

Profesionalidad y Transparencia

"Intenta no volverte un hombre de éxito, sino volverte un hombre de valor"

by A. Einstein.

Queridos clientes y amigos de Sofimar,

Cada vez más estamos cerrando operaciones de alquiler con seguros de renta y la previsión es que este porcentaje siga al alza pues los arrendadores lo ven como un flotador con el que tirarse a la piscina. Aunque yo sigo siendo partidaria de pedir un aval o depósito, es cierto, que sobre todo esta alternativa es una estupenda opción para alquileres que oscilen entre 1.000 y 1.500 euros ya que no suelen cubrir alquileres de mayor importe. El gran inconveniente que yo veía en la utilización de estos seguros era que el arrendador no cobraba nada hasta que no hubiera una sentencia en firme, pero actualmente, hay varias aseguradoras que ofrecen un adelanto del pago de las rentas.

Actualmente el 17% de los caseros alquila con seguros de renta. Hay muchas compañías que lo ofrecen como Mapfre, Caser, Arag o Das.

En líneas generales, las principales coberturas de una póliza tipo son: estudio de viabilidad del inquilino; desahucio y reclamación de rentas; cobro (6, 9 o 12 meses), actos vandálicos al continente y contenido hasta 3.000 euros; asistencia en el hogar 24 horas; defensa jurídica y asesoramiento jurídico.

En España el 16% de los hogares viven en régimen de alquiler, según la Encuesta Continua de Hogares 2013. Así las familias evitan el apalancamiento y gozan de una mayor flexibilidad, en el caso de que haya cambios de destino por temas laborales o aumento de familia que les fueren a buscar otro tipo de inmueble.

Afectuosamente,

Paloma López-Sánchez
Dirección

Real Estate Express:

- Las hipotecas sobre vivienda suben en marzo por primera vez en cuatro años.
- Quedan 9.000 casas nuevas por vender en Madrid.

El termómetro de la rentabilidad anual:

En la actualidad es difícil localizar activos libres de riesgo capaces de rentar por encima de la inflación.

- Inflación (IPC): -0.34 %
- EURIBOR (12 meses): 0.47 %
- PARO: 24.7 %

NOTICIAS JURÍDICAS:

Muchas veces me han preguntado qué hacer si uno de los arrendatarios que firmó el contrato de vivienda se marcha sin pagar. Esta situación es frecuente y, en general, aunque en el contrato no se diga nada al respecto, usted podrá reclamar el 100% de la deuda a todas y cada una de las personas que firmaron el contrato como inquilinos. En todo caso, para evitar riesgos, siga estos consejos:

- Tras firmar el contrato, no acepte que el pago de la renta se divida y que cada inquilino le ingrese sólo su parte.
- Si algún inquilino le comunica que deja el piso, contéstele por escrito que seguirá respondiendo del contrato.
- Y desde luego para la próxima vez que firme un contrato con varios arrendatarios, añada una cláusula en la que se indique expresamente que todos ellos responden solidariamente de su cumplimiento.

LA SENTENCIA DEL MES:

Civil- División cosa común

Audiencia Provincial de Cádiz- 23/04/2014- Sala Civil

Se estima el recurso de apelación formulado por la demandante contra sentencia parcialmente estimatoria del Juzgado de primera instancia número 4 de Jerez de la Frontera, sobre acción divisoria.

La sala declara que se ha de estimar el recurso de apelación formulado y revocar en parte la sentencia recurrida para declarar que el inmueble es indivisible, ya que no es posible dividirlo en proporción a la participación de cada una de las copropietarias, pues se explica en la sentencia recurrida que el piso tiene dos puertas, lo cual obliga a la sentencia recurrida a acordar que sea dividido en dos partes y que esas dos partes continúen siendo propiedad de las tres comuneras.

Esa solución podría adoptarse si se llegase a un acuerdo entre las partes, pero a falta del acuerdo, lo procedente es la venta del inmueble común y el reparto del precio en

proporción a la titularidad que cada una de las comuneras ostenta sobre el piso, de acuerdo con lo dispuestos en el artículo 404 del Código civil.

NOTICIAS FISCALES: by Belén (Sofimar)

La Fiscalidad en el subarrendamiento de bienes inmuebles

Los ingresos que para un propietario-arrendador genera el arrendamiento de un inmueble tendrán la consideración de rendimientos del capital inmobiliario, excepto que el arrendamiento se considere una actividad económica.

Cuando el arrendatario-subarrendador cede el inmueble arrendado en virtud de un contrato de subarrendamiento, el importe que perciba del subarrendatario será un rendimiento del capital mobiliario.

En el caso de rendimientos derivados de subarrendamientos se deducirán de los rendimientos íntegros (importe que el subarrendatario para al subarrendador) todos los gastos necesarios para su obtención.

Por último, me gustaría compartir con ustedes un supuesto curioso con el que se podrán quizás encontrar. Sería el caso en el que un propietario arrienda una vivienda a un arrendatario que inicialmente la va a destinar a su vivienda habitual (exención de IVA), pero que, posteriormente, este arrendatario, a su vez, la subarrienda a una tercera persona también para que constituya la vivienda habitual de esta última. Pues bien, desde el momento en el que el arrendatario procede a subarrendar la vivienda, la renta que él satisface al propietario-arrendador pasará a estar sujeta al IVA; en tanto en cuanto este arrendatario (ahora subarrendador) ya no va a destinar el inmueble a su vivienda habitual. En este caso, por tanto, el propietario deberá emitir cada mes la correspondiente factura con IVA contra su arrendatario.

NOTICIAS DE ARQUITECTURA: by Guadalupe Rodríguez

DECLARACION RESPONSABLE:

La Declaración Responsable nace con el objetivo de favorecer la recuperación económica en la actualidad y facilitar el comercio minorista el cual es un sector especialmente dinamizador del empleo.

La podemos definir como "aquella documentación que permite iniciar la ejecución de obras e instalaciones con la presentación de una Declaración Responsable o Comunicación Previa, según el caso, en la que el empresario declara cumplir todos los requisitos exigidos por la normativa vigente, comprometiéndose a contratar a un técnico que compruebe la aptitud del local para el ejercicio de la actividad".

Especialmente lentas para su aprobación final resultan la obtención de determinadas licencias, por lo que resulta necesario sustituir estas cargas administrativas, por otros procedimientos de control más rápidos y fáciles de ejecutar, garantizando siempre el cumplimiento de la normativa correspondiente.

Esta declaración responsable va ligada principalmente a establecimientos comerciales y otros que se detallan en el anexo de la ley, con una superficie de hasta

750 M2, generalmente la tramita cualquier persona física o jurídica que sea el titular de la actividad, y entre los requisitos a cumplir están:

- Que la actividad esté incluida en el anexo a dichas leyes.
- Que la actividad tenga menos de 750 M2 de atención al público.
- Que la actividad no afecte al Patrimonio Histórico-Artístico.
- Que la actividad no afecte al Dominio Público.

(REAL DECRETO-LEY 12/2012, DEL 26/12, MODIFICADA POR LA LEY 14/2013 DEL 27/9 Y LA LEY 20/2013 DEL 9/12)

AHORA PREOCUPA...

*Que la concesión de préstamos para la adquisición de vivienda volvió a recaer en abril después del esperanzador incremento que se registró en marzo.

*Que la eliminación de la deducción por alquiler de vivienda a partir de 2015, contemplada en la reforma fiscal, condena a la economía sumergida al sector del alquiler, un sector que estaba creciendo.



www.sofimar21.es

ACTIVOS EN ALQUILER:

APARTAMENTO semi-nuevo en el barrio de Salamanca: RENTA: 1.150 euros/ mes. 1 dormitorio, 1 baño con bañera hidromasaje, vestidor y cocina totalmente equipada. Piscina exterior, trastero, sauna y gimnasio en el edificio. Posibilidad de una plaza de parking en el edificio por 150 euros más.

PISO en el barrio de Salamanca a 5 minutos andando de la plaza de toros de las ventas: RENTA: 900 euros/ mes. 2 dormitorios, 2 baños y cocina equipada. Semi-amueblado.

APARTAMENTO en el barrio de Justicia: RENTA: 900 euros/ mes. 1 dormitorio, 1 baño y cocina totalmente equipada. Amueblado. Posibilidad de una plaza de parking en el edificio por 130 euros más.

CHALET en Pozuelo (Somosaguas norte): RENTA: 3.950 euros/ mes. 6 dormitorios, 4 baños+ aseo y cocina totalmente equipada. Piscina exterior, trastero. Parking para dos coches. Zona de servicio con dos dormitorios y baño.

PISO reformado en el barrio de Hispanoamerica: RENTA: 3.650 euros/ mes. 4 dormitorios, 4 baños y cocina totalmente equipada. Incluye una plaza de parking.

PISO semi-nuevo en el barrio de Salamanca: RENTA: 4.000 euros/ mes. 2 dormitorios, 2 baños, vestidor, zona de servicio y cocina totalmente equipada. La renta incluye 1 plaza de parking en el edificio pero hay opción de dos.

MODERNO LOFT A ESTRENAR EN RIVAS: cocina semi-equipada, 2 plazas de parking cubiertas y trastero. RENTA: 550 euros/mes incluye Gastos de comunidad y plazas de parking.

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:

APARTAMENTO semi-nuevo en el barrio de Salamanca: PRECIO: 500.000 euros. 1 dormitorio, 1 baño y cocina totalmente equipada. Terraza de 30m2. Finca con piscina exterior, sauna y gimnasio. Posibilidad de parking en la finca.

CHALET en la Moraleja: PRECIO: 2.950.000 euros. 5 dormitorios, 6 baños y zona de servicio, 2 cocinas totalmente equipadas. Oficina, sauna y gimnasio. Chalet independiente para guardeses con dos dormitorios, baño y cocina. Parcela de 2.800m2

CHALET en San Sebastian de los Reyes: PRECIO: 990.000 euros. 5 dormitorios, 4 baños y zona de servicio.

CHALET en Arturo Soria: PRECIO: 1.100.000 euros. 5 dormitorios, 4 baños y zona de servicio o para empresa totalmente independiente en la misma parcela.

PISO/Oficina señorial en el barrio de Chamberi: 1.000.000 euros. 202 m2c (180m2u) actualmente está siendo usado como oficina pero puede ser tanto oficina como vivienda ya que es un primer piso.

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:

