m², con terraza que hace seis años podía valer un millón de euros, ahora lo encuentras por 600.000 euros.

¿Cuál es el perfil de comprador?

En San Sebastián empieza a proliferar el comprador extranjero. Como ejemplo unos norteamericanos de origen Navarro; franceses de la zona de Bayona o Biarritz que buscan segunda residencia e incluso algún que otro israelí. Compran sobre todo inmuebles en el centro de la ciudad o zonas como Antiguo y Ayete.

¿Qué me dice de la obra nueva y el alquiler?

En San Sebastián la mayoría es de segunda mano, apenas hay obra nueva. Y tampoco hay mucha oferta de alquiler... El aval bancario que se pide a los inquilinos en garantía de



anualidad y desperfectos es inviable. Los bancos ponen muchas cortapisas. Se están introduciendo los seguros que sustituyen los avales, pero va despacio. Nosotros hemos empezado a trabajar con el seguro de alquileres que facilita la Asociación.

¿Cuáles son sus prioridades como delegado en Guipúzcoa?

Consolidar la IC o MLS y ganar peso en la provincia. Creo que podemos llegar a conseguir una presencia de entre 30 y 40 Expertos. El mensaje que estamos dando es sobre todo el de la seriedad y el servicio que ofrece la Asociación

¿En qué punto está la IC de Guipúzcoa?

Estamos apostando muy en serio por la IC. De momento estamos trabajando en el proyecto 19 inmobiliarios. Creemos que es un instrumento que va a ayudarnos a todos. Estamos introduciendo mucho producto y

queremos llegar a las primeras posiciones en los buscadores de Internet. El objetivo es que para finales del segundo trimestre de este año conseguir tener el 50% de todo el producto volcado. Calculo que al final serán unos 1.500 inmuebles de toda Guipúzcoa

¿Operan ya otras MLS en la zona?

Sí. Tenemos competencia en este sentido. Aunque lo óptimo sería que todos nos uniésemos. Así funcionan los agentes inmobiliarios en Estados Unidos que son los pioneros en esta forma de trabajo. Además sería interesante también para que la intermediación fuera profesional y no se diesen operaciones entre particulares.

¿Son frecuentes este tipo de operaciones?

En la capital, apenas. Pero en las localidades donde todos se conocen sí que es una práctica que se da con cierta frecuencia

Salimos del despacho

Andoain y la vía verde de Plazaola – Leitzarain.

Andoain es una pequeña localidad, de unos 15.000 habitantes, situada a 15 km de San Sebastián, en el corazón de la provincia de Guipúzcoa. Jorge Díez nos recomienda que descubramos la vía verde de Plazaola –Leitzarain a la que se accede desde Andoain. Se trata de una ruta de 44 km a través del valle de Leitzarain, aprovechando el trazado del antiguo ferrocarril de vía estrecha que unía San Sebastián y Pamplona, ideal para recorrerla a pié o en bicicleta.

Para Jorge Díez esta vía verde “es una de las más bonitas de España”. La ruta, paralela al río Leitzarain y acompañada de paisaje de gran belleza y valor natural (declarado Biotopo Protegido), discurre a través de 31 túneles y 14 puentes y une las localidades de Andoain y Lecumberri, en Navarra.

Empieza la temporada de sidrerías.

Jorge Díez nos recuerda que, como cada año, a mediados de enero, empieza la temporada de la sidra que permite, hasta el mes de abril, disfrutar de la nueva cosecha de sidra natural directamente de las *kupelas* (barricas). Se trata de una verdadera fiesta gastronómica que el delegado vasco nos aconseja disfrutar en alguna ocasión.

Muchas sidrerías abren sus puertas durante esta época para ofrecer el menú típico compuesto por tortilla de bacalao, bacalao con pimientos, chuletón de buey a la parrilla, o como dicen los de la tierra de “viejo”, queso con membrillo y nueces, todo regado con rica sidra que se bebe directamente de la Kupela “txotx” Existen alrededor de 70 sidrerías repartidas en 24 municipios, y en la mayoría de ellas solo se sirven cenas



Fotos: Turismo de Euskadi

Nuevos Asociados

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

 MANUEL JESÚS EXPOSITO LEMOS
 Número de afiliado: 2624
 Población: Icod
 Provincia: Tenerife

 QUIM FÀBREGAS CASTELLSAGUE
 Número de afiliado: 2625
 Población: St Vicens de Montalt
 Provincia: Barcelona

 RAÚL CAMPOS PALAZÓN
 Número de afiliado: 2626
 Población: Barberà del Vallès
 Provincia: Barcelona

 XAVIER BUSQUETS FONT
 Número de afiliado: 2627
 Población: St Cugat del Vallès
 Provincia: Barcelona

 JESÚS CARO NOVILLO
 Número de afiliado: 2628
 Población: Tomelloso
 Provincia: Ciudad Real

 CARMEL CORONADO MARTÍNEZ
 Número de afiliado: 2629
 Población: Granollers
 Provincia: Barcelona

 MARC SIMÓ NAVARRO
 Número de afiliado: 2630
 Población: Barcelona
 Provincia: Barcelona

 ALFONSO ERRO GORDOA
 Número de afiliado: 2631
 Población: Navarra
 Provincia: Pamplona

 SUSANA SALAS AGUILAR
 Número de afiliado: 2632
 Población: Pineda de Mar
 Provincia: Barcelona



Sentencia del Tribunal Supremo, de 3 de julio de 2013, nulidad de cláusula por indeterminación del plazo de entrega

Manuel Pernas Bilbao

El demandante interpuso demanda de juicio ordinario, en el ejercicio de acción de resolución de contrato de compraventa, y subsidiaria de nulidad contractual suplicando se dictara Sentencia por el cual se declarase: “La resolución del contrato de compraventa de vivienda, por causa de incumplimiento contractual imputable a la vendedora codemandada; Declarar el dominio de la codemandada sobre la vivienda señalada como consecuencia de la resolución contractual producida; Condenar solidariamente a las codemandadas a abonar al demandante las cantidades entregadas a cuenta del precio de la compraventa resuelta, ascendentes a un total de 50.500 €, más el interés legal a contar desde la fecha de la interpelación judicial, así como el pago de las costas.”

El Juzgado de Primera Instancia nº 19 de Valencia dictó Sentencia con fecha 26 de marzo de 2010, desestimando la demanda y condenándole a cumplir el contrato de compraventa, así como el pago del resto del precio de la vivienda, intereses y costas. El demandante interpuso recurso de apelación ante la Sección 11ª de la Audiencia Provincial de Valencia, y se dictó Sentencia con fecha 2 de diciembre de 2010 desestimando también su pretensión.

Tanto el Juzgado como la Audiencia Provincial desestimaron la demanda al entender que el retraso en la entrega de la vivienda fue mínimo, y que las cláusulas relativas a los plazos de entrega y prórroga fueron firmadas y asumidas por el comprador

Las cláusulas a las que se refiere el pleito son las siguientes:

En el contrato de compraventa, estipulación cuarta se establecía: “La entrega de las llaves de la vivienda que se transmite, se efectuará en el plazo de entre 25 y 30 meses a partir de la fecha de concesión de la Licencia de Edificación. Se entenderá concedida una prórroga expresa, por plazo de 6 meses, si la obra no se hubiese concluido en tal fecha”; y en la estipulación novena se decía: “No existirá causa de resolución en el caso de que la demora en la entrega de la vivienda fuese debida a retraso en la obtención de las licencias o autorizaciones administrativas o enganches de las compañías suministradoras, siempre que las obras estuvieran concluidas dentro del plazo estipulado o su prórroga”.

El demandante acudió al Tribunal Supremo interponiendo Recurso Extraordinario Por Infracción Procesal por error en el consentimiento de los contratantes y sus consecuencias alegando que procedía la nulidad del contrato por error en el consentimiento, dada la indeterminación del plazo de entrega de la vivienda fijado en el contrato.

Alegaba el recurrente que procedía la resolución del contrato por incumplimiento del plazo de entrega, teniendo en cuenta que la cláusula que la regula es indeterminada, confusa, desproporcionada y, por tanto, abusiva, por lo que habría de integrarse el contrato de acuerdo con el art. 1258 CC, al considerarse inaplicable la cláusula abusiva, infringiéndose junto con los preceptos mencionados en los motivos de casación, el art. 10 de la LGDCU.

Sobre ello el Supremo declara que la nulidad de una cláusula no siempre acarrea la nulidad del contrato, efecto devastador, que solo se reserva a supuestos de gravedad extrema, por falta absoluta de consentimiento, lo cual no concurre en este caso, pues más que ausencia de plazo nos encontramos ante duplicidad, supuesto que se ha de analizar bajo la óptica de la interpretación

La Sala declara abusiva por indeterminadas y desproporcionadas en perjuicio del consumidor las cláusulas que establecen un plazo confuso para la entrega de la obra, adornado de todo tipo de exoneraciones en beneficio del promotor y vendedor, de tal manera, que el comprador no sabe cuándo está obligado el vendedor a entregarla (art. 10 bis LGDCU, vigente en la fecha del contrato). A lo que añadió que: “Incumplido el plazo de entrega de forma notoria por la vendedora, procede acordar la resolución del contrato, con mutua devolución de lo entregado más los intereses legales desde la interposición de la demanda. Resuelto el contrato de compraventa procede, solidariamente, la condena a la aseguradora para que devuelva las cantidades entregadas a cuenta.

En consecuencia, el Tribunal Supremo **declara la resolución del contrato de compraventa de vivienda por causa de incumplimiento contractual imputable a la vendedora codemandada**. Además de condenar solidariamente a los codemandados a abonar al demandante las cantidades entregadas a cuenta del precio de la compraventa resuelta, ascendentes a un total de 50.500 € más el interés legal a contar desde la interpelación judicial.



La retribucion salarial de los socios (1ª parte)

Asesor fiscal de Cerpe Asesores S.L.

Este estudio se centra en analizar las retribuciones salariales que pueden percibir los socios, tanto en Sociedades Limitadas así como en Sociedades Anónimas, y cuál de ellas son más interesantes por su tipo impositivo de gravamen.

Para ello, iniciamos en primer lugar, en distinguir y numerar las diversas formas de remuneraciones que se puedan recibir como socio de nuestras Sociedades:

- **DIVIDENDOS**, está claro que si su empresa ha obtenido beneficios o tiene acumulada reservas Voluntarias, y si se acuerda en Junta General Ordinaria, en su aprobación de las cuentas anuales, puede percibir un dividendo, que irá en proporción a su participación en la sociedad.

Al recibir de su empresa estos dividendos, se tributará en su declaración del IRPF dentro de su base imponible.

Actualmente con la ley vigente, los primeros 1.500,- € están exentos de tributación, quedando la parte restante hasta 6.000,-€ a un tipo del 21 %, de 6.000,-€ hasta 24.000,-€ al 25% y a partir de los 24.000,-€ al 27 %.

Al repartir los dividendos la empresa está obligada a retener para el ejercicio 2014 el 21 % tipo fijo, como pago a cuenta. Se prevé que para el 2015 pase a ser al 19%.



- **SALARIO**, es la contraprestación que un socio recibe de su empresa por su trabajo personal, el **artículo 17.1 de la LIRPF** establece que *“se considerarán rendimientos íntegros del trabajo todas las contraprestaciones o utilidades, cualquiera que sea su denominación o naturaleza, dinerarias o en especie, que deriven, directa o indirectamente, del trabajo personal o de la relación laboral o estatutaria y no tengan el carácter de rendimientos de actividades económicas”*.

Deberá declarar las remuneraciones salariales en su IRPF como rendimientos de trabajo, **tributando en la base imponible general**, siendo sus tipos marginales entre el 24% y el 52%.

Más adelante intentaremos calcular el coste fiscal de cada contraprestación según el tipo de retribución que optemos.

- **ADMINISTRADOR**, estas retribuciones también tiene carácter de rendimientos de trabajo y se tributa por ellas en su base imponible del IRPF. (asistencia a juntas, certificaciones de acuerdos, etc.)

En este caso, es necesario y importantísimo que **en los estatutos de la Sociedad figure expresamente que el cargo de administrador es remunerado**, para que dicho gasto sea deducible para la empresa.

Si en los estatutos no figurara dicha remuneración, se entiende que el cargo es gratuito y por lo tanto no deducible como gasto de empresa.

La empresa deberá aplicar una retención fija del 42 % (2013) sobre los rendimientos.

No hay que confundir los salarios percibidos por la gestión de Gerencia con las de Administrador, eso sí, siempre y cuando figure en los estatutos de la sociedad que el cargo de Administrador es remunerado, de no ser así, ni la retribución como administrador ni el salario como gerente serian gasto deducible para la empresa y ambas retribuciones se someterían a la retención fija del 42 %.

Por último quedaría las **RETRIBUCIONES EN ESPECIE**, pero quizás en próximos artículos, podríamos desarrollar esta figura de remuneración y su incidencia fiscal.

Unos 550 municipios tienen rebajas en los valores catastrales y podrían bajar el IBI este año

Hacienda rebaja los valores catastrales de los municipios con revisiones al alza entre 2006 y 2008. Ahora, los Ayuntamientos deben determinar el gravamen de IBI

Elisabet Carvajal

La Ley del Presupuestos del Estado para 2014, en vigor desde el 1 de enero, hace posible por primera vez, que los municipios españoles que aplicaron revisiones catastrales entre 2006 y 2008 revisen los valores e intenten acercarlos a la realidad del precio de la vivienda. Es decir, conseguir rebajas impositivas. Esta medida ayudará a corregir el desfase entre un importe inflado del IBI y el precio real de la vivienda, en caída libre desde 2007, que ha afectado a muchos municipios españoles en los últimos años. Pero, también se prevén subidas para los municipios cuyas revisiones catastrales son anteriores al 2003. Ahora, los ayuntamientos tiene la última palabra en la aplicación final del gravamen del IBI. Todo hace prever que buscarán el equilibrio de las arcas entre el cobro del IBI al alza y los impuestos con correcciones a la baja.

Este es el primer año de la aplicación de la Ley 16/2012 de 27 de diciembre que permite a las leyes de los presupuestos generales actualizar los valores catastrales de los inmuebles urbanos.

Los ayuntamientos tienen hasta el 1 de marzo para acogerse a los cambios de los valores catastrales y determinar el tipo de gravamen del IBI

Durante los últimos años, la valoración catastral de las viviendas, a partir de la que se calcula el Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI), que pagan todos los años los propietarios de fincas e inmuebles, sufrió su particular burbuja en muchos municipios españoles. Mientras el precio de la vivienda bajaba – según la Sociedad de Tasación, el precio ha caído un 45,6% desde 2007 - , los impuestos, subían en muchas localidades. Datos de la Dirección General de Catastro confirman que las valoraciones hechas entre los años 2005 y 2007 se encuentran de promedio por encima del 50% del valor de mercado. Una realidad, la del desfase en-

tre los impuestos y el precio real de la vivienda, de la que ya alertó, a través de los medios de comunicación, la Asociación Profesional de Expertos Inmobiliarios el año pasado. Este es el primer ejercicio en que la Ley de Presupuestos Generales del Estado (PGO) incluye la actualización de los valores catastrales para 2014. Y, en este sentido destacan las rebajas para unos 550 municipios cuyas últimas revisiones corresponden al período entre 2006 y 2008, así como la modificación al alza de los coeficientes para los municipios con revisiones anteriores al año 2003. En total, cerca de 3.000 municipios sufren modificaciones en sus coeficientes para el cálculo del valor catastral.

Corrección a la baja, entre un 15% y un 27%

La medida correctora a la baja de los valores catastrales afectará a poco más de 550 municipios de toda España. En concreto, los municipios que hubieran revisado sus valores catastrales en 2006, podrán aplicar reducciones del 15%; los que lo hicieron en 2007, podrán aplicar una revisión del 20%, y los que lo hicieron en 2008 podrán hacer una rebaja del 27%.

En este último grupo de mayor rebaja se incluyen 188 municipios como Toledo, Almería, Melilla, Aranjuez, San Sebastián de los Reyes, Cambrils, Manresa, Jerez de la Frontera, Estepona, Betanzos, El Campello, Majadahonda, Santa Perpetua de la Mogoda, Aiguafreda y un largo etcétera. Por provincias, Granada, Málaga, Santa Cruz de Tenerife e Islas Baleares son de los que concentran un mayor número de municipios afectados por las revisiones infladas durante el período 2006 – 2008.

Los Expertos pueden consultar el listado íntegro de municipios que afectados por las modificaciones catastrales y sus años última revisión en <https://www.boe.es/boe/dias/2013/12/11/pdfs/BOE-A-2013-12917.pdf>. También dispondrán de esta información en el apartado Información de Interés de la intranet de www.inmoexpertos.com

Según la legislación en vigor (BOE 11 de diciembre 2013, Orden HAP/ 2308/2013 de 5 de diciembre) la medida correctora no afecta a los municipios que hicieron revisiones durante los años 2004 y 2005. Según recoge al disposición

general “no existen diferencias sustanciales entre los valores de mercado y los que sirvieron de base para la determinación de los valores catastrales vigentes. Por el contrario, sí aparecían diferencias sustanciales entre dichos valores en los municipios en los que la entrada en vigor de sus ponencias de valores se ha producido, por una parte entre los años 2006 y 2008, y por otra, en el año 2003 y anteriores. Por ello, resulta oportuna la aplicación de los coeficiente de actualización que se determinen por la Ley de Presupuestos Generales del Estado para 2014”.

Entre 1984 y 2003, revisiones al alza

Para los valores catastrales más antiguos se prevén coeficientes de actualización positivos. Si el año de entrada en vigor de la ponencia de valores pertenece al periodo de 1984 hasta 2003, los inmuebles se revalorizan, según los casos, entre un 13% y un 6%. Municipios como A Coruña, Badajoz, Cádiz, Córdoba, Granada, Huelva, Jaén, León, Murcia, Palencia, Pontevedra, Salamanca, Sevilla, Tarragona, Valencia, Valladolid y Vigo, entre un larguísimo etc. estarían en el grupo de las revisiones al alza del IBI.

El gravamen final del IBI, decisión de los ayuntamientos

Ahora, los ayuntamientos tienen hasta el 1 de marzo para acogerse a los cambios de los valores catastrales y deter-

minar el tipo de gravamen del IBI que está condicionado por dicho valor. Es decir, los ayuntamientos que hubieran revisado sus valores catastrales entre 2006 y 2008, podrán aplicar reducciones en el IBI, así como incrementos para las revisiones anteriores a 2003. Sin embargo, la decisión final está en sus manos ya que los tipos de gravamen del IBI los fijan los ayuntamientos y estarán comprendidos entre un 0,4% y un 1,10%, con carácter general.

La novedad presupuestaria que se introduce por primera vez en este ejercicio está recogida en la Ley 16/2012 y permite, a instancias de cada municipio, la corrección del valor de los inmuebles urbanos si se observan “diferencias sustanciales entre los valores de mercado y los que sirvieron de base para la determinación de los valores catastrales vigentes”.

El sentido común hace prever que los consistorios buscarán el equilibrio de los ingresos a través de las correcciones en el IBI a la baja y los IBI al alza de cada municipio. De este modo podrán mantener sus arcas equilibradas e intentar corregir los IBI inflados durante años. Más complicado será en aquellos localidades donde las revisiones a partir del año 2007 han sido masivas como son los casos de Granada o Santa Cruz de Tenerife.



En la foto superior, el Campello (Alicante) y Almería, foto inferior, pueden aplicar una rebaja del 27% en sus valores catastrales este año.



Un impuesto de impacto

El IBI, que pagan todos los propietarios de pisos o terrenos, es un impuesto estatal, pero su gestión y cobro corre a cargo de los ayuntamientos. Esto explica las diferencias entre un municipio y otro, en las fechas de pago y los importes. Su cuantía se basa en el valor catastral del inmueble, es decir, el valor del suelo más el valor de la construcción. Este dato servirá a los ayuntamientos para calcular el IBI, que puede ser desde un 0,4% del valor catastral hasta el 1,1% (para bienes de naturaleza urbana).

De media 800 euros

Según un estudio del portal pisos.com los propietarios de una vivienda en España pagaron de media en 2013 cerca de 800 euros en concepto de IBI. Y durante el periodo 2007 – 2011, según los últimos datos de Hacienda se recaudaron 10.211 millones de euros, lo que supuso un incremento del 43%, en relación al cuatrienio anterior.

2014, primer año de aplicación de la Ley 16/2012

El año 2014 es el primero de la aplicación de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, artículo 32.2 de la Ley de Catastro Inmobiliario, que permite a las leyes de presupuestos generales del Estado actualizar los valores catastrales de los inmuebles urbanos de un mismo municipio por aplicación de coeficientes en función del año de entrada en vigor de la ponencia de valores del municipio. Es decir, en función del año en que se realizó la última revisión catastral en el municipio.

La corrección al alza o a la baja sólo será posible cuando hayan transcurrido al menos 5 años desde la última revisión catastral del parque inmobiliario del municipio. Por ello, el año 2014 es el primero en que se aplicará este sistema con la revisión de coeficientes aprobados en los Presupuestos Generales del Estado (Cuadro 1).

Los municipios afectados por “diferencias sustanciales entre los valores de mercado y los que sirvieron de base par ala determinación de los valores catastrales vigentes” tuvieron tiempo hasta el 15 de noviembre de 2013 para presentar sus solicitudes de revisión de coeficientes de los Presupuestos Generales del Estado.

A partir de ese momento, el Ministerio de Hacienda Administraciones Públicas fue el encargado de determinar los municipios a los que se aplicará modificaciones en los coeficientes de los valores catastrales. Esta relación se publicó en el BOE el pasado 11 de diciembre de 2013 (a disposición de los Expertos en el apartado Información de Interés de la intranet de www.inmoexpertos.com). Ahora los municipios tiene que aprobar y publicar el tipo de gravamen del IBI como muy tarde el 1 de marzo.

Coeficiente de actualización de valores catastrales fijados para 2014*.

Más información en www.catastro.meh.es/documentos/normativa/actualizacion_vc.pdf

AÑO DE ENTRADA EN VIGOR PONENCIA VALORES	COEFICIENTE DE ACTUALIZACIÓN
1984, 1985, 1986 y 1987	1.13
1988	1.12
1989	1.11
1990, 1994, 1995, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001 y 2002	1.10
2003	1.06
2006	0.85
2007	0.80
2008	0.73

Cuadro 1

Año de cambios fiscales para empresas y autónomos

A la espera de la reforma tributaria integral del Gobierno a partir de febrero, el 2014 empieza con novedades fiscales que afectan a los titulares de agencias

Elisabet Carvajal

El año ha empezado con grandes cambios en la fiscalidad para empresas, autónomos y trabajadores, de especial interés para los titulares de agencias inmobiliarias. Las modificaciones de las bases de cotización de la Seguridad Social que incluye el salario en especie como los bonos para las comidas y desplazamientos, la subida de la cuota social mínima para autónomos y el IVA de Caja marcan el inicio del 2014.

El salario en especie, cotiza

El 22 de diciembre de 2013 el Gobierno aprobaba modificaciones en las bases de la cotización de la Seguridad Social. La medida consiste en la inclusión del salario en especie en el cálculo de la base de la cotización de la Seguridad Social. A partir de ahora las aportaciones empresariales en planes de pensiones, pagos de seguros, mutuas de salud, vales comedor, ayudas escolares o por guardería, pluses de transporte o acciones, deberán de sumarse al salario en metálico del trabajador.

Con esta modificación, empresarios y trabajadores pagarán este año unos 1.400 millones de euros más en cotizaciones a la Seguridad Social.

El Gobierno también eleva un 5% la base máxima de cotización a la Seguridad Social, que afecta a los que cobran salarios brutos anuales por encima de los 43.164 euros.

Sube la cuota social mínima de autónomos de 261 a 314 euros mensuales

Sube la cuota social de los autónomos

El Gobierno ha aprobado también subir la cuota social mínima que pagan los empresarios que cotizan como autónomos, de 261 a 314 euros mensuales.

Esta medida ha sido duramente criticada por ATA, la patronal del sector, y diferentes grupos parlamentarios. La subida de las bases mínimas para los autónomos societarios aportará a la Seguridad Social 100 millones de euros anuales.

El pasado viernes, día 24 de enero, el Consejo de Ministros aprobaba un Real Decreto Ley donde se recogen las precisiones técnicas relacionadas con la cotización de empresarios autónomos que hayan tenido contratados a trabajadores por cuenta ajena en número igual o superior a diez.

Criterio de Caja en el IVA

El 1 de enero entraba en vigor el régimen especial del criterio de caja en el IVA, incluido en la nueva Ley de Emprendedores. Este instrumento permite a pymes y autónomos aplazar el pago del impuesto hasta que se cobre la factura. La medida es de carácter voluntario y ha de permitir dotar de liquidez a las pequeñas y medianas empresas y autónomos con un volumen de negocio inferior a 2 millones de euros.

La petición voluntaria del autónomo o pyme al nuevo régimen podrá ejercitarse hasta el 31 de marzo de 2014, frente al 31 de diciembre que era el plazo inicial. El Gobierno pretende así ofrecer más tiempo a las empresas para adaptar las aplicaciones informática al nuevo régimen.

El Criterio de Caja permite a pymes y autónomos aplazar el pago del impuesto hasta que se cobre la factura

Limitaciones al régimen especial de IVA

-Los clientes de las pymes y los autónomos acogidos al régimen especial deberán también utilizar el criterio de Caja respecto a las operaciones realizadas con ellos. Es decir, para poder acogerse al nuevo criterio, **los proveedores de la empresa deben también regirse por el mismo.** En la opinión de especialistas en esta materia, en el caso de las pymes que traten con grandes empresas –que obtienen beneficios fiscales con la dilación– les será prácticamente imposible acogerse a este nuevo régimen.



- La renuncia al régimen especial del IVA de caja es voluntario, sin embargo **la vinculación permanece durante tres años**. La baja al régimen especial se podrá efectuar cada año en los meses de diciembre. Igualmente, quien renuncie a ese criterio no podrá acogerse a él hasta dentro de tres años.



Luis de Guindos, Ministro de Economía. Foto: MINECO

Desgravaciones fiscales para pymes

A través de la Ley de Emprendedores, el Gobierno presenta también rebajas y desgravaciones selectivas en los impuestos. Se pretende impulsar la inversión de pequeñas y medianas empresas.

Deducción por reinversión de beneficios

Las empresas con un volumen de negocio inferior a diez millones de euros podrán desgravar hasta un 10% de sus beneficios obtenidos en el periodo impositivo si se reinvierten en la propia actividad económica de la empresa. Aplicable a los beneficios generados a partir del 1 de enero de 2013.

Desgravaciones retroactivas a la inversión en I+D+i

Los gastos e inversiones en I+D realizados en 2013 y en 2014 podrán cobrarse a partir de 2015.

Deducciones para “Business angels”

La Ley de Emprendedores ha puesto ya en marcha un sistema de deducciones para los llamados “business angels”, o personas que aportan capital para el inicio de un actividad empresarial o “capital semilla”.

Se trata de una deducción del 20% en la cuota estatal del IRPF con ocasión de la inversión realizada al entrar en la sociedad. La base máxima de deducción será de 50.000 euros anuales. También prevé la exención total de la plusvalía al salir de la sociedad si se reinvierte otra cantidad de nueva o reciente creación.

Reforma fiscal en ciernes. IRPF, IVA y Sociedades

El Gobierno recibirá en lo largo del mes de febrero el informe del comité de sabios que permitirá al ejecutivo acometer una reforma fiscal integral. De momento, el Gobierno ha avanzado

rebajas en el Impuesto de la Renta para los tramos más bajos que en los años pasados han visto como su carga fiscal ha subido entre un 3 y un 5%. La rebaja, sin embargo, no se notará en la declaración de la renta de este año.

El ministro de Economía Luis de Guindos, avanzaba el pasado 25 de enero las líneas maestras de la reforma estrella para este año del Gobierno. De Guindos explicaba que la fiscalidad moderna se caracteriza sobre todo por un planteamiento en el que “se pretende reducir la carga tributaria del trabajo y del ahorro y a cambio aumentar la tributación sobre el consumo y los elementos patrimoniales”.

Una vez más, De Guindos insistía en que la reforma en el ámbito del IRPF “se orientará a revertir la subida que se hizo a finales de 2011, a fomentar el ahorro a medio y largo plazo y a generar incentivos, desde el punto de vista del consumo y la inversión razonable”.

La renuncia al régimen especial del IVA de caja es voluntario, sin embargo la vinculación permanece durante tres años.

Supresión de deducciones

Para el titular de Economía la reforma en ciernes deberá considerar algunas deducciones que “están lastrando la recaudación” y precisó que “no necesariamente tiene que afectar a la compra de viviendas”. También avanzó que habrá que mejorar la tributación del ahorro con un reducción de la fiscalidad.

Fiscalidad de las empresas

Sobre la fiscalidad que soportan las empresas. De Guindos explica que “la diferencia que existe entre el tipo nominal (30%) y el efectivo (para los grandes grupos que se sitúa en torno al 4%) es brutal, por lo tanto tenemos que reducir el tipo nominal y simultáneamente subir el tipo efectivo a través de la reconsideración de las diferentes deducciones que se han establecido”.

Por otro lado, el pasado 24 de enero el Consejo de Ministros aprobaba el Real Decreto Ley que prorroga al 2014 el tipo de retención del 21% para dividendos del Impuesto de Sociedades. El mismo tipo que el aplicado en 2012 y 2013.

Lo que ocurrirá con los tipos del IVA es por el momento la gran incógnita. A lo largo del mes enero, el comité de sabios, especulaba con subidas importantes para este impuesto que luego fueron desestimadas. Por el momento, el primer Consejo de Ministros de 2014 aprobaba una modificación para el IVA de las entregas de obras de arte. En España, el tipo de IVA para esta actividad se sitúa en el 21%. Con el objetivo de equipararse con el resto de países europeos este tipo de entregas de objetos de arte pasarán a tributar el tipo reducido de IVA del 10%.

Nuestros breves

Adiós a un compañero

Desde estas líneas, queríamos hacer llegar, en nombre de la Asociación, nuestro más sincero pésame a la familia y allegados de Don Antonio Martínez Padilla, compañero y ex miembro de la Junta, por la triste noticia de su reciente fallecimiento.

Mejoras Convenio Arag Alquiler

Os informamos que la Asociación ha renegociado el convenio con Arag Alquiler y se ha llegado a unas nuevas mejoras. Para más información podéis visitar la página de expertos: expertosinmobiliarios.es en el apartado CONVENIOS. Aquí encontraréis toda la información para ofrecerla a vuestros clientes

Inicio del Programa de Cursos 2014 de la Asociación

Con las pilas ya cargadas, iniciamos el nuevo año y arrancamos con los cursos de la Asociación para 2014. La primera de las propuestas es "Venta On-line". Como ya sabéis, Internet es una herramienta más en vuestra profesión y este curso os dará claves valiosas para sacar el máximo partido. Seguiremos con el curso presencial "Método para trabajar con clientes Vendedores" y el seminario de "Fiscalidad de las Operaciones Inmobiliarias". Para más información poneros en contacto con las oficinas.

También tendréis toda la información actualizada sobre el inicio de nuevos cursos en los canales de Facebook y Twitter de la Asociación [@ExpertosInmob](http://www.facebook.com/ExpertosInmobiliarios)

Recordatorio: Convenio Fichero de Inquilinos Morosos

Os recordamos que la Asociación firmó un convenio con Fichero de Inquilinos Morosos para poder dar una mayor tranquilidad a vuestros clientes. Encontraréis toda la información en la página web de la Asociación en el apartado CONVENIOS.

Apei en los medios

La revista **Imomaresme**, dedicada al sector inmobiliario en la comarca del Maresme (Barcelona), un de las zonas de Catalunya que reúnen a un buen número de Expertos Inmobiliarios abre una ventana de expresión a nuestros asociados. Así pues, esta revista quincenal se une a otros medios que de forma regular, como **Inmediario** que periódicamente publica artículos de opinión de nuestro presidente Óscar Martínez, se hacen eco de las inquietudes y valoraciones de la Asociación y sus miembros sobre el sector de la mediación inmobiliaria.

En los artículos más recientes han participado el secretario de la Apei, Joan Castella, y el delegado en la zona del Maresme, Josep Maria Ros.

En estas primeras semanas del año, también Óscar Martínez ha sido una fuente acreditada en reiteradas ocasiones en los medios de comunicación de la Rioja.

Rioja2.com

PORTADA LOGROÑO COMUNIDAD ACTUALIDAD DEPORTES OPINIÓN

MERCADO INMOBILIARIO

El precio de la vivienda, por debajo de los costes de construcción

Los pisos intervenidos por bancos ofrecen importantes descuentos porque son las entidades bancarias las que asumen las pérdidas, situación con la que los promotores no pueden competir.

Redacción | 03/01/2014

Tweet 4

8+1 0

Comentarios (0)

En estos momentos en La Rioja ni se construye ni se vende. De esta forma resume el presidente de la **Asociación Profesional de Expertos Inmobiliarios (APEI), Óscar Martínez Solozábal**, el estado del sector inmobiliario en La Rioja. De hecho, y según algunos estudios, el precio de la vivienda nueva en La Rioja ha caído un 10,1%, tres puntos más que la media nacional.

La mayoría de viviendas que en estos momentos se están vendiendo, explica Martínez Solozábal, son nuevas e intervenidas por los bancos. **"Son pisos que, por lo general, están en el extrarradio de Logroño y con importantes descuentos porque es la entidad bancaria la que asume las pérdidas, no el promotor"**. De hecho, asegura, hoy la vivienda está por debajo de los costes de construcción.

¿Es éste buen momento para comprar un piso?, es la pregunta del millón. **Es buen momento, explica el experto, si lo que compras se adapta a lo que quieres y está bien pero, qué duda cabe, que ahora es un buen momento porque las viviendas están baratas y hay producto para elegir. Ahora bien, matiza, es un buen momento para aprovechar las oportunidades que hay si el mercado laboral te lo permite. La falta de crédito, explica, no sea quizás el mayor problema porque cuentas con la financiación del banco, el verdadero problema es poder cumplir el compromiso que se adquiere con el banco.**

La evolución del mercado laboral determina en gran medida la hoja de ruta del inmobiliario. De esta forma, argumenta, **ahora mismo haya cinco millones de parados que no van a comprar un piso, 5 millones de personas que están fuera del mercado de la vivienda y que hace unos años sí que eran potenciales clientes"**.

La última crisis inmobiliaria ha servido, entre otras cosas, para cambiar de mentalidad. **"Antes todos queríamos una vivienda grande, con garaje, trastero, terraza... ahora no. Ahora la gente piensa realmente en lo que necesita, si de momento necesito un piso de una habitación, ya compraré luego otro cuando dé el salto dentro de unos años"**.

Lo que tampoco se repetirá, augura el experto, son los precios tan desorbitados de antaño. **"La vivienda es un bien de primera necesidad y no se debe especular. De esta forma, lo lógico es que se mantengan los precios, no los de ahora porque se está vendiendo por debajo del coste, pero no se especulará con el precio del suelo"**.

Hasta que el precio de la vivienda se ajuste y vuelvan precios más reales todavía faltan dos o tres años, calcula Martínez Solozábal. **"Sabemos que esto se tiene que acabar porque los bancos no fabrican pisos pero, mientras tanto, es difícil que los promotores se decidan a hacer obra nueva porque no pueden competir"**. La última oferta que nos ha llegado, pisos procedentes de bancos, ofrecen la primera vivienda al precio marcado por el banco, un precio barato de por sí; un 50% por ciento de descuento en la segunda vivienda y la tercera gratis.

Para este año, aventura el experto, **"seguiremos con la venta de pisos por parte de los bancos y de particulares a precios más o menos baratos. Por lo que las nuevas construcciones aún tardarán en llegar, entre otras cosas, porque los promotores no pueden competir con los bancos"**, concluye.

COMENTARIS DELS EXPERTS

COMENTARIS DELS EXPERTS

Optimisme moderat



JOAN CASTELLA
Secretari Associació Professional
Experts Inmobiliaris
www.inmoexperts.com
@inmoexperts

Molts estudis aventuren per al 2014 que els preus de l'habitatge en el conjunt de l'Estat espanyol seguiran la tendència a la baixa. Serà una baixada moderada que progressivament s'anirà alentint i es prolongarà fins al 2015, abans no conclougué l'ajust definitiu dels preus del mercat immobiliari residencial.

Però, cal tenir en compte que hi ha moltes zones on l'ajust dels preus és ja una realitat. En el decurs del 2013, els habitatges de segona mà van experimentar una baixada del 7,4%. Un descens que també va afectar a les principals localitats del Maresme, sobretot les dominades per les primeres residències, les més properes a Barcelona i amb comunicacions molt fluides amb la capital.

En aquestes localitats, el preu mitjà per metre quadrat, en general, va passar d'estar per sobre dels 2.000 €, a principis de l'any passat, als 1.800 €/m², en dotze mesos. A nivell estatal, l'ajust dels preus ja ha donat a zones de qualitat o "prime", i a les grans ciutats, especialment a Barcelona i a Madrid. Cal incidir en aquest aspecte perquè encara hi ha compradors que demoren la seva de-



LEESEX AQUI
ARTICLE A
www.inmoexperts.com

ció final de compra esp els preus baixin més.

Al Maresme trobem due pel que fa als preus. Per u les localitats on es conc primers residències com / taró, Vilassar de Dalt i Llav els preus pràcticament ja fons. S'han registrat baix tre un 20 i 30 % en relac moment màxim dels pre dels casos de Vilassar de brils, on els descensos no tan accentuats. I d'altra banda, te nim les poblacions de l'Alt Maresme, com Canet, Calella, Malgrat, Sant Pol

Els "Experts Inmobiliarios" arrenlen amb força al Maresme



JOSEP MARIA ROS
Delegat de l'APEI al Maresme
www.inmoexperts.com
@inmoexperts

LEESEX AQUI
ARTICLE A
www.inmoexperts.com

L'Associació Professional de Experts Inmobiliaris (APEI) és una organització d'Agents Immobiliaris sense ànim de lucre d'abast estatal, amb la seva seu central a la Ronda Sant Pere de Barcelona. Va ser creada l'any 1990 amb la força de donar a un col·lectiu un servei conjunt i fort per a que a la vegada es traslladés amb una gestió molt més professional als clients. L'apei compta doncs amb una solida trajectòria que li atorga, criteri, credibilitat i solvència.

Actualment, reuneix prop de 1200 Agents immobiliaris en actiu a tot el territori espanyol, bona part d'ells estan arrelats a Catalunya. A la comarca del Maresme, l'APEI té un pes important amb un total de 40 titulars d'agències immobiliàries adscrites a aquesta organització. El seu secretari és el matoron Joan Castella, i ara, des del passat mes d'octubre té l'oportunitat de ser el delegat territorial de l'APEI, zona Maresme.

Aquesta àrea és especialment activa en el sector immobiliari gràcies en bona part a la proximitat amb Barcelona i la qualitat de vida que donen les nostres localitats costeres, amb bons serveis i bones comunicacions. Tot i que ens hem ressentit de la crisi, molt regió dedicada a la mediació immobiliària al Maresme hem resistit i mirem amb optimisme l'any 2014. Acabem el 2013 millor del que esperàvem, començava amb l'increment de l'IVA, la supressió per la deducció per compra d'habitatge i amb la incertesa a la hora de comprar per part del client que no decidia.

El tram final de l'any 2013 acabava pràcticament amb l'ajust definitiu dels preus de l'habitatge. Ha estat precisament la baixada progressiva dels preus que ha permès tancar moltes operacions de compravenda

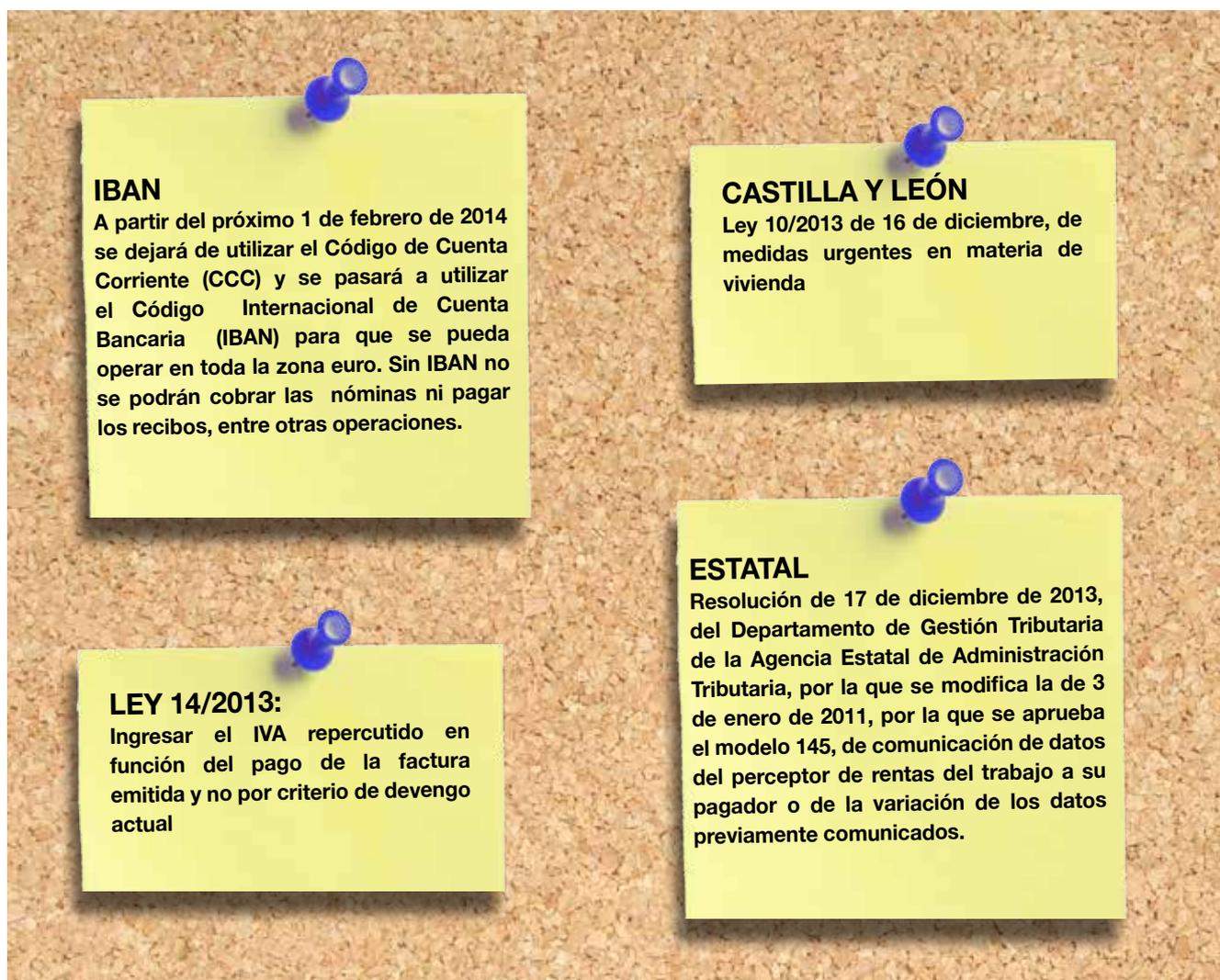


LEESEX AQUI
ARTICLE A
www.inmoexperts.com

de ciut capital bítatge. Estir me, un s'han i correus catalar compr per ens far per any Ara recupe que l' els se d'asse al prin els oqj pertos un: qu una de d'ique llatit qu onais r

onman, com ja han anunciat alguns bancs, l'afeta dels crèdits i que aquests no siguin massa cars.

Leyes, reglamentos, subvenciones



IBAN

A partir del próximo 1 de febrero de 2014 se dejará de utilizar el Código de Cuenta Corriente (CCC) y se pasará a utilizar el Código Internacional de Cuenta Bancaria (IBAN) para que se pueda operar en toda la zona euro. Sin IBAN no se podrán cobrar las nóminas ni pagar los recibos, entre otras operaciones.

CASTILLA Y LEÓN

Ley 10/2013 de 16 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda

LEY 14/2013:

Ingresar el IVA repercutido en función del pago de la factura emitida y no por criterio de devengo actual

ESTATAL

Resolución de 17 de diciembre de 2013, del Departamento de Gestión Tributaria de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, por la que se modifica la de 3 de enero de 2011, por la que se aprueba el modelo 145, de comunicación de datos del perceptor de rentas del trabajo a su pagador o de la variación de los datos previamente comunicados.

Economía

Tipos de Referencia OFICIALES, Diciembre 2013

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:

Del conjunto de entidades de crédito	3,287
Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario	2,603
Referencia interbancaria a 1 año (EURIBOR)	0,543
Referencia interbancaria a 1 año (MIBOR)*	0,543

Índice de Precios de Consumo IPC DICIEMBRE 2012 - DICIEMBRE 2013

Fuente: Instituto Nacional de Estadística

Periodos	Incremento relativo %
Julio 2012 a Julio 2013 (Base 2011)	1,8
Agosto 2012 a Agosto 2013 (Base 2011)	1,5
Septiembre 2012 a Septiembre 2013 (Base 2011)	0,3
Octubre 2012 a Octubre 2013 (Base 2011)	-0,1
Noviembre 2012 a Noviembre 2013 (Base 2011)	0,2
Diciembre 2012 a Diciembre 2013 (Base 2011)	0,3

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

0,1%

Mundo digital

Windows 8 Inicio de sesión

DANIEL GARCÍA. Asesor informático



Una de las novedades de Windows 8, es que ofrece la posibilidad de iniciar sesión en vez de con usuario y contraseña, como viene siendo habitual, con una cuenta de correo y la clave de ésta.

Esta nueva opción se ofrece durante el proceso de instalación, aunque después también se puede cambiar en ambos sentidos. Esto se puede hacer desde la opción Configuración / Cambiar configuración de PC / Usuarios. En la ventana de datos de usuario permite cambiar a una cuenta local (la que conocemos tradicionalmente), o cambiar a una cuenta Microsoft.

La diferencia de iniciar sesión con una cuenta Microsoft, es que el equipo se conectará a la nube y descargará toda la información relacionada con la configuración las preferencias y aplicaciones asociadas a la cuenta. De esta manera, un usuario puede iniciar sesión en otro ordenador con Windows 8 y sincronizar toda su configuración.

Estos aspectos de configuración afectan también a aplicaciones como Outlook, Facebook, Twitter, Hotmail y LinkedIn. También se podrá acceder a fotos, vídeos, documentos y otros ficheros compartidos desde aplicaciones como SkyDrive, Flickr y Facebook. Además se sincronizarán los ajustes que se hayan elegido para los temas del escritorio, las preferencias del idioma, los favoritos del explorador y el historial de sitios visitados, así como otro contenido para aplicaciones y servicios de Microsoft.

Al igual que ocurre con Apple, las aplicaciones compradas en la Tienda Windows se podrán utilizar hasta en 5 equipos que tengan instalado Windows 8, y por supuesto se inicien con la misma cuenta Microsoft.

Esta forma de iniciar sesión está más orientada a usuarios domésticos, ya que en las empresas, para poder trabajar en red con un servidor de área local, es necesario seguir iniciando sesión con una cuenta local.

¿Qué es una cuenta Microsoft y como se crea?

No es más que una cuenta de correo electrónico de Windows Live, anteriormente conocido como Hotmail (las cuentas con dominio @hotmail.com) son igualmente válidas.

Si no tienes una cuenta de Hotmail, u outlook.com, se puede utilizar una de Yahoo o Gmail. En la web "https://signup.live.com" Microsoft permite crear una cuenta utilizando un correo de estos otros dos servicios.

Por supuesto también se puede acceder a Hotmail o Windows Live y crear una cuenta.

Agenda

Agenda de Expertos y Ferias Inmobiliarias 2014

Febrero

03 Inicio del curso de Venta On.line

07 Inicio del curso para acceder al Registro de Agentes Inmobiliarios de Catalunya

17 y 18: Curso presencial en Barcelona de Método para trabajar con clientes Vendedores

20 Seminario en Barcelona de Fiscalidad de las Operaciones Inmobiliarias

Marzo

03 Finalización del curso de Venta On. line

28 Salón de la Vivienda de Madrid

www.inmoexpertos.com

**Todo lo que necesitas
con un solo click**



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

pertenecen 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:
933 170 809



ASOCIACIÓN
PROFESIONAL
de EXPERTOS
INMOBILIARIOS