

Un certificado imprescindible para la venta y alquiler de inmuebles

El Real Decreto 235/2013 establece que a partir del 1 de junio los propietarios deberán disponer de un Certificado de Eficiencia Energética para vender o alquilar cualquier inmueble.



Ello implica que nos encontraremos de forma habitual con una serie de términos y conceptos a la hora de elegir una nueva vivienda, y que tendrá gran influencia en las prestaciones y valor del inmueble. Términos relativos a los aspectos energéticos como eficiencia, calificación energética, etiqueta energética o certificado energético serán frecuentes en cualquier acto inmobiliario, por lo que es aconsejable conocerlos.

Resulta sorprendente el **gran desconocimiento social de los aspectos generales exigibles en edificios que hacen que sea de mejor o peor calidad**, por contraste con mercados como el del

automóvil, electrónica, informática, etc. donde el propio comprador a partir de un cierto conocimiento plantea una serie de exigencias de calidad. Sobre todo cuando la inversión en una vivienda es la adquisición más importante de muchas personas y que condiciona su calidad de vida de forma permanente.

¿Por qué es tan importante ahora la eficiencia energética de los edificios?

Las edificaciones de viviendas, equipamiento y terciario suponen el 40% del consumo total de energía de la UE, aunque en España el porcentaje es menor, de un 28% por las condiciones climatológicas más suaves, no deja de tener gran relevancia. Las Directivas europeas marcan objetivos para 2020 referidos a la reducción de las emisiones de gases de efecto invernadero, por lo que **debe haber un incremento del 20% de las fuentes de energía renovables y una mejora, en un 20%, de la eficiencia energética.**

El gran reto para reducir el consumo energético y las emisiones será la rehabilitación energética de los edificios construidos, efectuada de modo integral y eficiente.

Todas estas circunstancias han tenido como consecuencia la aparición de **nuevas normativas estatales con relación a la eficiencia energética de los edificios**, de la que el Real Decreto mencionado es la última entrega de una serie de medidas que van a seguir aprobándose.

¿Qué es la etiqueta energética y cuáles son sus clases?

Actualmente resulta normal en el momento de adquirir un electrodoméstico, frigorífico, lavadora, lavavajillas, etc., que se nos proporcione una etiqueta energética y que ello influya en nuestra decisión de compra. Se trata, por tanto, de

una **herramienta informativa al servicio de los compradores que nos indica el nivel de consumo de energía y es obligatoria en cualquier electrodoméstico puesto a la venta en el ámbito de la Unión Europea**. En él se reconocen 7 clases de eficiencia que van identificadas con un código de colores y letras que van desde la A hasta la G según su nivel (con nuevas calificaciones superiores A+, A++). Para ilustrar la repercusión de ahorro energético y las diferencias entre las distintas clases se puede considerar que la vida media de un equipo es de 10 años, en ese periodo los equipos más eficientes (clase A) respecto a los de menor (clase G) pueden suponer una diferencia por término medio en la factura eléctrica de 800 euros(fuente: IDAE).

Este mismo criterio de etiquetado energético es el que se incorpora ahora a los edificios mediante el certificado energético con la finalidad de **dar satisfacción al derecho del comprador o arrendatario de conocerla eficiencia energética del mismo** (medida de los consumos de energía).

¿Qué hace que un edificio tenga una mayor eficiencia energética?

El aumento de la eficiencia energética en el edificio, en definitiva, significa mejorar nuestra calidad de vida al permitirnos mejorar el confort con un menor consumo energético.

Intervienen **tres factores decisivos, arquitectura, instalaciones y gestión-uso**. Es preciso anticipar que hay que actuar sobre ellos de forma conjunta y global, ya que de no ser así la relación inversión/calidad obtenida nunca será óptima.

- El **factor arquitectura**, comprenderá los aspectos llamados pasivos, denominados así porque aportan ventajas energéticas y de confort de forma permanente e intrínseca a la construcción, sin necesidad de consumo

de energía adicional. Consideraremos en este grupo, la **envolvente** (fachadas, ventanas, cubiertas etc.), así como las **orientaciones** o los elementos de **protección solar**. En definitiva, estos recursos pasivos bien utilizados permiten mantener el confort reduciendo la necesidad de energía (calefacción, refrigeración, alumbrado). **Su objetivo se concreta en el edificio de consumo de energía casi nulo para el 2020** (Ministerio de Fomento).

- El **factor instalaciones**, comprenderá los aspectos activos, las instalaciones necesarias para la actividad y uso del edificio, calefacción, agua caliente, refrigeración y alumbrado de forma general. Indudablemente este factor es el responsable directo del consumo de energía, ya que todas las instalaciones son necesarias para el funcionamiento del edificio.
- No se puede olvidar el **factor gestión y uso**, ya que aunque los dos anteriores son claramente esenciales, también tiene gran relevancia. Adecuar de forma efectiva el uso de las instalaciones a las necesidades puede tener gran repercusión en el consumo energético. Los sistemas de control y gestión de calor, frío, alumbrado, agua, etc., **desde el más sencillo termostato, hasta complejos sistemas de domótica, se incorporan cada vez más en nuestros edificios por permitir administrar mejor el uso de todas las instalaciones con mejoras del confort y ahorro**. Tampoco se puede olvidar la influencia del uso racional, basado en la adecuada concienciación y educación.

A través de diversos estudios sobre el potencial de mejora de ahorro energético en edificios, se concluye de forma general, que **el peso de los tres factores puede asimilarse a 35-40 % los dos primeros y un 20-30 % el tercero** (fuente: Fundación Gas Natural Fenosa).

Contenido del certificado energético, las recomendaciones de mejora un valor esencial

Se deberá incluir como mínimo la siguiente información:

- Datos identificativos del edificio, procedimiento de cálculo utilizado y reconocido por el Ministerio, normativa de eficiencia energética vigente cuando se construyó, descripción de las características energéticas del edificio, es decir, aspectos constructivos e instalaciones, orientación, régimen de uso y ocupación, condiciones de confort.
- Etiqueta energética indicando la calificación obtenida.
- Y finalmente, recomendaciones para la mejora en la calificación que deberán ser técnicamente viables. Es aconsejable que se incluya una estimación de los plazos de recuperación de la inversión y de la rentabilidad durante su ciclo de vida útil (Real Decreto).

En cualquier caso las recomendaciones tendrán un carácter informativo y no obligatorio. Sin embargo para incentivar las operaciones de renovación energética el Estado está preparando un conjunto de ayudas económicas con un criterio de proporcionalidad con el nivel de mejora obtenido.

Vemos, por tanto, que el certificado energético es un documento de gran utilidad, cuya calidad dependerá tanto del nivel de los certificadores como del enfoque global del estudio. **Aunque va a ser importante afinar en la calificación energética, no lo va a ser menos en las recomendaciones.** Su viabilidad técnica y económica, incluso en el caso de no llevarse a efecto, permitirán dar una idea, a compradores y arrendatarios, del potencial de mejora energética del inmueble y la inversión necesaria. **Actuará como medio de revalorización del inmueble.**

Medidas de apoyo al emprendedor y estímulo del crecimiento y creación de empleo (III)



El desempleo juvenil en España es un problema estructural, que se ha visto agravado por la crisis, y que presenta graves consecuencias para la situación presente y futura de los jóvenes españoles.

Durante el tercer trimestre de 2012, España registró una tasa de desempleo del 54,1% para los jóvenes menores de 25 años, frente al 23% de la UE-27, según datos de Eurostat.

Si atendemos al desglose de los datos de la Encuesta de población Activa (EPA) para el cuarto trimestre de 2012, la tasa de paro se sitúa en el 74% en el grupo de población compuesto por jóvenes de entre 16 y 19 años, en el 51,7% entre los jóvenes con edades comprendidas entre los 20 y los 24 años, y en el 34,4% entre los jóvenes que tienen entre 25 y 29 años.

Atendidas las anteriores circunstancias resulta evidente que

hay que acoger con agrado cualquier conjunto de medidas que como las contenidas en el Real Decreto-ley 4/2013 de 22 de febrero intenten paliar esta situación.

Las novedades fundamentales son las siguientes: ayudas de Seguridad Social y desempleo para jóvenes autónomos, incentivos fiscales para emprendedores y estímulos para la contratación de jóvenes desempleados. Esta semana analizaremos cada uno de ellos. Hoy tratamos el apoyo a la contratación de jóvenes desempleados.

Estímulos para la contratación de jóvenes desempleados

a) **Incentivos a la contratación a tiempo parcial con vinculación formativa:** Las empresas, incluidos los trabajadores autónomos, que celebren contratos a tiempo parcial con vinculación formativa con jóvenes desempleados menores de treinta años tendrán derecho, durante un máximo de doce meses, a una reducción de la cuota empresarial a la Seguridad Social por contingencias comunes correspondiente al trabajador contratado, del 100 por cien en el caso de que el contrato se suscriba por empresas cuya plantilla sea inferior a 250 personas, o del 75 por ciento, en el supuesto de que la empresa contratante tenga una plantilla igual o superior a esa cifra. Este incentivo podrá ser prorrogado por otros doce meses, siempre que el trabajador continúe compatibilizando el empleo con la formación, o la haya cursado en los seis meses previos a la finalización del período a que se refiere el párrafo anterior.

Los trabajadores deberán cumplir alguno de los siguientes requisitos: a) No tener experiencia laboral o que esta sea inferior a tres meses b) Proceder de otro sector de actividad, en los términos que se determinen reglamentariamente c) Ser desempleado y estar inscrito ininterrumpidamente en la oficina de empleo al menos doce meses durante los dieciocho anteriores

a la contratación. Los trabajadores deberán compatibilizar el empleo con la formación o justificar haberla cursado en los seis meses previos a la celebración del contrato.

La formación, no teniendo que estar vinculada específicamente al puesto de trabajo objeto del contrato, podrá ser: a) Formación acreditable oficial o promovida por los Servicios Públicos de Empleo. b) Formación en idiomas o tecnologías de la información y la comunicación de una duración mínima de 90 horas en cómputo anual. **Para la aplicación de esta medida, el contrato podrá celebrarse por tiempo indefinido o por duración determinada**, de acuerdo con lo establecido en el texto refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1995, de 24 de marzo. **La jornada pactada no podrá ser superior al 50 por cien de la correspondiente a un trabajador a tiempo completo** comparable. Para poder acogerse a esta medida, las empresas, incluidos los trabajadores autónomos, deberán no haber adoptado, en los seis meses anteriores a la celebración del contrato, decisiones extintivas improcedentes.

La limitación afectará únicamente a las extinciones producidas con posterioridad a la entrada en vigor de este real decreto-ley, y para la cobertura de aquellos puestos de trabajo del mismo grupo profesional que los afectados por la extinción y para el mismo centro o centros de trabajo. Para la aplicación de los beneficios, la empresa deberá mantener el nivel de empleo alcanzado con el contrato a que se refiere este artículo durante, al menos, un período equivalente a la duración de dicho contrato con un máximo de doce meses desde su celebración. En caso de incumplimiento de esta obligación se deberá proceder al reintegro de los incentivos. No se considerará incumplida la obligación de mantenimiento del empleo a que se refiere este apartado cuando el contrato de trabajo se extinga por causas objetivas o por despido disciplinario cuando uno u otro sea declarado o reconocido como procedente, ni las extinciones causadas por dimisión,

muerte, jubilación o incapacidad permanente total, absoluta o gran invalidez de los trabajadores o por la expiración del tiempo convenido o realización de la obra o servicio objeto del contrato, o por resolución durante el período de prueba.

b) **Contratación indefinida de un joven por microempresas y empresarios autónomos:** Las empresas, incluidos los trabajadores autónomos, **con una plantilla inferior a nueve trabajadores**, que **contraten de manera indefinida, a tiempo completo o parcial**, a un joven desempleado menor de treinta años tendrán derecho a una reducción del 100 por cien de la cuota empresarial a la Seguridad Social por contingencias comunes correspondiente al trabajador contratado durante el primer año de contrato. Esta reducción se encuentra condicionada, asimismo a que no se haya tenido ningún vínculo laboral anterior con el trabajador, a no haber celebrado otros contratos de este tipo y a no haber adoptado, en los seis meses anteriores a la celebración del contrato, decisiones extintivas improcedentes en los mismos términos que para el supuesto anterior.

Para la aplicación de los beneficios, la empresa deberá mantener en el empleo al trabajador contratado al menos dieciocho meses desde la fecha de inicio de la relación laboral, salvo que el contrato se extinga por causa no imputable al empresario o por resolución durante el período de prueba. Asimismo, deberá mantener el nivel de empleo en la empresa alcanzado con el contrato a que se refiere este artículo durante, al menos, un año desde la celebración del contrato. En caso de incumplimiento de estas obligaciones se deberá proceder al reintegro de los incentivos. No se considerarán incumplidas las obligaciones de mantenimiento del empleo anteriores en los mismos casos que en el supuesto anterior. En estos supuestos se podrá, además, celebrar un nuevo contrato al amparo de este artículo, si bien el período total de bonificación no podrá exceder, en conjunto, de doce meses.

c) Incentivos a la contratación en nuevos proyectos de emprendimiento joven: Tendrán derecho a una reducción del 100 por cien de la cuota empresarial de la Seguridad Social durante los doce meses siguientes a la contratación los trabajadores por cuenta propia menores treinta años, y sin trabajadores asalariados, que desde la entrada en vigor de este real decreto-ley contraten por primera vez, de forma indefinida, mediante un contrato de trabajo a tiempo completo o parcial, a personas desempleadas de edad igual o superior a cuarenta y cinco años, inscritas ininterrumpidamente como desempleadas en la oficina de empleo al menos durante doce meses en los dieciocho meses anteriores a la contratación o que resulten beneficiarios del programa de recualificación profesional de las personas que agoten su protección por desempleo.

Para la aplicación de estos beneficios se deberá mantener en el empleo al trabajador contratado, al menos, dieciocho meses desde la fecha de inicio de la relación laboral, salvo que el contrato se extinga por causa no imputable al empresario o por resolución durante el período de prueba. En estos casos se podrá celebrar un nuevo contrato de este tipo si bien el período total de aplicación de la reducción no podrá exceder, en conjunto, de doce meses.

d) Primer empleo joven: Para incentivar la adquisición de una primera experiencia profesional, las empresas podrán celebrar contratos temporales con jóvenes desempleados menores de treinta años que no tengan experiencia laboral o si ésta es inferior a tres meses. Estos contratos se registrarán por lo establecido para los eventuales por circunstancias de la producción. Se considerará causa del contrato la adquisición de una primera experiencia profesional. La duración mínima del contrato será de tres meses y la máxima de seis, salvo que se establezca una duración superior por convenio colectivo sectorial estatal o, en su defecto, por convenio colectivo sectorial de ámbito inferior, sin que en ningún caso dicha

duración pueda exceder de 12 meses. El contrato deberá celebrarse a jornada completa o a tiempo parcial siempre que, en este último caso, la jornada sea superior al 75 por ciento de la correspondiente a un trabajador a tiempo completo comparable.

Para poder acogerse a esta medida, las empresas, incluidos los trabajadores autónomos, deberán no haber adoptado, en los seis meses anteriores a la celebración del contrato, decisiones extintivas improcedentes. Las empresas, incluidos los trabajadores autónomos, que, una vez transcurrido un plazo mínimo de tres meses desde su celebración, transformen en indefinidos los contratos a que se refiere este artículo tendrán derecho a una bonificación en las cuotas empresariales a la Seguridad Social de 41,67 euros/mes (500 euros/año), durante tres años, siempre que la jornada pactada sea al menos del 50 por cien de la correspondiente a un trabajador a tiempo completo comparable. Si el contrato se hubiera celebrado con una mujer, la bonificación por transformación será de 58,33 euros/mes (700 euros/año). La empresa debe cumplir las habituales condiciones de mantenimiento de empleo.

e) **Incentivos a los contratos en prácticas para el primer empleo:** Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 11.1 del Estatuto de los Trabajadores podrán celebrarse contratos en prácticas con jóvenes menores de treinta años, **aunque hayan transcurrido cinco o más años desde la terminación de los correspondientes estudios.** Las empresas, incluidos los trabajadores autónomos, que concierten un contrato en prácticas con un menor de treinta años, tendrán derecho a una reducción del 50 por ciento de la cuota empresarial a la Seguridad Social por contingencias comunes correspondiente al trabajador contratado durante toda la vigencia del contrato. En los supuestos en que el trabajador estuviese realizando prácticas no laborales en el momento de la concertación del contrato de trabajo en prácticas, la reducción de cuotas será del 75 por ciento.

Durante el tercer trimestre de 2012, España registró una tasa de desempleo del 54,1% para los jóvenes menores de 25 años, frente al 23% de la UE-27, según datos de Eurostat.

Si atendemos al desglose de los datos de la Encuesta de población Activa (EPA) para el cuarto trimestre de 2012, la tasa de paro se sitúa en el 74% en el grupo de población compuesto por jóvenes de entre 16 y 19 años, en el 51,7% entre los jóvenes con edades comprendidas entre los 20 y los 24 años, y en el 34,4% entre los jóvenes que tienen entre 25 y 29 años.

Atendidas las anteriores circunstancias resulta evidente que hay que acoger con agrado cualquier conjunto de medidas que como las contenidas en el Real Decreto-ley 4/2013 de 22 de febrero intenten paliar esta situación.

Las novedades fundamentales son las siguientes: ayudas de Seguridad Social y desempleo para jóvenes autónomos, incentivos fiscales para emprendedores y estímulos para la contratación de jóvenes desempleados. Esta semana analizaremos cada uno de ellos. Hoy tratamos los incentivos fiscales:

Incentivos fiscales para emprendedores

Con efecto para los periodos impositivos que se inicien a partir del 1 de enero de 2013.

- **Quedan exentas de tributación por IRPF las prestaciones por desempleo reconocidas por la respectiva entidad gestora cuando se perciban en la modalidad de pago único** establecida en el Real Decreto 1044/1985, de 19 de junio, por el que se regula el abono de la prestación por desempleo en su modalidad de pago único, siempre que las cantidades percibidas se destinen a las finalidades y en los casos previstos en la citada norma. Esta exención estará condicionada al mantenimiento de la acción o participación durante el plazo de cinco años,

en el supuesto de que el contribuyente se hubiera integrado en sociedades laborales o cooperativas de trabajo asociado o hubiera realizado una aportación al capital social de una entidad mercantil, o al mantenimiento, durante idéntico plazo, de la actividad, en el caso del trabajador autónomo.

- **Los contribuyentes que inicien el ejercicio de una actividad económica y determinen el rendimiento neto de la misma con arreglo al método de estimación directa, podrán reducir en un 20 por ciento el rendimiento neto positivo declarado con arreglo a dicho método en el primer período impositivo en que el mismo sea positivo y en el período impositivo siguiente.** A estos efectos se entenderá que se inicia una actividad económica cuando no se hubiera ejercido actividad económica alguna en el año anterior a la fecha de inicio de la misma, sin tener en consideración aquellas actividades en cuyo ejercicio se hubiera cesado sin haber llegado a obtener rendimientos netos positivos desde su inicio. Cuando con posterioridad al inicio de la actividad a que se refiere el párrafo primero anterior se inicie una nueva actividad sin haber cesado en el ejercicio de la primera, la reducción prevista en este apartado se aplicará sobre los rendimientos netos obtenidos en el primer período impositivo en que los mismos sean positivos y en el período impositivo siguiente, a contar desde el inicio de la primera actividad. La cuantía de los rendimientos netos a que se refiere este apartado sobre la que se aplicará la citada reducción no podrá superar el importe de 100.000 euros anuales. No resultará de aplicación la reducción prevista en este apartado en el período impositivo en el que más del 50 por ciento de los ingresos del mismo procedan de una persona o entidad de la que el contribuyente hubiera

obtenido rendimientos del trabajo en el año anterior a la fecha de inicio de la actividad.

- **Las entidades de nueva creación, constituidas a partir de 1 de enero de 2013, que realicen actividades económicas tributarán, en el primer período impositivo en que la base imponible resulte positiva y en el siguiente, con arreglo a la siguiente escala:** a) Por la parte de base imponible comprendida entre 0 y 300.000 euros, al tipo del 15 por ciento b) Por la parte de base imponible restante, al tipo del 20 por ciento. A los efectos de lo previsto en esta disposición, no se entenderá iniciada una actividad económica: a) Cuando la actividad económica hubiera sido realizada con carácter previo por otras personas o entidades vinculadas en el sentido del artículo 16 de esta Ley y transmitida, por cualquier título jurídico, a la entidad de nueva creación b) Cuando la actividad económica hubiera sido ejercida, durante el año anterior a la constitución de la entidad, por una persona física que ostente una participación, directa o indirecta, en el capital o en los fondos propios de la entidad de nueva creación superior al 50 por ciento. No tendrán la consideración de entidades de nueva creación aquellas que formen parte de un grupo en los términos establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas.

Coordinado por Alberto Berdión Osuna | Socio director

Mañana terminamos el análisis con el repaso de los estímulos para la contratación de jóvenes empleados.

Medidas de apoyo al emprendedor, estímulo del crecimiento y creación de empleo (I)



El desempleo juvenil en España es un problema estructural, que se ha visto agravado por la crisis, y que presenta graves consecuencias para la situación presente y futura de los jóvenes españoles.

Durante el tercer trimestre de 2012, España registró una tasa de desempleo del 54,1% para los jóvenes menores de 25 años, frente al 23% de la UE-27, según datos de Eurostat.

Si atendemos al desglose de los datos de la Encuesta de población Activa (EPA) para el cuarto trimestre de 2012, la tasa de paro se sitúa en el 74% en el grupo de población compuesto por jóvenes de entre 16 y 19 años, en el 51,7% entre los jóvenes con edades comprendidas entre los 20 y los 24 años, y en el 34,4% entre los jóvenes que tienen entre 25 y 29 años.

Atendidas las anteriores circunstancias resulta evidente que hay que acoger con agrado cualquier conjunto de medidas que

como las contenidas en el Real Decreto-ley 4/2013 de 22 de febrero intenten paliar esta situación.

Las novedades fundamentales son las siguientes: ayudas de Seguridad Social y desempleo para jóvenes autónomos, incentivos fiscales para emprendedores y estímulos para la contratación de jóvenes desempleados. Esta semana analizaremos cada uno de ellos. Por lo tanto, hoy empezamos por:

Ayudas de Seguridad Social y desempleo para jóvenes autónomos

Entre las características principales, extraemos las siguientes:

- **Bonificaciones para trabajadores por cuenta propia (RETA):** Se establece un **supuesto general** para autónomos incorporados con posterioridad a la entrada en vigor del Estatuto del Trabajo Autónomo, menores de 30 años si son hombres o de 35 si son mujeres, a los que se concede una reducción sobre la cuota de contingencias comunes durante los quince meses siguientes a la fecha de efectos del alta equivalente al 30 % de la cuota que resulte de aplicar sobre la base mínima el tipo mínimo de cotización vigente en cada momento, y una bonificación, en los 15 meses siguientes a la finalización del período de reducción, de igual cuantía que ésta. Junto a este se establece un **supuesto especial** que es el que ha creado más expectación en la opinión pública. Se trata de la supuesta **tarifa plana de cincuenta euros para autónomos**. Se aplica exclusivamente a los trabajadores por cuenta propia que tengan menos de 30 años de edad, que causen alta inicial o que no hubieran estado en situación de alta en los cinco años inmediatamente anteriores, a contar desde la fecha de efectos del alta, en el Régimen Especial de la

Seguridad Social de los Trabajadores por Cuenta Propia o Autónomos y que no tengan empleados. Se podrán aplicar una reducción equivalente al 80 % de la cuota resultante de aplicar el tipo mínimo de cotización, excepto en la incapacidad temporal, a la base mínima, durante los 6 meses inmediatamente siguientes a la fecha de efectos del alta, del 50% durante los 6 meses siguientes, del 30 % durante los 3 meses siguientes y una bonificación equivalente al 30 % de la cuota durante los 15 meses siguientes a la finalización del período de reducción. En la práctica, por lo tanto, la famosa **tarifa plana de 50 euros** consiste exclusivamente en una mayor reducción/bonificación sobre la base mínima, pero no llega a bajar hasta los 50 euros anunciados sino que **se queda en 73,84 euros para los primeros seis meses 142,10 durante los seis siguientes y 187,60 durante el resto del periodo bonificado.** Junto a estos supuestos se establecen unas reducciones y bonificaciones incrementadas para trabajadores con un grado de discapacidad igual o superior al 33 %

- **Compatibilización para los menores de treinta años de la percepción de la prestación por desempleo con el inicio de una actividad por cuenta propia:** Los beneficiarios de la prestación por desempleo de nivel contributivo que se constituyan como trabajadores por cuenta propia, podrán compatibilizar la percepción mensual de la prestación que les corresponda con el trabajo autónomo, por un máximo de 270 días, o por el tiempo inferior pendiente de percibir, siempre que se cumplan los requisitos y condiciones siguientes: a) Que el beneficiario de la prestación por desempleo de nivel contributivo sea menor de 30 años en la fecha de inicio de la actividad por cuenta propia y no tenga trabajadores a su cargo y b) Que se solicite a la entidad gestora en el plazo de 15

días a contar desde la fecha de inicio de la actividad por cuenta propia, sin perjuicio de que el derecho a la compatibilidad de la prestación surta efecto desde la fecha de inicio de tal actividad. Transcurrido dicho plazo de 15 días el trabajador no podrá acogerse a esta compatibilidad. Durante la compatibilidad de la prestación por desempleo con la actividad por cuenta propia no se exigirá al beneficiario de la prestación que cumpla con las obligaciones como demandante de empleo y las derivadas del compromiso de actividad previstas en el artículo 231 de la Ley General de la Seguridad Social

- **Ampliación de las posibilidades de aplicación de la capitalización de la prestación por desempleo**
- **Suspensión y reanudación del cobro de la prestación por desempleo tras realizar una actividad por cuenta propia:** Mientras el titular del derecho realice un trabajo por cuenta ajena de duración inferior a doce meses, o mientras el titular del derecho realice un trabajo por cuenta propia de duración inferior a veinticuatro meses o inferior a sesenta meses en el supuesto de trabajadores por cuenta propia menores de 30 años de edad que causen alta inicial en el Régimen Especial de la Seguridad Social de los Trabajadores por Cuenta Propia o Autónomos.

Coordinado por Alberto Berdión Osuna | Socio director

Sigue atento, mañana hablaremos de los incentivos fiscales para emprendedores...

Declaración de bienes en el extranjero. La última oportunidad

La Ley 7/2012, de 29 de octubre, de modificación de la normativa tributaria y presupuestaria y de adecuación de la normativa financiera para la intensificación de las actuaciones en la prevención y lucha contra el fraude introduce a través de la nueva disposición adicional decimoctava de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, una nueva obligación específica de información en materia de bienes y derechos situados en el extranjero.

El desarrollo reglamentario de esta nueva obligación de información se encuentra en los artículos 42 bis, 42 ter y 54 bis del Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos aprobado por el Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio y que han sido introducidos por el Real Decreto 1558/2012, de 15 de noviembre, por el que se adaptan las normas de desarrollo de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, a la normativa comunitaria e internacional en materia de asistencia mutua, se establecen obligaciones de información sobre bienes y derechos situados en el extranjero, y se modifica el reglamento de procedimientos amistosos en materia de imposición directa.

El plazo para la declaración de **este año se encuentra comprendido entre el 1 de febrero y el 30 de abril** de 2013. (Disposición Transitoria única del RD). En años posteriores se

extenderá desde el 1 de diciembre hasta el 30 de marzo. El modelo a emplear es el 720.

La relevancia de esta declaración reside en que tras las modificaciones introducidas en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y el Impuesto sobre Sociedades los bienes situados en el extranjero y no declarados a la Administración, que sean detectados por los servicios de Inspección se tratarán como ganancias patrimoniales no justificadas y **se integrarán en la base liquidable general (o en la de sociedades) del período impositivo más antiguo entre los no prescritos**. Además, se establecen sanciones especiales del 150 % sobre los rendimientos así aflorados.

Esto significa que un contribuyente que tenga en la actualidad un millón de euros en una cuenta numeradas en Suiza puede declararla ahora, y realizar las declaraciones complementarias de los ejercicios 2008 a 2011, recogiendo, exclusivamente, los intereses devengados o, alternativamente, no declararlas ahora, en cuyo caso, el día que se las localice la Administración tendrá que pagar como si hubiera obtenido rentas de un millón de euros en el ejercicio más antiguo de los no prescritos y al tipo general ($1.000.000 \times 0,5 = 500.000$ €) y, además una multa de 750.000 €. En otras palabras, tendrá que pedir un préstamo para pagar a la Administración. No es este el espacio adecuado para discutir la naturaleza jurídica de este engendro legislativo (imprescriptibilidad o presunción *iuris et de iure*), que nos reservamos para otras colaboraciones pero anticipamos nuestras dudas respecto a su constitucionalidad.

El Real Decreto 1558/2012 establece la obligación de informar a la AEAT tres tipos de bienes y derechos:

1. Sobre cuentas en entidades financieras situadas en el extranjero
2. Sobre valores, derechos, seguros y rentas, gestionados u obtenidas en el extranjero

3. Sobre bienes inmuebles y derechos sobre bienes inmuebles situados en el extranjero

Dicha obligación abarca a las personas físicas y jurídicas residentes en territorio español, así como a los establecimientos permanentes en dicho territorio de personas o entidades no residentes y las entidades a que se refiere el artículo 35.4 de la ley General Tributaria.

Respecto a las cuentas en entidades situadas en el extranjero, la información abarcará la identificación de la entidad bancaria, de la cuenta corriente, la fecha de apertura o cancelación, y los saldos a 31 de diciembre y el saldo medio correspondiente al último trimestre del año.

Se encuentran exentas de la obligación de información las entidades a que se refiere el artículo 9.1 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, las personas jurídicas y demás entidades (y los establecimientos permanentes en España de no residentes) residentes en territorio español, respecto de las cuentas registradas en su contabilidad de forma individualizada e identificadas por su número, entidad de crédito y sucursal, así como las personas físicas residentes en territorio español que desarrollen una actividad económica y lleven su contabilidad de acuerdo con lo dispuesto en el Código de Comercio, con cuentas identificadas de acuerdo con lo señalado anteriormente. Tampoco deberán declararse las cuentas abiertas en establecimientos en el extranjero de entidades de crédito domiciliadas en España, las cuales son objeto de declaración por dichas entidades, ni aquellas cuentas cuando los saldos a 31 de diciembre o el saldo medio correspondiente al último trimestre del año no superen, conjuntamente, los 50.000€.

En cuanto, a la obligación de información sobre valores, derechos, seguros y rentas depositados, gestionados u obtenidos en el extranjero dicha declaración comprenderá:

- Los valores o derechos representativos de la participación en cualquier tipo de entidad jurídica
- Los valores representativos de la cesión a terceros de capitales propios
- Los valores aportados para su gestión o administración a cualquier instrumento jurídico, incluyendo fideicomisos y «trusts» o masas patrimoniales que, no obstante carecer de personalidad jurídica, puedan actuar en el tráfico económico

Quedarán exentas las mismas rentas y activos que en el supuesto anterior.

Finalmente, respecto de la obligación de información sobre bienes inmuebles situados en el extranjero la declaración informativa contendrá la identificación de inmueble, su situación, y la fecha y el valor de adquisición, que sea o haya sido titular durante el año. La declaración abarcará a los contratos de multipropiedad y a los titulares de derechos reales de uso y disfrute y nuda propiedad sobre bienes situados en el extranjero. Quedarán exentos los mismos casos reseñados para los dos supuestos anteriores.

Teniendo en cuenta la intensificación de la colaboración internacional y los medios técnicos disponibles por la Administración Tributaria, el 30 de abril de 2013 constituye, una auténtica “deadline” para muchos contribuyentes.

Alberto Berdión Osuna | Socio Director

Sobre el proyecto de Reforma

para la Racionalización y Sostenibilidad de la Administración Local



El pasado viernes, el ministro de Hacienda, Cristóbal Montoro, mostró su propuesta de Reforma para la Racionalización y Sostenibilidad de la Administración Local. Entre sus objetivos: “una Administración, una competencia”, el refuerzo de

los principios de estabilidad y eficiencia, un nuevo modelo de gestión municipal por resultados, con evaluación de la gestión y máxima transparencia. Se persigue que los ciudadanos tengan la garantía de que los servicios se prestan de forma sostenible y transparente. Es definitiva, hablamos de lo de siempre: evitar duplicidades.

Como estos días hemos podido leer mucho al respecto, esta semana hemos querido hacer un **breve resumen de las principales medidas**. No obstante, cuando surjan nuevos detalles y estos sean definitivos (recordad que esto es una propuesta que tiene que ser debatida), no tardaremos en analizarlos y compartirlos con vosotros:

Principales puntos en la racionalización de la Administración Local

- El 82% del total de concejales dejarán de cobrar de las Arcas. Por tanto, 12.188 serán los que tengan dedicación a tiempo completo y, por tanto, reciban salario. En Madrid, por ejemplo, dejarían de percibir dinero público 12 de los 57 concejales actuales.
- El Gobierno ha optado por la no retribución y deja de

lado la reducción del número de concejales, como estaba previsto en un principio

- Con la medida se prevé un ahorro de 7.129 millones entre 2013 y 2015
- Se prohibirá la creación de nuevas empresas públicas municipales y las ya existentes tendrán que disolverse.
- Los alcaldes de municipios con una población inferior a los 1000 habitantes dejarán de cobrar
- Los alcaldes de municipios con población superior al medio millón tendrán una nómina anual cercana a los 67.000€ más complementos.
- Se reducirán drásticamente el número de asesores y personal de confianza al eliminar este tipo de puestos en los Ayuntamientos de menos de 1000 habitantes (en total 6.797)
- Las Diputaciones se encargarán de la prestación de servicios de aquellos municipios con menos de 20.000 habitantes que no puedan realizar bien su gestión
- El millar de mancomunidades que hay en el país deberá rendir cuentas a Montoro en tres meses. En caso negativo, desaparecerán.
- Existirá un plazo de 5 años para que las Comunidades Autónomas asuman las competencias en Educación y Salud, hasta ahora en manos de algunos ayuntamientos. En el caso de servicios sociales, se contará con 1 año para esa asunción de responsabilidades

La pregunta es clara: ¿Es suficiente? ¿Esperabas más ajuste? ¿Menos? Habrá que ver qué ocurre finalmente y cómo acaba la reforma propuesta por Montoro. Estaremos atentos para contároslo

Sobre los contratos para la formación y el aprendizaje



El Real Decreto Ley 3/2012 de medidas urgentes para la reforma del mercado laboral y la Ley 43/2006 para la mejora del crecimiento y del empleo regulan esta modalidad de contrato que en la actualidad es la forma más práctica y económica de contratar. Se trata de un tipo de contrato que puede alternar la actividad laboral retribuida con la actividad formativa.

A continuación explicamos los requisitos y premisas que tanto el trabajador como la empresa deben conocer:

Empresa

- El primer paso para beneficiarse de la bonificación del contrato de formación pasa por **estar al corriente en pagos de la Seguridad Social y Hacienda**. Esta bonificación será del **100% en pymes y del 75% en empresas de más de 250 trabajadores**
- La **retribución** del trabajador contratado bajo esta categoría será en proporción al tiempo trabajado y en función del Convenio Colectivo para la categoría de formación o, en otro caso, a la categoría mínima que el convenio indique (teniendo en cuenta que no puede ser inferior al salario mínimo interprofesional -641,40€-). Las categorías elegidas serán también determinantes para definir la Base de Cotización
- Existirá **bonificación**:
 - a) Cuando la empresa cumpla todos los requisitos, así como el trabajador que va a ser contratado (ver más abajo); la bonificación será del 100% de la Seguridad Social del Trabajador y del 100% de la academia de

formación (215€). La bonificación en Seguridad Social del coste de la academia de formación está regulado en la Ley 3/2012 de 10 de febrero (apartado financiación para la formación y aprendizaje)

b) Si el trabajador ha estado contratado por un tiempo superior a 12 meses en la empresa y se vuelve a contratar en formación con otro puesto de trabajo distinto al realizado anteriormente, la bonificación será del 100% en el pago de la academia de formación (215€). Sin embargo, pagará 96,88€ de Seguridad Social. Estas mismas condiciones se repiten si el trabajador es contratado por periodo inferior a 12 meses y vuelve a ser contratado en el mismo puesto de trabajo con contrato de formación

c) Una vez que el contrato de formación ha superado el año de duración, el coste de la academia de formación pasará a ser de 130€, los cuales serán bonificables igualmente en la Seguridad Social

d) Por último, **los incentivos a la transformación de los contratos de formación a indefinidos serán de 1.500€ para los hombres y 1.800€ para las mujeres**

Trabajador

- Tiene que tener una **edad** comprendida entre los 16 y los 30 años
- Al menos un día antes del alta, debe estar **inscrito en la Oficina de Empleo** como demandante de empleo
- El contrato tiene que tener una **duración** de entre 1 y 3 años. Asimismo, el trabajador no puede haber desempeñado el puesto de trabajo para el que va a ser contratado en la misma empresa por un tiempo superior a los 12 meses
 - No obstante, cuando la contratación sea inferior a los 12 meses se puede contratar nuevamente mediante formación en la misma categoría. En este caso, el coste de Seguridad Social es de 96,88€

- (tal y como indica la Ley 43/2006
- Del mismo modo, si la contratación ha sido superior a 12 meses, se puede renovar el contrato en formación en distinta categoría (se mantiene el coste de Seguridad Social en 96,88€)
 - Por último, si el trabajador cesó en la empresa como mínimo hace 6 meses, se le podrá volver a contratar en formación con todas las bonificaciones que estipula la ley para este tipo de contrato
 - En lo que respecta al **nivel de estudios**: el trabajador puede ser contratado a través de esta modalidad y tener cualquier cualificación profesional previa (es decir, tipo de estudios, grado básico, medio, superior, etc.) siempre y cuando no exista relación entre la formación ya adquirida, el puesto y la formación por el que se le contrata
 - Finalmente, si el trabajador que se desea contratar presenta **minusvalía**, la edad de contratación no tendrá límite y podrá acogerse a todas las ventajas de este tipo de contrato

Con la coyuntura económica, en Iberislex **consideramos que esta opción de contratación presenta una gran oportunidad, por su versatilidad**, tanto para las empresas y los trabajadores. **Si tenéis cualquier duda respecto a sus posibilidades, no dudéis en consultarnos.**

A continuación, os dejamos la **relación de ocupaciones en los contratos para la formación y el aprendizaje** (por orden alfabético):

- Albañil
- Alfarero-ceramista
- Almaceneros
- Barnizador-lacador de muebles y/o artesanía de madera
- Cajeros de comercio

- Camarera de pisos (hostelería)
- Camareros de sala o jefes de rango
- Camareros, en general
- Cantero artesanal de mármol o piedra
- Carnicero para la venta en comercio
- Carpintero, en general
- Chapista-pintor de vehículos
- Cocinero, en general
- Conductor-operador de excavadora (movimiento de tierras)
- Cosedor de prendas de peletería, a mano
- Cristalero de edificios
- Cuidador de minusválidos físicos, psíquicos y sensoriales
- Dependientes de comercio, en general
- Dependiente de farmacia
- Diseñador gráfico
- Electricista de fabricación industrial
- Electricista de mantenimiento y reparación, en general
- Electricista y/o electrónico de automoción, en general
- Electrónico de mantenimiento y reparación industrial
- Empleado administrativo comercial, en general
- Empleado administrativo de contabilidad, en general
- Empleado administrativo de los servicios almacenamiento y recepción
- Empleados administrativos, en general
- Encofrador
- Entrevistador/encuestador
- Esteticista
- Ferrallista
- Fontanero
- Fotógrafo, en general
- Gobernanta (hostelería)
- Grafista-maquetista
- Instalador electricista de edificios y viviendas
- Instalador-ajustador de instalaciones de refrigeración y aire acondicionado
- Instalador-ajustador de máquinas y equipos industriales,

en general

- Jardinero, en general
- Marroquintero artesanal
- Mecánico de mantenimiento industrial
- Mecánico-ajustador del automóvil, en general (turismos y furgonetas)
- Modista
- Montador de grandes estructuras metálicas, en general
- Operador de máquina impresora offset, en general
- Operador de máquinas para la transformación de plástico y caucho
- Operador de planta química
- Operador tornero-fresador (fabricación)
- Operador-grabador de datos en ordenador
- Panadero
- Pastelero
- Peluquero unisex
- Personal de limpieza o limpiador, en general
- Pintor y/o empapelador
- Platero
- Programador de aplicaciones informáticas
- Recepcionista de hotel
- Recepcionista-telefonista en oficinas, en general
- Secretario, en general
- Solador-alicatador, en general
- Soldador de estructuras metálicas ligeras
- Soldador de estructuras metálicas pesadas
- Tapicero de muebles
- Techador en pizarra
- Técnico de mantenimiento y reparación de aire acondicionado y fluidos
- Técnico en publicidad y/o relaciones públicas
- Técnico en sistemas microinformáticos
- Tejedor en telar manual, en general
- Trabajador en la producción de plantas hortícolas
- Vendedor técnico, en general

Educación y transparencia hipotecaria

La semana pasada supimos que la morosidad de la banca durante el mes de noviembre, en lo que respecta a los préstamos dudosos sobre el total, aumentó más de un 11%. Es decir, bancos y cajas encuentran gran dificultad en recuperar cerca de 192.000 millones de euros.

En su publicación, el Banco de España sigue dejando claro que el origen de estos graves problemas está en los años dorados del sector inmobiliario y la inversión que los bancos realizaron sobre esta quimera.

Al final, todos estos índices, cifras y porcentajes encuentran su materialización, su corporeidad, en el sufrimiento de la población, en los desahucios y en la incapacidad de afrontar los retos de la crisis por parte de los más vulnerables. A este respecto, el Real Decreto-ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios intenta poner freno a los desahucios de los deudores con mayores problemas, paralizando durante dos años el lanzamiento de la vivienda habitual. Pese a que se intenta mitigar una situación que ya está derivando en cierta conflictividad social, también existen voces críticas al Real Decreto-Ley, debido a la falta de protección que puede acarrear:

- Los límites establecidos para ser beneficiario de la medida pueden provocar una frontera entre el que lo consigue y el que no lo consigue
- La protección es exclusiva para los casos en los que la vivienda sea devuelta al propio acreedor (si un tercero

ha comprado la casa, se produce, efectivamente, el desahucio)

- Los intereses de demora siguen produciéndose, puesto que no se evita la pérdida futura de la propiedad ni se impide reclamar la deuda

Ante esto, se aboga por que se otorguen incentivos fiscales a deudores y bancos, con el fin de que el propio sector acuerde otras soluciones como la dación en pago o la refinanciación.

No es este el momento para entrar en el debate sobre la necesidad de haberse informado previamente sobre las condiciones que estaban sobre la mesa cuando los ahora perjudicados firmaron sus hipotecas, ni sobre el escaso criterio ético seguido por muchos bancos en su afán por colocar más y más hipotecas. Sin embargo, sí creemos conveniente comentar dos aspectos que consideramos vitales para el futuro:

- **Transparencia:** del mismo modo que es necesario generar unos cimientos en el conocimiento de las personas en materia financiera; el banco, la empresa, debe desarrollar un criterio ético mínimo que, en primera y necesaria instancia, debe constar a través de la transparencia.
- **Educación:** muchos de los problemas que desgraciadamente se están produciendo en muchas familias podrían haberse arreglado si en nuestro país existiera una cultura económica y financiera superior. Sin excusar las técnicas nada loables de algunos profesionales de la banca, lo cierto es que es necesario que las nuevas generaciones crezcan sabiendo un contenido mínimo de aspectos relacionados con hipotecas, créditos y gestión monetaria. Si una hipoteca acompaña a un ser humano durante 35 años de su vida, lo normal es que se conozcan los detalles de lo que será una pesada carga que pasará por los buenos y malos momentos de una vida. La

educación financiera, por lo tanto, es vital. Hay que añadir este aspecto al modelo educativo.



No se puede entregar a una persona un documento técnico en el que está en juego su devenir vital sin que se tenga constancia de que ese individuo sabe lo que está haciendo. Al igual que a un médico se le interroga cuando nos enfrentamos a un disyuntiva de la salud y se le exige que hable para no entendidos, el profesional de la banca debería, *motu proprio*, adoptar esa postura ante el no instruido en materia financiera. La era en la que se colocaban productos financieros dudosos como si de aires acondicionados se tratara debe acabar ya. La competencia debe desarrollarse con el producto en sí mismo, no con la habilidad para engatusar a alguien.

Recientemente, se ha sabido que este último punto no parece tan claro en el Gobierno. El Tribunal Constitucional ha admitido a trámite el recurso presentado por el Gobierno de Mariano Rajoy contra la Ley de Transparencia Hipotecaria de la Comunidad de Madrid, en vigor desde el pasado 2 de julio.

Esta Ley incide en que todo ciudadano que contrate una hipoteca en Madrid pueda estar claramente informado antes de firmar. Al menos esa era la idea de Esperanza Aguirre. Tres fases para la transparencia:

- previo a la elaboración del contrato, la entidad de crédito debe facilitar por escrito una información detallada y sencilla (incidimos en este punto) de todos los aspectos de la hipoteca.

- Tras la tasación de la vivienda, la oferta del banco debe especificar claramente (volvemos a incidir) las condiciones en que se da el crédito (¿es un crédito garantizado con todos los bienes presentes y futuros? En casos de impago, ¿quedará saldada la deuda con la entrega de la vivienda?)
- El consumidor tiene tres días para examinar (para estudiar) el documento. Su requiere (tendría que ser un deber) que en este periodo se hagan todas las consultas necesarias antes de firmar la hipoteca.
- Si existe un avalista, también quedará informado de los riesgos que asume al avalar el pago de la hipoteca. Se prevén multas para los incumplidores de hasta 600.000 euros.

El recurso del Gobierno se sustenta sobre la premisa de que dicha Ley invade alguna competencia estatal. **Si bien es cierto que la Ley debería contemplar el fomento de la mediación financiera** a través de empresas especializadas, como Iberislex, lo cierto es que tal y como abogan desde la Comunidad de Madrid, el objetivo final de esta Ley es ayudar al consumidor a estar mejor informado y poder firmar un documento que realmente entienda.

Por eso mismo, el Gobierno regional aboga por que ante la posible suspensión de la Ley, el Estado haga las modificaciones legislativas necesarias para mejorar la protección de los colectivos necesitados. Afirmación que compartimos, puesto que ya no sólo se debería tratar de un derecho (a estar convenientemente informado) sino también de un deber de las dos partes (a exigirse a uno mismo la comprensión y a informar como es debido).

Breves apuntes fiscales en materia inmobiliaria para 2013



Parece ser que el final de año no ha posibilitado una mejoría en el aumento de ventas de pisos. Todo indicaba que el fin de las desgravaciones por compra de vivienda animaría los resultados pero según los pronósticos esto no ocurrirá. Por un momento, se pensó que 2012 podría aumentar levemente las expectativas para un sector seriamente dañado por la manida crisis económica. Esto se debía principalmente a algunos datos esperanzadores, como las cifras de octubre, en las que se mostraba que se vendieron un 12,8% más de viviendas que en el mismo mes de 2011. Sin embargo, siendo más objetivos, durante todo el año se acumulaba una caída de aproximadamente el 13% respecto al año anterior.

Una vez dicho esto, conviene hacer una composición de lugar para el año que acabamos de comenzar.

Compra de viviendas

- Tranquilidad: para la declaración de 2012 se aplicará la deducción en IRPF del 15%
- Sin embargo, esta deducción no se aplicará para todos aquellos que hayan adquirido una vivienda habitual desde el 1 de enero de 2013. Con esta medida, el Estado recuperará más de 1.300 millones de euros que estaba dejando de ingresar. Consecuencia: el declarante dejará de ahorrarse alrededor de 800 anuales en lo que a fiscalidad se refiere. Desde los inicios de este incentivo fiscal en 1978 hasta 2011 el Estado ha

- financiado a los propietarios con más de 70.000 millones
- El IVA que grava estos inmuebles ha cambiado del 4% u 8% (en obra nueva y segunda mano, respectivamente) al 10%
 - No obstante, los casi 6 millones de propietarios que adquirieron su hogar con anterioridad a estos cambios mantendrán sus “derechos” hasta que terminen de liquidar su hipoteca.
 - Como informaba el REAF (Registro de Economistas Asesores Fiscales), incluso habiendo dado una señal para la compra de vivienda en 2012, la desgravación no se producirá si la entrega de llaves no se realizó con anterioridad al inicio del presente año.
 - Si algún despistado tiene una cuenta vivienda abierta en 2008 y no ha adquirido el inmueble, pierde los beneficios fiscales obtenidos. Si no ha comprado, deberá devolver lo deducido (con sus intereses). En el caso de apertura en 2009, también deberá añadir a la cuota líquida de 2012 las deducciones hasta 2011 (sin intereses de demora).

Vemos que el fomento de la compra parece que brilla por su ausencia. No entramos a valorarlo, simplemente parece ser una realidad teniendo en cuenta lo que había y lo que hay. Por otro lado, sí que parece que existen algunas iniciativas para animar a esos propietarios de inmuebles que no se deciden a alquilar y ganarse un dinero

Alquiler

- Según se dispone en el proyecto de Ley de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas (en tramitación parlamentaria), un inquilino que no cumpla con su mensualidad contará con diez días para pagar, una vez que se inicie el proceso de desahucio (a instancias del casero)
- Sin embargo, el desahucio está estrechamente relacionado con una falta de respuesta por parte del arrendatario.

Es decir, si no aporta una serie de causas objetivas para justificar el retraso (enfermedad, condiciones especiales...), el proceso se llevará a cabo.

- Se reducen los años, de 3 a 1, en la prórroga tácita que se ponía en práctica de manera automática. Así, una vez transcurrido el tiempo de duración del contrato y su prórroga forzosa, sólo alcanzará un máximo de 1 año y no tres, como venía siendo hasta ahora.
- El propietario podrá recuperar su piso para que tanto él/ella como sus familiares en primer grado o adopción pueda usarlo como vivienda habitual. Para poder llevar a la práctica esta medida tiene que haber pasado un mínimo de un año en el contrato y ser comunicado con dos meses de antelación.

Estos son sólo unos breves apuntes con las líneas básicas de las nuevas características del mercado inmobiliario. ¿Os gustaría que profundizáramos en alguno de estos aspectos?

Análisis: Sareb: el banco malo

1. Regulación Legal

En desarrollo de los artículos 35 y 36 del Real Decreto-ley 24/2012 de 31 de agosto, la Ley 9/2012, de 14 de noviembre de reestructuración y resolución de entidades de crédito, ha venido a implantar en España un nuevo marco normativo para la gestión de la actual y las posibles futuras crisis bancarias, pretendiendo facilitar a los poderes públicos los instrumentos más adecuados para realizar la reestructuración y, en su caso, la resolución ordenada de las entidades de crédito que

atraviesan dificultades.

Uno de estos instrumentos de reestructuración y resolución consiste en la creación de **sociedades de gestión de activos**. Su cometido es permitir la concentración en una sociedad de aquellos activos considerados como problemáticos o que puedan dañar el balance de las entidades, facilitando de este modo su gestión y logrando que, desde su transmisión, se produzca una traslación efectiva de los riesgos vinculados a los mismos.

La regulación de estas sociedades se aborda desde dos perspectivas. Por un lado, en el capítulo VI de la ley, se incluye la regulación genérica de esta tipología de sociedad. Esta regulación tiene vocación de permanencia y será aplicable a todos aquellos supuestos, presentes o futuros, en los que la reestructuración de una entidad de crédito, pueda requerir la constitución de una sociedad de gestión de activos. Por otro lado, las disposiciones adicionales contienen una regulación de carácter específico, ordenando la constitución de la sociedad de gestión de activos a la que se transmitirán los activos provenientes del proceso de reestructuración bancaria que actualmente se está llevando a cabo en nuestro país (la creación de la SAREB o BANCO MALO).

Ambas vertientes de la Ley han sido desarrolladas por el **Real Decreto 1559/2012 de 15 de noviembre**.

La regulación alcanza a: 1) la delimitación de los activos transferibles a una **sociedad de gestión de activos**. Se definen una serie de criterios cualitativos y cuantitativos generales, así como específicos, para los derechos de créditos y bienes inmuebles, que serán utilizados por el FROB para definir las categorías de activos que podrán ser objeto de transmisión. El Banco de España podrá, mediante circular, ampliar estos criterios, y resolverá las dudas sobre la inclusión de un activo dentro de las categorías definidas por el FROB. Los derechos de crédito no podrán ser de un valor inferior a 250.000 € y los inmuebles a uno de 100.000 €. En este aspecto

resulta extremadamente relevante, a nuestro juicio, el carácter coercitivo de estas adquisiciones. 2) los ajustes de valoración y al valor de transmisión de los activos que determina la fase final de la fijación del precio de transmisión. Estos criterios de valoración tienen en cuenta si los activos cotizan o no en un mercado activo, y diferencian específicamente entre la valoración de bienes inmuebles, derechos de crédito e instrumentos representativos del capital social. La determinación final del valor de transmisión se realizará por el Banco de España, partiendo de informes de valoración encargados a uno o varios expertos independientes, y ajustando la estimación de acuerdo con los criterios previstos en este real decreto. El valor de transmisión se expresará para cada categoría de activo como un porcentaje del valor en libros tras realizar los ajustes precisos 3) régimen aplicable a la SAREB y a sus patrimonios separados, **Los fondos de activos bancarios**, en adelante FAB, a los que esta podrá transferir sus activos. La SAREB se constituye como una sociedad anónima que presenta determinadas particularidades derivadas de su objeto social singular y del interés público derivado de su actividad. Su objeto está determinado por la transferencia de activos necesaria para desarrollar el proceso de reestructuración y saneamiento del sector bancario español a acometer dentro del marco del memorando de entendimiento firmado entre las autoridades españolas y europeas el 23 de julio de 2012, para la asistencia financiera.

En lo relativo al régimen jurídico de la SAREB las notas definitorias son las siguientes: 1) sólo podrán ser accionistas de la SAREB las entidades financieras relacionadas en el Real Decreto u otros que el Ministro de Economía y Competitividad pudiera expresamente autorizar 2) la SAREB debe cumplir con varios requisitos específicos de gobierno corporativo como, por ejemplo, la obligación de contar con un número determinado de consejeros independientes en el consejo de administración y a la exigencia de constituir varios comités: de auditoría, de retribuciones y nombramientos, de

dirección, de riesgos, de inversiones y de activos y pasivos. Añadido a esto, los miembros del Consejo de Administración deberán cumplir unos requisitos de profesionalidad, honorabilidad y experiencia específicos. En definitiva, sobre el papel, la SAREB deberá actuar en todo momento con transparencia y profesionalidad. En particular, habrá de elaborar un informe semestral sobre su actividad y será responsable de presentar anualmente el Informe independiente de cumplimiento, con el objetivo de recoger un análisis externo e independiente sobre la adecuación de sus actividades y estrategias a los cometidos que tiene legalmente atribuidos. Sendos informes no alteran, en ningún caso, la responsabilidad supervisora e inspectora atribuida, de conformidad con la Ley 9/2012, de 14 de noviembre, al Banco de España.

Como ya se ha adelantado, la Ley 9/2012, de 14 de noviembre, permite a la SAREB transferir sus activos a fondos especiales, con el fin de facilitar el proceso de desinversión, adaptándolo a las especialidades de los activos gestionados por esta sociedad. A estos efectos, los FAB están creados con el propósito, singular y exclusivo, de servir como herramientas para la desinversión en la SAREB. Su regulación, inspirada en la de los fondos de titulización y las instituciones de inversión colectiva, pretende dar plenas garantías a los inversores de FAB, sin menoscabar la necesaria flexibilidad exigible a unos fondos creados con una estructura muy singular de activos, y cuya comercialización se dirige en exclusiva a inversores profesionales. Por ello, ha sido necesario delimitar aspectos tales como los activos y pasivos admisibles y los requisitos para su transmisión, las reglas de constitución, fusión y escisión, la posibilidad de crear compartimentos, la posibilidad de crear un sindicato de tenedores de valores emitidos por el FAB o las normas de transparencia y contabilidad. La Comisión Nacional del Mercado de Valores creará un registro para los FAB y supervisará el cumplimiento por las sociedades gestoras de los requisitos organizativos y de funcionamiento que les impone la normativa,

así como de las normas de transparencia impuestas sobre los FAB.

2. Capital Social

Hasta la fecha (comunicado de 18 de diciembre de 2012) la SAREB ha completado al 100% su capital social inicial con la entrada de 14 nuevos inversores, de los que la mayoría son accionistas privados (55%) y el resto, capital público (45%). Se trata de dos bancos extranjeros: Deutsche Bank y Barclays Bank; ocho españoles: Ibercaja, Bankinter, Unicaja, Cajamar, Caja Laboral, Banca March, Cecabank y Banco Cooperativo Español; y cuatro aseguradoras: Mapfre, Mutua Madrileña, Catalana de Occidente y Axa.

Con la entrada de esos nuevos socios en la SAREB están presentes, según la entidad, «prácticamente» todas las principales entidades financieras y grupos aseguradores de España -excepto BBVA- y «se cumplen los objetivos previstos de disponer de una mayoría privada en su capital social y albergar accionistas internacionales».

En conjunto, los socios privados de la SAREB han aportado 524 millones de euros en la etapa inicial, mientras que el FROB ha contribuido con otros 431 millones, cantidades que se incrementarán en la segunda fase. En concreto, el Banco Santander ha aportado 164 millones, Caixabank, 118 millones, el Sabadell, 66 millones, el Popular, 57 millones y Kutxabank, 25 millones.

Estas entidades privadas, junto con otros inversores, suscribirán en las próximas semanas deuda subordinada emitida por la SAREB y aportarán los recursos necesarios para cerrar hasta un importe máximo de 3.800 millones de euros en fondos propios previstos en la primera fase.

Dichos fondos estarán compuestos en un 25% por capital y en un 75%, por deuda subordinada.

3. Plan de Negocio

La SAREB adquirirá antes de que acabe 2012 los activos de las cuatro entidades del Grupo 1 (Bankia, Catalunya Bank, Caixa, Novagalicia y Banco de Valencia) por unos 40.000 millones de euros, según los planes de reestructuración aprobados por la Comisión Europea el 28 de noviembre de 2012.

En una segunda fase, en el primer trimestre de 2013, asumirá el traspaso de activos del Grupo 2, para lo que se hará una nueva ampliación de capital y se emitirá deuda subordinada, que suscribirán los actuales accionistas y, en su caso, otros inversores interesados.

El plan de negocio de la Sociedad contempla dar salida al stock inmobiliario de la banca española en 15 años. Asume un mínimo de 43.964 millones de euros en ladrillo -solo los activos tóxicos de la banca intervenida ya suponen esa cifra- pero contempla absorber hasta un máximo de 90.000 millones. Ahí se incluyen todo tipo de suelo y de inmuebles y todo tipo de operaciones -por ejemplo continuar con promociones inacabadas o tirarlas si no les ven viabilidad económica-.

El precio de adquisición de los activos conforme al informe realizado por la consultora Oliver Wyman, que deberá ser concretado posteriormente activo a activo, se fija de acuerdo a los siguientes coeficientes:

Tipo de activo.	Recorte mínimo por sus características	Recorte adicional por su situación geográfica
------------------------	---	--

Edificios terminados	Vivienda nueva.	31%	63%
	Vivienda usada.	23%	59%
	Locales comerciales.	24%	55%
Promoción y suelo	Promociones en curso.	40%	75%
	Suelo.	58%	88%

Según el Real Decreto-ley 2/2012 de saneamiento del sector financiero las entidades se encuentran obligadas a dotar las siguientes coberturas:

ANEXO I

1. Los activos inmobiliarios recibidos en pago de deudas por las entidades de crédito y que cuenten con una antigüedad en balance superior a 36 meses tendrán un porcentaje de cobertura de al menos el 40 %.
2. Las coberturas que correspondan por operaciones calificadas como dudosas destinadas a la financiación de construcciones o promociones inmobiliarias de todo tipo de activos, que se encuentren terminadas, en ningún caso podrán ser inferiores al 25 % del importe del riesgo vivo.
3. Las coberturas que correspondan por operaciones calificadas como subestándar destinadas a la financiación de construcciones o promociones inmobiliarias de todo tipo de activos, que se encuentren terminadas, en ningún caso podrán ser inferiores al 20 % del importe del riesgo vivo. Este porcentaje será del 24 % para aquellas operaciones que no cuenten con garantía real.
4. Las coberturas que correspondan por operaciones calificadas como dudosas o como subestándar, destinadas a la financiación de suelo para promoción inmobiliaria o de construcciones o

promociones inmobiliarias de todo tipo de activos, que se encuentren en curso, en ningún caso podrán ser inferiores a los porcentajes que se indican a continuación:

Clase de activo	Dudoso–Porcentaje	Subestándar–Porcentaje
Financiación de suelo para promoción inmobiliaria	60	60
Financiación de construcción o promoción inmobiliaria en curso con obra parada	50	50
Financiación de construcción o promoción inmobiliaria en curso con obra en marcha	50	24

5. Los porcentajes mínimos de cobertura relativos a activos inmobiliarios recibidos en pago de deudas no podrán ser inferiores a los siguientes:

a) Activos recibidos consistentes en construcciones o promociones inmobiliarias terminadas, así como viviendas de particulares que no hayan sido residencia habitual de los prestatarios

El porcentaje de deterioro mínimo aplicable a los activos adjudicados en pago de deudas será del 25 %, y los porcentajes mínimos de cobertura en función de la antigüedad de su incorporación al balance serán los recogidos en el siguiente cuadro:

Plazo desde la adquisición	Porcentaje de cobertura
Más de 12 meses sin exceder de 24	30
Más de 24 meses sin exceder de 36	40
Más de 36 meses	50

b) Activos recibidos consistentes en suelo para promoción inmobiliaria o construcciones o promociones inmobiliarias en curso, con independencia de la antigüedad de su incorporación al balance.

Clase de activo	Porcentaje de cobertura
Suelo para promoción inmobiliaria	60
Construcción o promoción inmobiliaria en curso	50

ANEXO II

El exceso adicional de capital principal a que se refiere el apartado 4 del artículo 1 del presente Real Decreto-ley deberá ser equivalente a la suma de los importes que resulten de los cálculos que a continuación se señalan. De estos importes se deducirán las provisiones constituidas por dichos activos.

a) Activos clasificados como dudosos y subestándar de acuerdo con el Anejo IX de la Circular 4/2004, de 22 de diciembre, a las entidades de crédito, sobre normas de información financiera pública y reservada, y modelos de estados financieros:

Clase de activo	Porcentaje sobre importe del riesgo vivo
Financiación de suelo	80
Financiación de promociones en curso (excepto subestándar con obra en marcha)	65

b) Activos recibidos en pago de deudas:

Clase de activo	Porcentaje sobre valor contable
Suelo	80

Atendiendo a estos dos parámetros (coberturas y porcentajes para la determinación del valor de adquisición) La lógica del mecanismo sería la siguiente: 1) El banco reestructurado adquiere el activo mediante ejecución hipotecaria o mantiene el crédito dudoso en su balance. En cualquiera de estos casos el banco tuvo que dotar las coberturas que hemos detallado más arriba, asumiendo (anticipando) una pérdida en la operación equivalente a la provisión dotada. 2) El banco reestructurado cede a la SAREB el activo por un valor que será de, aproximadamente, el valor contable neto (valor contable – provisiones = valor de adquisición según coeficientes SAREB vs la entidad afectada no asume nuevas pérdidas) 3) La SAREB recibe este activo inyectando liquidez (podría haber diferentes modalidades para realizar el pago) al banco reestructurado 4) La SAREB, en un plazo máximo de 15 años, consigue colocar o titulizar el activo con un pequeño beneficio.

El problema podría residir en que los inversores, que tienen que aportar los fondos para pagar estas adquisiciones, no se terminen de creer que en un ciclo largo (15 años) el valor de estos activos vaya a remontar lo suficiente para garantizarles una rentabilidad adecuada, teniendo en cuenta, además, el elevado riesgo de la operación. Si no se consigue la financiación en el mercado la SAREB deberá recurrir a ampliaciones de capital consecutivas a favor del FROB o, lo que es lo mismo, nos veremos obligados a financiar entre todos el saneamiento de los bancos con problemas.

La diferencia entre el valor fijado y el precio actual de mercado de los activos se considerará ayuda de Estado y se restará del capital del rescate que recibirán las entidades del Fondo Europeo de Estabilidad Financiera. Este sobreprecio teórico supone un suelo para las bajadas de precios, ya que el principio de uso eficiente de los recursos públicos, que rige las ayudas de Bruselas, exige que el banco malo no pierda en

la venta de los activos, esto es, que los venda, como mínimo, al precio al que los adquiriera.

A continuación el banco malo deberá estructurar los activos para después darles la salida correspondiente a cada uno. Algunos activos tardarán diez años en venderse y otros, tal vez, se pondrán sacar al mercado dentro de un año. Al tratarse de un solo gestor, ya que el FROB asumirá una posición inicial de control, nutriéndose la sociedad de recursos procedentes de Europa, va a ser posible ordenar y clasificar los activos para su venta, elegir dónde debe actuar en cada momento y optimizar su precio, en vez de tener a varias entidades compitiendo entre sí.

4. Nombramientos

Tras la aprobación por parte de la Junta General, el Consejo de Administración estará formado por Belén Romana como presidenta y Walter de Luna como consejero delegado – director general.

El resto de miembros del consejo son Rodolfo Martín Villa, Ana María Sánchez Trujillo, José Ramón Álvarez-Rendueles, Emiliano López Achurra, Javier Trillo Garrigues, Celestino Pardo, Luis Sánchez-Merlo, Remigio Iglesias, Antonio Massanell, Francisco Sancha, Miquel Montes, Antonio Trueba y José Ramón Montserrat. El secretario del Consejo será Oscar García Maceiras.

5. Algunas valoraciones

De momento ninguno de sus propios activos parece que le servirá a la SAREB para establecer su propia sede, ya que sus cerca de 100 empleados dispondrán de dos plantas de alquiler en un emblemático edificio (el edificio de Ahorro Corporación), en el número 89 del Paseo de la Castellana. Mientras trata de dar salida a miles de edificios el banco malo trabajará en una sede de alquiler.

El edificio de Ahorro Corporación -grupo de servicios financieros perteneciente a las cajas de ahorros- está en venta desde hace un año, aunque si aparece un comprador este tendrá que aceptar a sus nuevos inquilinos. Ahorro Corporación ofrece un contrato de arrendamiento a diez años por unos 26 euros el metro cuadrado, lo que da una idea aproximada de lo que tendrá que pagar la SAREB por instalarse en 2.500 metros del mismo edificio: 65.000 euros al mes. Si continuara en esa sede y en el caso improbable de que se mantuviera inalterable el precio del alquiler en 15 años de vigencia de la sociedad, estaríamos hablando de un coste total de 11,7 millones de euros.

Tampoco está muy claro el sistema de selección de su personal con lo que nos empezamos a preguntar si con la excusa de la crisis en lugar de desmontar las empresas públicas, como se había prometido, no estarán creando una más para colocar a sus "clientelas" habituales. La misma duda nos cabe respecto de los servicios contratados. De momento ya hay una serie de consultoras para las que la SAREB está resultando muy rentable.

Además, se ha vuelto a empezar la casa por el tejado, nombrando a los consejeros antes de cerrar la contratación del equipo directivo. Entre estos consejeros se incluyen, además, algunos nombres que aportan a SAREB un semblante muy "sistémico".

Desde una perspectiva más estrictamente jurídica nos preocupa que se haya vuelto a incurrir en una cierta improvisación jurídica, que ya hemos denunciado en otras ocasiones. El artículo 4 del Real Decreto establece que "de conformidad con lo dispuesto en el artículo 35 de la Ley 9/2012, el **FROB podrá obligar a una entidad de crédito a transmitir a una sociedad de gestión de activos determinadas categorías de activos**, definidas conforme a lo previsto en los artículos siguientes, que figuren en el balance de la entidad, o a adoptar las medidas necesarias para la transmisión de activos

que figuren en el balance de cualquier entidad sobre la que la entidad de crédito ejerza control en el sentido del artículo 42 del Código de Comercio, **cuando se trate de activos especialmente dañados o cuya permanencia en dichos balances se considere perjudicial para su viabilidad**, a fin de dar de baja del balance dichos activos y de permitir la gestión independiente de su realización”.

A este objeto, la Ley establece “ex novo” dos tipos de facultades a favor del FROB: las mercantiles (artículo 63) y las administrativas (artículo 64). El primer problema es que entre las mercantiles hay unas que resultan ociosas por evidentes (como facultades aunque no como competencias) y una: la de **sustituir a la junta o asamblea general cuando esta obstaculice o rechace los acuerdos de reestructuración**, que, definitivamente, no es mercantil. Se trata del ejercicio de una auténtica potestad administrativa de diseño, creada específicamente para este caso, que no encaja en los cauces de la Ley de Sociedades de Capital, ni en el resto de la normativa mercantil, creando infinitas incertidumbres prácticas. Entre las facultades administrativas, se establece, en conjunto, y sin restricción alguna, la de disponer del patrimonio de las entidades afectadas. Puesto que esta potestad implica una restricción del derecho de propiedad de la entidad y, consiguientemente, del de los accionistas, debería estar sometida, en nuestra opinión, a las mismas cautelas que cualquier expropiación forzosa (utilidad pública e interés social y procedimiento de valoración de los bienes). Lejos de ello, se establece que los actos del FROB son ejecutivos desde que se dictan, eliminando, incluso, el trámite de alegaciones común a todos los procedimientos administrativos. Para aumentar la confusión, parece entreverse que para facilitar el ejercicio de algunas de estas facultades administrativas el FROB, en su carácter, en su caso, de administrador de la entidad, podría facilitar la colaboración de esta última.

¿Habría que actuar por vía mercantil contra estos actos de colaboración y en vía administrativa contra los de disposición propiamente dichos? Según la Ley 9/2012, las actuaciones del FROB como accionista, administrador o junta general (las del artículo 63) se impugnarán conforme a la normativa mercantil, aunque, eso sí, se establece un plazo especial de prescripción de quince días para la acción de impugnación de acuerdos sociales (la única posible cuando el FROB actúa sustituyendo a la Junta General) **y se prohíbe absolutamente la acción social de responsabilidad (la que correspondería cuando actúa como órgano de administración)**. La Administración actúa como un particular pero se blindó contra la responsabilidad que podría derivarse de dicha actuación. Se vulneran los derechos de las propias entidades intervenidas, pero, sobre todo, los de los accionistas de las mismas, quebrantando el principio de seguridad jurídica. Por otra parte, si la actuación del FROB en el contexto del artículo 63 es de derecho privado, pero no se le puede exigir la responsabilidad conforme a las leyes mercantiles, ¿se le podrán exigir por la vía del daño patrimonial que ha producido como Administración Pública (responsabilidad patrimonial de la Administración)? Entendemos que sí. Respecto de la actuación propiamente administrativa del FROB la Ley establece que la misma (o la del Banco de España cuando este se encuentre implicado) pone fin a la vía administrativa y es susceptible de **recurso contencioso administrativo ante la Audiencia Nacional**. Este recurso hace, además, un efecto de prejudicialidad respecto de cualquier acción mercantil interpuesta. Por último, para acabar de desmontar las garantías de los accionistas, se concede al FROB la posibilidad de, si es condenado, alegar la imposibilidad material de ejecutar la sentencia, debiendo el juez fijar como alternativa una indemnización que no podrá exceder de la diferencia entre el daño efectivamente sufrido por el recurrente y la pérdida que hubiera soportado en caso de no adoptarse el acuerdo. La idea de que en el incidente de ejecución haya que abordar algo tan complejo e indeterminado como puede ser el análisis de los pasados alternativos (a lo

mejor habría que pedir una pericial de la pitonisa de pasados del clásico de A.B.Priestley) resulta bastante infantil, aunque solo sea por su deliberado voluntarismo.

En general, en nuestra opinión, lo que encubre este paquete normativo es la declaración de un auténtico **estado de excepción en materia bancaria que otorga un cheque en blanco al gobierno** ¿lo usará, como hasta ahora, para cargar las consecuencias de la mala gestión de algunos sobre las espaldas de todos? Pronto lo veremos.

Alberto Berdión Osuna | Socio Director