



Boletín Oficial

DE LA

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

ADPI

ASESORES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA//AGENTES INMOBILIARIOS



AÑO 22 NÚMERO 166

Marzo/Abril 2021



Actualidad Corporativa	págs. 3-6
La Agrupación Técnica Profesional, INFORMA: "Desde los Gabinetes Profesionales":	
Nuevas medidas directas aprobadas por el Gobierno para empresas y autónomos. Medidas extraordinarias de apoyo a la solvencia empresarial en respuesta a la pandemia. Real Decreto-Ley 5/2021, de 12 de marzo.....	págs.3-5
Nota de urgencia sobre la nueva obligación de información a la Agencia Tributaria..	pag.6
Información de Actualidad	págs. 7-12
Segunda mano y obra nueva: viviendas que resisten a la crisis.....	págs.7-8
El mercado inmobiliario de alquiler espera un trasvase moderado de viviendas hacia el sector vacacional.....	págs.9-10
Claves con las que el coworking se mantendrá como una tendencia en crecimiento.....	págs.11-14
Formación Continuada	págs. 15-24
Diagnóstico: el parque de edificios residenciales y terciarios en España.....	págs.15-23
Cuestionario Formativo.- Formulación de preguntas referentes al Área de Formación Continuada.....	pag.24
Consultorio Formativo	págs.25-27
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.	
<u>Respuestas correctoras correspondientes al Área de Formación Continuada</u>	pag. 27

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 Alhorí

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





ATP AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

INFORMA

«Desde los **GABINETES PROFESIONALES**»

NUEVAS AYUDAS DIRECTAS APROBADAS POR EL GOBIERNO PARA EMPRESAS Y AUTÓNOMOS

*Medidas extraordinarias de apoyo a la solvencia empresarial
en respuesta a la pandemia*

Real Decreto-ley 5/2021, de 12 de marzo



NÚM. 62
Sábado 13-03-2021

El Consejo de Ministros dió el pasado viernes 12-03-2021 luz verde al esperado fondo de 11.000 millones de euros destinados a dar aire a empresas y autónomos asfixiados por la pandemia. Del total, se ha confirmado que 7.000 millones se entregarán en ayudas directas pero... *¿quiénes y con qué requisitos podrán acceder a ellas?*.

Según ha desglosado en rueda de prensa posterior al Consejo de Ministros, la vicepresidenta y ministra de Economía, Nadia Calviño, **el reparto, que se hará entre quienes hayan registrado pérdidas de al menos el 30% de sus ingresos en 2020, supondrá una cantidad fija de 3.000 euros para los trabajadores por cuenta propia que tributen en régimen de estimación objetiva y de entre 4.000 y 200.000 euros para empresas y autónomos que no tributen en módulo.** Sin embargo, además del nivel de pérdidas, habrá que cumplir una serie de condiciones más para recibir la ayuda.

Así pues, podemos destacar entre los requisitos a cumplir, los siguientes:

- ▶ ***Los empresarios o profesionales y entidades adscritas a los sectores definidos en el Anexo I del Real Decreto-ley (ver enlace directo en página siguiente), y cuyo volumen de operaciones anual declarado o comprobado por la Administración, en el Impuesto sobre el Valor Añadido o tributo indirecto equivalente en 2020 haya caído más de un 30% con respecto a 2019.***
- ▶ ***En ningún caso se consideran destinatarios aquellos empresarios o profesionales, entidades y grupos consolidados que en la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas correspondiente a 2019 hayan declarado un resultado neto negativo por las actividades económicas en las que hubiera aplicado el método de estimación directa para su determinación o, en su caso, haya resultado negativa en dicho ejercicio la base imponible del Impuesto sobre Sociedades o del Impuesto de la Renta de no Residentes, antes de la aplicación de la reserva de capitalización y compensación de bases imponibles negativas.***
- ▶ ***Tanto empresas como autónomos deberán comprometerse a mantener la actividad hasta junio de 2022.***
- ▶ ***No pueden tener su domicilio en un paraíso fiscal ni estar en concurso.***
- ▶ ***También deben estar al corriente de pagos a Hacienda y la Seguridad Social.***

Las ayudas se gestionarán, por tanto, desde las Comunidades Autónomas y a ellas se podrán acoger pymes y autónomos de 100 actividades económicas diferentes, que incluyen las que actualmente pueden acceder a los ERTE Covid-19 aunque contempla también algunas nuevas. Estas podrán compensar, como máximo, el 40% de la caída de ingresos en el caso de pymes y micropymes, y hasta un 20% para el resto de empresas, aunque todo ello se hará dentro de los límites de ayudas de Estado fijados por Bruselas.

En el momento de la solicitud, según han explicado en Moncloa, los destinatarios objetivos tendrán que cumplir una serie de requisitos para aceptar a trámite su petición. Uno de ellos supone que ***el receptor no puede tener su domicilio en un paraíso fiscal, ni estar en concurso ni haber cesado la actividad en el momento de la solicitud.***

El plan de Moncloa también ***condiciona las ayudas a estar al corriente de pagos de las obligaciones tributarias y de la Seguridad Social así como a no repartir dividendos ni aumentar los salarios de su equipo directivo en un periodo de dos años.***

También es destacable que **tanto empresas como autónomos deberán comprometerse a mantener la actividad hasta junio de 2022.**

En este sentido, el Gobierno ha dividido el fondo en dos líneas, **«una de 5.000 millones de euros para todas las Comunidades Autónomas y Ciudades Autónomas y otro de 2.000 millones de euros para Canarias y Baleares»**, ha concretado la vicepresidenta Calviño.

Junto a estas ayudas directas, **el plan incluye una línea de 3.000 millones de euros que gestionará el ICO para aumentar los plazos de los avales y su importe. También se permitirá convertir los créditos en préstamos participativos y, como último recurso, dar transferencias directas a pymes y autónomos que permitirá reducir el capital principal.** Calviño ha anunciado que todo ello requerirá aprobar un nuevo Código de Buenas Prácticas con el sector bancario, en línea con ya existente para la concesión de hipotecas.

La tercera pata del programa será el fondo de recapitalización de 1.000 millones de euros, que será gestionado por Cofides y que complementa al fondo SEPI de 10.000 millones de euros para grandes empresas. El de Cofides se destinará a reforzar el balance de empresas más pequeñas. **La recepción de las ayudas implicará que las empresas deberán mantenerse activas hasta el 30 de junio de 2022 y que no podrán ni repar0tir dividendos ni subir sueldos de su alta dirección en dos años.**

En cuanto al plazo en el que tanto empresas como autónomos podrán empezar a cobrar este paquete de ayudas, la ministra portavoz y de Hacienda, María Jesús Montero, ha puntualizado que su compromiso pasa por que las Comunidades Autónomas reciban la transferencia de estos fondos en un plazo máximo de «un mes y diez días», habiendo firmado previamente el correspondiente convenio, lo que aplaza la esperada fecha como mínimo al mes de mayo.

Se trata de un paquete ampliamente demandado por el tejido empresarial español y que ya han puesto en marcha países vecinos, como Italia, Alemania o Francia. Sin embargo, Calviño ha defendido que **el Gobierno «se está adelantando» a las circunstancias con estas medidas que, resaltó, suponen un esfuerzo fiscal «sin precedentes» pues superan el 2% del PIB.**

Dada la extensión del Real Decreto-ley, a continuación le facilitamos enlace directo a fin de que pueda tener acceso a su contenido íntegro

ENLACE DIRECTO AL TEXTO ÍNTEGRO:



Real Decreto-ley 5/2021, de 12 de marzo, de medidas extraordinarias de apoyo a la solvencia empresarial en respuesta a la pandemia de la COVID-19.

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/03/13/pdfs/BOE-A-2021-3946.pdf>



Nota Informativa de ACTUALIDAD



ATP AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL INFORMA «Desde el GABINETE JURÍDICO»

NOTA DE URGENCIA SOBRE LA NUEVA OBLIGACIÓN DE INFORMACIÓN A LA AGENCIA TRIBUTARIA

El objetivo de la nueva norma es mejorar la transparencia en materia tributaria para frenar la elusión y la evasión fiscal

El Ejecutivo ha modificado el Reglamento General de las actuaciones y procedimientos de gestión e inspección tributaria. La nueva normativa, bajo el nombre de **Real Decreto 243/2021, de 6 de abril** (BOE nº 83 de miércoles 7-04-2021), completa la transposición de una directiva comunitaria y **busca combatir la evasión fiscal, así como disuadir de la creación de instrumentos de carácter elusivo.**

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/04/07/pdfs/BOE-A-2021-5394.pdf>

Los principales destinatarios de esta nueva normativa, quienes deberán de proporcionar la información, **son los intermediarios fiscales (asesores, abogados, gestores administrativos, entre otros), y los contribuyentes en determinados supuestos: estarán obligados a declarar a la Agencia Tributaria la existencia de operaciones fiscales transfronterizas susceptibles de ser consideradas como planificación fiscal potencialmente agresiva (acuerdos, operaciones, negocios jurídicos, esquemas, etc.)**, que involucren dos o más partes localizadas en dos Estados de la UE o en un país miembro y un tercero, siempre y cuando haya indicios de este tipo de práctica.

Además, **se prevé la publicación en la sede electrónica de la Agencia Tributaria de los mecanismos transfronterizos de planificación fiscal más relevantes que hayan sido declarados y que tengan transcendencia tributaria en España.**

Nuestros países vecinos (Francia, Portugal) también han transpuesto la Directiva a su ordenamiento interno.

Información de Actualidad

Segunda mano y obra nueva: viviendas que resisten a la crisis

La **obra nueva regular** en su debido a un **prioridades de la** busca espacios comunitarios, y a adecuada a la



está siendo **más recuperación cambio en las demanda,** que exteriores y una oferta más demanda existente.

Tanto la **obra nueva** como la **vivienda usada** cerraron el ejercicio 2020 con un **aumento de las compraventas** respecto el año anterior del 12,6% y del 1,6% respectivamente.

La **eficiencia energética** de los inmuebles de nueva construcción y las **condiciones de financiación,** entre los factores, influyen en la **estabilización de la obra nueva.**

La COVID-19 ha cambiado las prioridades habitacionales de muchos núcleos familiares y esto se ha reflejado en una **distinta recuperación del mercado inmobiliario según el tipo de vivienda: obra nueva o segunda mano.**

En este sentido, parece que la **obra nueva** está siendo **más regular** en su **recuperación** y, aunque las operaciones de compraventa disminuyeron durante el confinamiento de mayo de 2020 respecto al año anterior en torno a un 48% la obra nueva y un 55% la vivienda de segunda mano, estas cifras se están recuperando hasta niveles pre-COVID.

"Esta tendencia en la obra nueva se debe a distintos factores, pero, sobre todo, a un cambio de la demanda en la cual se prioriza la búsqueda de espacios exteriores como consecuencia de todo lo que hemos vivido, y esto acostumbra a encontrarse en la obra nueva". "La oferta de vivienda de obra nueva, por otro lado, es más limitada y responde mejor a la demanda que existe, absorbiendo con más facilidad las fluctuaciones de la oferta y la demanda".

En este sentido, y según cifras del Instituto Nacional de Estadística (INE), la **obra nueva** cerró el 2020 con un **aumento de las operaciones de compraventa en torno al 12,6%** respecto el año anterior (un 1,6% la vivienda usada), después de meses de bonanza, como agosto o septiembre, donde las operaciones de compraventa aumentaron un 6% y un 29% respectivamente. Por su parte, la **vivienda de segunda mano** está teniendo una **recuperación más lenta**, presentando caídas con respecto a 2019 del 7,4% en septiembre y del 15% en octubre de 2020, pero estabilizando su tendencia hacia finales de año.

"Hay que tener presente que estas ventas que se formalizan ahora en la obra nueva corresponden a promociones iniciadas dos o tres años atrás, con lo que, dada la situación económica actual, la tendencia a **medio-largo plazo** es a la **ralentización**", este fenómeno será más pronunciado principalmente en las grandes ciudades.

Otros factores que influyen en la recuperación de la obra nueva

Entre los factores que decantan la balanza hacia la obra nueva se encuentra la **eficiencia energética de las nuevas viviendas**. "Los edificios de reciente construcción atienden a parámetros de sostenibilidad que no se tenían en cuenta en años precedentes, construyendo casas más eficientes, y esto repercute sobre todo en las facturas relacionadas con los consumos: luz, agua, gas", etc... la sostenibilidad en la construcción es la asignatura pendiente del mercado inmobiliario español.



La **financiación** es otra ventaja sobre estos inmuebles que, normalmente, acostumbran a tener un coste más elevado que las viviendas de segunda mano. En este sentido, los compradores pueden beneficiarse de los acuerdos que las promotoras tengan con las distintas entidades bancarias, pero también, relacionado con lo anterior, de hipotecas que tienen en cuenta el factor 'sostenibilidad' en sus condiciones financieras: "Hablamos de las hipotecas verdes o hipotecas sostenibles, las cuales premian con un tipo de interés reducido las viviendas más sostenibles por lo que respecta a la eficiencia y a la huella de carbono de dicha promoción".

EL MERCADO INMOBILIARIO DE ALQUILER ESPERA UN TRASVASE MODERADO DE VIVIENDAS HACIA EL SECTOR VACACIONAL

España recibió en el mes de enero, 434.362 turistas internacionales, un 89,5% menos que en enero del año anterior, lo que presenta un sector fuertemente debilitado.

La plena recuperación económica del sector turístico no se espera hasta el año 2022, por lo que el carácter del propietario determinará el mercado al que se destinará esa vivienda.

"Los propietarios han tenido que buscar alternativas durante la pandemia para mantener la rentabilidad de sus inmuebles, provocando un trasvase hacia el alquiler vacacional"

La crisis de la COVID-19 y las restricciones relacionadas con la movilidad han golpeado duramente uno de los principales pilares de la economía española, el **turismo**: España en enero de 2021 recibió la visita de 434.362 turistas internacionales, un 89,5% menos que en enero del año anterior, según datos del Instituto Nacional de Estadística (INE).

Este contexto está incidiendo, en consecuencia, en el **mercado inmobiliario de alquiler vacacional**, el cual ha tenido que buscar alternativas para sobrevivir a esta crisis. El plan de vacunación en marcha y la llegada del verano arrojan luz a este sector y hacen prever un **moderado cambio en el segmento de alquiler**.

"Durante estos meses de pandemia, los propietarios han tenido que buscar soluciones para seguir obteniendo rentabilidad sobre sus inmuebles, de manera que han volcado la oferta de alquileres turísticos al alquiler convencional".

La proximidad con el verano y el plan de vacunación que se está llevando a cabo está avivando el sector por las buenas perspectivas que ofrece y, en este sentido, se espera **movimiento en el mercado inmobiliario de alquiler con un nuevo trasvase de viviendas hacia el sector vacacional.**

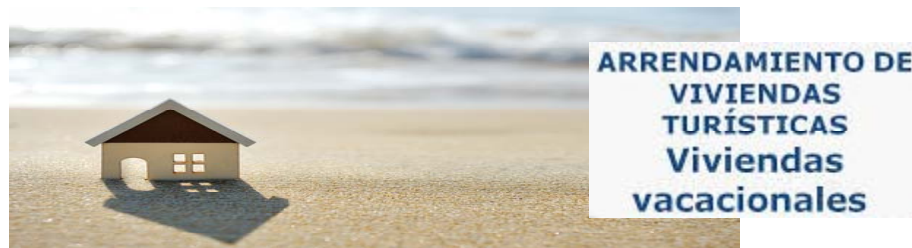
"Este trasvase se prevé moderado pues, aunque las perspectivas son buenas, muchos propietarios prefieren un arrendatario más estable y de más larga duración ante este periodo incierto".

Plena recuperación del sector turístico a mediados de 2022

Aun así, la evolución de la pandemia y el ritmo de vacunación, no tan rápido como se esperaba, han obligado a recalcular el horizonte de la recuperación económica del sector turístico, fijándola, previsiblemente, para mediados de 2022.

En el más optimista de los escenarios, la actividad en servicios de alojamiento, transporte aéreo, turoperadores, agencias, podría comenzar en julio, sin embargo la vuelta a la normalidad se demoraría hasta el período comprendido entre el primer y último trimestre de 2022.

"En este sentido, y ante este panorama de restricciones que avanzan y desescalan semana a semana, el carácter del arrendador, más arriesgado o conservador, será lo que determine el futuro de su vivienda y el mercado al que la destine".



La situación laboral de los trabajadores del sector turístico ha estado sometida a un patrón que se ha macerado con una creciente incertidumbre por la falta de actividad. Esto ha derivado en que una parte de las empresas hayan optado por la figura de los expedientes de regulación temporal de empleo (ERTE) y por la no contratación o el despido. En total a cierre de diciembre de 2020, con datos de la Seguridad



Social, en España había 728.000 afiliados de ramas turísticas afectados por la inexistencia de actividad, 435.000 todavía mantenían su empleo y 293.000 habían sido despedidos o no habían sido contratados en relación con diciembre de 2019.

Claves por las que el coworking se mantendrá como una tendencia en crecimiento



¿Qué es el coworking?

Los espacios de coworking son **oficinas compartidas** en las que profesionales autónomos, teletrabajadores y empresarios se

dan cita para trabajar, y donde los gestores del espacio intentan conectar y crear oportunidades profesionales y personales entre y para sus miembros. En su mayoría se trata de profesionales que no necesitan más que un portátil, un teléfono y una buena conexión a internet para poder realizar su trabajo: programadores, diseñadores, gestores de comunidades online, periodistas, comerciales, consultores...

La gran diferencia de este espacio singular con respecto a los centros de negocio y las clásicas oficinas compartidas es la figura del gestor, la persona que trabaja a tiempo completo para que los miembros se conozcan mejor y generar el clima de confianza y las dinámicas de colaboración que van a permitir acelerar las oportunidades de trabajo y ayuda.

Trabajar en un espacio de coworking es como trabajar en una empresa, pero en lugar de tener compañeros en diferentes departamentos, se está rodeado de profesionales con diferentes capacidades, intereses y redes de contactos. Son como compañeros de trabajo, sólo que en vez de pertenecer a otro departamento están en otra empresa.

La pandemia de la COVID-19 ha acelerado el desarrollo y la implantación de los espacios flexibles. Teniendo en cuenta el escenario económico y el actual ritmo laboral de los profesionales, las **oficinas flexibles** son una oportunidad para las pequeñas y medianas empresas en momentos de incertidumbre como el actual. Sin duda, la forma de trabajar, tal como la conocíamos hasta ahora, va a evolucionar y requerirá de **nuevos espacios** y soluciones.

Las restricciones en la movilidad y el teletrabajo han reforzado el **valor de la oficina como punto de encuentro**, en términos de productividad, creatividad y conciliación familiar. La situación actual ha convertido el modelo físico/telemático en una solución de presente y futuro. Según las últimas encuestas, más del 70% de los empleados y directivos desean volver a sus espacios de trabajo y las perspectivas apuntan a un **crecimiento de más del 21% de la oferta de espacio flexible en 2021**.

Por tanto, ante la coyuntura actual y teniendo en cuenta que la demanda de los empleados incluye ahora desplazamientos más cortos hasta el lugar de trabajo y espacios menos densos que priorizan la salud y el bienestar del trabajador. La **combinación de espacios tradicionales y flexibles** jugará un papel fundamental.

Ventajas

Flexibilidad de uso. Los espacios de coworking ofrecen diferentes planes en función de las horas que se necesiten y, además, no suelen requerir contratos largos (en la mayoría, pueden estar un solo mes).

Espacio propio. Proporcionan un espacio profesional de trabajo que motiva, y hace ser más productivo. Disponen de salas de reuniones para recibir a los clientes y realizar presentaciones.

Sin interferencias. Es más fácil lograr una rutina de trabajo profesional.

Más relaciones. Los gestores de espacios de coworking trabajan activamente para crear relaciones entre los coworkers y los contactos externos, y así descubrir oportunidades.

Mejores redes. Aumentas las redes de contactos sin esfuerzo, tan sólo hablando con los otros coworkers durante la comida, los cafés o en cualquier evento.

En su momento. La conciliación entre trabajo y vida familiar y personal mejora.



Se han identificado cinco factores que impulsarán la **demand**a de espacios de coworking:

Seguridad ante la COVID-19.

Actualmente las empresas deben poner todos los medios necesarios para garantizar la seguridad de los trabajadores: limpieza e higienización constante, registro de usuarios y visitantes, toma de temperatura, medición de las distancias de seguridad y redistribución de los espacios, señalización, adecuación de la climatización, trazabilidad, distribución de gel hidroalcohólico... Muchas pequeñas y medianas empresas no están en disposición de controlar todos estos aspectos. La contratación de un espacio de coworking lo pone todo más fácil, ya que los gestores de los espacios se encargan del protocolo y de garantizar que esto se cumple.

► **Descentralización de oficinas.** Muchas empresas mantendrán una oficina de referencia, pero tendrán diversas oficinas satélite para sus empleados, para evitar, por ejemplo, que tengan que coger el transporte público y, por supuesto, también para que sean más eficientes, más productivos y puedan conciliar mejor.

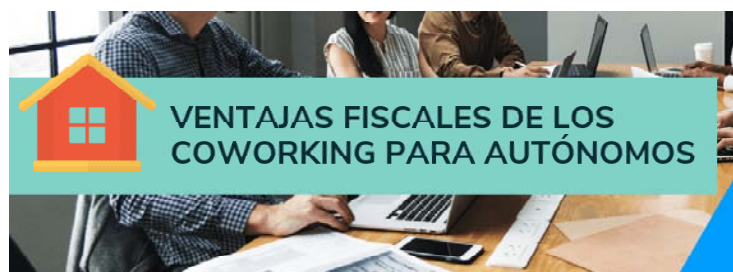
► Ofrece a empleados y empresarios la oportunidad de **gestionar su trabajo** de una forma más eficiente, autónoma y que favorezca la conciliación, ayudando la integración de los nuevos miembros, facilitando la retención del talento con el que cuenta la empresa y reforzando la vinculación entre el empleado y la compañía.

► **Facilita la comunicación en el equipo y el aprendizaje.** La comunicación escrita requiere más trabajo que la comunicación verbal y espontánea. Con el trabajo presencial las conversaciones resultan más claras y directas y la comunicación entre los miembros del equipo se fortalece, se trazan sinergias, a diferencia del teletrabajo, que implica un esfuerzo extra.

► El "aislamiento" del teletrabajo puede provocar ansiedad o, por el contrario, apatía. Los espacios de coworking que fomentan la interacción entre sus usuarios y cuentan con las condiciones, los recursos y las comodidades necesarias para trabajar, contribuyen a la **mejora la salud emocional, facilitan la concentración.** Las oficinas enfocadas al coworking están diseñadas para favorecer la productividad de los empleados mediante el ambiente, la luz, el mobiliario, los recursos técnicos, conexión, salas de reuniones, espacios de ocio. Un todo incluido en el sector de las oficinas.



Ventajas fiscales del Cowoeking



Permite establecer una dirección fiscal

Muchos freelance que trabajan desde casa al darse de alta como autónomo dan como dirección fiscal la de su vivienda. Una de las ventajas del coworking para autónomos es que podrán establecer ese lugar de trabajo como su dirección fiscal. Además recibirá en la oficina cualquier documento o carta relacionada con el trabajo.

Tener despacho propio de trabajo

Gastos Deducibles en renta de un Despacho de Coworking



Otra de las ventajas es que se deduce el gasto del coworking en las autoliquidaciones de IRPF. Además de presentarse en la lista de gastos deducibles también se hace en la Declaración de la Renta.

Ahorro de dinero en suministros

Otra de las ventajas que ofrece el coworking para autónomos es que permiten ahorrar más dinero. Esto es posible ya que las oficinas de un coworking incluyen todos los servicios como electricidad, Internet, teléfono, incluso cafetería. Lo mejor es que el precio a pagar está incluido en los gastos desgravables.

Ofrecen cursos que son desgravables

El coworking ha evolucionado tanto que ahora ofrecen cursos de manera regular y son deducibles. Esto propende en ventajas porque además de poder reciclarse profesionalmente conocerá nuevas personas. A su vez estas pueden llegar a ser posibles clientes potenciales. Para aprovechar al máximo estos cursos desgravables será necesario pedir su factura al coworking.

El disponer de un centro de trabajo que no sea la vivienda le dará una imagen más profesional ante sus clientes. Por otro lado, al salir de casa se hace una rutina que ayuda a una mayor productividad. El coworking para hacienda es igual que el arrendamiento de un local.

OFICINAS VIRTUALES

VENTAJAS

DESVENTAJAS

Inversión cero en la puesta en marcha: solo necesitas de Internet



Necesidad de controlar el manejo de programas virtuales



Podrás trabajar en cualquier momento y cualquier lugar



Dependencia completa de conexión a Internet



Horarios mucho más flexibles: atraen a trabajadores talentosos



Difícil comunicación con el equipo. Las reuniones siguen siendo imprescindibles



Aumento de la productividad: reducción de tiempo y coste de transporte a la oficina



Se complica la dirección del trabajo de los empleados, al no acceder fácilmente a sus labores



FORMACIÓN CONTINUADA DEL

- ADPI -

- ASESOR DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA -

- AGENTE INMOBILIARIO -

DIAGNÓSTICO: EL PARQUE DE EDIFICIOS RESIDENCIALES Y TERCARIOS EN ESPAÑA



DIAGNÓSTICO: EL PARQUE DE EDIFICIOS RESIDENCIALES Y TERCARIOS EN ESPAÑA.

SU DESARROLLO VIENE DE LA ANTERIOR EDICIÓN DEL BOLETIN OFICIAL ENERO/FEBRERO 2021

e) Análisis de las viviendas más ineficientes según sistemas, equipos y combustibles.

En la tabla inferior se recogen los consumos medios por vivienda según la modelización empleada, diferenciando las tipologías y sistemas. Como puede apreciarse, más allá de las desviaciones con respecto al consumo medio por vivienda de cada tipología ya comentadas, son muy apreciables las diferencias por combustibles. En las viviendas plurifamiliares, las que usan GLP, Carbón y Gasóleo para calefactar presentan consumos superiores al medio, mientras que en las unifamiliares el consumo más alto corresponde al de las calderas de biomasa, que prácticamente duplican el consumo medio por hogar en España, y sobre todo a las estufas, braseros y chimeneas de leña, que lo multiplican por más de 3.

Por el contrario, las viviendas con consumos por debajo de la media serían las que tienen paneles solares térmicos, calderas o radiadores eléctricos y bombas de calor. El consumo de las viviendas con calderas de Gas Natural, el combustible más común, se sitúa en torno a la media de cada tipología.

Consumos medios por vivienda en calefacción según tipologías, sistemas y equipos. (MWh anuales). (2020)

	SISTEMA Y EQUIPOS	MWh/viv 2020		SISTEMA Y EQUIPOS	MWh/viv 2020
Plurifamiliar sistemas colectivos	Paneles solares térmicos	1.488,0	Unifamiliar	Bomba de calor aerotérmica y geotérmica	1.798,6
	Caldera GN	2.171,4		Caldera, termo o radiador eléctrico	2.368,4
	MEDIA Plurif. Sist. colectivos	2.301,1		Caldera Geotermia de uso directo	3.417,8
	Caldera GLP	2.363,2		Paneles solares térmicos	5.375,3
	Caldera Carbón	2.981,0		Caldera GN	6.537,7
	Caldera Gasóleo C	3.006,2		Conectores y Estufas de GN	6.946,4
				Estufas GLP	7.248,1
Plurifamiliar sistemas individuales	Bomba de calor aerotérmica	898,4		Calderas Biocombustibles	7.437,5
	Caldera, termo o radiador eléctrico	1.465,8		Caldera Gasóleo C	7.550,6
	Conectores y BdQ de GN	2.692,6		Calderas y Estufas Carbón	7.569,5
	MEDIA Plurif. Sist. Individuales	2.788,2		Caldera GLP	7.580,1
	Caldera GN	3.218,2		MEDIA Unifamiliar	8.563,4
	Estufas GLP	3.348,8		Calderas Biomasa (Leña y Pellets)	8.784,8
	Calderas y Estufas Carbón	4.068,2		Estufas, braseros, chimeneas Leña	14.820,7
	Caldera Gasóleo C	4.126,0			
	Caldera GLP	4.553,0			
			MEDIA ESPAÑA	4.647,6	

f) Caracterización de los equipos para Agua Caliente Sanitaria (ACS).

Para esta caracterización se recurre también a los datos del Estudio SPAHOUSEC II, realizado por IDAE (2019), según los cuales el servicio de ACS está presente en la práctica totalidad de los hogares españoles (99,8%)¹⁶, no existiendo apenas multiequipamiento.

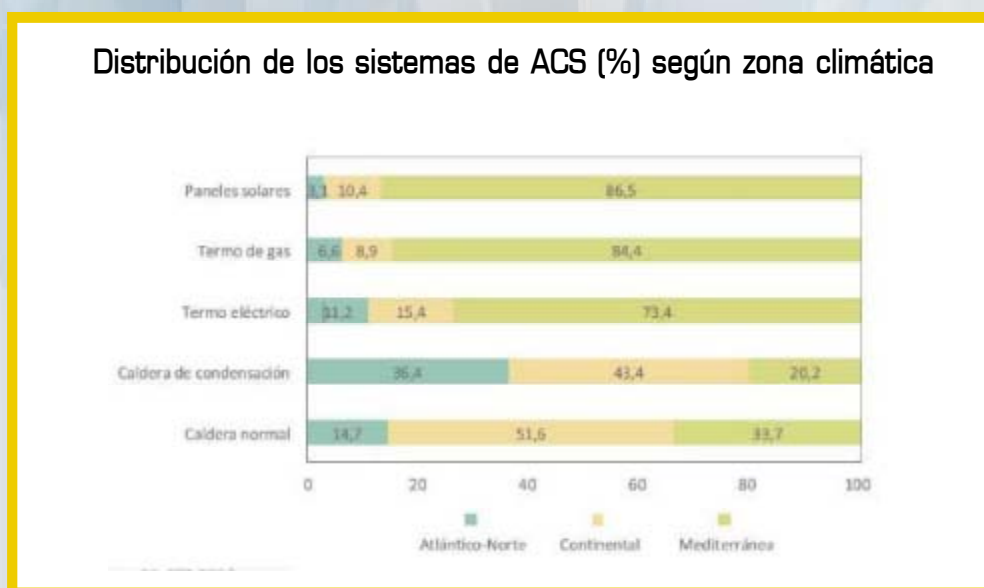
Los sistemas predominantes son las calderas convencionales (54% de los hogares), seguidas a más distancia de los termos eléctricos (19%) y de gas (20,7%). Los primeros se encuentran mayoritariamente en las viviendas de las zonas continental y atlántica, y los segundos, en las viviendas de la zona mediterránea. Los sistemas basados en calderas de condensación están presentes en menos del 5% de los hogares, destacando su presencia en las viviendas en bloque de la zona atlántica. Por su parte, los sistemas solares de ACS tienen sólo una pequeña penetración total del 1,3%, concentrándose en las viviendas del Mediterráneo, especialmente las unifamiliares.

Tipo de sistemas de ACS en los hogares españoles (%), según el cruce de zona climática y tipo de vivienda

Tipo de sistemas de ACS	Total	Zona climática					
		Atlántico Norte		Continental		Mediterránea	
		Bloque	Unifamiliar	Bloque	Unifamiliar	Bloque	Unifamiliar
Caldera normal	54,0	54,1	65,1	62,7	69,4	35,3	26,7
Caldera de condensación	4,7	14,5	3,4	6,1	3,9	1,4	1,9
Termo eléctrico	19,0	18,2	11,7	7,3	13,3	24,4	32,3
Termo gas	20,7	10,7	11,4	3,7	10,8	37,0	31,5
Paneles solares	1,3	0,3	0,5	0,1	1,4	0,4	6,3
Otros	1,5	2,2	4,9	0,2	1,1	1,1	1,3

Base: 16.478.321 hogares.

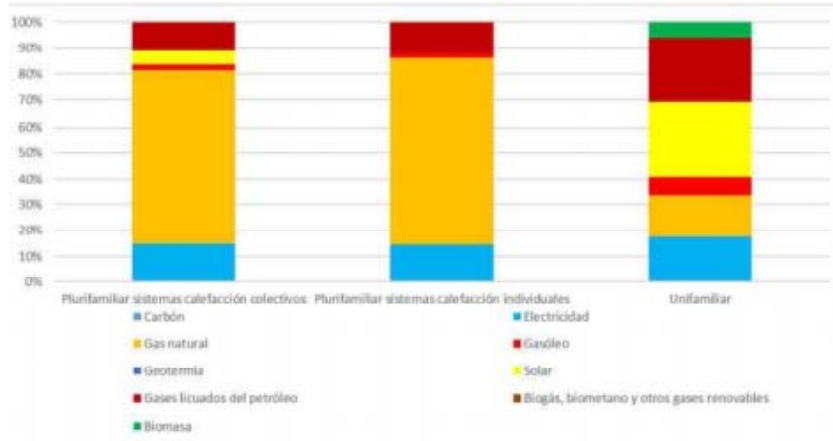
Por zonas climáticas, en la Continental destaca la dotación de calderas convencionales en el 69,4% de las viviendas unifamiliares y en el 82,7% de las colectivas. En la zona Mediterránea, el reparto es prácticamente a tercios entre termos de gas, eléctricos y calderas convencionales, dando como resultado que los termos (eléctrico y de gas), junto con los paneles de esta zona mediterránea, supongan más del 70% de los existentes en toda España. Por último, la zona Atlántica tiene un reparto intermedio entre las anteriores, donde las calderas convencionales están presentes en el 54,1% de las viviendas colectivas y el 65,1% de las unifamiliares, complementándose con termos eléctricos y de gas, y -en las viviendas colectivas- con calderas de condensación.



g) Reparto de la energía consumida para ACS según la tipología de la vivienda y sus sistemas (2020).

Como se ha comentado, según la modelización del parque residencial y sus instalaciones en 2020 realizada por MITMA a partir de MITERD y del proyecto SEC-SPAHOUSEC del IDAE, aunque el consumo medio para ACS por vivienda es muy similar en las unifamiliares y las plurifamiliares, su distribución por fuentes de energía resulta muy diferente en cada una de estas dos tipologías. Según la modelización empleada, en las viviendas unifamiliares estaría muy repartido entre distintas fuentes: un 28,3% de consumo correspondería a Energía Solar, un 25% a GLP, un 17,6% a Electricidad, un 15,8% a Gas Natural, un 7,3% a Gasóleo y un 5,8% a Biomasa. Por el contrario, en las plurifamiliares, más de dos terceras partes del consumo corresponderían a Gas Natural (un 66,6% en plurifamiliares con sistemas colectivos y un 71,8% en plurifamiliares con sistemas individuales), complementado con electricidad (en torno al 14%) y GLP (sobre el 11%), Solar en las plurifamiliares con sistemas colectivos (un 5,3%) y algo de Gasóleo (en torno al 2%).

Distribución porcentual del consumo de energía para ACS por combustibles, según tipología de vivienda y tipo de sistemas individual, colectivo). (% sobre el total)



h) Caracterización de los equipos para Refrigeración y patrones de frecuencia de uso.

Según los datos del Estudio SPAHOUSEC II (IDAE, 2019), el 30% de los hogares españoles que disponen de calefacción individual cuenta con algún tipo de sistema de aire acondicionado, esto 5.669.927 hogares según la extrapolación de los datos de la encuesta.¹⁷ Los sistemas presentes en estos hogares con equipos de refrigeración son bombas de calor reversibles en un 76,1% de los casos, bombas de calor no reversibles en un 15,8% y aparatos portátiles de aire acondicionado en un 8,2%.

Por tipo de vivienda, se observa que las viviendas unifamiliares están algo más equipadas que las viviendas en bloque, aunque en términos absolutos alrededor de dos tercios de los sistemas de refrigeración se localizan en las viviendas en bloque. Dentro de las viviendas unifamiliares se constata una mayor presencia de las bombas de calor reversibles, ligeramente superior a la de los otros tipos de sistemas.

En cuanto a la distribución geográfica, se aprecian diferencias mayores entre el grado de equipamiento de las viviendas, destacando la zona mediterránea, con equipamiento en más del 50% de los hogares en contraste con la zona atlántica, donde la penetración de estos equipos en los hogares apenas supera el 1%.

Tipo de sistemas de refrigeración en los hogares (%) según el cruce de zona climática y tipo de vivienda

Tipo de sistemas de refrigeración	Total	Zona climática					
		Atlántico-Norte		Continental		Mediterránea	
	Tipo de vivienda	Bloque	Unifamiliar	Bloque	Unifamiliar	Bloque	Unifamiliar
Aparato portátil de aire acondicionado	8,2	50,0	40,0	10,9	7,7	7,1	8,2
Bomba de calor reversible (frío/calor)	76,1	25,0	40,0	63,0	77,5	79,5	76,1
Bomba de calor no reversible (frío)	15,8	25,0	20,0	26,1	14,8	13,4	15,8

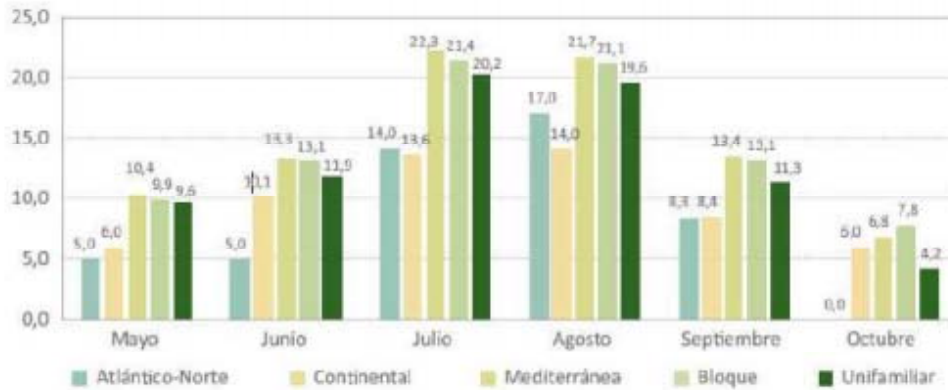
La distribución de los sistemas de refrigeración por zonas climáticas muestra el predominio del área mediterránea, en la que se concentra la práctica totalidad de los equipos de refrigeración, desde el 78% de las bombas de calor irreversibles hasta el 88,8% de las bombas reversibles. La presencia de los equipos de refrigeración en la zona atlántica es muy reducida, siendo su mayor peso el de los aparatos portátiles, cuyo número no llega ni siquiera al 3% del total.

Distribución de los sistemas de refrigeración (%) según zona climática.



Finalmente, un aspecto importante en relación con el aire acondicionado son sus patrones de uso. El número medio de días al mes que se utiliza el aire acondicionado es de 13,9, siendo en la zona Mediterránea donde se utilizan en mayor medida los sistemas de refrigeración: 14,6 días al mes, en contraste con la zona Atlántica, donde el uso es menor (6 días menos). En cuanto a las horas de uso diario, el promedio se sitúa en 3,9, incrementándose ligeramente en las viviendas de la zona Mediterránea.

Frecuencia de uso (n° de días/mes) del aire acondicionado según zona climática y tipo de vivienda.



Por tipo de vivienda no hay diferencias significativas, apreciándose un ligero incremento en el uso de estos equipos en las viviendas en bloque, más acusado durante el mes de octubre.

Considerando las viviendas según tipología y zona climática, los contrastes mayores se encuentran entre las viviendas en bloque de la zona Mediterránea, cuyo uso medio mensual supera los 15 días, y las viviendas en bloque de la zona Atlántica, con menos de 6 días de utilización. El comportamiento en cuanto a horas de uso diario, igualmente, presenta un mayor contraste entre las viviendas en bloque de la zona Mediterránea y de la zona Atlántica, con una diferencia de 3 horas entre ambas. En el caso de las viviendas unifamiliares el comportamiento presenta menos diferencias según la ubicación geográfica.

Frecuencia de uso (n° de horas/día) del aire acondicionado según zona climática y tipo de vivienda



Estos patrones de uso, así como el confort adaptativo, podrían explicar el contraste ya comentado en el epígrafe referente al análisis del consumo de energía, entre el importante nivel de dotación de equipos de aire acondicionado y su bajísimo impacto según queda reflejado en los datos de consumo, ya que, en su conjunto, la energía consumida para refrigeración apenas representaría el 2,4% de la consumida para calefacción o el 7% de la consumida para ACS.

LA EVOLUCIÓN DEL CONSUMO DE ENERGÍA EN EL SECTOR TERCIARIO

En base a los datos del Balance de Energía Final (1990-2018) de IDAE-MITRD, el consumo en el sector de la edificación terciaria o no residencial (correspondiente a la serie estadística titulada "Comercio, Servicios y Administraciones Públicas") para el periodo 2014-2018 sufre un aumento sostenido, con un repunte acusado en 2015 de 1.582 Ktpeps, que se va suavizando en la anualidad siguiente con un aumento de 565 Ktpeps, para después sufrir leves descensos de 146 Ktpeps en 2017 y 46 Ktpeps en 2018. El fuerte aumento de 2015 coincide con el cambio metodológico en la contabilización de consumos anteriormente considerados como "No especificados" que suponen un importante repunte del consume de gas, por lo que estos datos deben tomarse con precaución.

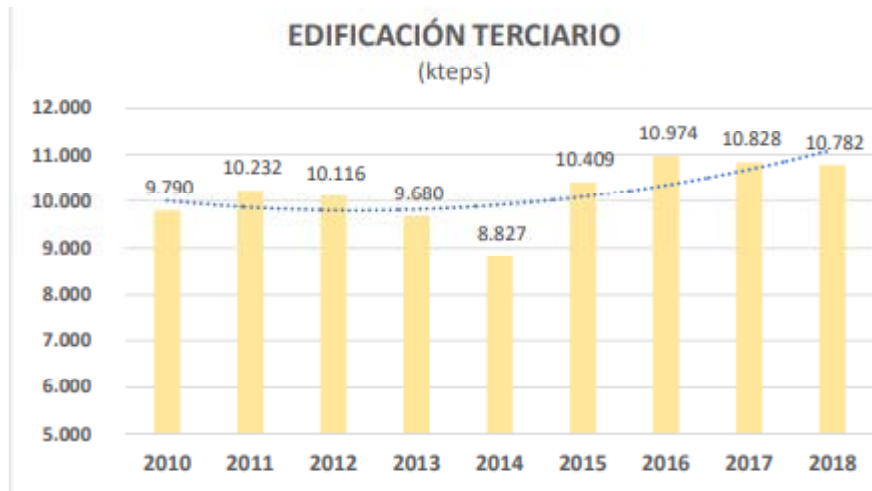
No obstante, a la luz de la evolución de la serie 2010-2018 es necesario destacar que en el sector terciario los datos de consumo sufren un aumento con respecto a 2010 del 10,1%, situación que no se reproduce ni en el global de toda la edificación ni en el sector de la edificación residencial donde las reducciones son del -4,13% y 12,4% respectivamente.

Del análisis de estos datos se observa que en el año 2018 el consumo del sector terciario supuso más del 40% del consumo total de energía final atribuido a la edificación.

Total Consumo Energía Final 2010-2018

(Ktpeps)	TOTAL SECTORES	EDIFICACIÓN RESIDENCIAL	EDIFICACIÓN TERCIARIO	TOTAL EDIFICACIÓN
2010	89.444	16.965	9.790	26.755
2011	86.930	15.663	10.232	25.895
2012	83.414	15.560	10.116	25.676
2013	80.824	14.919	9.680	24.599
2014	79.419	14.744	8.827	23.571
2015	80.600	14.914	10.409	25.323
2016	82.520	15.106	10.974	26.080
2017	84.899	14.497	10.828	25.325
2018	86.883	14.867	10.782	25.649

Evolución del Consumo Energía Final en edificación terciario 2010-2018.



Si a partir de la misma serie de Balance de Energía Final realizamos el desglose de consumo según las diferentes fuentes de energía, obtenemos la evolución anual de datos desde 2010 de la siguiente tabla:

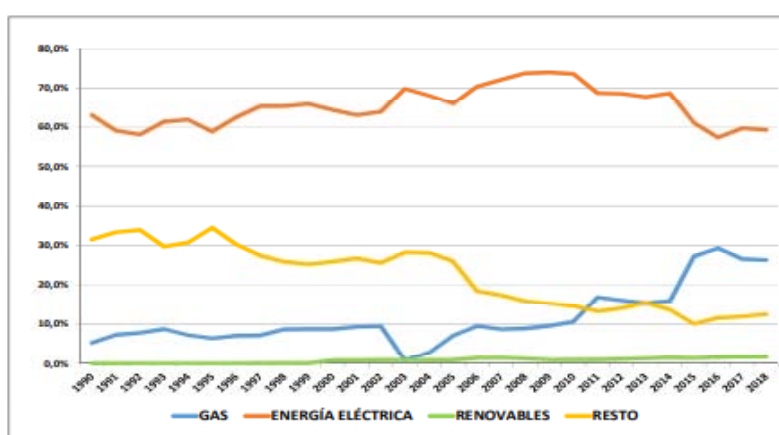
Resumen del consumo de energía final 2010-2015 por fuentes de energía. Sector terciario (kteps)

(Kteps)	TOTAL PRODUCTOS PETROLIFEROS	TOTAL GASES	TOTAL RENOVABLES	TOTAL ELECTRICIDAD	RESIDUOS	TOTAL
2010	1.429	1.049	99	7.213		9.790
2011	1.361	1.729	106	7.036		10.232
2012	1.424	1.631	118	6.943		10.116
2013	1.496	1.493	131	6.561		9.681
2014	1.212	1.409	138	6.067		8.826
2015	1.058	2.827	150	6.372	2	10.409
2016	1.273	3.210	176	6.310	6	10.975
2017	1.291	2.868	187	6.475	7	10.828
2018	1.350	2.831	190	6.407	4	10.782

En términos absolutos, para el periodo 2010-2018, el balance total del periodo es de +992 kteps, la electricidad sufre el mayor descenso -806 kteps (un 11%), seguida de los productos petrolíferos (gasóleo y GLP) con -79 kteps (un 6%). Por otro lado, el consumo de gas sufre el mayor incremento con un total de 1782 kteps (que supone un 170%) y las renovables tienen un incremento de 91 kteps, lo que supone un aumento porcentual del 92%, aunque las cifras siguen siendo anecdóticas en el total de consumos. La evolución desde 2015 muestra la aparición de las fuentes englobadas en el campo de Residuos aunque son actualmente insignificantes.

Esta serie a largo plazo, permite constatar como en el sector terciario se viene produciendo una redistribución del consumo desde los años 90, cuando la electricidad suponía aproximadamente el 60% del total, los productos petrolíferos (gasóleo y GLP) el 30% y el gas algo menos de un 10%, en el sentido siguiente: la electricidad sigue manteniendo un porcentaje similar del 60% tras haber sufrido un aumento de hasta el 75% en los años 2005- 2010, los productos petrolíferos (Resto en la gráfica) mantienen una tendencia de descenso hasta un actual 12% aproximado mientras que el gas se apropia de ese descenso para cobrar mayor presencia aumentando hasta casi un 30% y por último las renovables empiezan a aparecer pero con porcentajes todavía muy residuales sin llegar al 2% y con pendientes de evolución demasiado planas todavía.

Gráfica de evolución porcentual de consumos de energía final en el sector terciario por fuentes (%)



Esta evolución sigue la tendencia del escenario previsto hacia 2050 en donde el gas es la fuente no renovable que tiene mayor presencia reduciéndose progresivamente el resto de fuentes no renovables y donde las renovables cada vez deben ir ocupando una mayor cuota.

Sin embargo, si se compara con la gráfica evolutiva del sector residencial se observan diferencias importantes: la electrificación es la fuente dominante llegando actualmente casi al 40% mientras que los productos petrolíferos (gasóleo y GLP) sufren una caída constante hasta aproximadamente el 20%, nivel en el que coinciden tanto con las renovables como con el gas. Esta evolución parece marcar una tendencia en la que la desaparición progresiva de los productos petrolíferos (Resto en la gráfica) la asumen las renovables.



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.-El análisis de viviendas más eficientes según los sistemas, equipos y combustibles, indica que las viviendas cuyo consumo está por debajo de la media:

- a) son las viviendas que disponen de paneles solares térmicos, calderas o radiadores eléctricos y bombas de calor.
- b) son las viviendas unifamiliares con termos y calderas convencionales.
- c) son las viviendas con sistemas de calefacción colectivos.

2.- La distribución de los sistemas de refrigeración por zonas climáticas muestra que:

- a) en la zona atlántica es donde se utilizan en mayor medida los sistemas de refrigeración.
- b) en el área mediterránea se concentra la práctica totalidad de los equipos de refrigeración, tanto bombas de calor irreversibles como bombas reversibles.
- c) no hay diferencias considerables entre las distintas zonas climáticas en lo que se refiere a sistemas de refrigeración.

3.- La evolución del consumo de energía en el sector de la edificación terciaria o no residencial durante el período comprendido entre los años 2014-2018, indica:

- a) que se produce un aumento sostenido .
- b) que se produce un importante repunte seguido de un descenso pronunciado.
- c) que se produce una situación global de reducción en el consumo general de energía.

4.- El escenario previsto hasta el año 2050 en lo que a consumo de energía se refiere:

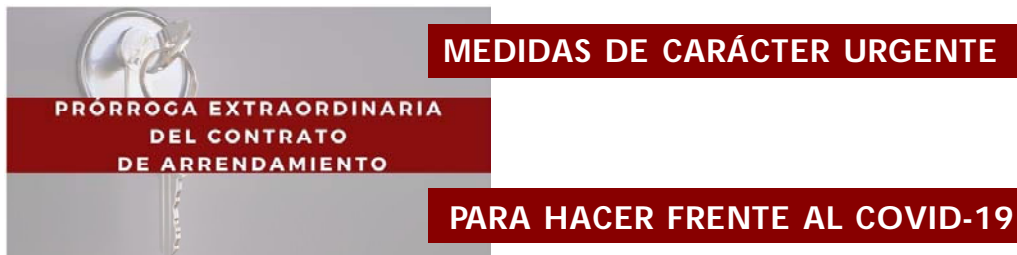
- a) refleja que la fuente de energía dominante es la eléctrica.
- b) refleja que desaparecen progresivamente los productos petrolíferos.
- c) refleja que el gas es la fuente no renovable con mayor presencia y las renovables van ocupando cada vez mayor cuota.

Consultorio 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

¿ Es posible solicitar una prórroga extraordinaria del contrato de arrendamiento de vivienda habitual por la situación especial de la Covid-19?.

Respuesta

Derecho a una prórroga extraordinaria en los contratos de arrendamiento de vivienda habitual que finalicen entre el 2.04.2020 y el 9.05.2021.

Los inquilinos podrán solicitar una prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual que finalicen durante el periodo que va desde el 2.04.2020 (declaración del estado de alarma por el COVID-19) hasta el día 9 de Mayo de 2021 (finalización del estado de alarma).

Para examinar esta cuestión tenemos que acudir a lo dispuesto en el **Real Decreto-Ley 11/2020 de 31 de Marzo**, por el el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al Covid-19, y a las ampliaciones de plazos establecidas por el **Real Decreto-Ley 26/2020 de 7 de Julio**, el **Real Decreto-Ley 30/2020 de 29 de septiembre** y el **Real Decreto-Ley 2/2021 de 26 de enero**.

Es importante recordar que todas estas medidas sobre la prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual con motivo del coronavirus están relacionadas con el **alquiler de la VIVIENDA HABITUAL**, por lo que no afecta a los contratos de arrendamiento de temporada o de local de negocio.

¿Durante qué periodo se puede solicitar la prórroga extraordinaria?

Esta prórroga viene recogida en el artículo 2 del Real Decreto-Ley 11/2020, que se ha visto ampliada en cuanto al plazo por los Reales Decreto-Ley que hemos citado anteriormente.

La prórroga podrá solicitarse para aquellos **contratos de arrendamiento de VIVIENDA que tengan su vencimiento previsto entre el 2 de ABRIL de 2020** (entrada en vigor del Real Decreto-ley 11/2020) y el 9 de MAYO de 2021.

En aquellos supuestos en los que la duración del contrato o cualquiera de sus PRÓRROGAS previstas en los artículos 9 y 10 de la LAU **finalizase durante el periodo comprendido entre el 2 de abril de 2020 y el 9 de mayo de 2021**, el ARRENDATARIO PODRÁ SOLICITAR que el contrato se prorrogue de manera extraordinaria hasta un periodo máximo de **6 MESES** con las mismas condiciones establecidas para el contrato en vigor, salvo acuerdo entre las partes.

Es muy IMPORTANTE RESALTAR tres cuestiones:

1ª.- Para que se pueda aplicar esta prórroga excepcional el inquilino la tiene que solicitar al arrendador.

2ª.- Una vez solicita la prórroga, es OBLIGATORIA para el arrendador.

3ª.- Durante el tiempo que dure esta prórroga excepcional el arrendatario tiene que seguir pagando la misma renta.

Prórroga extraordinaria en los contratos de arrendamiento de vivienda habitual

La única **excepción** prevista para que no se produzca esta prórroga extraordinaria es que el ARRENDADOR

haya comunicado al arrendatario en los plazos y condiciones establecidos en el artículo 9.3 de la LAU, la necesidad de ocupar la vivienda arrendada para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial.

¿Cuáles son los contratos que pueden finalizar en ese periodo?

Son aquellos contratos de arrendamiento de vivienda que se encuentren en los plazos indicados en el artículo 9.1 y artículo 10.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos vigente a la fecha de su celebración.

Artículo 9.1 de la LAU:

«1. La duración del arrendamiento será libremente pactada por las partes. Si ésta fuera inferior a tres años, llegado el día del vencimiento del contrato, éste se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de tres años, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador, con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo.»



Ejemplos:

A) Contrato de arrendamiento que se celebró el día 1 de diciembre de 2017. En este caso y según el art. 9.1 de la LAU vigente a la fecha de su celebración, el inquilino podía estar hasta tres años a su voluntad, por lo tanto, el contrato finalizaría el 1 de diciembre de 2020. En este caso, si el arrendador le había comunicado previamente que el contrato finalizaba y que debía entregar la posesión del inmueble el día 1 de diciembre de 2020, en virtud de la prórroga extraordinaria acordada por el Real Decreto-Ley 11/2020, el INQUILINO PODRÁ COMUNICARLE AL ARRENDADOR QUE SE ACOGE a la prórroga extraordinaria por un periodo máximo de 6 meses, por lo que el contrato finalizará como máximo el 1 de junio de 2021.

B) Contrato de arrendamiento celebrado el 15 de abril de 2018 y que finaliza el 15 de abril de 2021. En este caso y por las mismas razones que en el ejemplo anterior, el inquilino podrá pedir una prórroga extraordinaria por un periodo máximo de 6 meses, por lo que podrá estar en la vivienda hasta el 15 de octubre de 2021.

Artículo 10 de la LAU (Prórroga del contrato).

«Si llegada la fecha de vencimiento del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas, una vez transcurridos como mínimo tres años de duración de aquel, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con treinta días de antelación a aquella fecha, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará necesariamente durante un año más.»

Ejemplo:

Contrato de arrendamiento celebrado el 1 de Mayo de 2017. En este caso la duración de los 3 años previstos en el art. 9.1 de la LAU terminó el 1 de Mayo de 2020 y el contrato se prorrogó UN AÑO en virtud del art. 10 de la LAU, por lo que terminaría el 1 de mayo de 2021.

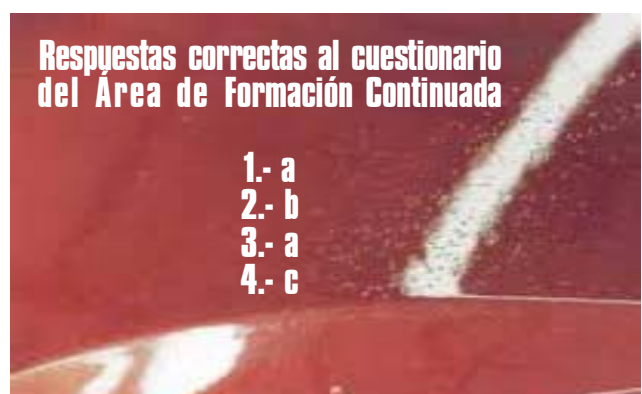
En este caso, si la prórroga voluntaria del año finaliza el día 1 de mayo de 2021 el contrato se podrá prorrogar por un periodo máximo de seis meses más y por tanto finalizará el 1 de noviembre de 2021, siempre que lo solicite el inquilino.

OBSERVACIÓN:

Otra de las medidas adoptada mientras dure la declaración del estado de alarma (hasta el 9 de MAYO de 2021), es la de SUSPENSIÓN de los procedimientos de desahucio por falta de pago, desahucios por expiración del plazo o los lanzamientos SIEMPRE QUE SE ACREDITE POR EL INQUILINO VULNERABILIDAD ECONÓMICA.

CONCLUSIÓN

La prórroga extraordinaria en los contratos de arrendamiento de vivienda habitual podrá pedirse cuando el contrato o cualquiera de las prórrogas previstas en los artículos 9 y 10 de la LAU finalice durante el periodo comprendido entre el 2 de abril de 2020 y el 9 de mayo de 2021.





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

