

Boletín Oficial



DE LA

*AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL
DE
ASESORES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE ESPAÑA*

ADPI

ASESORES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA//AGENTES INMOBILIARIOS



AÑO 21 NÚMERO 159

Marzo/Abril 2020



Actualidad Corporativa pág. 3

Carta emitida por el **Sr. Presidente de ATP-ADPI D. Francisco Sanfrancisco Gil**, en nombre de la Junta Directiva con motivo de la excepcional situación actual de pandemia.

Información de rigor de actualidad págs. 4-21

Agrupación Técnica Profesional - ATP - INFORMA.-

«Desde los GABINETES PROFESIONALES»:

EFFECTOS LEGALES del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19 (Coronavirus)..... págs. 4-14

Medidas, recogidas en el Real Decreto Ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19 págs.15-17

Real Decreto-ley 14/2020, de 14 de abril, por el que se extiende el plazo para la presentación e ingreso de determinadas declaraciones y autoliquidaciones tributarias..... págs.18-19

Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo..... págs.20-21

Formación Continuada págs. 22-32

Nueva era en la vivienda págs. 22-31

Cuestionario Formativo.- Formulación de preguntas referentes al Área de Formación Continuada..... pag.32

Consultorio Formativo págs. 33-35

Sección dedicada a responder desde un punto de vista formativo y práctico, cuestiones variadas de actualidad, surgidas dudas y consultas planteadas en el ejercicio de la actividad de nuestros profesionales.

Respuestas correctoras correspondientes al Área de Formación Continuada pág. 35

Con motivo de la excepcional situación vivida por el Covid-19, continuaremos con nuestra línea informativa de rigor de actualidad en la medida que éstas se vayan produciendo.

La Agrupación Técnica Profesional de Asesores de la Propiedad Inmobiliaria de España ha adoptado las medidas y niveles del REGLAMENTO EUROPEO (UE) 2016/679. Los datos personales proporcionados por usted son objeto de tratamiento automatizado y se incorporan a un fichero titularidad de la Agrupación Técnica Profesional de Asesores de la Propiedad Inmobiliaria de España, que es asimismo la entidad responsable del mismo, inscrito en el Registro General de la Agencia Española de Protección de Datos. Usted podrá ejercitar los derechos de acceso, rectificación, cancelación y en su caso, oposición, enviando una solicitud por escrito, acompañada de la fotocopia de su D.N.I., dirigida a la C/ Gascó Oliag, nº10-1º-1ª, C.P. 46010 de Valencia. Para el caso de que quiera realizarnos alguna consulta o sugerencia lo puede realizar en la siguiente dirección de correo electrónico: atp-adpi@atp-guiainmobiliaria.com

Ejemplar: Gratuito

Recepción: Periódico

Edición: ATP-ADPI

Imprime: Gráficas Alhorrí

Ángeles Carrillo Baeza

D.L.: V-5204-2000

E-mail: atp-adpi@atp-guiainmobiliaria.com



Boletín Oficial
DE LA
AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL
DE
ASESORES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA
DE ESPAÑA

Redacción y Administración

C/ Covarrubias, nº 22-1º-Derecha

28010 MADRID

Telf. Corp.: 91 457 29 29

Web: www.atp-adpi.com





**AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL DE
ASESORES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE ESPAÑA**



**Miembro Colectivo de
AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL**

C./ Covarrubias, nº 22-1ª-Dcha.- 28010 - MADRID.- Telf.- 91 457 29 29
E-mail: atp-adpi@atp-guiainmobiliaria.com - Web: www.atp-adpi.com - Web Corporativa: www.atp-group.es



Madrid, 30 de Marzo de 2020

Estimado Consocio y Amigo/a:

En nombre de la Junta Directiva de nuestro Colectivo Profesional ***Agrupación Técnica Profesional de Asesores de la Propiedad Inmobiliaria de España-ATP-ADPI***, y como Presidente, es mi voluntad hacerte llegar el máximo deseo de que ninguno de nuestros Miembros Numerarios se vean afectados por esta terrible pandemia que nos azota y estamos sufriendo de manera cruel.

Al mismo tiempo quiero hacer extensivo el mismo deseo a todos tus familiares y personas cercanas así como de tu entorno.

Mucho ánimo y mucha fuerza valientes, es momento de librar juntos las batallas del día a día, y unidos ganar esta guerra en una aplastante victoria.

Cada uno de vosotros tenéis a este Presidente, al igual que a la totalidad de los componentes de la Junta Directiva, para todo cuanto nos preciséis.

Un fuerte abrazo.

Francisco Sanfrancisco Gil
- Presidente ATP-ADPI -

INFORMACIÓN

de Rigor de Actualidad



ATP AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL INFORMA

«Desde los **GABINETES PROFESIONALES**»

APARTADO 1

EFFECTOS LEGALES del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19 (Coronavirus).

APARTADO 2

Modelos de **PRESTACIÓN TELETRABAJO, JUSTIFICACIÓN ASISTENCIA A CENTRO y MODIFICACIÓN DE VACACIONES.**

APARTADO 3

PREGUNTAS FRECUENTES EN RELACIÓN AL CORONAVIRUS Y SUS CONSECUENCIAS LEGALES.

Para cualquier consulta o aclaración al respecto,
puede ponerse en contacto con nosotros
a través de los medios habituales

APARTADO 1**EFFECTOS LEGALES****del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19 (Coronavirus)**

La Organización Mundial de la Salud elevó el pasado 11 de marzo de 2020 la situación de emergencia de salud pública ocasionada por el COVID-19 a **pandemia internacional**. La rapidez en la evolución de los hechos, a escala nacional e internacional, requiere la adopción de medidas inmediatas y eficaces para hacer frente a esta coyuntura. Las circunstancias extraordinarias que concurren constituyen, sin duda, una crisis sanitaria sin precedentes y de enorme magnitud tanto por el muy elevado número de ciudadanos afectados como por el extraordinario riesgo para sus derechos.

En este marco, el Gobierno de España, a fin de proteger la salud y seguridad de los ciudadanos, contener la progresión de la enfermedad y reforzar el sistema de salud pública, en el ejercicio de las facultades que le atribuye el artículo 116.2 de la Constitución, declara a través del **Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19**.

Las medidas temporales de carácter extraordinario que se contienen en el presente Real Decreto son las imprescindibles para hacer frente a la situación, resultan proporcionadas a la extrema gravedad de la misma y no suponen la suspensión de ningún efecto fundamental.

Debemos informarles, para su tranquilidad en lo que concierne a actuaciones y plazos procesales, plazos administrativos y plazos de prescripción y caducidad, el RD acuerda:

Disposición adicional segunda. Suspensión de plazos procesales.

- 1** Se suspenden términos y se suspenden e interrumpen los plazos previstos en las leyes procesales para todos los órdenes jurisdiccionales. El cómputo de los plazos se reanudará en el momento en que pierda vigencia el presente real decreto o, en su caso, las prórrogas del mismo.
- 2** En el orden jurisdiccional penal la suspensión e interrupción no se aplicará a los procedimientos de habeas corpus, a las actuaciones encomendadas a los servicios de guardia, a las actuaciones con detenido, a las órdenes de protección, a las actuaciones urgentes en materia de vigilancia penitenciaria y a cualquier medida cautelar en materia de violencia sobre la mujer o menores. Asimismo, en fase de instrucción, el juez o tribunal competente podrá acordar la práctica de aquellas actuaciones que, por su carácter urgente, sean inaplazables.

3 En relación con el resto de órdenes jurisdiccionales la interrupción a la que se refiere el apartado primero no será de aplicación a los siguientes supuestos:

- a) *El procedimiento para la protección de los derechos fundamentales de la persona previsto en los artículos 114 y siguientes de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, ni a la tramitación de las autorizaciones o ratificaciones judiciales previstas en el artículo 8.6 de la citada ley.*
- b) *Los procedimientos de conflicto colectivo y para la tutela de los derechos fundamentales y libertades públicas regulados en la Ley 36/2011, de 10 de octubre, reguladora de la jurisdicción social.*
- c) *La autorización judicial para el internamiento no voluntario por razón de trastorno psíquico prevista en el artículo 763 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.*
- d) *La adopción de medidas o disposiciones de protección del menor previstas en el artículo 158 del Código Civil.*

4 No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, el juez o tribunal podrá acordar la práctica de cualesquiera actuaciones judiciales que sean necesarias para evitar perjuicios irreparables en los derechos e intereses legítimos de las partes en el proceso.

Disposición adicional tercera. Suspensión de plazos administrativos.

1 Se suspenden términos y se interrumpen los plazos para la tramitación de los procedimientos de las entidades del sector público. El cómputo de los plazos se reanudará en el momento en que pierda vigencia el presente real decreto o, en su caso, las prórrogas del mismo.

2 La suspensión de términos y la interrupción de plazos se aplicará a todo el sector público definido en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

3 No obstante lo anterior, el órgano competente podrá acordar, mediante resolución motivada, las medidas de ordenación e instrucción estrictamente necesarias para evitar perjuicios graves en los derechos e intereses del interesado en el procedimiento y siempre que éste manifieste su conformidad, o cuando el interesado manifieste su conformidad con que no se suspenda el plazo.

4 La presente disposición no afectará a los procedimientos y resoluciones a los que hace referencia el apartado primero, cuando estos vengán referidos a situaciones estrechamente vinculadas a los hechos justificativos del estado de alarma.

Disposición adicional cuarta. Suspensión de plazos de prescripción y caducidad.

Los plazos de prescripción y caducidad de cualesquiera acciones y derechos quedarán suspendidos durante el plazo de vigencia del estado de alarma y, en su caso, de las prórrogas que se adoptaren.

A continuación le facilitamos, para su consulta, enlace directo al texto íntegro del mencionado Real Decreto:

ENLACE DIRECTO AL TEXTO ÍNTEGRO:



Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/03/14/pdfs/BOE-A-2020-3692.pdf>

APARTADO 2

- ▶ **Modelo de PRESTACIÓN TELETRABAJO**
- ▶ **Modelo de JUSTIFICACIÓN ASISTENCIA A CENTRO**
- ▶ **Modelo de MODIFICACIÓN DE VACACIONES**

De una Parte.....

De otra parte.....

MANIFIESTAN

Que, siguiendo las recomendaciones del artículo 21 de la ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales (LPRL), y en lo que atañe al riesgo de contagio por coronavirus con ocasión de la crisis desencadenada por el COVID-19, con carácter extraordinario y temporal, el trabajo puede realizarse bajo la **MODALIDAD DEL TELETRABAJO** y, por lo tanto, acuerdan suscribir libre y voluntariamente el mencionado acuerdo conforme a las siguientes

CLÁUSULAS

Primera.- La persona trabajadora desempeñará las funciones inherentes a su puesto de trabajo bajo la modalidad de teletrabajo en el mismo tiempo y duración que el realizado en el centro de trabajo y en su domicilio habitual. De verse modificado, deberá comunicárselo a su responsable.

Segunda.- LA EMPRESA, instalará y mantendrá las conexiones necesarias para el correcto desempeño y facilitará un apoyo técnico y un servicio adecuado de los mismos.

Tercera.- La persona trabajadora se compromete a hacer un uso adecuado del equipo así Como de las herramientas que la empresa ponga a su disposición y a utilizarlas exclusivamente con fines laborales. Finalizada la prestación en la modalidad de teletrabajo la persona trabajadora deberá reintegrar el material asignado. El trabajador se compromete a respetar la legislación en materia de protección de datos, políticas de privacidad y seguridad de la información, así como a utilizar los datos personales a los que tenga acceso exclusivamente para cumplir con sus obligaciones con la empresa.

Cuarta.- El control de la actividad de la persona trabajadora por parte de la empresa se hará mediante medios telemáticos, informáticos o electrónicos. La persona trabajadora deberá estar disponible para las reuniones a las que le convoque su responsable, dentro del horario de referencia acordado. Dichas reuniones preferiblemente se realizarán por medios telemáticos. Si por motivos de trabajo fuese necesaria la presencia física de representantes de la compañía en el lugar de trabajo de la persona trabajadora y este fuera su propio domicilio, se hará siempre previa notificación y consentimiento de este.

Quinta.- La persona trabajadora, que está obligada a registrar su jornada, tendrá derecho a la misma jornada, horario, descansos y vacaciones que cuando realizaba la prestación en el centro de trabajo. Asimismo, la persona trabajadora mantendrá sus obligaciones laborales.

Sexta.- La persona trabajadora tendrá derecho a participar en las acciones formativas que la empresa considere oportunas de cara a mejorar sus competencias y adquirir nuevas habilidades. Además, si fuera necesario, recibirá una formación adecuada y específica sobre las herramientas de trabajo.

Séptima.- La persona trabajadora tendrá derecho a una política de prevención de riesgos laborales adecuada que vele por su seguridad y salud laboral en su puesto de trabajo, y la obligación de hacer un uso correcto de los medios facilitados por la compañía. A tal fin, la persona trabajadora confirma que dispone de un puesto en su lugar de trabajo de condiciones similares a las del centro de trabajo, comprometiéndose a llevar a cabo una autocomprobación de las medidas preventivas.

Octava.- La prestación en el domicilio se extenderá del al de de 2020, sin perjuicio de que pueda prorrogarse de común acuerdo en función de la evolución de la crisis sanitaria del COVID-19. A la finalización de este periodo la prestación de servicios pasará a realizarse en el centro de trabajo en el horario y condiciones habituales.

Novena.- Si la persona trabajadora tuviera intención de cambiar el lugar habitual donde desempeñar su trabajo, deberá comunicarlo a la empresa.

Y para que conste, firman el presente documento en el lugar y fecha en el encabezamiento indicados.

Firma:
POR LA EMPRESA

Firma:
LA PERSONA TRABAJADOR/A

_____, con DNI _____, teléfono _____ y correo electrónico _____, en calidad de administrador de la mercantil _____. con CIF: _____, con domicilio del centro de trabajo en C/ _____ de _____ - 46____ - (Valencia) mediante el presente documento,

CERTIFICO QUE:

- D. _____, con DNI: _____

Es trabajador de la mencionada empresa y por dicho motivo debe desplazarse al centro de trabajo donde efectúa su prestación laboral durante el horario de trabajo_____.

Este certificado se emite exclusivamente a los efectos de lo establecido en el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19.

El mal uso del presente certificado conllevará la asunción de las responsabilidades establecidas en la legislación vigente.

Y para que así conste, firmo la presente en _____, a ___ de marzo de 2020.

La empresa.

A/A Sr/a D./D^a

En _____ a ____ de _____ de 2020.

ASUNTO: Vacaciones motivadas por el COVID-19

Estimado Sr/Sra:

Ante la situación de pandemia mundial de emergencia de Salud Pública creada por el COVID-19 y la reciente publicación del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, por el que se suspende la actividad mercantil de nuestra empresa, nuestra actividad empresarial se ha visto directamente afectada por ésta crisis internacional, con una reducción drástica y alarmante de la actividad productiva.

Por otra parte, dadas las recomendaciones realizadas por las Administraciones Públicas competentes en referencia a las empresas, donde se aconsejan diversas medidas encaminadas a la flexibilidad horaria, modificación del calendario laboral previsto, alteraciones de las jornadas de trabajo, etc... así como estando pendientes de las medidas socio-laborales que se puedan adoptar próximamente por parte del Gobierno de la Nación, en que se podrán tomar otro tipo de decisiones empresariales como suspensiones temporales de empleo o cualquier otra medida.

En este sentido y de común acuerdo entre empresa y trabajador, la dirección de la empresa en orden a la Salud Pública y protección de la salud de los trabajadores de la plantilla, han acordado conceder vacaciones anticipadas a la espera de nuevas medidas, suspendiendo de esta forma su obligación de acudir a su puesto de trabajo, por lo que se le conceden **VACACIONES ANTICIPADAS** por el siguiente periodo:

- Del día __ de _____ de 2020 hasta el __ de _____ de 2020.

Sin perjuicio de que durante este periodo se puedan tomar otro tipo de decisiones, así como compensar con las vacaciones futuras a las que se tenga derecho.

Sirviendo la presente como documento acreditativo de su situación laboral y contando con su total aprobación por la excepcionalidad de la situación.

Sin otro particular y a la espera de nuevos acontecimientos, le ruego firme el recibí de la misma.

Atentamente;

El/La Trabajador/a

La Empresa

APARTADO 3



PREGUNTAS FRECUENTES EN RELACIÓN AL CORONAVIRUS Y SUS CONSECUENCIAS LEGALES

► **¿Podría un trabajador dejar de acudir al centro de trabajo por miedo al contagio de COVID-19?**

En principio, y salvo que un servicio médico haya decretado aislamiento preventivo, el simple miedo al contagio **NO** autoriza a no ir a trabajar. Es la empresa la responsable de establecer las medidas preventivas adecuadas a cada caso, y a cada tipo de producción. Mientras esto no ocurra, las ausencias serían injustificadas.

Si el COVID-19 empieza a extenderse de forma descontrolada y la empresa opta por no adoptarse a las medidas legislativas inmediatas, el trabajador podrá acogerse al riesgo para su salud y el artículo 21.2 de la Ley de Prevención de Riesgos Laborales para justificar su ausencia o el teletrabajo.

► **¿Puede decidir el empleado unilateralmente el teletrabajo?**

NO, en la actualidad salvo que existieran acuerdos previos en la materia al respecto, el teletrabajo requerirá el consentimiento y acuerdo con el empresario previo a su inicio, acuerdo mutuo.

► **¿Debe dotar la empresa del material necesario al trabajador para el teletrabajo?**

En principio, **SI**. En virtud del acuerdo que se alcance entre el trabajador y la empresa, es posible que los trabajadores puedan poner a disposición del empleador algún tipo de material o equipo personal durante esta etapa, o en el caso de disponer de portátil personal ofrecerlo para usarlo para trabajar y facilitar el pacto y trabajo.

► **¿Se puede imponer el disfrute de vacaciones?**

El artículo 38.2 del Estatuto de los Trabajadores establece que *“el período o períodos de su disfrute se fijará de común acuerdo entre el empresario y el trabajador, de conformidad con lo establecido en su caso en los convenios colectivos sobre planificación anual de las vacaciones”*.

Es decir, se tiene que pactar entre las partes, no imponer.

► **Y si se produce un contagio en el ámbito laboral. ¿Cómo afecta al trabajador?**

Los periodos de aislamiento y de contagio de la enfermedad como consecuencia del virus COVID-19, a efectos de la prestación económica de la incapacidad temporal, se consideran situaciones asimiladas a accidente de trabajo.

La baja, partes de confirmación y de alta corresponden al **Servicio Público de Salud**. **NO** los tramitará la mutua de accidentes de trabajo.

Tiene derecho a esta prestación la persona trabajadora por cuenta propia o ajena que se encuentre de alta, **en la fecha del hecho causante**.

La fecha del hecho causante será **la fecha en la que se acuerde el aislamiento o enfermedad** (aunque el parte de baja se expida con posterioridad). La duración de la prestación se determinará por el parte de baja y su correspondiente alta gestionado por el Servicio Público de Salud.

► **¿Un empresario puede exigir a un trabajador que preste servicios en cuarentena y asintomático y la empresa... ¿puede cerrar actividad?**

En principio el empresario no puede exigir la prestación de servicios porque el Gobierno ha asimilado la cuarentena a la baja por IT. Pero la empresa si puede cesar actividad cuando acredite la concurrencia de causas objetivas para esta decisión.

► **Derecho de los trabajadores para el cuidado de hijos mejores debido al cierre de colegios por el coronavirus.**

En estos momentos y mientras no se publique en el BOE, no existe derecho y/o permiso retribuido que conlleve el poder quedarse al cuidado de un menor, a pesar de que haya existido un cierre del centro escolar decretado por la autoridad local, autonómica o estatal.

► **Alternativas y opciones del trabajador.**

El Estatuto de los Trabajadores establece varias posibilidades:

1. **Flexibilizar o adaptar el horario de trabajo, para que ambos progenitores puedan cuidar al menor. (Se sobreentiende uno en horario de tarde y otro en horario de mañana).**
2. **Solicitar cambio periodo de vacaciones.**
3. **Solicitar un permiso sin sueldo o una excedencia.**
4. **Solicitar una reducción de su jornada por guarda legal. (Menor de 12 años), o adaptación de la misma (plazo 30 días).**
5. **Creación de una bolsa de horas que obligaría al trabajador a recuperarlas, distribución irregular de la jornada (evidentemente esta opción sería interesante si el cierre del colegio fuera para un par de semanas, pero si se prolonga en el tiempo no sería aconsejable).**

En los casos indicados en los puntos 1, 2 y 5 el trabajador percibiría su retribución íntegra. En los casos indicados en los apartados 3 no percibiría salario, (se le practicarían descuentos en las partes proporcionales de pagas extras y vacaciones).

En el apartado 4 tendría un salario reducido en la misma proporción que se reduzca la jornada.

Efectividad de las Sentencias y contratos. Aunque el Real Decreto aprobado por el Gobierno sobre el Estado de Alarma suspende los plazos tanto administrativos, como judiciales, así como interrumpe la prescripción y caducidad, los pactos, acuerdos, contratos y resoluciones judiciales están en vigor y deben cumplirse en sus estrictos términos. Otra cosa es que por fuerza mayor no puedan cumplirse, entoces deberemos analizar cada caso.

EXPEDIENTE DE REGULACIÓN TEMPORAL DE EMPLEO POR FUERZA MAYOR

Ante dificultades empresariales que dificulten continuar con la actividad económica, el empresario puede suspender el contrato de sus trabajadores de manera temporal siempre que acredite que existe una causa de fuerza mayor.

El inicio de un **Expediente de Regulación Temporal de Empleo por fuerza mayor**, es aquel que se produce ante la imposibilidad de llevar a cabo la prestación del servicio debido a la concurrencia de fuerza mayor que imposibilite definitivamente la prestación de trabajo, previa constatación de su existencia por la autoridad laboral competente.

La fuerza mayor en nuestro caso es debida una decisión imprevisible o inevitable que recae sobre una empresa e impide la continuación de la prestación laboral, **tras la publicación del Real Decreto por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, por el que se suspenden la realización de determinadas actividades económicas y empresariales.**

La **duración de la medida será temporal**. No existe una duración máxima ni mínima establecida por ley.

La temporalidad vendrá marcada por la decisión tomada por la empresa, a tenor de la causa de fuerza mayor.

En caso de que el trabajador se vea afectado por un expediente regulación de empleo el trabajador podrá **solicitar la prestación por desempleo** si cumple los siguientes requisitos:

- Tener cotizado al menos 360 días en los últimos seis años.
- Si se ha cotizado un periodo inferior, podrá percibir el subsidio por desempleo si carece de rentas superiores al 75 % del salario mínimo interprofesional vigente, excluida la parte proporcional de dos pagas extraordinarias.

El **importe de la prestación**, teniendo en cuenta las cuantías máximas y mínimas, será del 70% de la base reguladora los seis primeros meses y el 50 % a partir del séptimo mes. La base sobre la que se calcula dicho porcentaje es la media de las bases de contingencias profesionales, excluyendo las horas extraordinarias, de los 180 últimos días cotizados.

En el caso de que no se tenga a derecho a la prestación por desempleo, pero sí al **subsidio** la cuantía mensual será igual al 80 % del Indicador Público de Rentas de Efectos Múltiples vigente en cada momento, siempre que el trabajador hubiera trabajado la jornada completa durante toda la vigencia del último contrato de trabajo por cuenta ajena.

El **derecho a pedir la prestación** nace desde el día siguiente al que empieza la suspensión del contrato. Para ello, debe inscribirse previamente como demandante de empleo en su oficina del SERVEF.

Este procedimiento se puede realizar de forma telemática, si el usuario posee firma electrónica a través de la web:

<http://www.labora.gva.es/es/queautoservef>

A través de este enlace se puede tramitar la solicitud de una firma electrónica o clave PIN

<https://firmaelectronica.gob.es>

De lo contrario, se realizará de forma presencial en la oficina del SERVEF de su municipio.

El plazo para pedir la prestación es de **15 días hábiles**. Si se solicita en un momento posterior, se podrá perder los días en los cuales se haya superado el plazo.

INFORMACIÓN

de Rigor de Actualidad



ATP AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL INFORMA

«Desde los **GABINETES PROFESIONALES**»

RELACIÓN DE MEDIDAS ECONÓMICAS DERIVADAS DEL ESTADO DE ALARMA

Medidas, recogidas en el Real Decreto Ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19

ERTE por causa de fuerza mayor

El artículo 22 del Real Decreto Ley **agiliza los plazos** para celebrar la suspensión de contratos y reducción de jornada por causa de fuerza mayor.

Los plazos, que normalmente podían llevar semanas, **se reducen a 5 días**.

La norma establece que las empresas, cuya actividad se haya visto gravemente afectada por el COVID-19, **podrán suspender los contratos o reducir la jornada y estas circunstancias serán consideradas causas de fuerza mayor**.

La reducción de jornada podrá ser de **entre el 10 y 70%**, de acuerdo al artículo 47 del ET. Mientras se aplique la reducción, no se podrán realizar horas extraordinarias, salvo fuerza mayor.

Durante la suspensión o reducción, la empresa promoverá acciones formativas vinculadas a la actividad para potenciar la empleabilidad de los trabajadores (artículo 47 ET).

Las Pymes que opten por esta modalidad de ERTE, estarán **exentas de abonar la aportación empresarial a la Seguridad Social** y demás contingencias durante dicho periodo, previa solicitud identificando a los trabajadores. (Si la empresa tenía más de 50 trabajadores, se aplicaría un 75% de exoneración en esas cuantías).

Los periodos exentos de cotización para la empresa contarán a efectos de cotización para los trabajadores.

Prestación por cese de actividad para los autónomos

En base al mismo, se crea una **prestación extraordinaria** para aquellos autónomos que hayan visto especialmente afectada su actividad por las medidas adoptadas por COVID-19. Os indicamos los aspectos que recoge dicha medida:

- 1) Que el trabajador autónomo se encuentre al corriente en sus obligaciones con la Seguridad Social (de no estarlo, se le realizará la invitación al Pago).
- 2) Podrá solicitarla todo autónomo que se haya visto afectado por el Real Decreto 436 (por el cierre de la actividad) o haya visto reducida su facturación en un 75%.
- 3) La duración de la prestación es de 1 mes prorrogable hasta el fin del estado de alarma.
- 4) No se exige carencia mínima para tener acceso a dicha prestación extraordinaria.
- 5) La prestación consistirá en el 70% de la base reguladora.

Medidas para la protección del desempleo para los trabajadores afectados

Todos los trabajadores afectados por las suspensiones de contrato o reducciones de jornada anteriores, se beneficiarán de las siguientes medidas:

- **Acceso a una prestación contributiva por desempleo**, aunque no cumplan con el periodo de cotización mínimo necesario.
- El tiempo que dure esta prestación **no computará a efectos de consumir los periodos máximos** de percepción de prestaciones.

Serán aplicables a todos los trabajadores afectados y socios de sociedades laborales y cooperativas, aunque tuvieran suspendido el derecho a prestación o no hubiesen cotizado el mínimo.

La base reguladora de la prestación será el resultado de computar el promedio de las bases de los **últimos 180 días cotizados en la empresa**.

Las prestaciones por desempleo de los trabajadores fijos discontinuos, cuyo contrato se haya suspendido por el COVID-19, se reanudarán durante un máximo de 90 días, si vuelven a estar desempleados.

Durante el periodo del estado de alerta, no se tendrá en cuenta si se presentan fuera de plazo solicitudes de alta o reanudación del subsidio por desempleo, ni implicará reducción de la prestación.

Adaptación de las condiciones de trabajo y reducción de jornada por el COVID-19

Los trabajadores por cuenta ajena, que tengan personas a su cuidado hasta segundo grado de consanguinidad a consecuencia del coronavirus, tendrán derecho a una **adaptación o reducción de jornada, de hasta el 100% si es necesario**.

Es un **derecho individual de cada progenitor o cuidador**, debiendo hacerse un reparto corresponsable de sus obligaciones.

Esta adaptación, que podrá consistir en **cambios de turno, horario, funciones, centro de trabajo**, se registrará por lo establecido en los artículos 37.6 y 37.7 del ET y requerirá un pre-aviso con 24 horas de antelación.

Medidas para favorecer el teletrabajo

Se tratará de propiciar el trabajo a distancia frente al cese temporal o reducción de actividad. Para ello, la empresa adoptará las medidas oportunas siempre que sea posible.

Con el fin de simplificar la adaptación, en aquellas empresas o puestos para los que no estuviera prevista la modalidad de trabajo, se entenderá cumplida la obligación de evaluación de riesgos (artículo 16 de la Ley 31/1995).

Moratoria de deuda hipotecaria de la vivienda habitual

Se establece una moratoria de la hipoteca para quienes tengan dificultades para pagar a causa de esta crisis. Estas medidas se aplicarán también a los fiadores y avalistas del deudor principal.

Requisitos para ser beneficiarios de esta ayuda:

- **Estar en situación de desempleo.**
- **Empresarios o profesionales con pérdidas sustanciales de sus ingresos.**
- **Que el conjunto de ingresos de la familia no supere el mes anterior** a la solicitud de la moratoria (Se aplicará con carácter general el límite de 3 veces el indicador IPREM. Esta cantidad se aumentará 0,1 por cada hijo a cargo o persona mayor ó 0,15 por familia monoparental, cuando la suma de hipoteca y gastos supere el 35% de los ingresos netos de la familia).

Recordamos que el IPREM 2020 mensual es de 537,84 euros.

El banco deberá atender las solicitudes en un máximo de 15 días. Estas podrán presentarse a partir del día 19 de marzo de 2020.

Medidas de apoyo al sector turístico, comercio y hostelería

El Gobierno ha abierto una línea de financiación para paliar los efectos de esta crisis en el sector turístico.

Además, las **empresas del sector turístico, comercio y hostelería**, siempre que estén vinculadas al turismo y tengan actividad entre febrero y junio, puedan **iniciar o mantener en alta durante esos meses a los trabajadores con contratos fijos discontinuos aplicando una bonificación del 50% de las cuotas empresariales a la seguridad social.**

Esta medida será aplicable **desde el 1 de enero de 2020 hasta el 31 de diciembre de 2020.**

Medidas de apoyo financiero para las empresas

Los plazos de pago de la deuda tributaria previstos en los apartados 2 y 5 del artículo 62 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, los vencimientos de los plazos y fracciones de los acuerdos de aplazamiento y fraccionamiento concedidos, los plazos relacionados con el desarrollo de las subastas y adjudicación de bienes a los que se refieren los artículos 104.2 y 104 bis del Reglamento General de Recaudación, aprobado por Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, y los plazos para atender los requerimientos, diligencias de embargo y solicitudes de información con trascendencia tributaria, para formular alegaciones ante actos de apertura de dicho trámite o de audiencia, dictados en procedimientos de aplicación de los tributos, sancionadores o de declaración de nulidad, devolución de ingresos indebidos, rectificación de errores materiales y de revocación, que no hayan concluido a la entrada en vigor de este real decreto-ley, se ampliarán hasta el 30 de abril de 2020.

Los plazos previstos en los apartados 2 y 5 del artículo 62 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, los vencimientos de los plazos y fracciones de los acuerdos de aplazamiento y fraccionamiento concedidos, así como los plazos relacionados con el desarrollo de las subastas y adjudicación de bienes a los que se refieren los artículos 104.2 y 104 bis del Reglamento General de Recaudación, aprobado por Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, además del establecido para atender los requerimientos, diligencias de embargo, solicitudes de información o actos de apertura de trámite de alegaciones o de audiencia que se comuniquen a partir de la entrada en vigor de esta medida se extienden hasta el 20 de mayo de 2020, salvo que el otorgado por la norma general sea mayor, en cuyo caso éste resultará de aplicación

ENLACE DIRECTO AL TEXTO ÍNTEGRO:



Real Decreto Ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/03/18/pdfs/BOE-A-2020-3824.pdf>

*Para cualquier consulta o aclaración al respecto,
puede ponerse en contacto con nosotros
a través de los medios habituales*

INFORMACIÓN

de Rigor de Actualidad



ATP
AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

INFORMA

«Desde los GABINETES PROFESIONALES»

MUY IMPORTANTE

**PYMES Y AUTÓNOMOS, AUTORIZADOS A APLAZAR
TODAS LAS DECLARACIONES DE IMPUESTOS
DEL 20 DE ABRIL HASTA EL 20 DE MAYO**

Real Decreto-ley 14/2020, de 14 de abril

BOE

NÚM. 105 - Miércoles 15-04-2020

El Consejo de Ministros ha aprobado con fecha de 14 de abril de 2020 el **Real Decreto-ley 14/2020, de 14 de abril, por el que se extiende el plazo para la presentación e ingreso de determinadas declaraciones y autoliquidaciones tributarias**, que permite a pymes y autónomos prolongar el plazo de presentación de declaraciones y autoliquidaciones de impuestos del mes de abril para mitigar el impacto económico provocado por la crisis del COVID-19.

En cuanto a las medidas: **«La moratoria aprobada beneficiará a 3,4 millones de contribuyentes, que representan el 95% de empresas y autónomos que deben presentar su declaración tributaria de abril». Y «Supone una liquidez de 3.558 millones de € para pymes y autónomos/as».**

La norma establece que estos colectivos no tendrán que presentar estos pagos tributarios en abril, como es habitual, sino que extiende el plazo un mes hasta el 20 de mayo para mitigar el impacto económico provocado por la crisis del COVID-19.

FACTURACIÓN POR DEBAJO DE 600.000 EUROS

En concreto, este Real Decreto-ley recoge que los contribuyentes con una facturación de hasta **600.000 euros** tendrán de plazo **hasta el 20 de mayo para presentar las declaraciones de impuestos correspondientes al mes de abril.**

Es decir, podrán aplazar la presentación de la **declaración trimestral del IVA**, el pago fraccionado del **Impuesto sobre Sociedades**, así como el del **IRPF**. En el caso de **declaraciones domiciliadas**, el plazo se amplía también un mes y *pasa del 15 de abril al 15 de mayo*.

LOS CARGOS, EL 20 DE MAYO

Con independencia del momento de la presentación, **todos los cargos se realizarán el 20 de mayo**. Eso incluye también las declaraciones presentadas antes del 15 de este mes.

De esta forma *-afirma el Ministerio de Hacienda-* el Gobierno muestra su compromiso con pymes y autónomos, que conforman el grueso del tejido productivo de España.

3.4 MILLONES DE CONTRIBUYENTES, AFECTADOS

De hecho, la medida aprobada **beneficiará a 3,4 millones de contribuyentes**, que representan el 95% de empresas y autónomos que deben presentar su declaración tributaria en abril. En la práctica, **esta moratoria supone una liquidez de 3.558 millones para pymes y autónomos**.

Además, esta medida pretende dar un mayor margen a los gestores y asesores fiscales para recopilar la información necesaria para cumplir con las obligaciones fiscales de sus clientes en un momento de gran dificultad por los efectos de la emergencia sanitaria.

PAGO DIFERIDO

Esta decisión se enmarca en la estrategia del Ministerio de Hacienda para combatir los efectos del COVID-19 en la actividad de autónomos y pymes. En ese sentido el Gobierno ya aprobó la posibilidad de que ambos colectivos pudieran aplazar el pago de impuestos hasta un máximo de 30.000 euros durante seis meses, con tres meses sin intereses –para actividades con volumen de facturación inferior a los seis millones de euros–, una moratoria de seis meses en las cuotas a la Seguridad Social para pymes y autónomos y otra moratoria para el pago de la hipoteca de oficinas y locales comerciales.

Esta medida, con un impacto máximo de **14.000 millones**, podría beneficiar al 99,8% de los autónomos y al 94% de las pymes, que son quienes se encuentran por debajo de ese nivel de facturación.

ENLACE DIRECTO AL TEXTO ÍNTEGRO:



Real Decreto-ley 14/2020, de 14 de abril, por el que se extiende el plazo para la presentación e ingreso de determinadas declaraciones y autoliquidaciones tributarias

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/04/15/pdfs/BOE-A-2020-4448.pdf>

Para cualquier consulta o aclaración al respecto, puede ponerse en contacto con nosotros a través de los medios habituales

INFORMACIÓN

de Rigor de Actualidad



ATP AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

INFORMA

«Desde los **GABINETES PROFESIONALES**»

NUEVAS MEDIDAS URGENTES COMPLEMENTARIAS PARA APOYAR LA ECONOMÍA Y EL EMPLEO

Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril



NÚM. 112 - Miércoles 22-04-2020

El Consejo de Ministros aprobó con fecha de 21 de abril de 2020 el **Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo.**

Con el fin de responder a las necesidades de apoyo reforzado derivadas de la prolongación de esta situación excepcional, de seguir protegiendo y dando soporte al tejido productivo y social, de minimizar el impacto y de facilitar que la actividad económica se recupere en cuanto empiece a remitir esta situación de emergencia de salud pública, a través de este Real Decreto-ley **se aprueba un nuevo paquete de medidas que refuerza, complementa y amplía las anteriormente adoptadas y se centra en el apoyo a las empresas y a los trabajadores.**

Este Real Decreto-ley se estructura en cinco capítulos principales que contemplan ***más de 30 medidas económicas***, encaminadas a mantener las rentas de los trabajadores, tanto por cuenta ajena como autónomos, tratando de garantizar la liquidez de las empresas y apoyar el mantenimiento del tejido productivo, con atención especial para las pymes. Estos cinco capítulos son los siguientes:

- ▶ ***Medidas para reducir los costes operativos de pymes y autónomos.***
- ▶ ***Medidas para reforzar la financiación empresarial.***
- ▶ ***Medidas fiscales.***
- ▶ ***Medidas para facilitar el ajuste de la economía y proteger el empleo.***
- ▶ ***Medidas de protección a los ciudadanos.***

Como principales medidas incluídas en este Real Decreto-ley, destacamos las que afectan directamente a la financiación de empresas y a la protección del empleo, que vienen a **reforzar, complementar y ampliar las adoptadas en las últimas semanas**.

Así pues, podemos destacar:

- ▶ **Se amplían los avales de las líneas ICO hasta el 31 de diciembre. Esta Línea de 100.000 millones de euros permitirá cubrir pagarés de empresa y reforzar las sociedades de garantía recíproca de las Comunidades Autónomas.**
- ▶ **Se aprueba que las empresas y autónomos que tributan por el sistema de módulos puedan cambiarlo por el de estimación directa del IRPF y el IVA, para que así se tengan en cuenta los ingresos actuales, en lugar de los de ejercicios anteriores, que no se ajustan a la nueva realidad.**
- ▶ **Se prorroga la disposición que ordena la preferencia del teletrabajo por dos meses desde que acabe el estado de alarma, así como el derecho de adaptación del horario y reducción de la jornada.**
- ▶ **Se trabaja en la renegociación o moratoria del pago de alquileres de locales dedicados a actividades comerciales.**
- ▶ **Se amplía la cobertura de la prestación por desempleo a las personas que cambiaran de trabajo durante la crisis del COVID-19 y fuesen despedidas durante el periodo de prueba de su nuevo empleo.**
- ▶ **Se refuerza la protección de los trabajadores fijos-discontinuos.**
- ▶ **Opción extraordinaria de pagos fraccionados del Impuesto de Sociedades cuando la cifra de negocios sea inferior a 6 millones de euros.**
- ▶ **Ampliar las contingencias en las que se pueden hacer efectivos los derechos de los planes de pensiones.**
- ▶ **Se ajustan las bases imposables de los impuestos a la situación económica, liberando 1.100 millones de euros de liquidez para las empresas, en particular pymes y autónomos.**
- ▶ **Se habilita al Consorcio de Compensación de Seguros para que actúe como reasegurador de los riesgos del seguro de crédito, lo que reforzará la canalización de recursos para el crédito comercial.**
- ▶ **Se incrementa el ámbito de aplicación de los ERTes por causa de fuerza mayor para cubrir caídas significativas de actividad en aquellos sectores considerados esenciales que también han visto reducidos sus ingresos.**

ENLACE DIRECTO AL TEXTO ÍNTEGRO:



Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/04/22/pdfs/BOE-A-2020-4554.pdf>

Para cualquier consulta o aclaración al respecto, puede ponerse en contacto con nosotros a través de los medios habituales

FORMACIÓN CONTINUADA DEL - ADPI -

- ASESOR DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA -
- AGENTE INMOBILIARIO -



El **mercado residencial español** se enfrenta en **2020** a un **ejercicio de transición**. Un ejercicio en el que se **moderarán los fuertes incrementos de precios** registrados durante los dos últimos años, en el que se estancará la venta de casas y un ejercicio que será clave para el futuro de un sector que, aunque ha conseguido mantener bajo control los costes de construcción, no ha sido capaz de alcanzar la velocidad de crucero en cuanto a viviendas construidas debido a la falta de financiación, de mano de obra y de suelo finalista allí donde hay mayor demanda.

Los expertos consultados constatan de manera unánime el **fin de la fase expansiva del ciclo**, aunque también llaman a la prudencia ante los datos de la recta final del año y el **efecto de la nueva ley hipotecaria** que entró en vigor a mediados de junio y que ha tenido un impacto directo tanto en las compraventas como en la firma de hipotecas.

En ambos casos, las estadísticas de agosto y septiembre de 2019 registraron una fuerte caída de las operaciones que todos los expertos achacan, precisamente, a la entrada en vigor de la nueva ley, aunque esperan que las cifras en la recta final del año compensen dicho descenso y permitan terminar 2019 por encima de los datos de hace un año.



La demanda sigue fuerte, pero muestra ciertos síntomas de agotamiento. Si antes se tardaba tres meses en vender una casa, ahora se necesitan seis.”

"Nos encaminamos hacía un **mercado** bastante **normalizado** y aunque hay quienes piensan o desean, que bajen los precios, esto no sucederá.

"Nos encontramos ante la lógica **ralentización** en los **ritmos de crecimiento en los precios y en las transacciones** ya que hasta ahora estábamos en tasas de dos dígitos, pero en absoluto nos encontramos ante una parálisis del sector", señalan los expertos.

"A final de 2019 nos encontraremos en torno a las 585.000 unidades vendidas, una cifra muy similar a la de 2018. Y, de cara a 2020, la segunda mano seguirá teniendo un importante peso en el mercado ya que la capacidad productiva de la obra nueva es limitada. No hay mano de obra suficiente para construir las viviendas que necesitan el mercado y la demanda".

"Los números de los últimos semestres no han sido muy buenos ni en cuanto a visados ni en cuanto compraventas, por lo que todo indica que cerraremos con menor número de transacciones rompiendo, de esta manera, la tendencia mínimamente creciente que se había registrado hasta ahora".

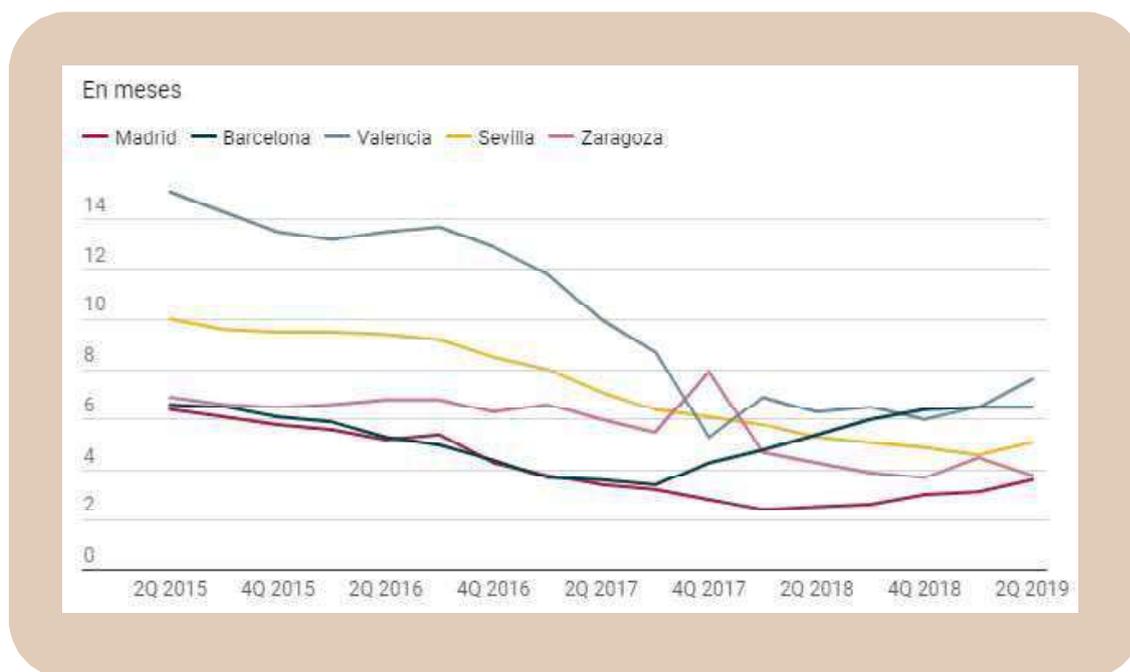


Desde hace unos meses, las diferentes estadísticas ya confirman la **entrada del sector residencial en una nueva fase**, la de **desaceleración**, que se caracterizaría, por un **descenso de las ventas y un aumento de precios**. "La demanda residencial sigue fuerte, pero muestra ciertos síntomas de agotamiento. Los efectos de la ley hipotecaria serán coyunturales, pero han provocado que durante el primer semestre algunas transacciones se pospusieran en el tiempo. Una vez aprobada la ley y durante su implantación también se ha notado una dilatación en el proceso de venta de las viviendas", algunos expertos, ven complicado que en la recta final de año las transacciones consigan compensar los efectos de la nueva normativa.

Plazo de venta en las 5 mayores capitales

"Ya no se vende a tanta velocidad e incluso algunas promociones han tenido que revisar sus precios a la baja. De manera puntual también se ha observado la retirada de algunas promociones y cómo otras han bajado de precio. No obstante, son situaciones muy puntuales y lo positivo es que el mercado se autorregula solo".

" En zonas donde hay mucha oferta, como por ejemplo en la costa donde, puntualmente, se están rebajando precios que no estaban ajustados a la demanda. Algunos promotores han comprado el suelo caro y con expectativas de venta muy altas y la demanda es muy sensible al precio. El hecho de que una vivienda se venda 10.000 o 15.000 euros más cara que hace unos meses puede provocar, sencillamente, que no se venda", "ante cualquier situación negativa, cuanto antes se reconozca el problema, antes podrá solucionarse".

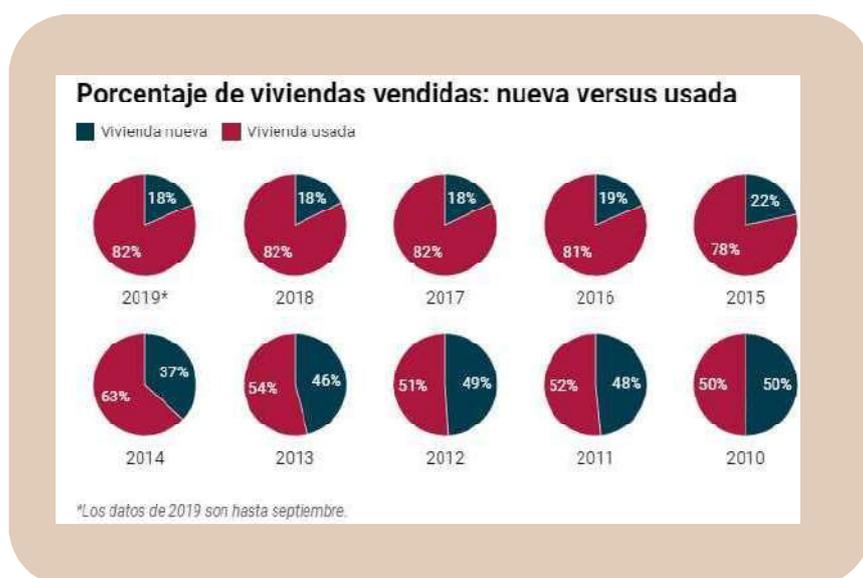


Se complica la financiación a promotores

La banca, que nunca ha llegado a abrir del todo el grifo de la financiación, vuelve a endurecer las exigencias a las promotoras, muchas de las cuales, especialmente las de menor tamaño, se han visto obligadas a recurrir a la financiación alternativa para sacar adelante sus proyectos. "A los promotores se les está exigiendo un nivel de preventas del 30% o del 40% poder financiar sus proyectos, cuando hace unos meses estos porcentajes eran algo más bajos. En Costa, el nivel de preventas exigido es mayor".

La demanda tampoco lo tiene fácil. Al margen de la **demanda de reposición** que vende su casa para poder comprar otra, el acceso a la primera vivienda de miles de familias se complica. "No hay que olvidar que actualmente la banca sigue financiando solo hasta el 80% al comprador y que el 30% adicional que se necesita para comprar una casa -impuestos incluidos- no está al alcance de muchas familias. A esto se suma que en el caso de la obra nueva, ese 30% lo tiene que pagar en apenas dos años. Además, la demanda de reposición, que fue la que tiró del mercado en el nuevo ciclo, está prácticamente agotada".

De cara a 2020, los expertos pronostican un mayor peso de la obra nueva que el que ha tenido hasta ahora, si bien las viviendas de segunda mano seguirán dominando las transacciones como en los últimos cinco años debido, en gran medida, a la brecha de precios respecto a los pisos de nueva construcción, pero también debido a una oferta de obra nueva insuficiente para satisfacer a la demanda. Si en 2007, las ventas de casas usadas protagonizaron cerca del 60% de las transacciones, en la actualidad apenas representan el 18%. Un porcentaje que debería ir en aumento a lo largo de 2020.



"Lo que sí observaremos durante el año 2020 es que **los porcentajes de compra de vivienda de obra nueva seguirán creciendo frente a la segunda mano**, ya que muchas de esas casas que se empezaron a construir hace 2 años son las que van a entrar ahora en carga y se van a escriturar y esto acabará reflejándose en las estadísticas oficiales de los próximos meses. En

este sentido veremos cómo tendrán un mayor peso en el porcentaje final del total de transacciones".

"Durante el **último trimestre de 2019 y el primero de 2020** se han observado muchísimas entregas de vivienda y será entonces cuándo se verá la realidad del mercado de obra nueva en España ya que se escriturarán miles de viviendas de obra nueva que aún no figuran en las estadísticas".

De cara a 2020, los expertos inmobiliarios consultados, prevén **estabilidad en el sector y ritmos de venta muy similares a los del último año durante los dos próximos ejercicios**. Si bien, reconocen signos de desaceleración en el mercado que consideran que puede ser positiva, "**porque un mercado inflacionario no es bueno**".

Objetivo inalcanzable de 150.000 casas anuales

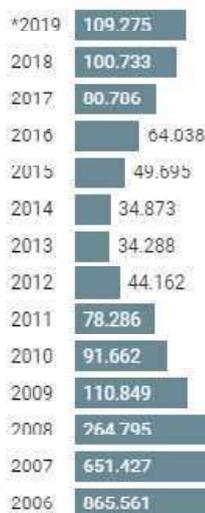
Sin embargo, existe un gran hándicap para el sector promotor: alcanzar la velocidad de crucero que les permita construir en torno a 150.000 viviendas al año. Un objetivo que los propios promotores consideran muy difícil de conseguir y que, resulta clave para **estabilizar el mercado y evitar tensiones de precios**. Por lo pronto, la evolución de los visados no invitan al optimismo. Tras el paulatino repunte de los tres últimos años, las cifras también apuntan hacia un posible estancamiento.

"El inicio de viviendas es un tema que nos preocupa especialmente ya que queremos ganar cuota de mercado. Y, sin embargo, va a ser complicado conseguir el objetivo de las 150.000 viviendas anuales. Puede incluso que nos quedemos por debajo de las 100.000 en 2019 por culpa de los elevados costes de construcción, la escasez de mano de obra o los elevados precios del suelo. Factores todos ellos que provocan que la vivienda sea cara y que los precios no sean asequibles".

Se ha observado como se ha producido una **bajada del 10% de las transacciones** porque la segunda mano está más barata. De hecho, hemos perdido esa demanda de jóvenes o de rentas medias que son las que necesitan la vivienda en un mercado dominado por la demanda de reposición. Ahora los datos empiezan a mostrar esa bajada de la producción, y los promotores no han conseguido rebajar los costes de construcción ni construir a precios asequibles, a lo que se suma una demanda de reposición está saturada y un escenario ralentización económica".

Los datos hasta septiembre suman poco más de 82.000 visados, aunque extrapolando la media mensual del año, podrían superarse ligeramente los 100.000 y batir la cifra de 2018. Una cifra, según los promotores, insuficiente para hacer frente a la demanda de obra nueva que hay actualmente en España.

Evolución histórica de los visados (2000-2019)



*El dato de 2019 es una estimación en base a la media mensual de visados de este año.

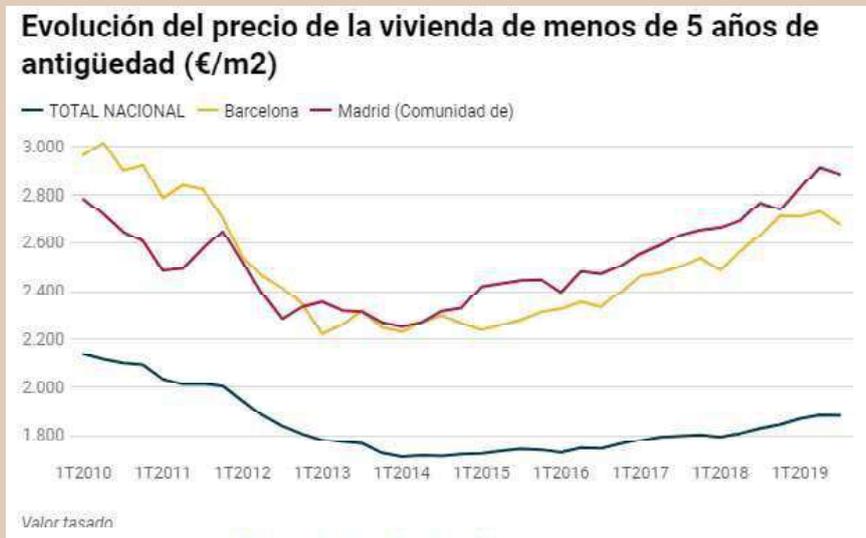
Esa heterogeneidad también es palpable dentro de una misma ciudad. Madrid es un claro ejemplo. "Hemos notado mucho movimiento en las zonas de extrarradio de Madrid y también fuertes subidas de precios por el desplazamiento de la demanda hacia barrios con precios más asequibles". "En distritos como Tetuán o Arganzuela, los precios se han disparado un 20% o un 10%, respectivamente, mientras que se han estancado en el centro donde, en muchos casos, se ha tocado techo".

Madrid seguirá fuerte por falta de oferta

Los expertos siguen viendo en Madrid un mercado muy sólido con una fuerte demanda y escasez de oferta. "Las subidas tan fuertes de precio en Madrid tenían que parar. No se puede estar creciendo a ritmos del 10% anuales con salarios subiendo apenas un 1%. Estaba claro que esa tendencia de fuertes subidas tenía que romperse, era antinatural. Pero esto no significa que el mercado se vaya a parar. Madrid seguirá vendiendo muy bien sus promociones, aunque es cierto que falta vivienda económica".

En su opinión, "la demanda de reposición seguirá funcionando bien o muy bien ya que hay mucha gente viviendo en pisos de

segunda mano que querrá mejorar, y debido a la poca oferta existente, especialmente dentro de la M-30, el escaso producto que salga a la venta se venderá, independientemente incluso, de cómo vaya la economía". Creen que 2020 va a ser un buen



año de ventas, pero va a ser clave que la oferta se adapte a lo que necesita o pide la demanda en cada zona.

Más dudas generan puntos muy concretos de la geografía española como Costa del Sol. "La demanda internacional es muy fuerte, cerca del 30% de las transacciones las protagonizan extranjeros, pero sí es cierto que estamos detectando cierta sobreoferta en algunas zonas.

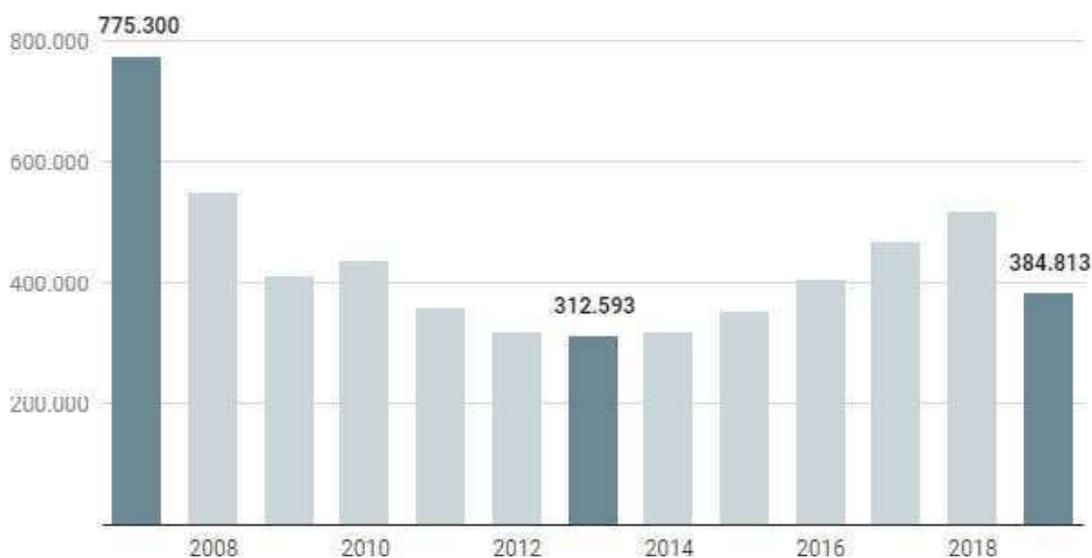
Ni burbuja ni crisis

A pesar de esta ralentización del mercado y situaciones puntuales de sobreoferta, todos los expertos consultados niegan categóricamente que estemos ante una nueva burbuja inmobiliaria o a las puertas de una nueva crisis como la que sacudió al sector hace más de una década. "Ni a nivel macro ni de fundamentales hay burbuja. Además, los bancos son mucho más exigentes que hace una década y no hay una locura a la hora de financiar como entonces".

Los expertos opinan: "Habrá desaceleración, pero no descalabro. Podríamos hablar de microburbujas, como ya hacíamos hace un año, pero no tenemos miedo a que se repita una situación como la de 2007. Eso no va a volver a pasar, ya que no se están dando los mismos condicionantes que entonces como exceso de financiación por parte de los bancos o sobreoferta generalizada". "Lo positivo es que el modelo actual es más sano y saludable que el que vivimos durante la pasada burbuja inmobiliaria". "Las operaciones se realizan con solvencia financiación y de manera mucho más controlada".

"Desde hace más de un año se habla de ralentización de las ventas y sí que es cierto que se ha producido dicha ralentización, pero también es cierto que hemos asistido a continuos mensajes negativos que, inevitablemente, han afectado al mercado y a la confianza del consumidor. No obstante, no nos encaminemos hacia una crisis, ya que la economía sigue creciendo, se sigue creando empleo, los sueldos están creciendo por encima del 2% en general por encima de la inflación, a lo que hay que sumar el hecho de que hay una mayor capacidad de ahorro y de consumo por parte de las familias y unos tipos de interés muy bajos".

Evolución de la venta anual de viviendas (2007-2019)



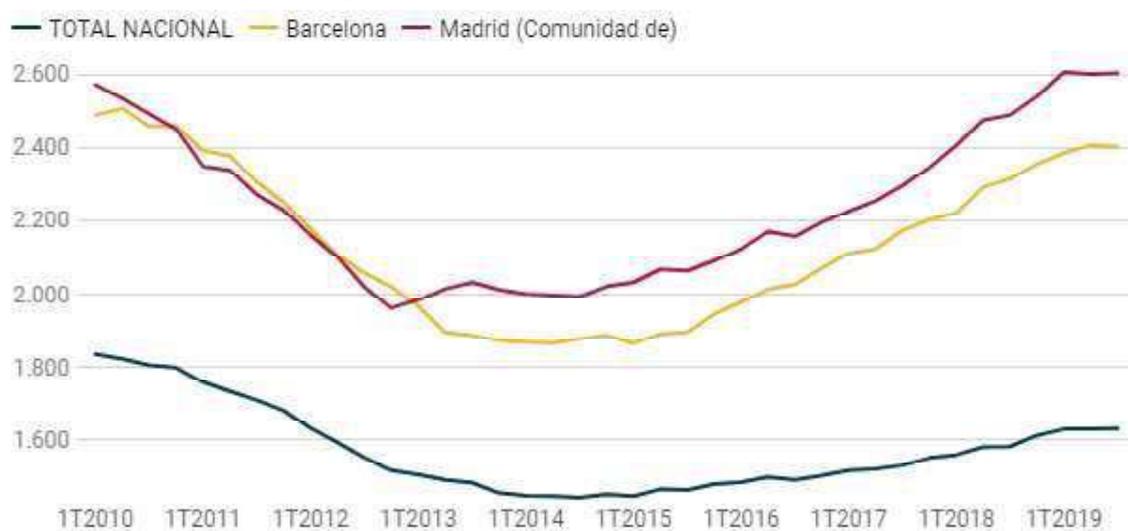
"Es cierto que el sector de la automoción le ha restado algo al crecimiento económico, pero todavía los fundamentales de crecimiento son altos y por primera vez en la historia crecemos reduciendo deuda. Sin olvidar que España es el segundo país exportador del mundo respecto al PIB solo por detrás de China y nuestro sector turístico está muy fuerte con algo más de 80 millones de turistas y nos encaminamos a los cien millones".

Se descarta una crisis en el sector. "A diferencia del ciclo anterior no vamos a vivir una crisis. En tal caso, una disminución de la actividad, pero tampoco se observa que peligren obras pendientes de ejecución o que se queden a medio terminar promociones ya en marcha ya que las promotoras tienen recursos propios suficientes para terminar dichas obras. En líneas generales estamos ante un **mercado sólido y solvente sin riesgo de sobreoferta**, porque no hay suelo disponible para que eso suceda, al menos en Madrid".

Respecto a Barcelona, "el área metropolitana está funcionando muy bien, especialmente en zonas como L'Hospitalet y Badalona donde los ritmos de venta son muy buenos, mientras que en la capital, los proyectos puestos en marcha antes de la obligación del Ayuntamiento de destinar el 30% de las viviendas construidas a vpo, también arrojan buenos datos". "Aunque no queda mucho recorrido al alza ni Madrid ni en Barcelona, no se van a producir bajadas de precio".

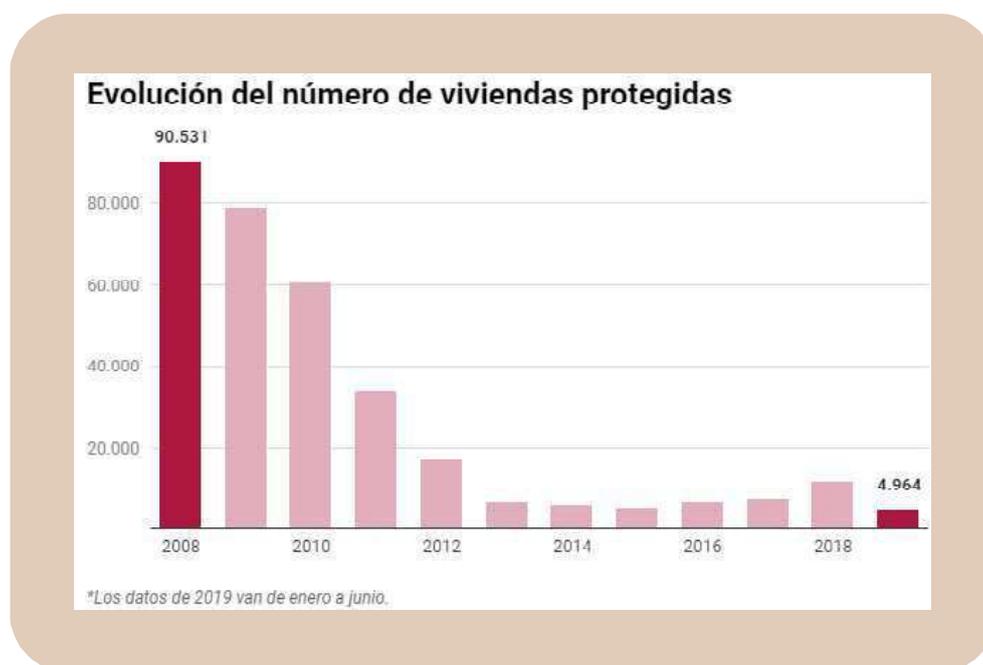
"No se observa que vaya a haber una bajada de precios salvo que se produjera una crisis brutal, que no va a suceder. Además, eso no sería bueno para miles de familias para quienes la vivienda es su patrimonio y una herramienta de ahorro".

Evolución del precio de la vivienda de más de 5 años de antigüedad (€/m²)



"La **competencia** de la puesta en marcha de todas esas viviendas es, en gran medida, de las **comunidades autónomas y ayuntamientos**, pero también del **Gobierno a través de los planes estatales de vivienda**. Todos ellos han fallado estrepitosamente. Y en el momento actual es totalmente necesario poner en el mercado todas las viviendas que se anuncian desde el Gobierno, pasando por la Asamblea Madrid y el Ayuntamiento para poner fin a la problemática de acceso a la vivienda.

Y para ello, se considera necesaria la colaboración público-privada. "Entre 1981-2010 se construyeron de media en España cerca de 75.000 viviendas anuales a precios asequibles, una cifra que fue un estabilizador de acceso social a la vivienda". La cifra, sin embargo, cayó drásticamente a partir de 2010, tal y como se puede apreciar en el gráfico inferior que muestra, además, cómo en 2015, apenas se consiguió la calificación de protegida para 5.300 en toda España, si bien ya en 2018 consiguieron superarse las 10.000 unidades. Este año, durante los seis primeros meses, la cifra roza las 5.000 calificaciones, casi la misma cantidad que en todo 2015.



"De esas 75.000 viviendas sociales que se construían cada año en España, el 85% las ha levantado la iniciativa privada -cooperativas y promotores privados-, mientras que apenas un 15% las construían empresas municipales de la vivienda. Y **esas viviendas son fundamentales para estabilizar el mercado**".

"El gran drama del mercado es que no hay vivienda asequible y tardará mucho en que se construya". "Está claro que se tienen que buscar **fórmulas de colaboración público-privada** para levantar un gran parque de viviendas a precios asequibles y en alquiler para solventar el problema de acceso a la vivienda que existe actualmente en España.

QUESTIONARIO FORMATIVO

A continuación facilitamos algunas preguntas básicas en referencia al «Área de Formación Continuada».

La contestación de las mismas le permitirá saber si ha fijado los conceptos básicos formativos en esta materia. Para la comprobación de las respuestas correctas puede consultar la última página de nuestro Boletín Oficial.

1.-Las previsiones para el ejercicio 2020 en lo que al mercado residencial español se refiere, muestran un ejercicio en el que:

- a) se moderarán los fuertes incrementos de precios registrados durante los dos últimos años y se estancará la venta de casas.
- b) se producirá fuerte caída de las operaciones de compra-venta.
- c) se producirá una ralentización en los ritmos de crecimiento en los precios y en las transacciones.

2.- De cara a 2020, los expertos pronostican que:

- a) No hay mano de obra suficiente para construir las viviendas que necesitan el mercado y la demanda.
- b) se producirá el fin de la fase expansiva del ciclo.
- c) los porcentajes de compra de vivienda de obra nueva seguirán creciendo frente a la segunda mano.

3.- Las previsiones de los precios de la vivienda para el ejercicio 2020, indican que:

- a) se observa estabilización y consolidación de los precios de las viviendas.
- b) una ralentización del mercado y situaciones puntuales de sobreoferta.
- c) en el año 2020, el escenario será de estabilización con crecimientos moderados del 2% y 3%, lo que indica que el mercado seguirá creciendo.

4.- ¿ Se prevee o se descarta una crisis en el sector inmobiliario para el ejercicio 2020?.

- a) Se preve una desaceleración del sector y una ralentización de las ventas.
- b) Se descarta una crisis en el sector. Estamos ante un mercado sólido y solvente sin riesgo de sobreoferta.
- c) la economía sigue creciendo, se sigue creando empleo y hay una mayor capacidad de ahorro y de consumo por parte de las familias y unos tipos de interés muy bajos.

Cosultorio Formativo

Preguntas y Respuestas

Sección dedicada a responder desde un punto de vista formativo y práctico, cuestiones variadas de actualidad, surgidas por dudas y consultas planteadas en el ejercicio de la actividad de nuestros profesionales.



Pregunta

¿Se puede compensar el importe de la fianza con las rentas adeudadas?.

Respuesta

La respuesta es sencilla. Mientras el arrendador no haya tenido oportunidad de ver en qué estado le devuelve el inmueble el inquilino, sea vivienda o sea local de negocio, no tiene por qué destinar la fianza al pago de rentas adeudadas. Ahora bien, una vez devuelto el inmueble, si el arrendador no dice nada tras haberlo examinado porque entiende que no presenta daños y está en buen estado, entonces el inquilino sí puede exigir que se compense la fianza con las rentas u otras cantidades que pueda adeudar.

En la práctica es frecuente que el arrendatario que no desea prorrogar el contrato o que tiene pensado poner fin anticipadamente al alquiler no formalice de ningún modo la devolución de la vivienda y la liquidación de la fianza, y deje de pagar el último mes de renta para forzar al arrendador a compensarlo con la fianza. Es una conducta abusiva, ya que muchas veces se devuelve la vivienda con daños.

Mientras el arrendador no compruebe el estado en que se devuelve el inmueble, no tiene por qué destinar la fianza al pago de rentas adeudadas, lo puede reservar para pagar los posibles daños que presente el inmueble.

El arrendador no tiene por qué aceptar el pago de la última mensualidad de renta con la fianza.

El arrendador no tiene por qué soportarlo. Puede considerar impagada la renta del último mes y reclamarla por vía judicial. Incluso, si el plazo del contrato no había concluido y no se ha formalizado la terminación anticipada, reclamar las rentas hasta que el juzgado le devuelva la posesión,

y retener la fianza hasta no ver en qué estado recibe la vivienda o local.

Por desgracia los arrendatarios saben de la lentitud de la justicia y que por ello rara vez el arrendador va a seguir esa vía. Pero si el arrendatario es solvente y se sospecha que los daños pueden ser graves, merece la pena hacerlo: Presentar una demanda de desahucio por falta de pago de la renta y retener la fianza para pagar los posibles desperfectos.

Decir por último que, si se pacta de mútuo acuerdo entre arrendador y arrendatario, es perfectamente válido destinar la fianza al pago de rentas. Pero debe quedar claro si ello significa que el arrendador renuncia a reclamar los daños que pueda presentar el inmueble. De lo contrario se puede presumir que no presenta daños.

En caso de desahucio y reclamación de cantidad, ¿se compensa o no?

Lo aconsejable es que no se compense. Es decir, que se reclame la totalidad de las rentas adeudadas, y se alegue expresamente en la demanda que no se compensa la fianza porque se desconoce el estado en que se encuentra el inmueble, por lo que la fianza se retiene hasta que se produzca el lanzamiento. Y en el acto del lanzamiento, indicar al oficial del juzgado presente en el acto que deseamos que conste en acta el estado en que se encuentra la vivienda, de manera que tengamos prueba de los desperfectos y podamos pagar su reparación con la fianza.

FIANZAS DE ARRENDAMIENTOS

El resto, si sobra, se puede destinar a compensar parte de la deuda que el arrendatario mantenga por el impago de las rentas de alquiler.

Si ya en la demanda compensamos fianza con rentas de alquiler adeudadas y luego nos encontramos desperfectos, no tendremos cantidad alguna para reparar. Del otro modo, el juzgado condenará al pago de las rentas, que podremos recuperar por vía de embargo si el inquilino es solvente, y tendremos además la fianza.

Pregunta

¿Qué hacer si el inquilino se retrasa sistemáticamente en el pago de la renta?.

Respuesta

El inquilino debe pagar la renta de alquiler en el plazo que normalmente viene fijado en el contrato, por ejemplo, los cinco primeros días de cada mes.

Pero es frecuente que el inquilino incumpla el plazo de pago, y empiece a pagar pasado ese plazo. No significa que deje de pagar la renta, porque a lo largo del mes, antes o después, la paga, sino que no paga en el plazo pactado o establecido por ley. Pues bien, el arrendador no tiene por qué aguantar este incumplimiento por el inquilino del plazo de pago de la renta de alquiler.

Si en el contrato no se ha fijado plazo de pago, la ley establece que el inquilino deberá pagar la renta de alquiler en los siete primeros días del mes.

Solución al retraso en el pago de la renta de alquiler.

Hay solución al problema de retraso sistemático en el pago de la renta de alquiler, aunque implica un coste.

Se aconseja hacer lo siguiente. En cuanto tenga lugar el primer retraso, comunicar al inquilino que no estamos conformes y que no tenemos por qué soportar esa impuntualidad en el pago, y que si persiste, tomaremos medidas legales. Se le puede acompañar un enlace o un extracto de la sentencia del Tribunal Supremo de 27 de marzo de 2014 que así lo indica.

Esta comunicación no hace falta que sea fehaciente. Podemos mandarle un simple email. Es un aviso.

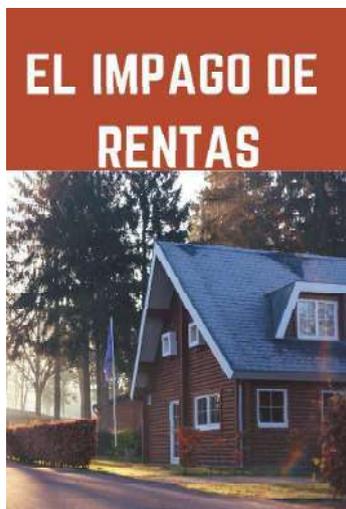
El inquilino sólo puede enervar la acción de desahucio una vez.

Si persiste, y no estamos dispuestos a aceptarlo, la única solución es presentar una demanda de desahucio al día siguiente de haber vencido el plazo de pago.

Presentada la demanda, le mandamos al inquilino una copia sellada, por email. Y le indicamos que la renta del mes la pague en el juzgado. Esta comunicación tampoco hace falta que sea fehaciente, aunque es conveniente.

El inquilino pagará, con retraso, como ha venido haciendo. No importa si es al poco tiempo. Lo relevante es que sea con posterioridad a la fecha de registro de la demanda de desahucio.

Habrà que comunicar al juzgado que ha pagado, y que se tenga por enervada la acción de desahucio. De esta forma, si el inquilino vuelve a pagar con retraso, podemos repetir la jugada y esta vez, pague o no pague, va a la calle, ya que sólo se puede enervar la acción de desahucio una sola vez.



Respuestas correctas al cuestionario del Área de Formación Continuada

- 1.- a
- 2.- c
- 3.- c
- 4.- b



AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL
DE
ASESORES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA
DE ESPAÑA

Miembro Colectivo de la
AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

C./ Covarrubias, nº 22-1º-Derecha 28010 MADRID.- Telf. Corp.: 91 457 29 29

E-mail: atp-adpi@atp-guiainmobiliaria.com

Web: www.atp-adpi.com

