







INFORME INMOBILIARIO DE LOCALES BANCARIOS. REESTRUCTURACIÓN DE SUCURSALES BANCARIAS



- Taller de trabajo es una metodología de trabajo en la que se integran la teoría y la práctica.
- Se caracteriza por la investigación, el aprendizaje por descubrimiento y el trabajo en equipo que, en su aspecto externo, se distingue por el acopio (en forma sistematizada) de material especializado acorde con el tema tratado teniendo como fin la elaboración de un producto tangible.
- Un taller es también una sesión de entrenamiento. Se enfatiza en la solución de problemas, capacitación, y requiere la participación de los asistentes.

18 de noviembre de 2019

Arrendamiento de oficinas y locales

- En 2008 en España, la media de sucursales bancarias por cada millón de habitantes era de 1.087 mientras que en la actualidad contamos con una media de 682 por cada millón, según un informe de CBRE
- El efecto "WOW"

Aún con esta reducción, España sigue siendo uno de los países de la Unión Europea con mayor número de sucursales, por lo que la reducción de estas era algo previsible para equipararse al resto de países. Las comunidades autónomas en las que se ha visto un mayor número de cierres de oficinas bancarias son Cataluña, Comunidad Valenciana y Madrid.

En los últimos 10 años se han cerrado en estas comunidades un total de 4.585, 2.534 y 2.904 sucursales, respectivamente. Por el contrario, la población se ha incrementado un 2% y 5% en el caso de Cataluña y Madrid y mantenido prácticamente constante en la Comunidad Valenciana. Por lo tanto hace 10 años en Cataluña había 1.112 oficinas bancarias por cada millón de habitantes mientras que a diciembre 2018 esta cifra se redujo a 482. En la Comunidad Valenciana y Madrid la foto es parecida, una década después el número de sucursales se ha reducido a la mitad.







EL EFECTO "WOW"

En los últimos meses ha continuado el goteo de entidades bancarias anunciando la apertura de sucursales al más puro estilo flagship.

Estas sucursales se caracterizan por tener un tamaño significativamente mayor que las sucursales habituales, estar localizadas en las mejores calles comerciales de las ciudades ocupando edificios a menudo emblemáticos.

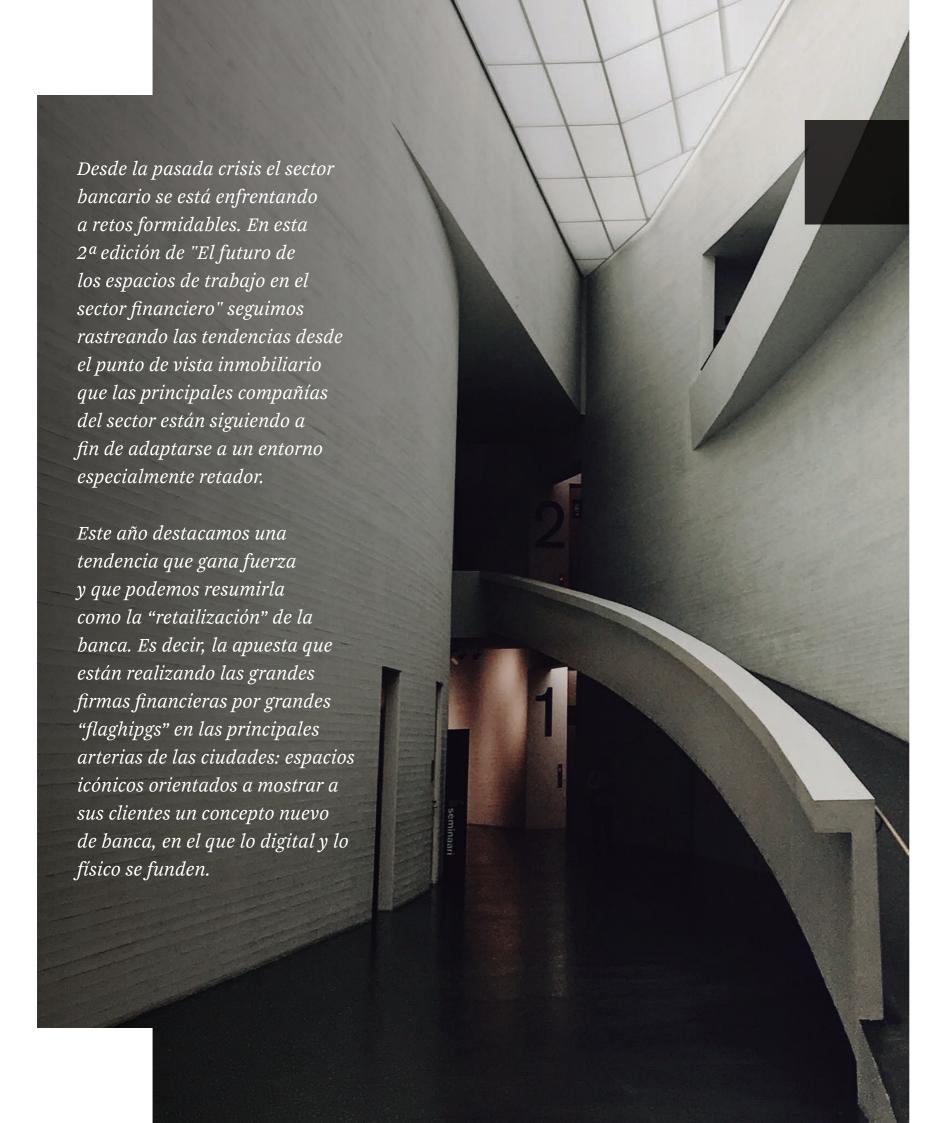
La estrategia de CaixaBank es un claro ejemplo de esta nueva tendencia.

Inmersa en un ambicioso plan de reestructuración de oficinas que contempla el cierre de 800 sucursales y la apertura de 300 con un nuevo concepto de atención a sus clientes, ha anunciado recientemente su apuesta por ubicar la que será su sucursal más importante de Madrid en el icónico edificio Axis de la Plaza Colón.

De esta forma CaixaBank reforzará su presencia en la capital gracias al espectacular y recién reformado edificio por parte de Foster & Parters.

Esta sucursal de formato espectacular muestra de la transformación que vive el sector.





ÍNDICE

4 PRINCIPALES RETOS DEL SECTOR FINANCIERO

- 6 Baja rentabilidad en un entorno de desaceleración económica
- 7 Aumento de la regulación
- 8 Necesidad de ser más rentables y eficientes
- 12 Acelerar la digitalización
- 13 Fintech y bigtech: ¿Amenaza u oportunidad?
- 16 Adaptarse al nuevo cliente

20 SIETE TENDENCIAS EN LOS ESPACIOS DE TRABAJO QUE HAN VENIDO PARA QUEDARSE

26 EL SECTOR FINANCIERO EN EL MERCADO DE OFICINAS DE MADRID

- 28 Estrategia de localización
- 30 Evolución de la contratación y rentas

38 EL SECTOR FINANCIERO EN EL MERCADO DE OFICINAS DE BARCELONA

- 40 Estrategia de localización
- 42 Evolución de la contratación y rentas

48 EL SECTOR FINANCIERO EN EL MERCADO DE OFICINAS DE VALENCIA

- 50 Estrategia de localización
- 54 Evolución de la contratación y rentas



El sector financiero continúa en plena transformación. Un año después de la publicación de nuestro primer informe "Entornos de trabajo en el sector financiero", los retos a los que se enfrenta el sector siguen en la misma dirección. Las entidades financieras continúan su proceso de profunda transformación con varios frentes abiertos. Ganar rentabilidad y eficiencia así como responder a los desafíos que plantea la digitalización se encuentran entre los principales.



BAJA RENTABILIDAD EN UN ENTORNO DE **DESACELERACIÓN ECONÓMICA**

Las expectativas de subida de tipos con la que el pasado año contaba el sector financiero para mejorar sus márgenes se han visto defraudadas por la desaceleración del crecimiento económico a nivel global.

La ralentización en Europa ya se hizo notar en 2018, cuando la economía de la eurozona creció al 1,9% tras el 2,5% que registró en 2017. A lo largo de 2019 la economía europea se ha debilitado aún más, con un crecimiento del 1,1% interanual en el 2Tr. España, cuyo crecimiento económico ha sido

superior al de la media europea durante los últimos años, también está viéndose afectada. Entre 2015 y 2017 el PIB español creció por encima del 3% pero para 2019 las últimas previsiones se sitúan en el 2,0%.

Para intentar evitar que la caída de la economía sea aún mayor, el BCE se ha visto obligado a tomar medidas de estímulo. Con los tipos de interés en el 0% desde 2016 el margen de maniobra es estrecho pero no se descarta que los tipos entren en terreno negativo.

Estas medidas por el lado de la política monetaria van en dirección opuesta a lo que esperaba el sector bancario, ya que la permanencia de bajos tipos de interés afectan de manera negativa a su rentabilidad.



AUMENTO DE LA REGULACIÓN

Durante la última década los organismos internacionales y europeos han centrado sus esfuerzos en mejorar la capacidad del sector para responder a situaciones excepcionales y evitar que se repita una crisis como la de 2008. La mayor regulación impuesta en este periodo, entre las que destaca el acuerdo de Basilea III, ha obligado a las entidades a llevar a cabo una mejor gestión del riesgo. Ello se ha traducido por un lado en un mayor control en la concesión de crédito durante los últimos años y, por otro, a un a un aumento en las provisiones y reservas de capital.

En esta línea, el Parlamento Europeo sigue trabajando para publicar la versión final del MREL (el requisito mínimo de fondos propios y pasivos admisibles o "colchón anticrisis" de cada banco, con los cambios introducidos por la regulación europea). Para el sector bancario la falta de definición de la normativa y la dificultad para adaptarse a una regulación cambiante es un obstáculo añadido.

A nivel nacional la banca ha debido encajar varios reveses en forma de sentencias judiciales. A las sentencias de las cláusulas suelo de las hipotecas y la de los gastos hipotecarios (en este caso, además, se ha incorporado dentro de la nueva ley hipotecaria que entró en vigor el pasado 17 de junio) se le puede sumar a finales de este año una sentencia sobre las hipotecas indexadas al IRPH (Índice de Referencia de Préstamos Hipotecarios).

2019 | CBRE

El futuro de los espacios de trabajo | SECTOR FINANCIERO -

8

NECESIDAD DE SER MÁS RENTABLES Y EFICIENTES

Los bajos tipos de interés, el bajo crecimiento del crédito, el lastre de activos improductivos o una regulación cada vez más exigente está obligando a la banca a optimizar recursos, reducir costes operativos y de ocupación, con importante foco en la red de sucursales en la banca comercial.

Tal y como destacábamos en el informe del año pasado, el número de sucursales bancarias ha disminuido un 39% desde 2008 mientras que el número de empleos se ha reducido un 31%. Así pues, atacar el exceso de capacidad del sector bancario español sigue siendo uno de los aspectos al que

se apunta como forma de aumentar su rentabilidad. A cierre del 2018 el Banco de España identificaba un total de 26.319 sucursales, 1.300 sucursales menos que en 2017. Sin embargo, la banca española tendría que reducir el número a menos de 10.000 para estar en la media europea.

El proceso de consolidación bancaria en España aún no se da por terminado y es de esperar que se produzca alguna otra fusión a nivel nacional. Aunque menos probable, ya que el actual marco no las incentiva, podría llegar a verse alguna fusión a nivel transfronterizo.

La reestructuración bancaria continúa

El número de empleados que trabajan en el sector financiero, según los datos de afiliación a la Seguridad Social se ha ido reduciendo progresivamente al ritmo que lo hacen el número de sucursales bancarias en nuestro país.

Evolución del número de empleados afiliados a la Seguridad Social en el Sector Financiero (a nivel nacional)

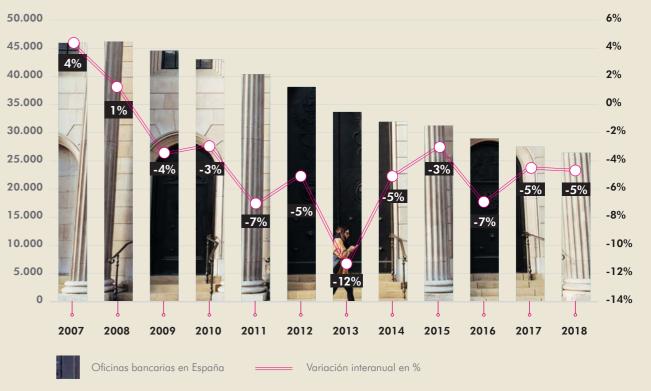


Fuente: Ministerio de Trabajo, Migraciones y Seguridad Social

Por otro lado, el cierre de oficinas bancarias continua, aunque el ritmo se ha frenado en comparación a los años de crisis. El año 2013 fue el que registró

la caída más pronunciada respecto al año anterior (un 12%) y a partir de entonces el descenso se ha moderado.

Evolución del número de oficinas bancarias en España (Entidades de depósito y otras entidades de crédito)



Fuente: Banco de España

El gráfico de la página 9 muestra la evolución a nivel nacional del número de sucursales bancarias, aunque algunas zonas han sido afectadas en mayor medida que otras. Las comunidades autónomas en las que se ha visto un mayor número de cierres de oficinas bancarias son Cataluña, Comunidad Valenciana y Madrid. En los últimos 10 años se han cerrado en estas comunidades un total de 4.585, 2.534 y 2.904 sucursales, respectivamente. Por el contrario, la población se ha incrementado un 2% y 5% en el caso de Cataluña y Madrid y mantenido prácticamente constante en la Comunidad Valenciana. Por lo tanto hace 10 años en Cataluña había 1.112 oficinas bancarios por cada millón de habitantes mientras que a diciembre

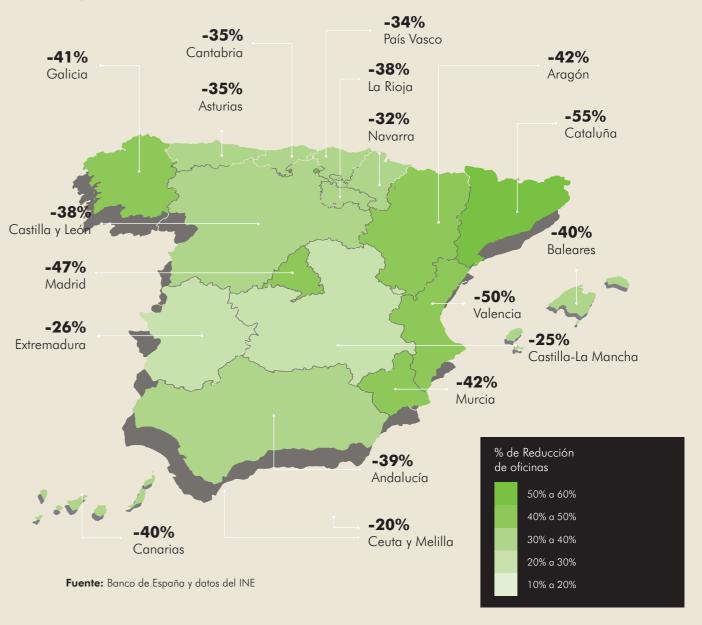
2018 esta cifra se redujo a 482. En la Comunidad Valenciana y Madrid la foto es parecida, una década después el número de sucursales se ha reducido a la mitad.

En 2008 en España, la media de sucursales bancarias por cada millón de habitantes era de 1.087 mientras que en la actualidad contamos con una media de 682 por cada millón. Aún con esta reducción, España sigue siendo uno de los países de la Unión Europea con mayor número de sucursales, por lo que la reducción de estas era algo previsible para equipararse al resto de países.

Número de oficinas bancarias por cada millón de habitantes



Descenso del número de sucursales en la última década por Comunidad Autónoma



El futuro de los espacios de trabajo | SECTOR FINANCIERO - 2019 | **CBRE**

El futuro de los espacios de trabajo | SECTOR FINANCIERO - 2019 | **CBRE**

13

ACELERAR LA DIGITALIZACIÓN PARA RESPONDER AL NUEVO ESCENARIO COMPETITIVO QUE PLANTEAN LAS FINTECH

La disrupción tecnológica ha obligado a una digitalización radical del sector. Destacan especialmente el área de experiencia de usuario y la necesidad de agilizar y transformar los procesos internos. Además, el auge y rapidez con la que se están consolidando ciertas compañías fintech y gigantes tecnológicos bigtech a los que las exigencias regulatorias afectan de

forma mucho más leve, presenta un escenario especialmente competitivo.

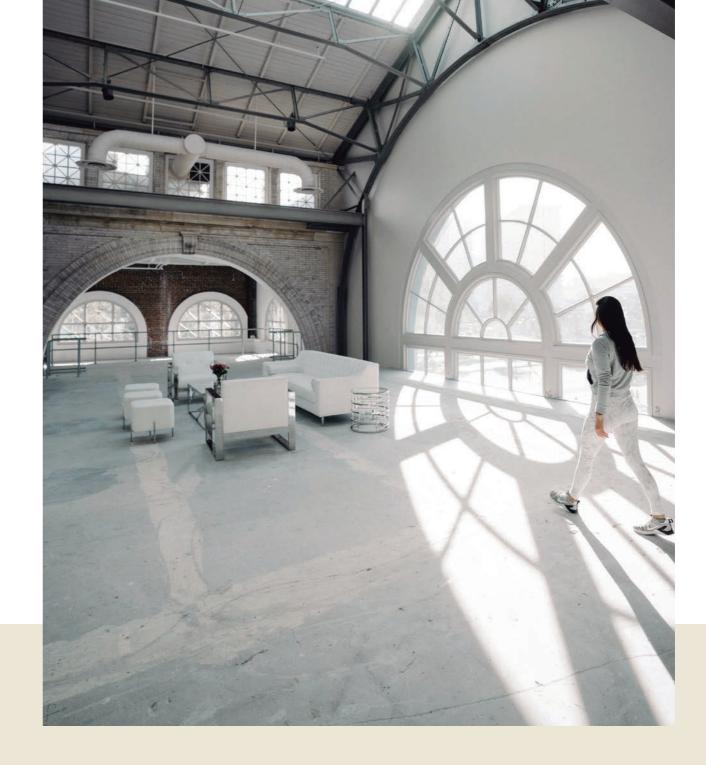
En este sentido, no extrañaría que asistiésemos a un aumento de las alianzas entre fintech y entidades financieras, ya que permitiría afrontar mejor los retos que plantean gigantes como Amazon, Google o Apple.



Si bien la banca tradicional inicialmente colaborativo está aportando una mayor vio a las empresas fintech como una amenaza, desde hace un tiempo trabajan juntas combinando lo mejor de ambos mundos: la banca tradicional experiencia del usuario. aporta estructura, una gran cartera de clientes y financiación, mientras que la fintech aportan el conocimiento tecnológico necesario. Este entorno

eficiencia al sector y nueva capacidad para generar negocio pero, sobre todo, una mejora considerable de la

En esta nueva era digital, una de las prioridades del sector financiero es la regulación de las fintech. En este



sentido, el gobierno español aprobó en febrero el Anteproyecto de Ley de transformación digital del sistema financiero. Entre otras cosas esta iniciativa contempla la creación de un sandbox regulatorio, un banco de pruebas controlado que permitirá a las empresas fintech llevar a cabo proyectos de innovación allá donde

aún no existe regulación, con el objetivo de crearla en base a los resultados de la prueba. Aunque los principales actores en este sector están demandando celeridad en la aprobación de esta ley, el inestable mapa político del país está retrasando la aprobación de ésta.

Por otro lado, en septiembre empezó a aplicarse la nueva directiva de servicios de pagos PSD2. Con ella, las empresas fintech podrán acceder a los datos de los clientes de un banco concreto, previo autorización del cliente, lo que permitirá una mayor agilidad y rapidez en las compras online, ya que se podrá comprar el producto directamente sin la intermediación del banco en el proceso de pago. Esta directiva favorece la competencia enfocada sobre todo en el control del dato.

Precisamente en esta lucha por la información, aparecen en escena las bigtech, entre las que las más grandes son el grupo conocido como GAFAs (Google, Amazon, Facebook y Apple). Aunque todavía no están compitiendo directamente con la banca, hay voces que apuntan a éstas como los bancos del futuro.

LAS BIGTECH AFIRMAN NO QUERER SER UN BANCO Y QUE ESTÁN EN UNA FASE DE EXPLORACIÓN DE NUEVAS ÁREAS DEL SECTOR DONDE MEJORAR LA CADENA DE VALOR

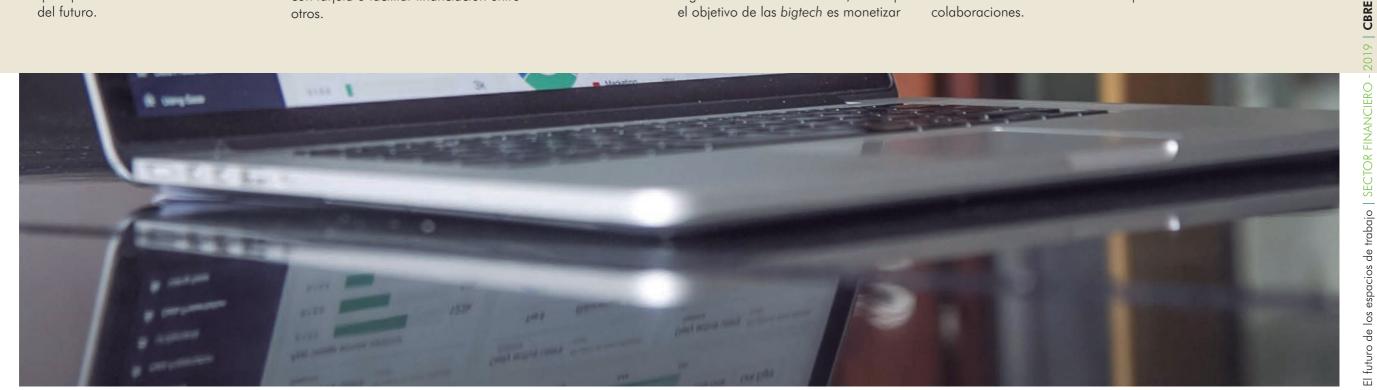
Lo que es un hecho es que poco a poco están posicionándose en el mercado mediante la obtención de licencias para operar como entidad de pago, lo que les permite procesar recibos, pagos con tarjeta o facilitar financiación entre otros.

En diciembre de 2018, Google, a través de otras empresas del grupo, obtuvo licencia fintech en Lituania y en enero de 2019 obtuvo licencia en Irlanda para ofrecer este tipo de servicios financieros en la UE. Operando en el sector financiero y ofreciendo este tipo de servicios, las bigtech pasan a disponer de una información adicional de los pagos que realiza una persona, pudiendo crear un perfil para ese usuario que le permitirá generar ofertas y promociones personalizadas sobre los productos que compra.

La aparición de las bigtech en el sector financiero ha desatado algunas quejas por parte de la banca tradicional. Por un lado, la licencia con la que operan les permite escapar del control regulatorio del BCE. Por otro, dado que el objetivo de las bigtech es monetizar

el dato mediante la oferta de productos y publicidad personalizada, éstas ofrecen servicios financieros gratuitos por los que los bancos sí cobran, lo que para la banca tradicional se traduce en que las bigtech están realizando políticas de dumping sobre el sector financiero, es decir, que están ofreciendo un producto por debajo de

A pesar de la amenaza que supone la entrada de estos nuevos players en el sector financiero, todo parece indicar que, al igual que sucede con las fintech, banca y bigtech están condenados a entenderse y colaborar entre ellos teniendo en cuenta que, salvo excepciones, ambas trabajan en ámbitos donde no se hacen una competencia directa y que la banca cada vez está más abierta a este tipo de colaboraciones.



ro de los espacios de frabajo | SECTOR FINANCIERO - 2019 | **CBF**

ADAPTARSEAL NUEVO CLIENTE

La tecnología y las nuevas formas de consumo han generado un nuevo perfil de consumidor, con nuevas expectativas y más exigente en cuanto a precios, comodidad, rapidez y opciones para elegir. Este nuevo perfil no solamente engloba a los clientes. Los empleados no están ajenos a esta nueva tendencia, por lo que las firmas financieras también están trabajando para retener y fidelizar al mejor talento.

De la transacción a la interacción

Los bancos están reconfigurando sus sucursales más estratégicas o abriendo algunas nuevas para actuar como punto de encuentro con el cliente e interactuar con él de forma distinta. El nuevo portfolio de oficinas se centra el costumer journey y en el costumer engagement. El foco ahora está en tratar de "hacer la vida más fácil" a sus clientes, de forma que acudir a estas sucursales sea una experiencia diferenciadora y omnicanal, tal como ocurre en el sector de la moda.

Así encontramos algunos ejemplos que constatan el esfuerzo de la banca por su modernización y en hacer que la experiencia del cliente sea sobresaliente. Uno de los ejemplos más claros es el del **Banco Santander** con su modelo

WORK CAFÉ

Work Café. Ya podemos ver esta fusión de sucursal, coworking y cafetería en las oficinas del Santander en la calle Velázquez, en la Plaza de los Sagrados Corazones y en Valdebebas, todas ellas en Madrid.

El Santander no es el único en la moda del coffee banking, un modelo que ya funciona en Estados Unidos y Europa. Además de ofrecer sillones, salas de reuniones, cajeros automáticos y un buen café, estos espacios cuentan con asesores que ayudan a resolver cualquier consulta a la vez que informan de las novedades de los productos bancarios. Siguiendo esta tendencia, **ING** también ha abierto una nueva sucursal en Sabadell, donde aseguran sus clientes "se sentirán como en casa" y en la que organizan eventos y charlas.

Se está rompiendo, por tanto, con el modelo de sucursal tradicional. El horario ampliado es una de las características que tienen en común este tipo de oficinas, junto con la centralización de todos los servicios. En definitiva, se trata de poder ofrecer a los clientes canales digitales y remotos para realizar sus gestiones bancarias, mayor especialización en servicios financieros y atención personalizada cuando así lo requieran. En este contexto, se tiene muy en cuenta al empleado a fin de mejorar su entorno laboral, la interacción con clientes, la colaboración con otros compañeros y su productividad.

El efecto "WOW"

En los últimos meses ha continuado el goteo de entidades bancarias anunciando la apertura de sucursales al más puro estilo flagship. Estas sucursales se caracterizan por tener un tamaño significativamente mayor que las sucursales habituales, estar localizadas en las mejores calles comerciales de las ciudades ocupando edificios a menudo emblemáticos.

La estrategia de **CaixaBank** es un claro ejemplo de esta nueva tendencia. Inmersa en un ambicioso plan de reestructuración de oficinas que

contempla el cierre de 800 sucursales y la apertura de 300 con un nuevo concepto de atención a sus clientes, ha anunciado recientemente su apuesta por ubicar la que será su sucursal más importante de Madrid en el icónico edificio Axis de la Plaza Colón.

De esta forma CaixaBank reforzará su presencia en la capital gracias al espectacular y recién reformado edificio por parte de Foster & Parters. Esta sucursal de formato espectacular muestra de la transformación que vive el sector.

Edificio Axis. Plaza de Colón, 1-Madrid. Operación asesorada por CBRE.



. Ión, por

El futuro de los espacios de trabajo | SECTOR FINANCIERO - 2019 | **CBRE**



Antiguo edificio de la Winterthur en la Plaza de Francesc Macià en Barcelona, donde Caixabank ocupará un total de 2.600 m².

Adicionalmente, hará otras dos aperturas concebidas como flagships en Barcelona y Valencia. En Barcelona se prevé la apertura de un espacio de restauración que facilitará la relación entre clientes y banco. En Valencia la nueva sucursal agrupará los segmentos de banca retail (Store), banca premier, centro de empresas, centro de banca privada, start-ups (Day One) e instituciones.

Por otro lado, Caixabank también está trabajando en iniciativas más allá del sector bancario. En la calle Pelayo de Barcelona, por ejemplo, ha inaugurado un local multiusos, llamado ImaginCafé, enfocado a atraer al público millennial. Se trata de un espacio muy polivalente que combina arte, tecnología, música, cafetería, cultura y videojuegos, además de ofrecer zonas co-working.



BBVA también abraza un nuevo concepto de oficina – sucursal a las que las denominan Blue Brunch y que se situarán en puntos clave en diferentes localidades del país. En Madrid la última operación ha sido el alquiler de las tres primeras plantas del edificio Velázquez, 33 un edificio totalmente rehabilitado en el que ocupará alrededor de 1.600m². Habrá una planta dedicada al cliente y en el resto de las zonas de trabajo se seguirá la línea de las últimas tendencias inmobiliarias según las cuales los espacios abiertos y colaborativos serán

Banca March entre otros, no se quedan atrás y ponen esfuerzo en redirigir su modelo de negocio hacia una estrategia basada en la satisfacción de sus clientes potenciando el Customer Engagement. Además, según datos del banco Santander este nuevo modelo de oficina es un 20% más productivo que la oficina tradicional.



tradicional.

OpenBank se ha unido a las últimas

conviertiéndolas en puntos de encuentro

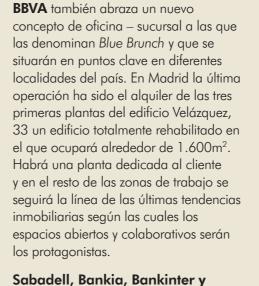
incorporando un diseño que rompe con

todos los esquemas de una sucursal

tendencias reciclando oficinas,

más cercanos con sus clientes,

Plaza del Ayuntamiento en Valencia. Caixabank ocupará un total de 2.200 m² en una nueva sucursal All in One









"RETAILIZACIÓN" DE LA BANCA

Como adelantábamos en el capítulo anterior, todas las entidades financieras están reduciendo su red de sucursales en favor de espacios comerciales más representativos en las principales arterias de las ciudades. Durante los próximos años, la banca seguirá apostando por el modelo "flaghship" abanderado hasta hace poco por el retail.

2

EN BUSCA DE **REPRESENTATIVIDAD**

En el caso de las grandes ciudades españolas, observamos una tendencia por parte de la banca de inversión y privada de ubicar sus sedes corporativas en el CBD con el objetivo de ganar representatividad.

Un claro ejemplo es el traslado de **A&G** de Joaquín Costa al Paseo de la Castellana, 92, frente a Nuevos Ministerios – operación y proyecto de Arquitectura asesorado por CBRE-.

El futuro de los espacios de trabajo | SECTOR FINANCIERO - 2019 | **CBRE**





PRIMEROS PASOS EN LA PROMOCIÓN

DEL BIENESTAR EN LA OFICINA

Las entidades financieras se han dado cuenta que fomentar las políticas de bienestar tienen una consecuencia directa en el sentimiento de pertenencia y de comunidad en el que cada vez están más interesadas.

Hemos identificado iniciativas interesantes en torno a la promoción de la nutrición saludable, apostando por dietas especiales o dando acceso a información nutricional. También hemos observado compañías que han invertido en instalaciones deportivas propias.

TD Bank Canadá, por ejemplo, ha convertido la salud y el bienestar en uno de los pilares del diseño y la operativa de sus sucursales, consiguiendo la certificación WELL en dos de ellas como forma de demostrar su compromiso con este objetivo.

Sin embargo, aún queda camino por recorrer y la mayoría de iniciativas se realizan de forma aislada. Detectamos una falta de estrategia y enfoque integral a la hora de abordar el bienestar ya que todavía ninguna compañía financiera en España ha apostado por la certificación WELL, que mide el compromiso de las empresas con el bienestar de los profesionales en torno a siete niveles: nutrición, calidad del aire, calidad del agua, iluminación, fitness y confort.

5

EL **DISEÑO** IMPORTA

Llama la atención que los costes de implantación del sector bancario son bastante más elevados que los de otros sectores, especialmente en banca privada, banca de inversión y otras entidades financieras donde las oficinas suelen ocupar superficies pequeñas.

Estas compañías, tradicionalmente más conservadoras, están creando espacios cada vez más abiertos, aunque por la naturaleza del negocio siguen conservando despachos como norma general.



MAYOR PREOCUPACIÓN POR LA MOVILIDAD Y LA SOSTENIBILIDAD

Estamos observando las primeras estrategias de movilidad sostenible, no solo para reducir la huella de carbono, sino también para mejorar los tiempos de desplazamientos de los empleados. Se introducen soluciones como flexibilidad de horarios de entrada y salida, incentivos para el uso de transporte público o bajo contaminante o tecnologías para uso compartido de coches.

Soluciones digitales como **COMMUTE** de CBRE, permiten calcular los desplazamientos de los empleados, identificar patrones y obtener información valiosa para diseñar políticas de movilidad adecuadas para los empleados y la compañía. Otras soluciones digitales de CBRE como CALIBRATE, permiten conocer de dónde vienen y a dónde van los clientes (o empleados) a través de la geolocalización de los móviles, ofreciendo información clave para determinar la mejor ubicación de una sucursal o un cambio de sede.



PROFESIONALIZACIÓN DEL FM

Las entidades financieras están dando pasos importantes en la gestión integral del Facility Management y, probablemente, el financiero sea uno de los sectores a la cabeza en esta transformación. Están desarrollando procesos para simplificar la gestión, reducir los recursos y ofrecer más servicios a los usuarios. En concreto, entienden el Facility Management como un aliado clave a la hora de ofrecer una experiencia diferencial a los empleados y los propios clientes que visitan las sedes o las sucursales.

Además, la digitalización está jugando un papel clave en la mejora de la gestión de estos servicios. Al mismo tiempo, estamos observando nuevas soluciones flexibles para conseguir servicios consistentes en portfolios multinacionales, así como nuevas formas de colaboración con proveedores.



Al mismo tiempo, las empresas

desde una perspectiva integral,

telecontrol.

financieras están dando los primeros

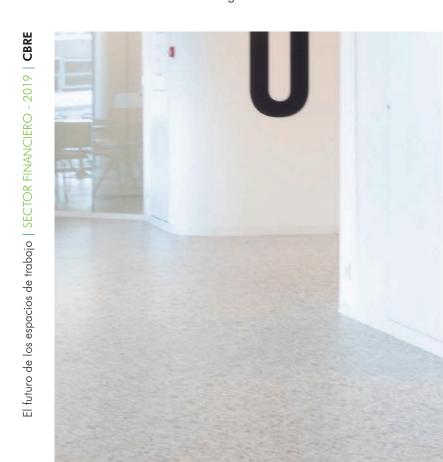
pasos para abordar la sostenibilidad

desarrollando los **primeros modelos**

para la compra agregada y gestión

de partnerships con especialistas

de energía a través de sistemas de





Superficie de Oficinas (m²)

> 50.000

PLAZA

CASTILLA

> 30.000 a 50.000

> 10.000 a 30.000

> 5.000 a 10.000

> 1.000 a 5.000

A-2

ALCALÁ

DOCTOR ESQUERDO

FRANCISCO

MENÉNDEZ

PELAYO

0 a 1.000

LOCALIZACIÓN DE LAS PRINCIPALES

ENTIDADES FINANCIERAS DE MADRID

PRINCIPALES BANCOS ESPAÑOLES

ENTIDAD

- 1 Banco Sabadell
- 2 Bankia
- 3 Bankinter
- **4** BBVA
- 5 CaixaBank
- **6** Evo Banco **7** Grupo Santander
- 8 Liberbank

BANCA DE INVERSIÓN, PRIVADA Y OTRAS ENTIDADES FINANCIERAS

- 9 A&G Banca Privada
- **10** Abanca
- **11** Abante Asesores
- **12** Ahorro Corporación
- **13** Alantra
- 14 Allfunds Bank
- **15** Altan Capital
- **16** American Express
- 17 Amundi/Credit Agricole
- **18** Andbank España
- **19** Arcano
- **20** Ares Bank
- 21 Aviva Gestión 22 Banca March
- 23 Banco Alcalá
- **24** Bank of America Merril Lynch
- **25** Barclays
- **26** Blackstone Group **27** BNP Paribas
- **28** Citigroup
- **29** Credit Suisse Group

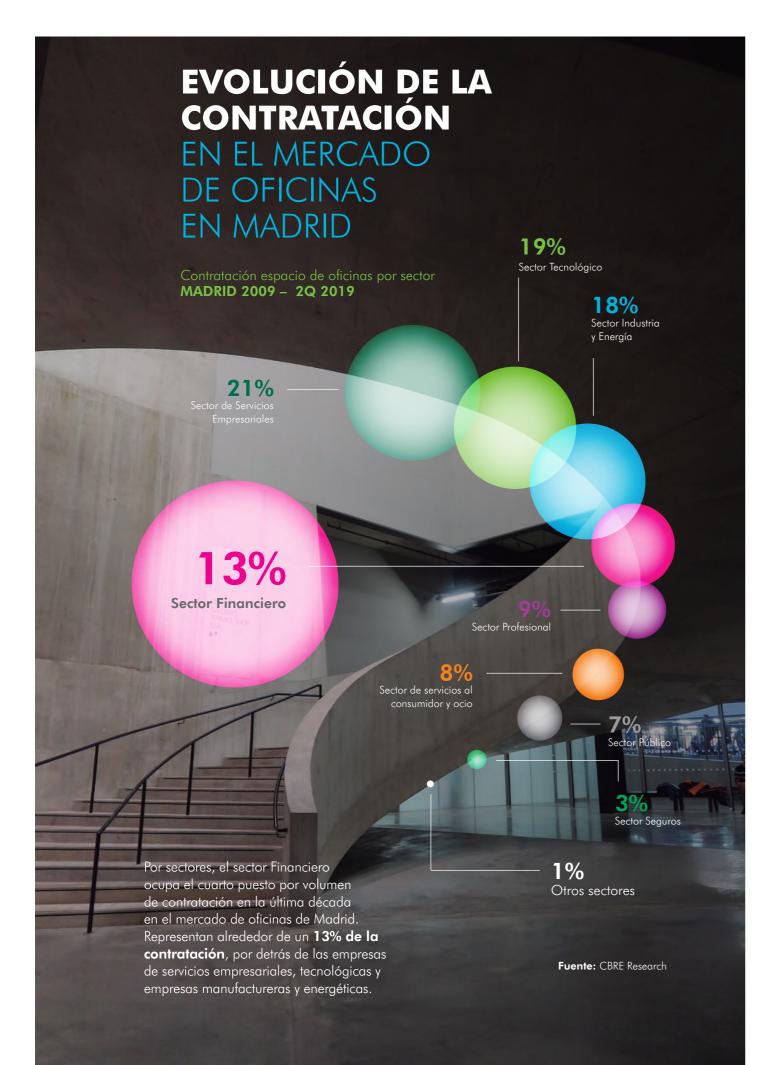
- **30** Deutsche Bank
 - **31** Fidelity
 - 32 Gesalcalá **33** Goldman Sachs
 - **34** HSBC
 - **35** ICBC
 - **36** ING*
 - **37** Inversis **38** JP Morgan Chase
 - **39** Julius Baer
 - **40** MBNA
 - 41 Mediobanca
 - **42** Natixis
 - 43 NM Rothschild & Sons
 - **44** Novo Banco
 - **45** Redsys
 - **46** Renta 4
 - 47 Royal Bank of Canadá
 - 48 Societé Générale
 - 49 Triodos Bank
 - **50** UBS



M-607 ALCOBENDAS M-40 M-30 MADRID BOADILLA DEL MONTE M-511 A-42



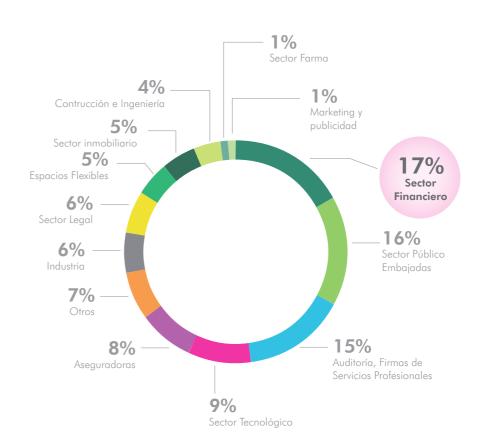
El futuro de los espacios de trabajo | SECTOR FINANCIERO - 2019 | **CBRE**



Aunque el sector financiero no ha sido tradicionalmente un gran demandante de espacio de oficinas, su huella en el mercado es muy importante. Por ejemplo, en el análisis de los ocupantes de todos los edificios que hay a lo largo de los 6 kilometros del Paseo de la Castellana, el sector financiero ocupa el 17% de

un total de 1,3 millones de m². A pesar de la salida de BBVA, que ocupaba la totalidad de Castellana, 81 hasta 2014-2015, el sector financiero, junto al sector público y a los servicios empresariales y profesionales, se reparten la mitad del espacio ocupado en el eje empresarial más importante de España.

Castellana tenant mix – 2019. Edificios exclusivos de oficinas



EVOLUCIÓNDEL TAKE-UP

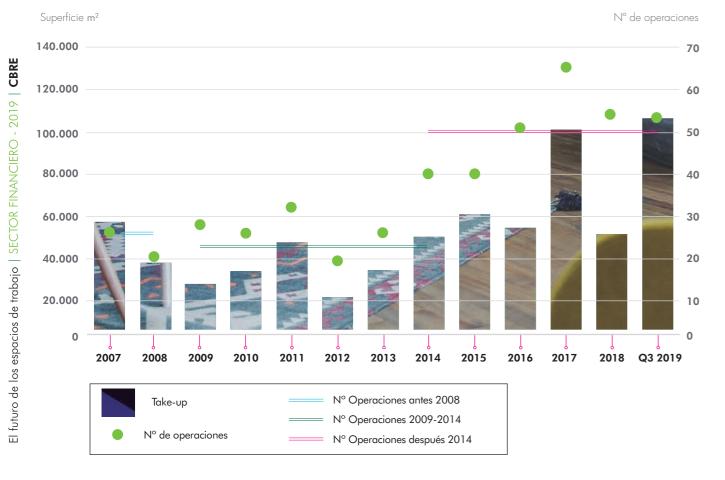
Según muestra el gráfico inferior y en base a la contratación registrada hasta el 3Tr, todo apunta a que 2019 marcará un máximo en la contratación de espacio de oficinas por parte del sector financiero, gracias no sólo a una gran operación como la de ING sino también a la continua actividad desplegada por Banco Santander o Caixabank. Lo cierto es que en los últimos cuatro años la gran banca comercial ha realizado operaciones muy significativas: desde BBVA reubicándose en su nueva sede en Las Tablas hasta el Banco Santander reagrupándose en las que iban a ser las nuevas oficinas centrales del Banco Popular en la calle Jose Ignacio Luca de Tena, otros bancos como Banco Sabadell, Caixabank o Bankinter han realizado movimientos muy importantes, como recoge la imagen de la página siguiente.

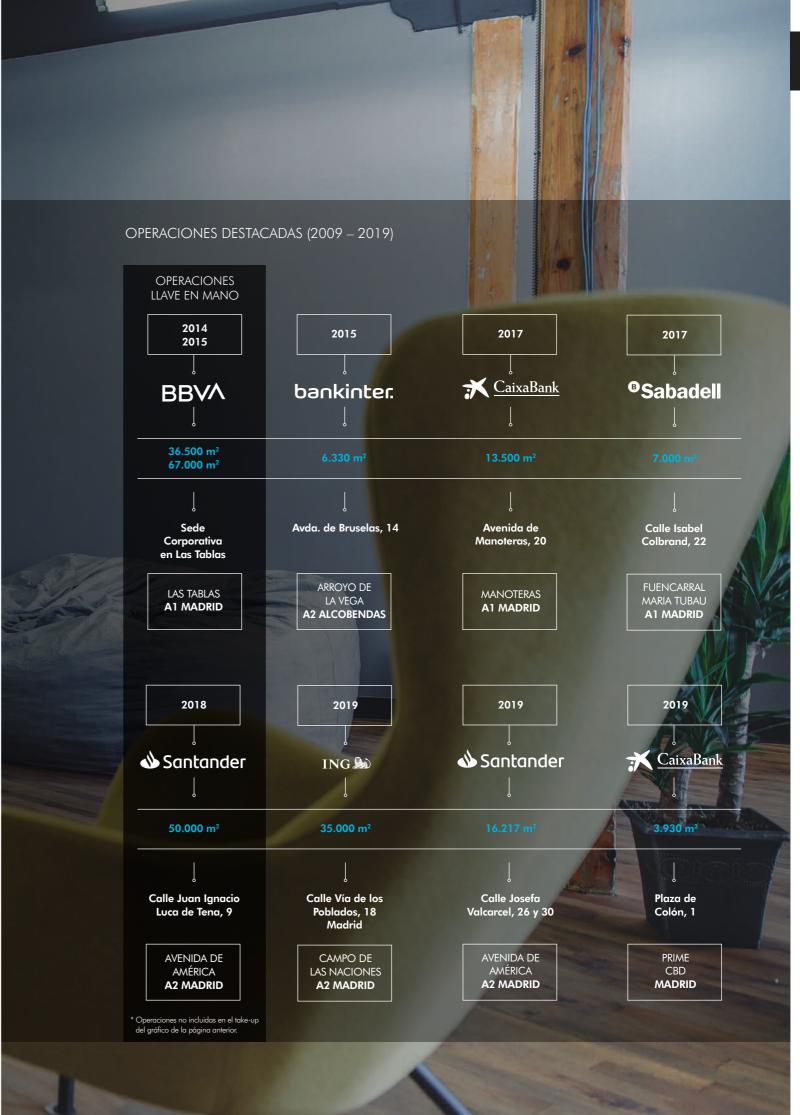
A esta corriente se ha sumado recientemente ING. Esta transacción es muy llamativa, puesto que este banco abandona la ubicación que ha ocupado en un edificio de su propiedad durante más de 20 años en el P.E. Las Rozas (eje A-6)

para trasladarse al edificio Helios en Campo de las Naciones (A-2). Su objetivo con este movimiento es consolidar diferentes oficinas dispersas en Las Rozas y el centro de Madrid en una única dirección, al tiempo que reserva espacio de cara a una futura expansión. Helios es un edificio a estrenar con certificación Leed Platino.

Comparando el número de operaciones: a partir de 2014 se llevan a cabo unas 50 anuales de media, el doble de las que se firmaban entre 2009 y 2013.

Evolución contratación espacios de oficinas en el sector financiero





El futuro de los espacios de trabajo | SECTOR FINANCIERO - 2019 | **CBRE**

nturo de los espacios de trabajo | SECTOR FINANCIERO - 2019 | CBRE

EVOLUCIÓNDE LAS RENTAS

Las rentas firmadas por el sector financiero han ido muy en línea con la media del mercado en los últimos años.

Haciendo foco en el CBD, las rentas medias de mercado se situaron algo por encima de los 20€/m² en 2010 y 2011. En los tres años siguientes bajaron hasta alcanzar los 18€/m² en 2012 y 2014. Es a partir de entonces cuando vemos

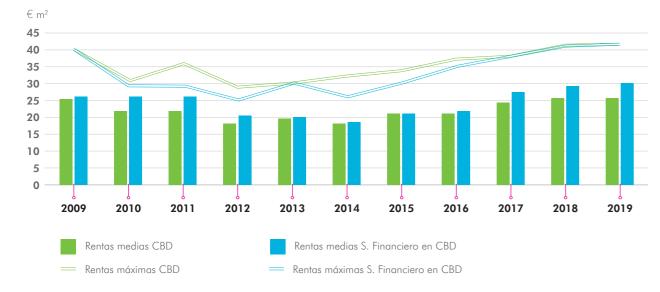
un crecimiento progresivo hasta llegar a su punto más alto este año situándose en los 26€/m².

Analizando las rentas máximas firmadas por el sector financiero en la última década, ha sido en los dos últimos años donde han alcanzado su nivel máximo, con alguna transacción firmada por encima de los 40€/m²/mes, siendo el

2018 el año que mayor número de operaciones se firmaron en el CBD por parte de empresas del sector financiero.

Si nos centramos en el comportamiento del Distrito Central de Negocios, el 60% de las operaciones firmadas por las financieras en esta zona se concentran en el Barrio de Salamanca y en la zona Prime del Distrito de Negocios. Este dato argumenta por qué las rentas de las financieras se posicionan algo por encima de las rentas medias del mercado.





Fuente: CBRE Research



futuro de los espacios de trabajo | SECTOR FINANCIERO - 2019 | **CBRE**

ANÁLISIS TRANSACCIONES RECIENTES

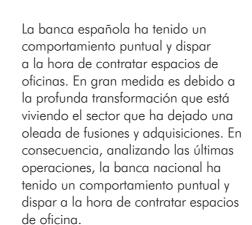
Principales transacciones recientes

| AÑO | ZONA | GRADO EDIFICIO | DIRECCIÓN | SUPERFICIE | INQUILINO | MOTIVO |
|------|------|-------------------|--|------------|------------------------------------|-----------------------------|
| 2019 | A-2 | А | Calle Vía De Los Poblados, 1B, Madrid | 34.947 | ING | Consolidación |
| 2019 | A-2 | B+ | Calle Josefa Valcárcel, 26 y 30, Madrid | 16.217 | BANCO SANTANDER | Ampliación-Otro edificio |
| 2019 | CS | А | Paseo Virgen del Puerto, 55, Madrid | 13.671 | CETELEM | Reubicación - Ampliación |
| 2018 | A-1 | А | Calle de los Padres Dominicos, 7, Madrid | 6.148 | ALLFUNDS BANK | Reubicación - Ampliación |
| 2018 | CBD | А | Plaza de Colón, 1, Madrid | 3.930 | CAIXABANK | Reubicación - Ampliación |
| 2019 | A-1 | А | Avenida de Manoteras, 20, Madrid | 2.812 | CAIXABANK | Ampliación - Mismo Edificio |
| 2018 | CBD | А | Calle José Ortega y Gasset, 29, Madrid | 2.446 | ALANTRA | Reubicación - Ampliación |
| 2018 | A-1 | B+ | Avenida de Manoteras, 44, Madrid | 4.640 | BBVA + BBVA DATA & ANALYTICS | Ampliación - Otro edificio |
| 2018 | CS | А | Calle Príncipe de Vergara, 112, Madrid | 2.178 | NOVO BANCO | Reubicación |
| 2018 | A-6 | А | Calle Jacinto Benavente, 2, Las Rozas | 2.054 | ING | Ampliación - Mismo Edificio |

Fuente: CBRE Research

Analizando las transacciones de los últimos años no se puede apreciar una tendencia o estrategia uniforme por parte de las financieras. Por lo general, la banca comercial suele comportarse de manera diferente que la banca internacional y que los servicios financieros. A rasgos generales, estos últimos, ocupan menos espacio que la

banca comercial y tienden a permanecer fieles a la misma zona en caso de cambio de sede o ampliación de la misma. De hecho en los últimos dos años más del 50% de las operaciones realizadas por el sector financiero en el CBD han sido realizadas por empresas que ha estaban ubicadas en este submercado.



Lo que sí es común para todas las empresas financieras es la preferencia por edificios modernos y de calidades altas. Más del 70% de las transacciones de los últimos años se realizan en edificios de calidad alta (Grado A) o media-alta (B+).





LOCALIZACIÓN DE LAS PRINCIPALES

ENTIDADES FINANCIERAS DE BARCELONA

PRINCIPALES BANCOS ESPAÑOLES

ENTIDAD

- 1 Banco Sabadell
- 2 Bankia
- **3** BBVA
- 4 Caixabank
- **5** Grupo Santander

BANCA DE INVERSIÓN, PRIVADA Y OTRAS ENTIDADES FINANCIERAS

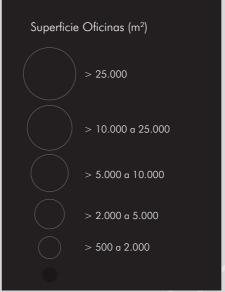
ENTIDAD

- 6 A&G Banca Privada
- **7** Adaptive Consulting
- 8 Andbank
- **9** Ariete Financial Services
- **10** Auris 4 Investments
- **11** Ayteco Gestio
- **12** Banca March **13** Banco De España
- **14** Banco Mediolanum
- **15** Banco N26
- 16 Barrachina Inversiones y Servicios
- **17** Bestinver Gestion
- **18** China Construction Bank Europe
- **19** Cofidis
- **20** Credit Suisse Group
- **21** De Vere Spain
- 22 Deutsche Bank
- 23 Digital Origin
- **24** Eos Global
- 25 Exin Grup Spain
- **26** Exin Spanish Holdings

BARCELONA

- 29 Friendly Group Spain
 - **30** Gescobro Collection Services 31 ICBC
 - **32** Kantox
 - **33** KKH Capital & Property Europe
 - **34** Lindorff España
 - 35 Marapi Inversions
 - **36** Meridia
 - 37 Microcrédit
 - **38** Mirabaud
 - **39** Miura Private Equity
 - **40** Nord Pay
 - 41 Nuevo Micro Bank
 - **42** Solventis
 - 43 Sphera Investment Spain
 - **44** Squircle
 - 45 Suma Capital Sgeic
 - **46** Teletrade
 - **47** Trea Capital Partners
 - **48** UBS
 - 49 Younited Credit





AVINGUDA DEL PARAL·LEL



PLAÇA DE



PLAÇA

D'ESPANYA

CORNELLÀ DE LLOBREGAT

CBRE

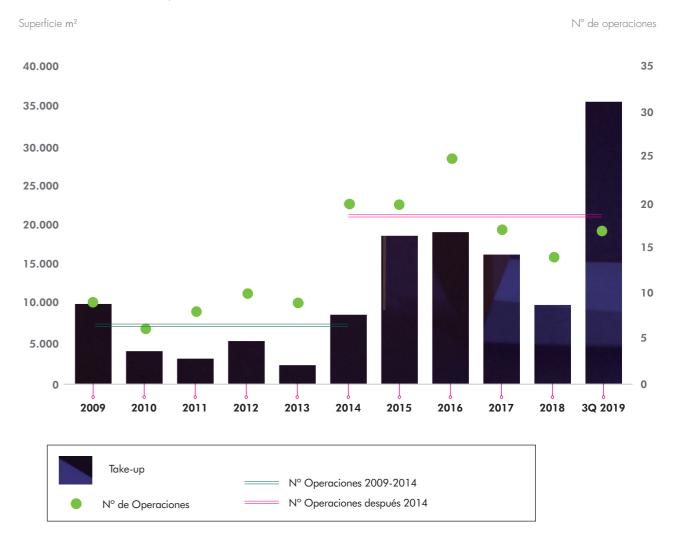


En los años previos a la crisis, la media anual de superficie de oficinas contratada por el sector financiero en Barcelona rondaba los 22.000 m², siendo el año 2007 el de mayor esplendor para este sector. De 2009 al 2014, aunque el número de operaciones se mantuvo similar al periodo anterior, la superficie media contratada se redujo drásticamente, lo que situó la media de contratación anual en 6.400m². Desde finales de 2014, con la mejora de la situación económica, la contratación de espacios de oficinas por parte de este sector empezó a crecer, liderada por la banca nacional. Desde entonces no solo ha aumentado el número de

operaciones en el sector, sino que también lo ha hecho el tamaño medio de las operaciones. De esta manera la media anual contratada por el sector financiero ha aumentado hasta los 18.500m² desde el 2015.

Si bien la banca comercial es la que mayor superficie de espacios de oficinas contrata en el mercado barcelonés, casi siempre por la necesidad de ampliar sus espacios, el resto de empresas del sector financiero protagonizan un mayor número de operaciones. Aunque con una demanda de espacios mucho menor, este tipo de empresas supone el 86% de las operaciones realizadas por el sector financiero.

Evolución contratación espacios de oficinas en el sector financiero



nturo de los espacios de trabajo | SECTOR FINANCIERO - 2019 | CBRE

EVOLUCIÓNDE LAS RENTAS

Las rentas ligadas al sector financiero siguen un comportamiento similar a las de la media del mercado, aunque ligeramente por encima de éstas.

En el mercado de oficinas barcelonés, la renta media en el CBD alcanzó su punto más alto en el año 2008. En el sector financiero, éstas siguieron creciendo hasta 2009. Desde entonces se produjo un proceso de reajuste a la baja que duraría hasta el año 2013, punto en el que se alcanzó el punto más bajo del ciclo. En el mercado del CBD la renta media descendió hasta los 14,50€/m²/mes, mientras que las rentas ligadas al sector financiero descenderían hasta los 16€/m²/mes, lo que supone un descenso del 28% y del 26% respectivamente.

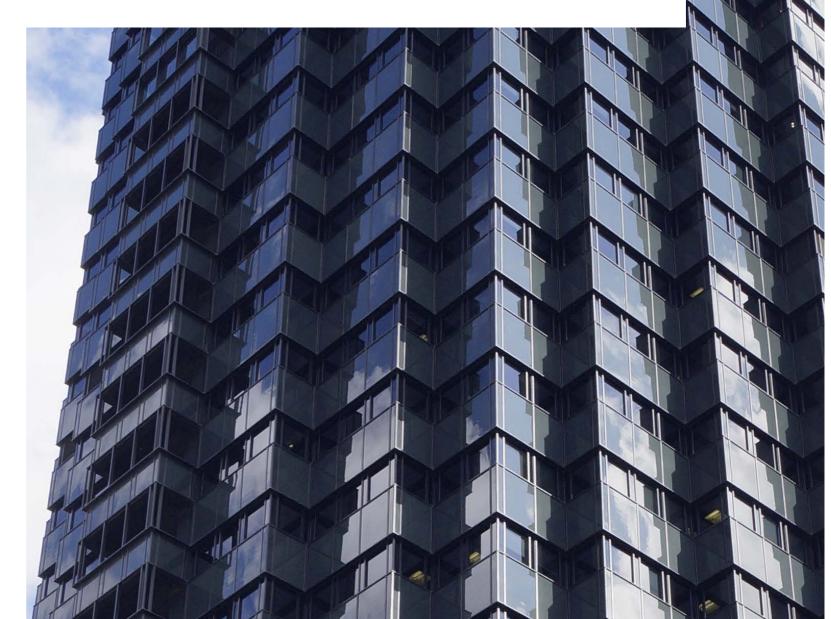
Posteriormente, y tras varios años con variaciones poco significativas, la renta media en CBD empezó a ascender progresivamente hasta que, ya en 2019, éstas han alcanzado su punto máximo histórico. En el CBD actualmente la renta media se sitúa en torno a los 21€/m²/mes, mientras que la del sector financiero se sitúa en unos 23€/m²/mes.

En lo que a rentas máximas se refiere el sector financiero registra las rentas más altas de la última década en 2018 y 2019, cerrándose en la Avinguda Diagonal en su tramo entre la Plaça Francesc Macià y la Plaça Pius XII las rentas más altas.





Fuente: CBRE Research



CBRE

TRANSACCIONES

RECIENTES

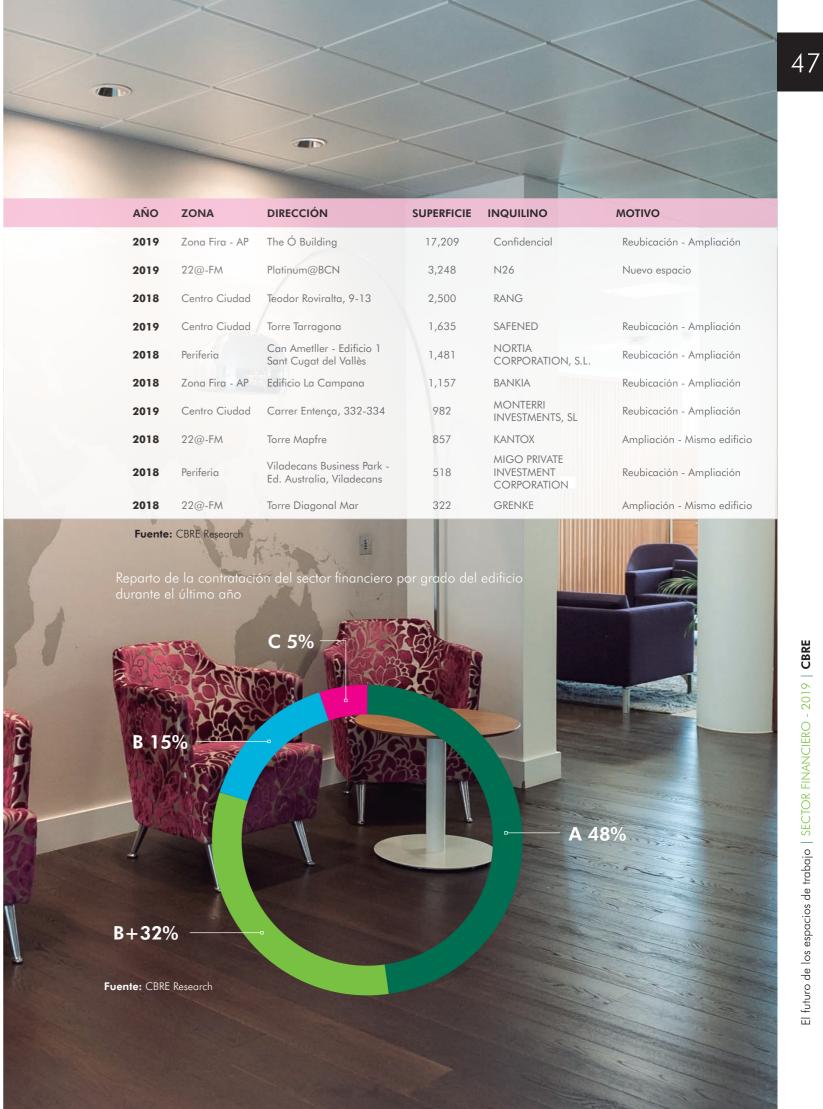
A pesar de que la contratación en el sector financiero es tradicionalmente baja en comparación con el resto de sectores, durante los últimos 12 meses la actividad del sector ha aumentado considerablemente. En total, algo más de 26.000m² de oficinas han sido contratados por el sector financiero, lo que supone un 6% de la contratación total en el mercado barcelonés.

De entre las operaciones más relevantes destaca el alguiler por parte de una entidad financiera* del nuevo edificio de oficinas The Ó Building, construido en los terrenos de la antiqua fábrica de Can Batlló. En total, más de 17.000m² de oficinas que contará con espacios abiertos y flexibles de trabajo y en el que la entidad bancaria trasladará toda la actividad que ahora tiene en otra zona de la ciudad.

En base a las operaciones registradas, no sólo durante este último año sino

desde el cambio de ciclo económico, la tendencia que se observa es la de una mayor necesidad de espacios por parte de las empresas financieras. Ante la dificultad de ampliar en el mismo edificio por la falta de disponibilidad, algunas de las empresas han optado por trasladar su actividad a otro edificio, lo que también viene a explicar el aumento en la contratación reciente. En un análisis más detallado a la banca comercial, encontramos que el motivo para el traslado no solo responde a unas necesidades de mayor espacio, sino también a objetivos de obtener una mayor eficiencia y ahorro de costes.

Por último, y al igual que sucede en Madrid, la preferencia de las empresas del sector financiero por espacios de calidad alta es evidente. Durante el último año, sin contar la operación en The Ó building, el 80% de la contratación corresponde a espacios contratados en edificios de grado A o B+.



^{*} Operación confidencial



LOCALIZACIÓN DE LAS PRINCIPALES

ENTIDADES FINANCIERAS DE VALENCIA

PRINCIPALES BANCOS ESPAÑOLES

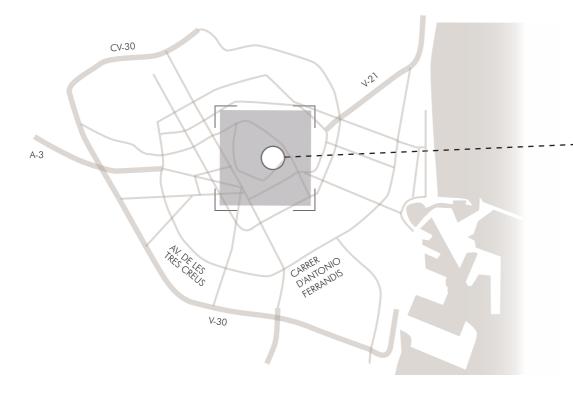
ENTIDAD

- 1 CaixaBank
- 2 Sabadell
- **3** Bankia
- 4 Bankinter
- 5 BBV
- 6 BBVA7 Santander

BANCA DE INVERSIÓN, PRIVADA Y OTRAS ENTIDADES FINANCIERAS

ENTIDAD

- 8 Abanca
- **9** Mediolanum
- **10** A&G
- 11 Credit Agricole
- 12 AndBank
- 13 Banca March14 Credit Suisse
- **15** ING
- **16** UBS
- 17 Deutsche Bank
- **18** BNP Paribas
- 19 Inversis





Only I SECTOR FINANCIERO - 2019 | CRI

SECTOR FINANCIERO

VALENCIA

Históricamente las principales entidades financieras han hecho de la ciudad de Valencia su sede de referencia para cubrir el levante español. Ubicadas en edificios representativos, son fácilmente reconocibles sus logos en los principales edificios de oficinas del centro de la ciudad, y, junto a la Administración Pública, son los principales inquilinos de esta zona.

Quien conoce Valencia y ha paseado alguna vez por sus calles se habrá percatado de la concentración de bancos en el eje Pintor Sorolla, considerado el centro del distrito financiero de Valencia, donde destaca la arquitectura de la histórica sede del antiguo Banco de Valencia, actual CaixaBank, en la confluencia de las calles Pintor Sorolla y Juan de Austria. De hecho esta entidad decidió trasladar su sede social a este edificio en 2017.

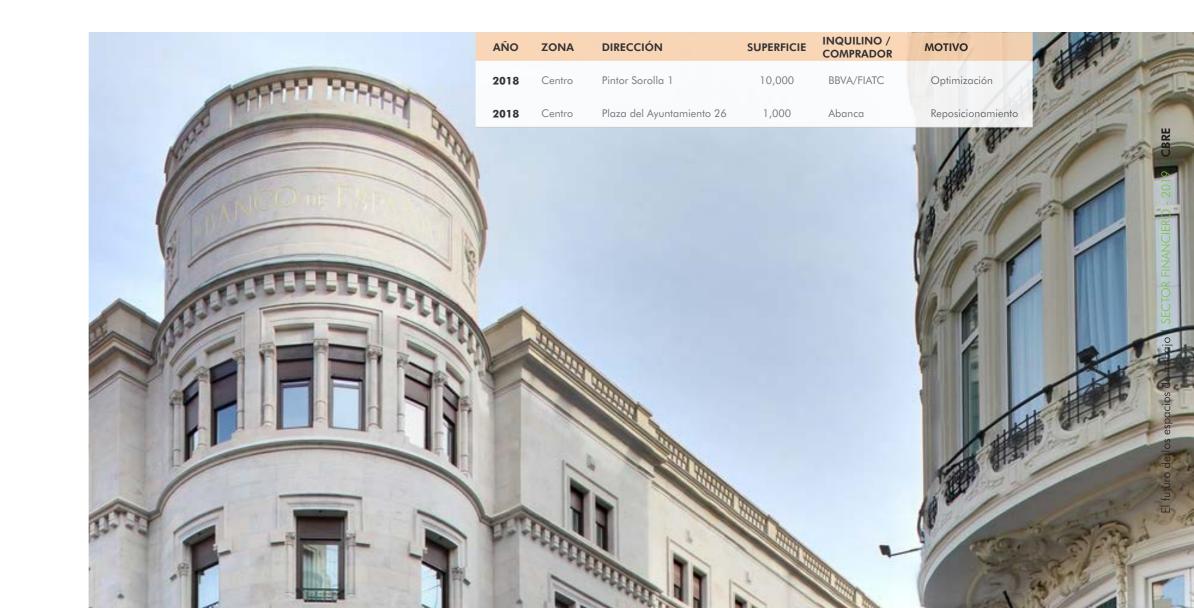
TRANSACCIONES

RECIENTES

El sector financiero, aun siendo un gran ocupante de espacios, se ha comportado de manera muy estable desde 2018. Se observa una tendencia hacia la venta de sus inmuebles de oficinas en los últimos años, bien como fruto de restructuraciones de sus portfolios, como hicieran Bankia o CaixaBank, bien como operaciones de Sale & Leaseback como las efectuadas por Santander y BBVA.

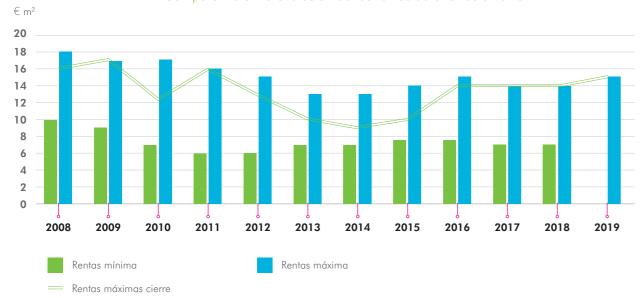
La operación más relevante del último año ha sido la venta por parte del BBVA de su sede central en Valencia, que tras una reforma integral del edificio ocupará el 70% del inmueble.

La ausencia de edificios de calidad, junto a la poca disponibilidad de superficies mayores a 1000 m2, son sin duda los motivos por los que no se están produciendo más movimientos de empresas en Valencia, no solo del sector financiero, sino de otros sectores.



EVOLUCIÓN DE LAS RENTAS

Comparativa en la evolución de las rentas de oficinas en el CBD



Fuente: CBRE Research

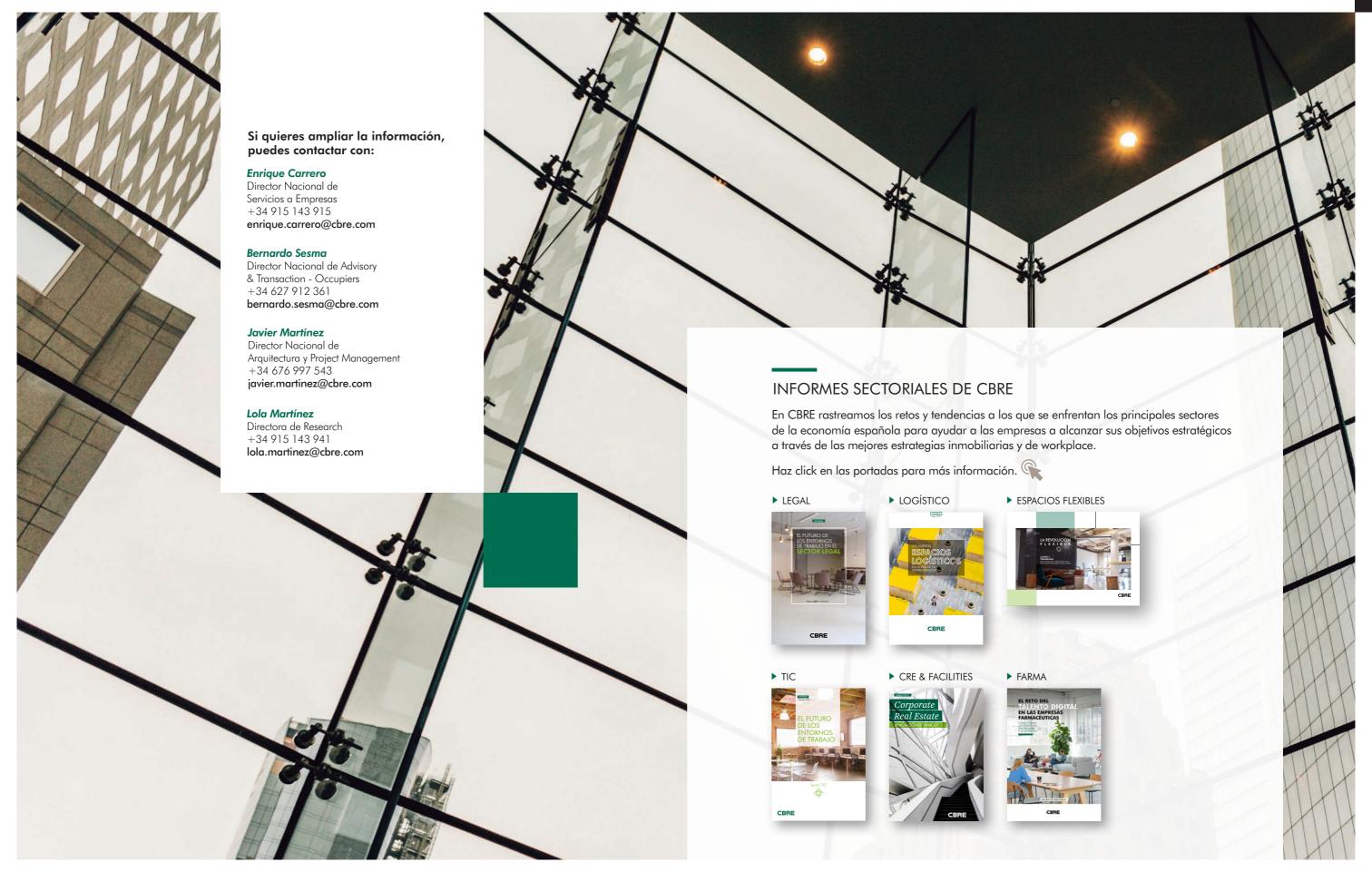
Acabado el primer semestre de 2019 estamos en condiciones de afirmar que el mercado de oficinas en Valencia presenta a día de hoy unos fundamentos muy robustos ya que la tendencia desde los últimos ejercicios ha sido siempre creciente y de comportamiento positivo.

Hay que destacar la evolución positiva de las rentas de oficina. En concreto, en zona prime han experimentado un aumento próximo al 20% con respecto a hace un año, alcanzando en algunos edificios la cifra de 15,5€/m²/mes, previéndose una estabilidad o un ligero aumento de éstas a corto plazo debido en gran medida a la escasez de producto de calidad disponible en el mercado. Las rentas mínimas no han experimentado esta evolución positiva debido a que, aunque la tendencia general del mercado ha mejorado, siempre existe algún proyecto o parte del stock especialmente desfavorecido por su ubicación, prestaciones o competencia,

que hace que sus niveles de renta se mantengan en niveles mínimos.

El sector financiero se enmarca en las medias reflejadas en el gráfico. Las entidades bancarias, ubicadas mayoritariamente en la zona prime de la ciudad, asumen las rentas más cercanas al límite superior de la gráfica. Sin olvidar que grandes sedes como las de Caixa Bank o Bankia son inmuebles en propiedad.





Madrid

Edificio Castellana 200 Paseo de la Castellana, 202, Planta 8° 28046 Madrid, España

Barcelona

Edificio Alta Diagonal Avenida Diagonal, 640, Planta 8° 08017 Barcelona, Spain

Valencia

Edificio Green Building Calle Pintor Sorolla, 11, Planta 5° 46002 Valencia, Spain

Palma de Mallorca

Avda. Alejandro Rosselló, 34, 1ª- 2 07002 Palma de Mallorca, Spain

Zaragoza

Paseo de la Independencia, 22, Planta 4° 50004 Zaragoza, Spain

Billhac

Edificio Torre Iberdrola Plaza de Euskadi, 5, Planta 15° 48009 Bilbao, Spain

Sevilla

Avda. Eduardo Dato, 69 Edificio Galia Nervión, Planta 6° 41005 Sevilla, Spain

Málaga

Plaza de la Solidaridad, 12, Planta 5° 29006 Málaga, Spain

Alicante

Edificio Business World Muelle de Poniente, s/n, Planta 5° 03003 Alicante, Spain



cbre.es





SISTEMA EDUCATIVO inmoley.com DE FORMACIÓN CONTINUA PARA PROFESIONALES INMOBILIARIOS. ©





CURSO/GUÍA PRÁCTICA DE ARRENDAMIENTO DE OFICINAS Y LOCALES











Índice

| ¿QUÉ APRENDERÁ? | _25 |
|--|----------------------|
| PARTE PRIMERA | _26 |
| Arrendamientos de oficinas y locales. | _ 26 |
| Capítulo 1. Exposición general de los aspectos más relevantes de la ley de arrendamientos urbanos. | e _26 |
| 1. Introducción | _ 26 |
| 2. Utilización mixta de local y vivienda. a. Régimen aplicable b. Ejercicio de actividad profesional o empresarial | _ 27 _ 28 |
| 3. Arrendamientos sometidos a la LAU y excluidos de ella | |
| 4. El arrendamiento para uso distinto del de vivienda. a. Precauciones en los arrendamientos de locales y oficinas. b. ¿Cómo renunciar a las disposiciones de la LAU para no tener problemas? | _ 30 |
| 5. Plazos | _ 34 |
| 6. Terminación del arriendo por resolución del derecho del arrendador | _ 35 |
| 7. Subrogación por causa de muerte del arrendatario | _ 36 |
| TALLER DE TRABAJO | _39 |
| Arrendamiento de uso distinto a la vivienda. | _ 39 |
| 1. Concepto de arrendamiento de uso distinto a la vivienda. | _ 39 |
| 2. Normativa aplicable | _ 39 |
| 3. Duración | _ 39 |
| 4. Renta | _ 39 |
| 5. Fianza | _ 39 |
| 6. Conservación, mejora y obras del arrendatario | _ 40 |
| 7. Suspensión, resolución y extinción del contrato | _ 40 |
| 8. Cesión del contrato y subarriendo | _40 |
| 9. Certificación energética | _41 |
| TALLER DE TRABAJO | _42 |
| Características del arrendamiento de local / arrendamiento de local de negocio. | _ 42 |
| 1. Libertad de pactos para los arrendamientos de uso distinto a vivienda. | _ 42 |
| 2. Concepto de Local de negocio | _ 43 |
| 3. Régimen jurídico aplicable al arrendamiento de local /local de negocio. a. Voluntad de las partes. b. Renuncia expresa a artículos de la LAU c. El incumplimiento de las condiciones pactadas es causa de resolución del arrendamiento d. Aplicación de la LAU. e. Código Civil f. Normas procesales | 46 46 47 47 |
| TALLER DE TRABAJO | |
| Diferencias entre el arrendamiento de industria y el arrendamiento de local de | |

>Para enseñar, dar soluciones.





| ı | 6 | | ١ | |
|---|---|---|---|--|
| ı | | - | 9 | |
| ı | | | , | |
| ı | | , | 0 | |
| ı | | • | | |



| negocio | 48 |
|---|-----------|
| 1. El arrendamiento de industria y el arrendamiento de local de negocio son dos | |
| figuras distintas. a. El objeto de lo que se arrienda | 48 |
| b. La legislación que lo regula | |
| c. Recuperación de la posesión del local por el incumplimiento del pago de la renta u cantidades. | u 0 49 |
| d. Enervacióne. Diferencias fiscales al hacer la retención del IRPF | 49 |
| | |
| 2. Arrendamiento de local de negocio o arrendamiento de local > LAU. | |
| 3. Arrendamiento de industria > Código Civil. | 51 |
| Diferencias procedimentales en la reclamación de la renta según sea arrendamiento de local de negocio o de industria. | |
| Aviso: aunque el contrato se denomine como arrendamiento de local o de industria, lo que cuenta es la naturaleza del contrato. Advertencias en la redacción de contratos. | |
| 6. Diferencias entre el arrendamiento de industria o negocio y el arrendamiento de local de negocio a efectos la retención a cuenta del Impuesto sobre Sociedades | |
| TALLER DE TRABAJO | .56 |
| Precauciones previas en un arrendamiento de local. Registro de la Propiedad | |
| Licencias y usos | 56 |
| Solvencia reciproca de arrendador y arrendatario | 57 |
| Certificaciones energéticas y del edificioSeguridad | 57 |
| Mantenimiento y control. Facility management del edificio. | |
| Tecnología del edificio. | |
| TALLER DE TRABAJO | 59 |
| Hay un contrato de arrendamiento verbal ¿puede obligarse a formalizarlo por escrito? | |
| TALLER DE TRABAJO | |
| La Comunidad de Propietarios pide al arrendador que resuelva el contrato con su inquilino porque es muy escandaloso. ¿Tiene alguna responsabilidad si no lo hace? | |
| TALLER DE TRABAJO | 63 |
| ¿Qué información está obligado a dar el arrendador al arrendatario al celebrar un contrato de arrendamiento? | |
| TALLER DE TRABAJO | 64 |
| ¿Cuál es el coste que debe asumir un inquilino en la inspección técnica del inmueble? | |
| TALLER DE TRABAJO | 65 |
| Existencia de enriquecimiento injusto por haber alquilado inmediatamente el arrendador el inmueble. | |
| TALLER DE TRABAJO | 66 |
| Certificado de eficiencia energética en el arrendamiento de viviendas y locales. | 66 |
| 1. Inmuebles obligados a tener certificado de eficiencia energética para arrendar | 67 |
| 2. Inmuebles obligados a tener certificado de eficiencia energética para arrendar | 67 |

>Para enseñar, dar soluciones. >Para progresar, luchar.









| 3. Anuncios y referencias al certificado de eficiencia energética. Etiquetas. | 67 |
|---|---------------------|
| 4. Registros autonómicos de certificados de eficiencia energética. | 67 |
| 5. Modelo de certificado de eficiencia energética. | 68 |
| 6. Modelo de informe de medidas de mejora energética. | 76 |
| TALLER DE TRABAJO | 80 |
| La certificación de la eficiencia energética de los edificios | 80 |
| 1. Ámbito de aplicación | 80 |
| 2. ¿Qué es el Certificado de eficiencia energética del edificio? | 80 |
| 3. ¿Quién puede realizar el Certificado? | 80 |
| 4. ¿Quién solicita el Certificado? | 80 |
| 5. ¿Qué plazo de validez tiene, cómo se renueva y actualiza el Certificado? | 80 |
| 6. ¿Cómo se utiliza la Etiqueta de eficiencia energética? | 80 |
| 7. El Registro Autonómico de las certificaciones de eficiencia energética. | 80 |
| 8. Infracciones y sanciones. | 80 |
| TALLER DE TRABAJO. | 88 |
| La dirección electrónica en los arrendamientos en la Ley 4/2013 de 4 de junio com nuevo sistema de cumplimiento de las comunicaciones previstas en la LAU | |
| TALLER DE TRABAJO | 98 |
| Desindexación de la economía española por la Ley 2/2015 | _ 98 _ 98 |
| TALLER DE TRABAJO | 101 |
| Acción de desahucio y reclamación de rentas. | 101 |
| CHECK-LIST | 104 |
| ¿Cuál es el plazo mínimo o plazo obligatorio para un arrendamiento de local d negocios? | |
| 2. ¿Qué ocurre si se incumple el plazo mínimo o plazo obligatorio para u arrendamiento de local de negocios? | |
| 3. ¿El arrendatario está obligado a dar alguna fianza o garantía al arrendador? | 104 |
| 4. ¿Cada cuánto se actualiza la renta? | 105 |
| 5. ¿Qué sucede cuando no se ha pactado la actualización de la renta en el contrat de arrendamiento de local? | |
| 6. ¿Hay algún índice de referencia obligatorio para actualizar la renta? | 105 |
| 7. ¿Qué obras debe necesariamente hacer el arrendador o arrendatario a su costa? | 105 |
| 8. ¿Tiene el arrendatario un derecho de adquisición preferente en caso de que s venda el local arrendado? | 106 |
| 9. ¿Puede el arrendatario ceder el contrato de arrendamiento? | 107 |
| 10. ¿Puede el arrendatario subarrendar el local? | 107 |
| 11. ¿Debe el arrendamiento formalizarse en escritura pública e inscribirse en Registro de la Propiedad? | |
| Capítulo 2. Enajenación o transmisión de la finca arrendada | 108 |

>Para enseñar, dar soluciones. >Para progresar, luchar.









| 1. Enajenación o transmisión de la finca arrendada | _ 108 |
|---|--------------|
| 2. Derecho de adquisición preferente | _ 109 |
| Capítulo 3. Obras del arrendador: reparación, mejora y adecuación. Obras o arrendatario. | |
| 1. Obras de reparación y/o conservación | _ 114 |
| 2. Obras de mejora y elevación de la renta. | _ 116 |
| 3. Obras de adecuación | _ 117 |
| 4. Obras del arrendatario | _ 118 |
| TALLER DE TRABAJO | 120 |
| Carencia de rentas al inicio del contrato para obras. | 120 |
| 1. Un período inicial en el que no se pague la renta. | 120 |
| 2. Sustitución de renta por obras. | _ 121 |
| 3. Indemnización. | _ 123 |
| TALLER DE TRABAJO. | 124 |
| Obras del arrendador: reparación, mejora y adecuación. Obras del arrendatario | _ 124 |
| 1. Obras de reparación y/o conservación | 124 |
| 2. Obligaciones del arrendador en las obras. | _ 125 |
| 3. Excepciones de las obligaciones del arrendador. | _ 125 |
| 4. La posible renunciabilidad en los arrendamientos de oficinas y locales | _ 125 |
| 5. Régimen de comunicaciones entre arrendador y arrendatario. | _ 126 |
| 6. Reparaciones urgentes | _ 127 |
| 7. Repercusión sobre la renta por obras de reparación. | _ 127 |
| 8. Desahucios y repercusión de obras. | _ 128 |
| 9. Especialidades en las obras de mejora | _ 128 |
| TALLER DE TRABAJO. | 129 |
| ¿Qué tipo de reparaciones debe pagar el inquilino y cuáles el arrendador? | _ 129 |
| TALLER DE TRABAJO. | 131 |
| ¿Qué obra puede hacer el inquilino sin autorización del arrendador? | _ 131 |
| Capítulo 4. Cesión del contrato y subarriendo. | 132 |
| 1. Cesión del contrato y subarriendo | _ 132 |
| 2. La cesión del contrato de arrendamiento en la LAU | _ 133 |
| a. Ámbito de aplicación: Ejercicio de una actividad empresarial o profesional en la finca | _ 133 133 |
| b. El consentimiento del arrendador, necesidad o no del mismo | _ 134 |
| d. Derecho a elevación de la renta | 134 |
| e. Supuestos en los que no procede la cesión del contrato de arrendamiento | _ 134 |
| f. Supuestos de prohibición contractual de la cesión del contrato | _ 135 135 |
| g. Relaciones entre las partes intervinientesh. Gratuita u onerosa la cesión | |
| 3. La cesión del contrato de arrendamiento en el Código Civil y la jurisprudencia | |
| Tribunal Supremo | uei 136 |









| 4. El subarriendo en la LAU | _ 136 |
|--|--------------|
| a. Ámbito de aplicación. Ejercicio de una actividad empresarial o profesional en la finca_ | |
| b. El consentimiento del arrendador, necesidad o no del mismo | |
| c. Notificación obligatoria y fehaciente al arrendador | _ 137 137 |
| e. Pacto de prohibición del subarriendo | _ 137 138 |
| f. Relación entre las partes contratantes | |
| 5. El subarriendo en el Código Civil | 138 |
| 5. El subarriendo en el Código Civil a. Posibilidad del subarriendo en el CC. (art. 1550) | _ 138 |
| b. Admisibilidad del subarriendo total o parcial | 138 |
| c. Supuesto de prohibición expresa del subarriendo en el contrato | _ 139 139 |
| TALLER DE TRABAJO | |
| No hace falta el consentimiento del arrendador en la cesión de local de negocio en el contrato de arrendamiento no figura la prohibición de traspasar. | si |
| 1. Consentimiento del arrendador en la cesión de local | |
| 2. Consentimiento del arrendador en la cesión de local de negocio | |
| TALLER DE TRABAJO | 144 |
| ¿Qué efectos económicos tiene el traspaso de local de negocio? | _ 144 |
| TALLER DE TRABAJO. | 146 |
| Resolución de contrato de local por traspaso inconsentido. | _ 146 |
| TALLER DE TRABAJO. | 147 |
| Traspaso de local de negocio en el caso de absorción de sociedades. | _ 147 |
| TALLER DE TRABAJO. | 148 |
| Consentimiento tácito a la cesión. | _ 148 |
| TALLER DE TRABAJO | _ 150 |
| ¿Puede el arrendatario alquilar parte de un local? | _ 150 |
| TALLER DE TRABAJO. | 153 |
| Subarriendo de local de negocio simulado. | _ 153 |
| CHECK-LIST | 154 |
| a. Cesión del contrato y subarriendo | _ 154 |
| b. Notificación al arrendador | _ 154 |
| c. Elevación de la rentad. Fusión, transformación o escisión de la sociedad | _ 154 155 |
| Capítulo 5. La renta y conceptos que con ella se integran. Responsables o | |
| 1. Aspectos generales | 156 |
| a. Determinación | _ 156 |
| b. Lugar y medio de pago de la rentac. Recibo de pago | |
| 2. Actualización de la renta | 158 |
| 3. Elevación de la renta por mejoras. | _ 158 |
| 4. Cuantía de la elevación | 159 |
| 5. Supuestos de elevación de la renta | 159 |

6

>Para enseñar, dar soluciones. >Para progresar, luchar.









| 6. Momento de la elevación | _16 |
|---|------|
| 7. Otros conceptos distintos de la renta que pueden ser a cargo del arrendatario _ | _ 16 |
| 8. Gastos generales: requisitos para su repercusión | _ 16 |
| 9. Servicios individuales | _ 16 |
| TALLER DE TRABAJO. | 16 |
| Siempre pedir aval al arrendatario. Precauciones de la redacción del contrato cláusula de aval. | |
| TALLER DE TRABAJO | 16 |
| Si el arrendatario no paga se le pueden reclamar judicialmente las rentas futuras la misma demanda. | |
| TALLER DE TRABAJO. | 17 |
| Retraso en el pago no equiparable a falta de pago | 17 |
| TALLER DE TRABAJO | |
| Revocación de contrato de alquiler por retraso en el pago. Efecto por impago (Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI). | del |
| TALLER DE TRABAJO. | 18 |
| Cuando hay dos arrendatarios, ¿cómo responden de la falta de pago? | 18 |
| TALLER DE TRABAJO. | 18 |
| ¿Sirve de prueba de pago de la renta el ingreso periódico de una cantidad en cuenta corriente del arrendador? | la |
| TALLER DE TRABAJO. | 18 |
| ¿Si el contrato no dice nada de las cuotas de la comunidad propietarios, de pagarlas el inquilino? | |
| Capítulo 6. Problemática en materia de fianzas. | 18 |
| 1. ¿Qué es la fianza? | 18 |
| a. Personas no obligadas a prestar fianza | 18 |
| b. Depósitoc. Actualización | |
| d. Restitución | _ 18 |
| e. Garantías adicionales | |
| 2. Arrendamientos para los que se exige fianza | |
| 3. Cuantía de la fianza | |
| 4. ¿Es obligatorio depositar la fianza en algún organismo oficial? | |
| 5. ¿Cuándo tiene obligación de devolver la fianza el arrendador al arrendatario? _ | |
| 6. Infracciones y sanciones en materia de fianzas. | |
| 7. Graduación de sanciones | |
| TALLER DE TRABAJO. | |
| ¿Cómo está regulada la fianza en el arrendamiento de local? | |
| 1. ¿Cómo está regulada la fianza en el arrendamiento de local? | |
| 2. ¿Puede ser la fianza por arrendamiento de local superior a dos mensualidades renta? | |
| 3. ¿Se puede renunciar en el contrato de arrendamiento de local a la fianza en | el |

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones. >Para progresar, luchar.





| | | | ١ | |
|----|---|---|---|--|
| | 1 | 7 | , | |
| l. | 2 | I | | |



| arrendamiento de local? | 198 |
|---|-------------------------|
| 4. Actualización de la fianza en el arrendamiento de local | 198 |
| TALLER DE TRABAJO. | 199 |
| Las garantías adicionales a la fianza (aval bancario, fianzas superiores a las legal etc.). Respecto a estas garantías no rige la obligación de depósito legal | |
| TALLER DE TRABAJO. | 201 |
| ¿Puede el arrendador requerir al arrendatario para que pague la fianza en la for convenida y de no hacerlo resolver el contrato? | |
| TALLER DE TRABAJO. | 203 |
| Caso práctico: instrucciones de depósitos de fianzas de régimen general aplicac por el I.V.I.M.A. para la Comunidad de Madrid. | |
| TALLER DE TRABAJO. | 205 |
| Caso práctico: instrucciones de depósito de fianzas en la Comunidad Valenciana | 205 |
| CHECK-LIST | 208 |
| Diferencias del contrato de arrendamiento de local | |
| 1. Duración. | 208 |
| 2. Renta. | 208 |
| 3. Fianza. | 208 |
| 4. ¿Puede el arrendatario subarrendar el local? | 208 |
| 5. ¿Quién paga las obras en el local? | 209 |
| 6. Derecho de adquisición preferente | 209 |
| 7. Impuestos a pagar por el arrendamiento de un local | 209 |
| 8. ¿Cómo se puede rescindir un contrato de arrendamiento de un local? | 210 |
| Capítulo 7. Extinción del contrato. | 211 |
| 1. Extinción del contrato por transcurso del término pactado | 211 |
| 2. Requisitos de la indemnización. | 211 |
| 3. Cuantía de la indemnización. | 212 |
| 4. Resolución de pleno derecho | 213 |
| TALLER DE TRABAJO. | 215 |
| Cuando el arrendatario quiere dejar el local antes de concluir el plazo. | 215 |
| TALLER DE TRABAJO. | 220 |
| Indemnización al finalizar el contrato de arriendo del local de negocio. | 220 |
| 1. Cuáles son los derechos de indemnización del arrendatario. | 220 |
| 2. ¿Tiene el arrendatario derecho a solicitar indemnización por la voluntad arrendador de no prorrogar el contrato de arriendo del local de negocio? | |
| 3. Indemnización por extinción del arrendamiento de local de negocio | 221 |
| 4. Requisitos para cobrar la indemnización por clientela | 221 |
| 5. ¿Cómo se determina la cuantía de la indemnización? | 222 a activid |









| requisitos exigidos por la Ley de Arrendamientos Urbanos. | |
|--|--|
| | 223 |
| Indemnización por extinción del arrendamiento de un local de negocio | _ 223 |
| Supuesto del art. 34 LAU: cuando un propietario alquila un local al que se le va dar un uso comercial | |
| 2. Supuesto general: renuncia del arrendatario a la indemnización. | _ 223 |
| 3. Requisitos que deben cumplirse para cobrar la indemnización por clientela | _ 223 |
| 4. ¿Cómo se determina la cuantía de la indemnización? | _ 225 |
| 5. Recomendaciones de cláusulas a favor del arrendador y del arrendatario. | _ 226 |
| TALLER DE TRABAJO | 227 |
| La resolución unilateral por el arrendatario del contrato de local (arrendamient para uso distinto al de vivienda). Consecuencias de la resolución unilateral de dos contratos de arrendamiento de lo negocio por parte del arrendatario cuando no existe ninguna previsión entre las pregulación en la LAU. Caso práctico El arrendatario de un local de negocio comunica a la arrendadora su decisión unil rescindir el contrato como consecuencia de las pérdidas económicas que estaba tenien | 227 ocales de oartes, ni 227 229 lateral de |
| TALLER DE TRABAJO | |
| Indemnización del arrendatario por desistimiento en el contrato de local negocio. Penalización pactada o el pago de las rentas que falten por cumplir. | de _ 231 _ 231 |
| | 235 |
| Duración de los contratos de arrendamiento de local de negocio. | |
| 1. Duración de los contratos de arrendamiento de local de negocio. | _ 235 |
| 2. Extinción por transcurso del término pactado (Artículo 34 de la Ley 29/1994). | _ 236 |
| 3. Resolución del contrato de pleno derecho conforme al Artículo 35 de la L 29/1994 | |
| 4. Fallecimiento arrendatario. Subrogación conforme al Artículo 33 de la L 29/1994 | - |
| 5. Desistimiento del contrato por el arrendatario. | _ 238 |
| 6. La duración de los contratos de arrendamiento de local anteriores a la LAU 1994 | 1.238 |

comercial, incluya la renuncia del arrendatario a cobrar una indemnización por clientela. De lo

7. Contratos celebrados con anterioridad a la LAU pero que siguen vigentes tras su 238 entrada en vigor. Régimen transitorio. _ a. Contratos de arrendamiento de local anteriores al Real Decreto-Ley 2/1985 (Real Decreto Ley

"Boyer") 239 Arrendatario persona física 239 Arrendatario persona jurídica _ 239

Arrendamientos de local en general _ b. Contratos de arrendamiento de local posteriores al del Real Decreto-Ley 2/1985 (Real Decreto Ley "Boyer") _ 240

TALLER DE TRABAJO

Subrogación en los arrendamientos de local. ___

Cumplimiento del arrendamiento en locales de negocio. Si no existe clausula que permita el desistimiento unilateral de una de las partes, el contrato debe

241

___ 238









| cumplirse hasta la finalización. | 241 |
|---|------------------|
| TALLER DE TRABAJO | 244 |
| La prórroga forzosa a favor del arrendatario en el contrato de arrenda local de negocio. | miento de 244 |
| 1. Duración a voluntad de las Partes | 244 |
| 2. Duración Inicial | 244 |
| 3. Duración Indeterminada | 244 |
| 4. Prórrogas | 24! |
| 5. Prórroga Indefinida | 24! |
| 6. Validez de cláusulas forzosas convencionales en los contratos de arrend de locales de negocio. a. Validez de la Cláusula de prórroga forzosa. | 24! 24! |
| b. Solución Jurisprudencial | |
| TALLER DE TRABAJO | |
| La prórroga forzosa de los contratos de 1985 a 1995 con renuncia a propertica sin sentido. | |
| CHECK-LIST | |
| 1. ¿Cuándo se resuelve un contrato? | 25 |
| Fianza Fiscalidad de estos arrendamientos | 25 25 |
| Fiscalidad de estos arrendamientos Check-list de los Derechos del arrendador | 25 |
| 5. Check-list de los Derechos del arrendatario. | 25 |
| Capítulo 8. Aspectos prácticos a tener en cuenta en el arrendam centros comerciales. | |
| 1. ¿Qué cláusulas del contrato de arrendamiento son negociables? | |
| Qué problemas se plantean en los supuestos especiales | |
| Cuáles son las cuestiones más complejas. | |
| | |
| Capítulo 9. El contrato de arrendamiento en el Código Civil. | |
| PARTE SEGUNDA | |
| El arrendamiento con opción a compra. | 27 |
| Capítulo 10. El arrendamiento con opción a compra. | |
| 1. ¿Cómo funciona el arrendamiento con opción a compra? | |
| 2. Ventajas tiene para el arrendatario y posible comprador. | |
| 3. Ventajas tiene para arrendador. | |
| 4. El arrendamiento con opción de compra en la Ley 29/1994. | 27 |
| La inscripción del arrendamiento con opción de compra en el Regis Propiedad. | |
| TALLER DE TRABAJO | 280 |
| Arrendamiento de un local con opción a compra. | 28 |
| 1. El contrato es unilateral | 28 |
| 2. Otorgamiento de la escritura pública. | 28 |
| 3. Especialidades de la inscripción en el Registro. | 28 |

>Para enseñar, dar soluciones. >Para progresar, luchar.









| 4. Comunicación de la voluntad del optante de ejercitar su derecho de compra | _ 282 |
|--|--------------------------------------|
| 5. Renovación del arrendamiento dejando automáticamente fuera la cláusula opción de compra. | |
| 6. Obras inconsentidas | _ 283 |
| 7. Régimen matrimonial | _ 285 |
| 8. Venta del optante tras ejercer la opción | _ 285 |
| TALLER DE TRABAJO | 286 |
| Claves para redactar el contrato de arrendamiento con opción a compra. | _ 286 |
| 1. Aspectos jurídicos del contrato de arrendamiento con opción a compra. | _ 286 |
| 2. Estructura y cláusulas del contrato de arrendamiento con opción a compra. | _ 287 |
| TALLER DE TRABAJO. | 289 |
| ¿Merece la pena promover vía arrendamiento con opción de compra? Aspect contables. | |
| PARTE TERCERA | 291 |
| Aspectos fiscales y contables. | _ 291 |
| Capítulo 11. IRPF. Retenciones a arrendadores de inmuebles urbanos parrendamiento de local. | or |
| 1. Diferencias fiscales del arrendamiento de locales (para uso distinto a vivienda) | . 291 |
| 2. Excepciones a la obligación de practicar retención o ingreso a cuenta | _ 291 |
| IV. CÓMO SE DEBE EFECTUAR LA RETENCIÓN. | _ 293 _ 294 _ 294 _ PRIMERA |
| TALLER DE TRABAJO | 297 |
| Arrendamiento de local de negocio e IRPF | |
| 1. Determinación del rendimiento neto | |
| 2. Para el arrendatario la renta será gasto deducible como arrendamiento | |
| TALLER DE TRABAJO | 299 |
| ¿Cómo practicar la retención sobre el alquiler de inmuebles? | 299 |
| 1. ¿Quién debe retener? | |
| | |
| 2. ¿Cuándo hay que retener? a. Alquileres sujetos a retención b. Rentas excluidas de retención sobre el alquiler. ——————————————————————————————————— | 300 300 300 |
| 3. ¿Sobre qué cantidad se aplica la retención? Base de la retención a. Rendimientos dinerarios | 301 301 301 301 301 301 |
| d Padados a lina nersona iliridica | 302 |









| 4. Porcentaje de retención sobre el alquiler | |
|---|---|
| | _ 302 |
| 5. Obligaciones del retenedor: presentar los modelos 115 y 180 en Hacienda ¿Cómo rellenar el modelo 115? | |
| 6. Efectos fiscales si el arrendatario que no ingresa las retenciones por alquiler Hacienda. | |
| TALLER DE TRABAJO | 306 |
| Retención en arrendamientos de locales. Fiscalidad de los gastos repercutidos arrendatario. | |
| TALLER DE TRABAJO | 311 |
| Arrendamiento de negocio o industria e IRPF. Muy diferente al arrendamiento local | |
| TALLER DE TRABAJO | 314 |
| Diferencias entre el arrendamiento de industria o negocio y el arrendamiento local de negocio a efectos la retención a cuenta del Impuesto sobre Sociedades. | |
| Capítulo 12. El IVA en los arrendamientos de locales. | 316 |
| 1. El arrendamiento de locales está sujeto al IVA | _316 |
| 2. ¿Quiénes pueden ser considerados empresarios y profesionales? | _318 |
| TALLER DE TRABAJO | 319 |
| ¿Cuándo llevan IVA los alquileres? | _319 |
| TALLER DE TRABAJO | 327 |
| ¿Qué forma parte de la base imponible del IVA en el arrendamiento de locales? | ricidad, oles (IBI oercuta _ 327 |
| El IVA de los gastos que el arrendador repercute al arrendatario en arrendamiento de locales. | |
| Excepciones: cantidades que no forman parte de la base imposible del IVA p alquiler de local. | |
| TALLER DE TRABAJO | 329 |
| EL IVA en la resolución anticipada de arrendamientos de local. | _329 |
| TALLER DE TRABAJO | 331 |
| Arrendamiento de local de negocio e IVA | _331 |
| TALLER DE TRABAJO | 333 |
| Caso práctico. IVA sobre arrendamiento y sobre gastos de comunidad e IBI | _333 |
| TALLER DE TRABAJO | 334 |
| Casos prácticos de fiscalidad de arrendamientos urbanos. | |
| 1. Fiscalidad en los arrendamientos urbanos. | _334 |
| Fiscalidad de la formalización del contrato de arrendamiento (arrendamiento vivienda y arrendamiento de inmuebles de uso distinto de vivienda). | |
| 2. Fiscalidad del cobro de la renta. El IVA. | 336 |









| 3. Fiscalidad del arrendamiento con opción de compra. | 340 |
|---|--|
| 4. El IVA en los arrendamientos urbanos y los regímenes de prorrata. | 340 |
| Capítulo 13. Contabilidad inmobiliaria de arrendamientos con la NIIF Arrendamientos. | |
| 1. Entrada en vigor de la "NIIF 16 Arrendamientos". 1 de enero de 2019 | 379 |
| 2. ¿Qué es la "NIIF 16 Arrendamientos"? La Norma Internacional de Información Financiera (NIIF) 16 es una normativa i nivel internacional con un claro objetivo: reordenar la ubicación de los con arrendamiento de una empresa dentro de sus cuentas y balances anuales, establece ello, un nuevo modelo de contabilidad. a. La NIIF 16 elimina el modelo de contabilidad dual b. Modelo único. | nstaurada a ontratos de ciendo, para 379 379 |
| 3. Características principales. a. Para los arrendatarios, por tanto, el contrato de arrendamiento se convierte en un | 380 |
| activo equivalente (el derecho de uso del bien objeto del contrato). b. Las empresas españolas afectadas tendrán que cambiar la forma en que organiza resultados anuales como sus propios balances, ya que algunos tipos de arrecambiarán de lugar c. También incluye cambios durante la vigencia del contrato de arrendamiento. recono gastos en la mayoría de los contratos, incluso aunque abonen rentas anuales constant d. Para los arrendatarios, el contrato de arrendamiento se convierte en un pasivo equivalente, el derecho de uso del bien objeto del contrato. e. Los impactos van más allá del balance. También se producirán cambios durante la contrato de arrendamiento. f. Todas las empresas necesitarán evaluar la magnitud de los impactos de la norm puedan entender las implicaciones en su actividad de negocio. | 380 In tanto sustantanto sustantanto sustantanto de secución |
| 4. Un cambio importante en cuanto a la contabilización de los arrendamie operativos. | ntos 381 |
| Razones por las que el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IAS "NIIF 16 Arrendamientos". | B) emitió la |
| 5. Mientras llega el ajuste del Plan General de Contabilidad (PGC), sólo afecta cotizadas. | a las 382 |
| La norma exige a los arrendatarios registrar en el balance un activo por el derecho activo y un pasivo por la obligación de pago con el arrendador, por lo que financieros se verán modificados, por un incremento de la deuda, y el amortizaciones y gastos financieros en lugar de alquileres. Es importante destacar que esta normativa no va a ser aplicada en el PGC españo necesario que las entidades que tengan que reportar a sus grupos bajo NIIF, conozcan esta norma para poder preparar la información correspondiente. El Plan General de Contabilidad (PGC) todavía no ha sido adaptado a la nu internacional, de modo que, por ahora, dicha interpretación va a afectar exclus empresas cotizadas que apliquen normas consolidadas (empresas obligadas a normas NIIF). > Pendientes del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) en adaptación del PCG. | o de uso de los estados registro de 382 ll, pero será apliquen y 383 leva norma sivamente a aplicar las 383 |
| 6. Se elimina la diferenciación entre el arrendamiento operativo y el financiero a. ¿Cuándo entiende la NIIF 16 que un contrato contiene un arrendamiento? | |
| b. Las claves que determinan un arrendamiento.c. Pagos futuros comprometidos por el contrato de arrendamiento y que deben apabalance. | 384 arecer en e 384 |
| d. Repercusión en el balance: incremento de endeudamiento: imagen de endeudamier | |
| 7. El derecho de uso será objeto de amortización sistemática durante el plazo arrendamiento. | 385 |









| 8. Hay cambios muy significativos en la contabilidad del arrendatario. | 385 |
|--|---------------------------|
| | 386 386 |
| c. Los derechos de uso (arrendamientos) se deben presentar separadamente del resto de | |
| en el balance o como nota de la memoria. EXEPCIÓN: INVERSIONES INMOBILIARIAS | |
| d. Impacto en balance para los arrendatarios | |
| 9. Sin cambios sustanciales para el arrendador. | |
| 10. Preparación ante las NIIF 16 | 388 |
| • Reducir las vigencias de los arrendamientos puede parecer la solución ideal para re impacto financiero de las nuevas normas. No obstante, las ventajas financieras a co | |
| deben compararse con otros impactos relacionados. | 388 |
| • Las cláusulas de renovación o prórroga deberían ser un aspecto esencial a analizarse | |
| su impacto financiero en el balance de situación será significativo con la aplicación nuevas normas contables. | |
| • Los gastos de explotación de los contratos de arrendamiento también debe | rían ser |
| cuidadosamente revisados, ya que estos gastos quedan excluidos del balance con l | |
| norma • Los arrendamientos triple-net, en los que el arrendatario paga una cuota de alqu | 388 ıiler fiia. |
| además de los impuestos sobre bienes inmuebles, los seguros, gastos de mantenir | niento y |
| reparaciones, eliminan esta carga administrativa • Revisar los clausulados contractuales para determinar si un contrato cumple o n | 388 |
| Revisar los clausulados contractuales para determinar si un contrato cumple o n definición de un arrendamiento es más importante que nunca | |
| • Reconsiderar qué entidades son las que suscriben un arrendamiento es otra estrate | gia para |
| minimizar el impacto financiero de las normas de contabilidad aplicables a los arrenda 388 | mientos. |
| | |
| 11. Alternativas tras las NIIF 16 Los arrendamientos variables en función del volumen de negocio, que vinculan las cu | . 388 Intas del |
| alquiler a los ingresos por ventas del emplazamiento de un arrendatario, ofrecen la ve | |
| la posible exclusión del balance de situación. | 388 |
| • Evitar nuevos arrendamientos mediante opciones de coworking creativas puede solución para algunas empresas. | |
| | |
| TALLER DE TRABAJO | |
| Las decisiones inmobiliarias ante la entrada en vigor de la NIIF 16 | |
| 1. La necesidad de simplificar al auditor la calificación del contrato com | o 389 |
| arrendamiento. | |
| 2. Sistemas de gestión integrados de control de los arrendamientos inmobiliarios a. Cálculos de seguimiento de los arrendamientos (cambios en los plazos de arrendamien | |
| duración estimada de los contratos, modificaciones de arrendamientos). | |
| b. Desgloses en las Cuentas Anualesc. Coordinación con filiales | 390 |
| | 390 |
| 3. Las cláusulas de renovación o prórroga en los arrendamientos inmobiliarios | |
| 4. Los gastos de explotación de los contratos de arrendamiento inmobiliario. | 390 |
| Los arrendamientos inmobiliarios de cuota fija e impuestos inmobiliarios po cuenta del arrendatario. | |
| 6. Estrategia financiera para seleccionar las empresas que arriendan. | 391 |
| Los arrendamientos con renta variable en función de ventas (ej.: centro comerciales). | s 391 |
| | 393 |
| Criterio de las auditorías sobre la interpretación del NIIF 16 Arrendamientos | 393 |
| TALLER DE TRABAJO | 441 |

>Para enseñar, dar soluciones. >Para progresar, luchar.









| Caso práctico contable de la NIIF 16. Arrendamientos. Repercusiones en la cuenta de Pérdidas y Ganancias y aumento del EBITDA al sustitu | |
|---|------------|
| por arrendamientos, que no se contabilizan, por la amortización del activo y los intere | |
| TALLER DE TRABAJO | 452 |
| Caso práctico contable de alquiler de oficinas con aplicación de la NIIF Arrendamientos | |
| PARTE CUARTA | 454 |
| Práctica en la redacción de contratos. | 454 |
| TALLER DE TRABAJO | 455 |
| Consejos en la redacción del contrato de arrendamiento para uso distinto vivienda. | |
| 1. Consejos para el propietario. | 455 |
| 2. Consejos para el arrendatario. | 456 |
| TALLER DE TRABAJO | 458 |
| Cláusulas abusivas en el contrato de arrendamiento de local de negocio. | 458 |
| 1. Transmisión del local objeto de alquiler | 458 |
| 2. Cesión del contrato y subarriendo | 459 |
| 3. Indemnización al arrendador por resolución anticipada del contrato. | 459 |
| TALLER DE TRABAJO. | 460 |
| Modelos de cláusulas favorables al arrendador y al arrendatario. | 460 |
| A. FAVORABLES AL ARRENDADOR. | 461 |
| 1. Plazo | 461 |
| 2. Gastos Comunes/Impuestos | 461 |
| 3. Renta | 462 |
| 4. Actualización de la renta para adecuarla a las condiciones de mercado. | 463 |
| B. FAVORABLES AL ARRENDATARIO. | 466 |
| 1. Plazo | 466 |
| 2. Subarriendo y cesión | 466 |
| 3. Derechos de adquisición preferente | 467 |
| 4. Obras de conservación | 467 |
| C. CASOS ESPECIALES. | 468 |
| 1. Centros comerciales y de ocio. | 468 |
| 2. Oficinas o naves industriales | 468 |
| PARTE QUINTA. | 470 |
| Formularios | 470 |
| 1. Modelo de contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda | |
| Modelo 1 | 471 471 |
| 2. PLAZO DE DURACIÓN | 472 |

3. RENTA_

4. ACTUALIZACIÓN DE LA RENTA

473

473

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones. >Para progresar, luchar.









| 5. GASTOS E IMPUESTOS | 474 |
|--|------------|
| 6. OBRAS | 474 |
| 7. DERECHOS DE ADQUISICIÓN PREFERENTE (art. 31) | 476 |
| 8. CESIÓN (art. 32) Y SUBROGACIÓN (art. 29) | 476 |
| 9. INDEMNIZACIÓN AL ARRENDATARIO (art. 34) | 478 |
| 10. FIANZA (art. 36) | 478 |
| 11. SUSPENSIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO (art. 30) | |
| 12. CAUSAS DE TERMINACIÓN | 479 |
| 13. ARBITRAJE | |
| | 480 |
| Modelo 2 | |
| PRIMERA Objeto del arrendamiento | 480 |
| SEGUNDA Plazo de arrendamiento | 481 |
| TENCENA. Destino dei local arrendado | +01 |
| CUARTA Precio del arrendamiento | 481 |
| QUINTA Repercusión del Impuesto sobre el Valor Añadido | |
| SEXTA Actualización de la renta | 482 |
| SÉPTIMA Pago de la renta | 482 |
| OCTAVA Fianza | 483 |
| NOVENA Obras | 483 |
| DECIMA Renuncia de los derechos de tanteo y retracto | 484 |
| UNDÉCIMA Subarriendo y traspaso del local arrendado | 484 |
| DUODÉCIMA Reglas de uso y solidaridad | 485 |
| DECIMOTERCERA Resolución de este contrato | 485 |
| Modelo 3 | 486 |
| Primera Objeto del arrendamiento | 487 |
| Segunda Plazo del arrendamiento | 487 |
| Desistimiento | 407 |
| Tercera Destino del local arrendado | 487 |
| Cuarta Precio del arrendamiento | |
| Quinta Repercusión del Impuesto sobre el Valor Añadido | 488 |
| Sexta Actualización de la renta | 488 |
| Séptima Pago de la renta | 489 |
| Octava Fianza | 489 |
| | |
| Novena <i>Obras</i> | |
| Undécima Subarriendo y traspaso del local arrendado | 491 |
| Duadésima Paglas de usa y calidaridad | 491 491 |
| Duodécima Reglas de uso y solidaridad | 491 |
| Decimotercera Resolución de este contrato | 491 493 |
| Modelo 4. | |
| Primera. Legislación aplicable | |
| Segunda. Destino | 493 |
| Tercera. Duración | |
| Cuarta. Renta | 494 |
| Quinta. Gastos generales | 494 |
| Sexta. Gastos de conservación y obras | 494 |
| Séptima. Renuncia de derechos | 495 |
| Octava. Cesión y Subarriendo | 495 |
| Novena. Fianza | |
| Décima | 495 |
| Modelo 5 | 496 |
| Modelo 6 | 500 |
| Contrato de arrendamiento de local comercial | 500 |
| 1. Objeto | |
| 2. Entrega | 501 |
| 3. Renta | |
| Actualización del Precio | |
| Elevación de renta por mejoras | 501 |
| 6. Duración | 501 |
| 7. Destino del local | 502 |
| 8. Cesión y subarriendo | 502 |
| 5. 555.51. y 565611161165 | 502 |

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones. >Para progresar, luchar.









| 9. Subrogación por fallecimiento del Arrendatario | 502 |
|---|------------|
| 10. Gastos a cargo del Arrendatario | 502 |
| 11. Propiedad horizontal | 502 |
| 12. Fianza | 502 |
| 13. Renuncia al derecho de adquisición preferente | 502 |
| 14. Evicción y saneamiento | 502 |
| 15. Resolución del contrato | 503 |
| 16. Ley aplicable y jurisdicción competente | 503 |
| 17. Notificaciones | 503 |
| 18. Gastos e impuestos | 503 |
| Modelo 7 | 505 |
| Primera. Objeto | |
| Segunda. Precio | 506 |
| Tercera. Estabilización de la renta | 507 |
| Cuarta. Aval | |
| Quinta. Duración del contrato | |
| Sexta. Impuestos | 50/ |
| Séptima. Gastos generales | 50/ |
| Octava. Reparaciones | 508 |
| Novena. Fianza | 508 |
| Décima. Obras iniciales | 508 |
| Undécima. Normativa aplicable | 509 |
| Duodécima. Terminación y resolución del contrato | 509 |
| Decimotercera. Sometimiento a arbitraje | 509 |
| Decimocuarta. Elevación a escritura pública | |
| Modelo 8 | 511 518 |
| Modelo 9 Modelo 10 | 516 526 |
| Modelo 10 | 526 544 |
| | |
| PRIMERA. Objeto del contrato. | 544 |
| SEGUNDA. Cesión y subarriendoTERCERA. Duración del contrato | 544 545 |
| CUARTA. Renta. | |
| QUINTA. Renta | |
| SEXTA. Gastos. | |
| SÉPTIMA. Conservación. | |
| OCTAVA. Obras. | 546 |
| NOVENA. Derecho de adquisición preferente. | 516 546 |
| DÉCIMA. Notificaciones. | 547 |
| DECIMOPRIMERA. Jurisdicción aplicable. | 547 |
| CLÁUSULA OPCIONAL DE ACTUALIZACIÓN DE LA RENTA DE LOCAL A PRE | |
| 548 | |
| Modelo 12 | 550 |
| PRIMERA Legislación aplicable | 551 |
| SEGUNDA Duración del contrato. | 551 |
| TERCERA Renuncia a indemnización. | 551 |
| CUARTA Destino. | 552 |
| QUINTA Licencias. | 552 |
| SEXTA Objeto. | 552 |
| SÉPTIMA Estado actual del local. | |
| OCTAVA Renta | 553 |
| NOVENA Revisión de renta. | 554 |
| DECIMA Gastos asumidos por la arrendataria y la arrendadora | 554 |
| UNDÉCIMA Interés de demora. | 554 |
| DUODÉCIMA Fianza | 554 |
| DECIMOTERCERA Servicios y suministros. | 555 |
| DECIMOCUARTA Obras y gastos de conservación. | 555 |
| DECIMOQUINTA Obras del arrendatario. | 556 |
| DECIMOSEXTA Obras del arrendador. | 556 |
| DECIMOSÉPTIMA Daños. | 557 |
| | |

>Para enseñar, dar soluciones. >Para progresar, luchar.









| DECIMOCTAVA Obligaciones de la narte arrendataria | EE7 |
|---|------------|
| DECIMOCTAVA Obligaciones de la parte arrendataria. | 557 |
| DECIMONOVENADerecho de adquisición preferente | 557 |
| VIGÉSIMA Cesión y subarriendo. | 558 |
| VIGESIMOPRIMERA Extinción del arrendamiento y restitución del local | 558 |
| VIGESIMOSEGUNDA Notificaciones y comunicaciones. | 558 |
| VIGESIMOTERCERA Jurisdicción de Tribunales. | 550 |
| | |
| VIGESIMOCUARTA Inscripción | |
| Modelo 13 | 559 |
| Contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda. Arrendador persona física | 559 |
| Primera. Objeto | |
| Segunda. Destino | 561 |
| Entrada en el LOCAL | 561 |
| Taylor División | 201 |
| Tercera. Duración | 562 |
| I) Prórroga | 562 |
| II) Devolución del LOCAL arrendado | 562 |
| II.I) Penalización por retraso en la devolución del LOCAL | 562 |
| Cuarta. Desistimiento | |
| Quinta. Resolución | |
| I) Resolución por ruina | |
| | |
| II) Resolución por expropiación forzosa | 563 |
| III) Incumplimiento de obligaciones | 563 |
| Sexta. De la renta | 564 |
| I) Renta inicial | 564 |
| IÍ) Actualización de renta | |
| | 564 |
| Séptima. Del pago | |
| Octava. De la fianza | 202 |
| I) Actualización | 565 |
| | 565 |
| Novena. Garantía Adicional | 565 |
| Décima. Obras, reparaciones y mejoras | |
| I) De conservación | |
| II) De mejora | |
| III) De Inigiona | 500 |
| III) Del ARRENDATARIO | 500 |
| Undécima. Gastos, tasas e impuestos | |
| Duodécima. Tanteo y retracto | 568 |
| Decimotercera. Cesión y subarriendo | 568 |
| Decimocuarta. Coeficiente de participación. | 568 |
| Decimoquinta. Compromiso de mediación y cláusula arbitral. | 568 |
| Decimosexta. Seguro de responsabilidad civil | 560 |
| Declinosexta. Seguio de l'esponsabilidad divil | 509 |
| Decimoséptima. Notificaciones | 509 |
| Decimoctava. Normativa de aplicación | 569 |
| Modelo 14 | 571 |
| PRIMERA: TITULARIDAD | 571 |
| SEGUNDA: OBJETO. | 571 |
| TERCERA: ESTADO DE USO | 572 |
| CHAPTA: DIDACTÓN | 572 |
| CUARTA: DURACIÓNQUINTA: RENTA Y REVISIONES | 5/2 |
| QUINTA: RENTA Y REVISIONES. | 5/2 |
| SEXTA: FIANZASÉPTIMA: SUBARRIENDO Y CESIÓNOCTAVA: OBRAS | 572 |
| SEPTIMA: SUBARRIENDO Y CESION | 573 |
| OCTAVA: OBRAS. | 573 |
| NOVENA: GASTOS. | 573 |
| NOVENA: GASTOS | 573 |
| LINDÉCIMA, LECICIACIÓN ADLICADIE | 573 E73 |
| UNDECIMA. LEGISLACION APLICABLE. | 5/3 |
| DECIMOSEGUNDA CERTIFICACION ENERGETICA | 5/4 |
| UNDÉCIMA: LEGISLACIÓN APLICABLE. DECIMOSEGUNDA CERTIFICACIÓN ENERGÉTICA Modelo 15 PRIMERA OBJETO CERTIFICACIÓN ENERGÉTICA | 575 |
| PRIMERA OBJETO | 576 |
| SEGUNDA DESTINO | 576 |
| SEGUNDA DESTINOTERCERA ESTADO Y SITUACIÓN ADMINISTRATIVA | 576 |
| CHARTA - DURACIÓN | 576 |
| CUARTA DURACIÓNQUINTA RENTA Y ACTUALIZACIÓN DE RENTA | 570 |
| QUINTA." NEINTA T ACTUALIZACION DE RENTA. | 3// |

>Para enseñar, dar soluciones. >Para progresar, luchar.









| SEXTA DERECHOS INDEMNIZATORIOS DEL ARRENDATARIO | |
|---|------------|
| SÉPTIMA CESIÓN Y SUBARRIENDO. | 578 |
| OCTAVA DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE. NOVENA SUBROGACIÓN DE LOS DERECHOS DEL ARRENDATARIO. | 578 |
| NOVENA SUBROGACIÓN DE LOS DERECHOS DEL ARRENDATARIO. | 578 |
| DÉCIMA - OBRAS DE CONSERVACIÓN | 578 |
| DÉCIMA OBRAS DE CONSERVACIÓN DÉCIMO PRIMERA PEQUEÑAS REPARACIONES | 578 |
| DÉCIMO SECINDA - ORDAS DE MEIODA | 570 |
| DÉCIMO SEGUNDA OBRAS DE MEJORA | J/0 |
| DECIMO TERCERA OBRAS DEL ARRENDATARIO. | 5/9 |
| DECIMO CUARTA GASTOS GENERALES Y SUMINISTROS Y OTROS. | 5/9 |
| DECIMO(O)UINIA = EIANI/A | 5/9 |
| DÉCIMO SEXTA GARANTÍAS ADICIONALES. DÉCIMO SÉPTIMA EXENCIÓN DE RESPONSABILIDAD. | 580 |
| DÉCIMO SÉPTIMA EXENCIÓN DE RESPONSABILIDAD | 580 |
| DÉCIMO OCTAVA INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES. | 580 |
| DÉCIMO NOVENA DESISTIMIENTO | 580 |
| VIGÉSIMA - CLÁLISULA PENAL | 581 |
| VIGÉSIMA CLÁUSULA PENAL VIGÉSIMO PRIMERA ELEVACIÓN A PÚBLICO VIGÉSIMO SEGUNDA REGISTRO | 581 |
| VIGESIMO SECUNDA - DECISTRO | 501 |
| VIGÉSIMO SEGUNDA REGISTRO | J01 |
| VIGÉSIMO TERCERA DOMICILIO A EFECTO DE NOTIFICACIONES. | |
| VIGÉSIMO CUARTA LEGISLACIÓN APLICABLE. | 581 |
| VIGÉSIMO QUINTA SUMISIÓN. | 581 |
| Modelo 16. Arrendamiento de oficina o despacho profesional | 583 |
| PRIMERA OBJETO | 584 |
| SEGUNDA DESTINO | 584 |
| TERCERA ESTADO Y SITUACIÓN ADMINISTRATIVA. | 584 |
| CUARTA DURACIÓN. | 584 |
| CUARTA DURACIÓNQUINTA RENTA Y ACTUALIZACIÓN DE RENTA | 585 |
| QUINTA RENTA Y ACTUALIZACIÓN DE RENTA. SEXTA DERECHOS INDEMNIZATORIOS DEL ARRENDATARIO. | 585 |
| SÉDTIMA - CESTÁN V SUBADDIENDO | 505 |
| SÉPTIMA CESIÓN Y SUBARRIENDO OCTAVA DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE | 505 |
| NOVENA SUBROGACIÓN DE LOS DERECHOS DEL ARRENDATARIO. | 500 |
| NOVENA SUBROGACIÓN DE LOS DERECHOS DEL ARRENDATARIO. | 586 |
| DÉCIMA OBRAS DE CONSERVACIÓN DÉCIMO PRIMERA PEQUEÑAS REPARACIONES | 586 |
| DĘCIMO PRIMERA PEQUENAS REPARACIONES | 586 |
| DÉCIMO SEGUNDA OBRAS DE MEJORA DÉCIMO TERCERA OBRAS DEL ARRENDATARIO | 586 |
| DÉCIMO TERCERA OBRAS DEL ARRENDATARIO | 587 |
| DÉCIMO CUARTA GASTOS GENERALES Y SUMINISTROS Y OTROS. | 587 |
| DÉCIMO QUINTA FIANZA. | |
| DÉCIMO SEXTA - GARANTÍAS ADICIONALES | 588 |
| DÉCIMO SÉPTIMA EXENCIÓN DE RESPONSABILIDAD. DÉCIMO OCTAVA INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES. DÉCIMO NOVENA DESISTIMIENTO | 588 |
| DÉCIMO OCTAVA - INCLIMPI IMIENTO DE OBLIGACIONES | 588 |
| DÉCIMO NOVENA - DESISTIMIENTO | 500 |
| VICÉCIMA COLÓNGIA DENAIA | 500 |
| VIGÉSIMA CLÁUSULA PENAL | 509 |
| VIGÉSIMO PRIMERA ELEVACION A PUBLICO | 589 |
| VIGÉSIMO SEGUNDA REGISTRO | 589 589 |
| VIGESTRO PERCENA. DOMICIEIO A ELECTO DE NOTTITICACIONES. | 505 |
| VIGÉSIMO CUARTA LEGISLACIÓN APLICABLE | 589 |
| VIGÉSIMO QUINTA SUMISIÓN. | 589 |
| 2. Contrato de arrendamiento de local con opción de compra | F04 |
| 2. Contrato de arrendamiento de local con opción de compra | 591 |
| I OBJETO DEL ARRENDAMIENTO. | |
| II ACTIVIDĄD | 592 |
| III DURACION | 592 |
| III DURACIÓN | 592 |
| V OBRAS | 592 |
| VI IMPUESTOS, GASTOS Y SERVICIOS | 593 |
| VII OBLIGACIONES EXPRESAS | 594 |
| VIII FIAŅZAS Y DEPÓSITOS. | 594 |
| IX - CESIÓN O SUBARRIENDO | 505 |
| IX CESIÓN O SUBARRIENDOX- RÉGIMEN APLICABLE | |
| VI ODCIÓN DE COMPRA | |
| XI OPCIÓN DE COMPRA | |
| A Datos Registrales de la Finca | 595 |









| B Precio de la Opción. | 596 |
|--|----------------|
| C Plazo para el ejercicio de la opción V condición suspensiva. | |
| D Precio de la compra para el caso de ejercicio de la opción | _ 590 _ 507 |
| D Notificaciones. | 597 |
| XI SUMISIÓN EXPRESA | 597 |
| 3. Modelo de contrato de subarriendo parcial de local. | |
| PRIMERO. Objeto y duración. | |
| SEGUNDO. Precio. | |
| TERCERO. Destino. | |
| CUARTO. Estado de la finca. | |
| QUINTO. Gastos | |
| SEXTO. Fianza. | 600 |
| SEPTIMO. Renuncia al derecho de adquisición preferente. | _ 600 |
| OCTAVO. Cesión o subarriendo. | |
| NOVENO. Contrato principal. | _ 601 |
| DÉCIMO. Domicilio de notificaciones. | |
| 4. Modelos básicos de centros comerciales. (Hay una guía específica o | |
| arrendamientos de centros comerciales). a. Modelo de contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda en centro come | |
| Primera. Objeto del arrendamiento. | |
| Segunda. Destino del local. | |
| Tercera. Duración del contrato | 603 |
| Séptima. Precio del arrendamiento. | 605 |
| Octava. Revisión de renta. | 605 |
| Novena. Obras reparar | |
| Duodécima. Estado finca. | _ 606 |
| Decimotercera. Repercusión impuestos | _ 606 |
| Decimocuarta. Seguro. | |
| Decimoquinta. Permiso de obras. | |
| Decimosexta. Servicio portería | |
| Decimostava. Tanteo y retracto. | |
| Decimonovena. Subarriendo y cesión. | 608 |
| Vigésima. Subrogación por muerte. | 608 |
| Vigésimo primera. Reparaciones necesarias. | |
| Vigésimo segunda. Servicios y suministros. | |
| Vigésimo tercera. Publicidad | |
| Vigésimo cuarta. Fianza. | |
| Vigésimo quinta. Obras de acondicionamiento. | 610 |
| Vigésimo sexta. Obras de innovación y reforma. | |
| Vigésimo séptima. Obligaciones del arrendatario. | |
| Vigésimo octava. RuinaVigésimo novena. Expropiación | 612 |
| Trigésima. Seguros. | 612 |
| Trigésima. Seguros. Trigésimo primera. Penalizaciones y demora. Trigésimo tercera. Indemnización al arrendatario. | 612 |
| Trigésimo tercera. Indemnización al arrendatario. | 613 |
| Trigésimo cuarta. Rescisión unilateral contrato. | |
| Trigésimo quinta. Iluminación del local. | |
| Trigésimo sexta. Restitución del local. | 613 |
| Trigésimo séptima. Máquinas recreativas. | |
| Trigésimo octava. Notificaciones. | 614 |
| b. Modelo de contrato de arrendamiento de local comercial ubicado en galerías comercial | |
| PRIMERO OBJETO DEL ARRENDAMIENTO. | |
| SEGUNDO DURACIÓN TERCERO USO | |
| CUARTO RENTA. | |
| QUINTO PROHIBICIÓN DE SUBARRENDAR. | 618 |
| SEXTO ENTREGA DEL LOCAL. | 618 |

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones. >Para progresar, luchar.





| Γ | |
|---|---|
| ı | 7 |
| ı | |



| SÉPTIMO OBRAS | 618 |
|---|-----|
| OCTAVO CESIÓN DE CONTRATO. | 618 |
| NOVENO FIANZA. | 619 |
| DÉCIMO HORARIO | 619 |
| DÉCIMO PIRIMERO GASTOS DE SUMINISTROS. | 619 |
| DÉCIMO SEGUNDO GASTOS DE MANTENIMIENTO DE LAS GALERÍAS COMERCIALES. | 620 |
| DECIMOTERCERO ZONAS COMUNES | 620 |
| DÉCIMO CUARTO PÓLIZA DE SEGUROS | 620 |
| DECIMOQUINTO RÓTULO | 621 |
| DECIMOSEXTO FUNCIONAMIENTO INTERNO: ASAMBLEA | 621 |
| DECIMOSÉPTIMO RESOLUCIÓN CONTRACTUAL | 622 |
| c. Modelo de subarriendo en centro comercial. | 624 |
| 5. Contrato de arrendamiento con opción de compra para uso distinto del d | е |

| vivienda, de local de negocio (y plazas de garaje). Modelo de Promot | |
|---|------|
| Municipal de Viviendas para alquiler, con opción de compra, de loca | iles |
| comerciales, oficinas y plazas de garaje vinculadas a viviendas. | 629 |
| 1 OBJETÓ DE LA CONVOCATORIA | 629 |
| 2 LUGAR Y PLAZU PARA LA PRESENTACION DE LAS SULICITUDES | 630 |
| 3 UNIDADES Y PRECIOS OBJETO DE ESTA CONVOCATORIA | 630 |
| 4 INTERMEDIARIOS INMOBILIARIOS | 630 |
| 4 INTERMEDIARIOS INMOBILIARIOS | 630 |
| DESCRIPCION DE LA ACTIVIDAD À DESARROLLAR EN EL LOCAL COMERCIAL | 632 |
| 6 RESOLUCIÓN DE SOLICITUDES | 632 |
| 7 CARENCIA DE LA RENTA | 632 |
| 8 GARANTIA DE LAS OBLIGACIONES CONTRACTUALES | 633 |
| 9 OPCIÓN DE COMPRA | 633 |
| a) Plazo y ejercicio de la opcion | 633 |
| b) Precio de la compraventa y forma de pago | 633 |
| c) Gastos e impuestos de la compraventa | 634 |
| ANEXO VI MODELO DE CONTRATO A SUSCRIDIR | 635 |
| PRIMERA CONSENTIMIENTO. TOMA DE POSESIÓN | 635 |
| SEGUNDA USU U DESTINO DEL (DE LOS) INMUEBLE(S) ARRENDADO(S) | 635 |
| TERCERA SUBARRIENDO, TRASPASO O CESIÓN | 636 |
| CUARTA PLAZO | 636 |
| QUINTA RENTA | 636 |
| SEXTA CARENCIA DE LA RENTA SÉPTIMA COMPROMISO DE INSTALACIÓN | 637 |
| OCTAVA OBRAS Y REFORMAS | 637 |
| OCTAVA OBRAS Y REFORMAS | 637 |
| NOVENA SERVICIOS, SUMINISTROS I GASTOS DE COMUNIDAD | 636 |
| DÉCIMA REPARACIONES UNDÉCIMA RESPONSABILIDAD CIVIL DUODÉCIMA RENUNCIA AL DERECHO DE TANTEO Y RETRACTO Y A OTROS RES | 636 |
| DUODÉCIMA DENUNCIA AL DEDECHO DE TANTEO V DETDACTO V A OTDOS DES | 030 |
| ARRENDAMIENTO | 620 |
| ARRENDAMIENTO | 630 |
| DECIMOCUARTA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO | 639 |
| DECIMOQUINTA CLÁUSULA PENAL | 639 |
| DECIMOSEXTA OPCIÓN DE COMPRA | 639 |
| a) Plazo y ejercicio de la onción | 639 |
| a) Plazo y ejercicio de la opción | 640 |
| c) Gastos é impuestos de la compraventa | 641 |
| DECIMOSÉPTIMA GASTOS Y COSTAS JUDICIALES | 641 |
| DECIMOCTAVA ADICIÓN, SUPRESIÓN O MODIFICACIÓN DE CONDICIONES | 641 |
| DECIMONOVENA ADICION, SOFRESION O MODIFICACION DE CONDICIONES | 641 |
| VIGÉSIMA PROTECCIÓN DE DATOS | 641 |
| VIGÉSIMOPRIMERA FUERO | 642 |
| ANEXO VII - MEMORIA DE CALIDADES | 642 |
| ANEXO VII MEMORIA DE CALIDADESANEXO VIII ESTATUTOS DE LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS | 642 |
| ANLAG VIII ESTATOTOS DE LAS COMUNIDADES DE FROFILTARIOS | 042 |

6. Modelo de arrendamiento de módulo de la Nave Multiservicios en mercado

público._

643

>Para enseñar, dar soluciones.









| 7. | Modelo de pliego de condiciones económico administrativas para arrendamien de local. | |
|----|--|----------------|
| 8. | Contrato de arrendamiento de oficina. | _656 |
| 9. | Modelo de promesa de arrendamiento | _663 |
| | 8.2.º Estado de entrega | |
| | 8.3.º Recepción. | 665 |
| | 8.4.º Obras a cargo del arrendatario | _ 665 |
| | 9. Del uso del local. | 665 |
| | 9.1.º Actividades autorizadas. | 665 |
| | 9.2.º Autorizaciones y licencias administrativas. | _ 665 |
| | 9.3.º Explotación comercial. | _ 666 |
| | 9.3.º1.º La explotación comercial del local debera comenzar a partir de la fecha de | apertura |
| | del centro comercial. | _ 666 |
| | 9.3.º2.º Dirección y logotipo | _ 666 |
| | 9.4.º Mantenimiento y reparaciones. | |
| | 9.5.º Responsabilidad y reclamaciones | |
| | 9.6.º Normas de la comunidad de propietarios | |
| | 9.6.º.1.º Normas generales. | |
| | 9.6.º2.º Aparcamiento | |
| | 9.7.º No concurrencia. | |
| | 9.8.º Accesibilidad al local. | |
| | 9.9.º Restitución del local. | |
| | 10. Renta variable | _ 670 |
| | 10.1.º Definición de la cifra de ventas. | |
| | 10.2.º Obligaciones del arrendatario. | |
| | a) Entrega de documentos. | |
| | b) Cajas registradoras | |
| | c) Contabilidad. | |
| | d) Control contable. | |
| | 10.3.º Sanciones. | 672 |
| | 11. Revisión de la renta mínima garantizada. | |
| | 11.1.º Índices. | 672 |
| | 11.2.º Momentos de la revisión. | _ 6/3 |
| | 11.3.º Carácter esencial de la revisión. | |
| | 12. Pago de la renta. | _ 6/3 |
| | 12.1.º Comienzo y modalidades generales. | |
| | 12.2.º Período precedente a la apertura. | |
| | 12.3.º Ejercicio del año de apertura. | |
| | 12.4.º Ejercicios siguientes. | |
| | 13. Reembolso de las cargas comunes. | 675 |
| | 13.1.º Definición de las partes comunes. | |
| | 13.2.º Definición de los gastos comunes. | _ 0/3 _ 676 |
| | 13.3.º Reembolso o pago | |
| | | _ 0/0 _ 676 |
| | 14. Promoción del centro comercial. | |
| | 14.1.º Asociación de comerciantes | 677 |
| | 14.2.º1.º Cuantías y fechas de pago. | 677 |
| | 14.2.º2.º Presupuesto de promoción. | 677 |
| | 14.2.º3.º Gestión del presupuesto | 677 |
| | 14.3.º Incompatibilidad de aportaciones. | |
| | | |
| | 15. Seguros | 678 |
| | B) Durante la explotación del centro comercial. | 679 |
| | a) Seguros colectivos. | 679 |
| | b) Seguros complementarios | |
| | 16. Cesión, subarriendo y traspaso. | |
| | 16.1.º Cesión y subarriendo. | 680 |
| | | |









| 16.2.º Traspaso | 680 |
|--|----------------|
| 17. Modificaciones contractuales | 681 |
| 18. Indivisibilidad y solidaridad | 681 |
| 19. Incumplimiento. | 681 |
| 19.1.º Cláusula general | |
| 20. Sanciones generales. | 682 |
| 20.1.º Retraso en la apertura del local. | 682 |
| 20.2.º Incumplimiento de las condiciones establecidas en el anexo «Técnico». | |
| 20.3.º Incumplimiento de las normas de la comunidad | |
| 20.4.º Intereses de demora. | |
| 21. Renuncia de derechos | |
| 23. Gastos, derechos e impuestos del contrato. | |
| 25. Documentos anexos. | |
| 26. Jurisdicción. | |
| 10. Contrato de cesión de local de negocio. | 687 |
| NOTIFICACIONES | 691 |
| 1. Notificaciones entre arrendador y arrendatario. | 691 |
| 2 Modelo de carta en arrendamientos para uso distinto al de vivienda por la quarrendatario comunica al arrendador su voluntad de renovar el contrato (al LAU 1994) | rt. 34 |
| 3. Notificación de la actualización de la renta en los contratos de arrendam para uso distinto del de vivienda en la LAU 1994 | |
| Repercusión al arrendatario de las obras necesarias o de conservación e contratos de arrendamiento de local de negocio celebrados antes del 9 de de 1985 y que subsistan a la entrada en vigor de la LAU 1994 | mayo |
| 5. Repercusión al arrendatario de las obras necesarias o de conservación e contratos de arrendamiento de local de negocio celebrados antes del 9 de de 1985 y que subsistan a la entrada en vigor de la LAU 1994, solicitadas parrendatario o acordadas por resolución judicial o administrativa firme | mayo oor el |
| 6. Repercusión al arrendatario de las obras necesarias o de conservación e contratos de arrendamiento de vivienda celebrados después del 9 de may 1985 y que subsistan a la entrada en vigor de la LAU 1994 y en los que exis pacto por el cual el arrendatario asume dicho importe | yo de ta un |
| Comunicación al arrendador de la necesidad de efectuar reparaciones arrendamientos sujetos a la LAU 1994. | s, en 699 |
| 8. Oposición del arrendador a la realización de obras de reparación en el inmue | ble 701 |
| 9. Comunicación del arrendatario de la obligación de disminución de la renta realización de obras de conservación | |
| Comunicación al arrendatario de la realización de obras de mejora en la en contratos sujetos a la LAU 1994 | |
| 11. Solicitud del consentimiento del arrendador para realizar obras en la en arrendamientos sujetos a la LAU 1994 | |
| 12. Notificación de ampliación de la actividad en local arrendado. | 706 |
| 13. Notificación para comunicar la no renovación del contrato de alquiler de lo | |
| PARTE SEXTA | 709 |
| Formularios adicionales. | |
| 1. Venta de local arrendado | 710 |

>Para enseñar, dar soluciones. >Para progresar, luchar.









| 2. Arrendamiento de empresa. | 713 |
|--|--------------------------|
| 3. Modelo de subarriendo total | 715 |
| Modelo 1 | |
| Modelo 2 | 719 |
| Modelo 2 PRIMERA Legislación aplicable. SEGLINDA - Objeto | 719 |
| SEGUNDA Objeto | 720 |
| TERCERA Duración del contrato. | |
| CUARTA Destino. | |
| QUINTA Licencias. | 720 |
| SEXTA Estado actual del local. | 720 |
| SÉPTIMA - Renta | 72 |
| SÉPTIMA RentaOCTAVA Revisión de renta | 72 |
| NOVENA - Gastos generales | 72 |
| NOVENA Gastos generales | 722 |
| UNDÉCIMA Fianza. | 72 |
| DUODÉCIMA Servicios y suministros. | 722 723 |
| DECIMOTERCERA Obras y gastos de conservación. | 723 |
| DECIMOCUARTA Obras del subarrendatario. | 723 |
| DECIMOQUINTA Obras del subarrendador | /2. 72/ |
| | |
| DECIMOSEXTA Daños | /2· |
| DECIMOSERTIMA Obligaciones de la parte subarrendataria | / 2° |
| DECIMOCTAVA: Del echo de adquisición preference. DECIMONOVENA Extinción del arrendamiento y restitución del local. | / Z. |
| | |
| VIGÉSIMA Notificaciones y comunicaciones. | /2: |
| VIGESIMOPRIMERA Jurisdicción de Tribunales. | /2: |
| VIGESIMOSEGUNDA Inscripción. | /2: |
| VIGESIMOTERCERA Comunicación al arrendador | |
| . Modelo de subarriendo parcial. | |
| RTE SÉPTIMA | 730 |
| odelos de Arrendamientos de oficinas y locales con la Administración F | |
| Casos reales. | |
| Modelo a. Pliego de condiciones para adjudicación, en régimen de arrer determinados locales comerciales. | |
| Pliego de condiciones para arrendamientos de edificaciones para uso distinto a vivie | |
| Informe sobre la posibilidad legal de que la Administración pueda ocupar la posici | |
| subarrendataria. | |
| Modelo b | |
| Pliego de condiciones para arrendamiento de local de negocio en un museo. | 73 |
| Modelo c | 742 |
| Concurso arrendamiento de local de titularidad municipal. | |
| Modelo d | 75 |
| Modelo d | /J. |
| Diago do condicionos para subasta do localos en régimen de arrendamiente | |
| Pliego de condiciones para subasta de locales en régimen de arrendamiento. | |
| Modelo e | |
| Modelo e Pliego de condiciones para arrendamientos para uso distinto a vivienda | 758 |
| Modelo e Pliego de condiciones para arrendamientos para uso distinto a vivienda Modelo f | 758 772 |
| Modelo e Pliego de condiciones para arrendamientos para uso distinto a vivienda Modelo f Pliego de condiciones para arrendamiento en mercado municipal | 772 772 |
| Modelo e Pliego de condiciones para arrendamientos para uso distinto a vivienda Modelo f | 758 772 772 778 |







¿QUÉ APRENDERÁ?





- Obras de reparación y/o conservación
- Obligaciones del arrendador en las obras.
- La posible renunciabilidad en los arrendamientos de oficinas y locales.
- Cesión del contrato y subarriendo.
- Efecto por impago del Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI).
- > Las garantías adicionales a la fianza (aval bancario, fianzas superiores a las legales, etc.).
- El arrendamiento con opción a compra.
- Arrendamiento de un local con opción a compra.
- > IRPF. Retenciones a arrendadores de locales. Fiscalidad de los gastos repercutidos al arrendatario.
- El IVA en los arrendamientos de locales.
- EL IVA en la resolución anticipada de arrendamientos de local.
- > Práctica en la redacción de contratos.







PARTE PRIMERA

Arrendamientos de oficinas y locales.

Capítulo 1. Exposición general de los aspectos más relevantes de la ley de arrendamientos urbanos.





1. Introducción