

“Profesionalidad y Transparencia”

"Cuando el sueño no se ha conseguido es que no hemos conseguido todo lo que creemos que ya tenemos" *By Paulo Coelho.*

Queridos clientes y amigos de Sofimar,

Creo que la frase de esta nueva newsletter refleja a la perfección, el sentimiento que tuvimos todos los españoles el pasado sábado día 7 de Septiembre. Poco se puede añadir ya a este rotundo fracaso. Se puede resumir en que nuestra candidatura intentó vender la mejor tortilla de patatas, pero no tenía huevos ni patatas, sólo un "relaxing coffee", así que mejor, pasemos página.

La buena noticia, es que el sector inmobiliario español, considerado maldito hace dos años, es ahora polo de atracción de docenas de fondos extranjeros, principalmente americanos, que están dispuestos a hacer negocio. No todos son fondos buitres, los hay que buscan el negocio a medio plazo

Y los españoles, ante la dificultad de acceder a la compra de vivienda, buscan en el alquiler una solución que permita, acceder a una residencia estable para vivir. Ya en el siglo pasado, durante el régimen del General Franco, se promulgó y estuvo vigente muchos años una ley de arrendamientos urbanos que favorecía de forma evidente al arrendatario. Ahora de nuevo se busca en la LAU una solución al problema de vivienda, sin embargo, no tanto favoreciendo a una u otra parte, sino más bien propiciando que el contrato de alquiler sea menos rígido, de menor duración obligatoria y que pueda ser resuelto con mayor facilidad. Es evidente que en épocas de inestabilidad, como la actual, los compromisos a largo plazo asustan.

El negocio bancario ha cambiado, sus márgenes han reducido y sus costes se han incrementado; por ello, si hasta ahora resultaba muy difícil obtener hipoteca para la compra de una vivienda (siempre que el producto no fuera de la cartera de la propia entidad), ahora, debido a la supresión de la cláusula de suelo, podría llegar a resultar, aún si cabe, más difícil, con lo que el mercado de venta de pisos seguirá en una situación de atonía. Y esta es una de las razones por las que el mercado de alquiler, sigue siendo una buena opción.

Mantener una vivienda vacía genera unos costes medios en torno a los 1.500 euros anuales, al margen de que la vivienda tenga una hipoteca pendiente de pagar.

Les deseo un feliz otoño a todos.

Afectuosamente,
Paloma López-Sánchez (Dirección)

Real Estate Express:

- Modificaciones del régimen de propiedad horizontal por la nueva Ley de Rehabilitación: el piso responderá de las deudas con la comunidad de propietarios del año actual y de los tres años anteriores.
- Si el moroso es el banco y no cumple voluntariamente, se puede solicitar el embargo de los depósitos que tiene en el Banco de España hasta el cobro de la deuda.
- El tribunal Constitucional suspende el decreto andaluz contra los desahucios.
- Los visados para nuevos pisos han descendido hasta el 28.8%.
- Correos saca a concurso la subasta de sus inmuebles.
- El Estado saca a la venta 15.135 inmuebles hasta 2015.
- El Gobierno pone a la venta 43 bloques de viviendas de la Guardia Civil.
- Alicante y Málaga, son las provincias con más ventas de viviendas a extranjeros.
- La inversión en oficinas de Madrid se cuadruplica en el primer semestre.
- Se crea el Registro de Certificados de Eficiencia Energética de Edificios de la Comunidad de Madrid.
- Los fondos extranjeros invierten en el inmobiliario español 2.000 millones de euros desde abril
- La Sareb ha iniciado la venta de una cartera de siete edificios de oficinas en alquiler en el Norte y centro de Madrid, que representan alrededor de 65.000 metros cuadrados

El termómetro de la rentabilidad anual:

- Inflación: 1.5 %
- EURIBOR: 0.55 %
- Paro: 25 %

Ahora Preocupa:

- Que aunque los activos inmobiliarios han sido traspasados a la Sareb, la banca nacionalizada sigue siendo la responsable de los créditos e inmuebles como gestores, lo que dificulta la negociación de préstamos y retrasa considerablemente los pagos.
- Que la morosidad de las entidades financieras, en algunas promociones sin vender, está provocando incrementos desorbitados de provisiones para el resto de vecinos y reducción de servicios, además de hacer inviable, para los administradores de fincas, la gestión de la comunidad.
- Que la reciente puesta a la venta de más de 15.000 inmuebles de titularidad pública, amenaza con convertirse en un lastre más a la salida de stock, principalmente en las zonas en las que aquellos se ubican.

NOTICIAS JURÍDICAS:

Los acuerdos de la junta de propietarios tras la reforma de la ley de propiedad horizontal operada por la ley 8/2013 de 26 de Junio.

Esta última reforma en vigor desde el 18 de junio, ha supuesto fundamentalmente una reestructuración de la norma contenida en el ya citado artículo 17 con la introducción de algunas novedades.

Las obras de mejora, que en la redacción anterior a la modificación operada por la ley 8/2013 aparecían sujetas al quórum de mayoría, han pasado al de 3/5 partes de la totalidad de propietarios y cuotas.

Otra importante novedad, ha sido la de incluir en el régimen de la mayoría simple el establecimiento de los servicios de ascensor, anteriormente considerados como servicio común de interés general.

La construcción de garajes y trasteros en los edificios requiere ahora el acuerdo unánime, así como la reciente tendencia, de convertir un local en vivienda.

Y ya para terminar, recordarles, que el adquirente de una vivienda o local, responde con el propio inmueble adquirido de las deudas por cuotas de los anteriores titulares hasta el límite de los que resulten imputables a la parte vencida de la anualidad en la cual tenga lugar la adquisición y a los tres años naturales anteriores; antes era solo un año.

LA SENTENCIA DEL MES

Se condena al promotor por ruina del edificio por no ejercer su función de control de obra:

Tribunal Supremo- 24/05/2013- Sala Primera

Se desestima el recurso de casación interpuesto por el promotor contra sentencia parcialmente estimatoria de la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Jaén, sobre reclamación solidaria de cantidad, por vicios ruinógneos en la construcción.

La Sala declara que el promotor ni diseña ni ejecuta o vigila la obra, al ser funciones propias de los demás agentes que intervienen en la obra, si bien, lo idea, lo controla, administra y dirige.

La responsabilidad de los promotores no es por tanto por culpa extracontractual, sino que opera dentro del ámbito jurídico del artículo 1591 del Código Civil, en relación al 1596, como responsabilidad profesional, por tratarse de supuesto en ruina, y darse las razones que recogen las sentencias de 1 de octubre de 1991.

NOTICIAS FISCALES: by Belén de la cruz (Sofimar)

Los importes que un propietario recibe por el alquiler de su inmueble tributan en el IRPF como rendimientos del capital inmobiliario.

La cuantificación del rendimiento se realiza restando de los ingresos los gastos deducibles y aplicando sobre esta cantidad, en los casos que proceda, determinadas reducciones.

Únicamente si el arrendamiento se realiza como actividad económica, las cantidades obtenidas tienen la consideración de actividades económicas

Se entiende que el arrendamiento se realiza como actividad económica cuando concurren las siguientes dos circunstancias:

- Que el desarrollo de la actividad se cuente, al menos, con un local exclusivamente destinado a la gestión de los inmuebles arrendados
- Y, que exista, al menos, una persona empleada con contrato laboral y a jornada completa, para el desempeño de dicha gestión.

Si va a alquilar una vivienda a una pareja de jóvenes, y piensa que lo mejor es que el contrato lo firmen los dos, para tener más garantías de cobro (al firmar los dos ambos quedarán obligados al pago). Las rentas que obtenga gozarán de las siguientes reducciones en su IRPF:

- Una reducción automática del 60% (solo tributará por el 40% de lo que gane)
- Si el inquilino tiene entre 18 y 30 años y obtiene rentas anuales superiores al IPREM, la reducción se eleva hasta el 100% (de forma que no tendrá que tributar nada por las rentas percibidas)
- Si hay dos o más inquilinos y solo uno de ellos cumple los requisitos indicados en el punto anterior, la reducción del 100% solo se aplica sobre la parte proporcional de renta que corresponda al menor de 30 años.

Si uno de los miembros de la pareja a la que va a alquilar es menor de 30 años y sus ingresos son superiores al IPREM, plantéese que el contrato solo lo firme él, de esta forma podrá aplicar la reducción del 100% sobre todas las rentas que obtenga y no sobre el 50% de éstas.

NOTICIAS DE ARQUITECTURA : by Beatriz Villegas

El Informe de Evaluación de Edificios (IEE)

El pasado 26 de Junio se dio la aprobación definitiva de la Ley 8/2013, de Rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

Dicha Ley proporciona un marco integrado, enfocado hacia la resolución de los problemas de conservación del sector inmobiliario en España, obligando a las viviendas a su revisión, renovación y rehabilitación.

El documento oficial que representará esta Ley es el Informe de Evaluación de Edificios (IEE), el cual sustituirá y complementará los aspectos requeridos en las ITEs, valorando de una manera real el estado de los edificios en cualquier localidad del territorio nacional.

Los IEEs incorporarán los parámetros necesarios para el cumplimiento de la accesibilidad universal y la conservación del edificio, siendo éste documento supervisado por un técnico, quien bajo su criterio y responsabilidad justificará las deficiencias que se observen.

Con el fin de dar respuesta a las exigencias de conservación, accesibilidad universal y eficiencia energética, *la comunidad de vecinos estará obligada a realizar obras hasta un 50% del valor de obra nueva "sin poder oponerse". Si éstos no pudiesen hacer frente a las mejoras que se le indiquen desde la Administración, será la propia Administración quien las hará a su costa, teniendo potestad la misma, de ampliar el límite de ejecución hasta un 75% del valor de obra nueva, llegando a haber expropiaciones por incumplimiento de la función social de la propiedad.*



www.sofimar21.es

ACTIVOS EN ALQUILER:

PRECIOSO ATICO en el barrio de SALAMANCA: 4.500 euros /mes. (Incluye gastos de comunidad y calefacción). 2 dormitorios + 1 de servicio. 3 baños. 1 trastero. Amueblado y muy luminoso.

PRECIOSO PISO EN ZONA RETIRO: 4.800 euros/mes (incluye gastos de comunidad y una plaza de parking). Amueblado. Edificio señorial.

AMPLIO Y LUMINOSO PISO en el barrio de SALAMANCA : 3.800 euros / mes. Cocina totalmente equipada. Posibilidad de alquilarlo amueblado (4.200 euros). 5 dormitorios. Finca con seguridad 24 horas ,2 plazas de parking y trastero.

LUMINOSO CHALET REFORMADO EN EL CONDE DE ORGAZ: RENTA: 3.500 euros / mes. 5 Dormitorios y 2 plazas de parking.

AMPLIO PISO EN ORTEGA Y GASSET: vivienda de 3 dormitorios, en una finca señorial de excelentes calidades. RENTA: 5.000 euros/mes.

MAGNIFICAS OFICINAS A ESTRENAR EN EL PARQUE EMPRESARIAL RIVAS FUTURA DESDE 300m2 a 21.000 m2 : 10 euros /m2c/mes (incluye la renta, los gastos de comunidad y la climatización).

ACTIVOS EN VENTA:

IMPRESIONANTE ATICO en el Barrio del RETIRO: 3.150.000 euros. 3 dormitorios + 1 de servicio, 4 baños, 2 plazas de parking robotizadas en la finca, trastero y terraza de 90 m2.

PISO EN EL CONDE DE ORGAZ: 1.510.000 euros. 400m2, 5 dormitorios.

OFICINA EN GENERAL MARTINEZ CAMPOS: 1.340.000 euros. 248 m2c.

MODERNO LOFT semi-nuevo EN RIVAS: 110.000 euros. 2 plazas de parking cubiertas y trastero.

MAGNIFICO EDIFICIO DE OFICINAS A ESTRENAR EN EL PARQUE EMPRESARIAL RIVAS FUTURA (21.000m2): PRECIO: consultar.

Para más información por favor contacte con nosotros en el Teléfono: 91-670.41.55 o vía email: palomals@sofimar21.es

RINCON DE HUMOR:

