

# MULTIPROPIEDAD

## **¿Qué es la multipropiedad?**

El nombre técnico es régimen de tiempo compartido consiste en el derecho de uso y disfrute (en general una vivienda, pero es extensible a un coche, embarcación, avión...) de un bien , durante un periodo determinado que se fijaran en el contrato.

De modo resumido, es la compartición de un bien (en España bien es vivienda turística) entre varios usuarios (físicos o jurídicos).

## **¿Por qué ley se regula?**

Por la ley : Ley 42 de 15 de diciembre de 1998 que regula los derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico. Sin embargo fue insuficiente y dio pie a abusos.

Real Decreto-Ley 8/2012 que clarifico y corrigió la Ley 42/1998 (la derogó).

## **¿Dónde se aplica fundamentalmente?**

Casi de modo exclusivo en vivienda vacacional en el mundo y en España, estrictamente vivienda turística.

## **¿En qué se diferencia del alquiler?**

En el caso del alquiler, se adquiere el derecho de uso por renta mensual. Los alquileres de vivienda son regulados en España por la LAU. En el caso de la multipropiedad , la vivienda forma parte del patrimonio inmobiliario de una empresa y lo que se adquiere es el derecho de uso regulado en semanas en el año y los deberes de mantenimiento.

## **¿Cómo funciona?**

Intervienen : una empresa, un inmueble y varios titulares.

- La empresa es la propietaria del inmueble que vende el derecho de disfrute del mismo en periodos determinados.
- La vivienda, que es usada en régimen de turno pactado. Los gastos de mantenimiento de (agua, luz, gas, etc.) y del mobiliario también se dividen entre todos, de manera proporcional al tiempo que cada uno la utilice. La jurisprudencia ha aceptado, otros regímenes no proporcionales sólo a tiempo (como discriminación por uso, es decir que pagan las facturas de consumo los usuarios de ese periodo, repartiéndose el resto).
- Los titulares tienen derecho a utilizarla, de modo alternativo, según un calendario pactado. También son quienes pagan a la empresa para poder acceder al uso de la vivienda. Pueden (deben) constituir una junta (a modo equivalente de junta de propietarios de la ley de propiedad horizontal) para la cogestión de los asuntos comunes.

### **¿Entonces la vivienda no es de los titulares?**

No. Adquieren el derecho de uso, pero no su propiedad. Sin embargo el régimen de aprovechamiento por turno de un inmueble debe constituirse en Escritura Pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Por tanto los titulares no son propietarios pero si consta en escritura pública su derecho de uso.

### **¿Qué exige la ley?**

El propietario debe suscribir y mantener en vigor una póliza de seguro durante el tiempo que dure la promoción y hasta la transmisión de todos los derechos de aprovechamiento por turno, destinada a indemnizar a terceros por los daños y perjuicios que puedan causarse hasta la transmisión del aprovechamiento.

Son necesarios también :

- Seguro para cubrir la responsabilidad civil en que puedan incurrir los ocupantes de los alojamientos derivada de la utilización de los mismos.
- Seguro de incendios
- Seguro de daños generales del edificio o del conjunto de sus instalaciones y equipos.

### **¿Está limitado el derecho de aprovechamiento?**

El tiempo mínimo de uso es una semana al año.

La duración del régimen de aprovechamiento no podrá ser inferior a 3 años ni superior a 50 años, contados a partir de su inscripción en el Registro de la Propiedad.

### **¿Qué se paga?**

El precio del derecho al aprovechamiento por turnos se pacta libremente entre el empresario y el titular. Además del precio «adquisición de derecho» estará obligado a abonar una cuota anual de mantenimiento.

Esta cuota debe constar en contrato y también debe constar el mecanismo de actualización anual. El impago de la cuota implica la pérdida del derecho.

El resto son los suministros y mantenimiento de la vivienda (su mobiliario).

### **¿Se puede desistir del derecho?**

Se puede, sin tener que alegar ninguna causa, desistir de la adquisición en el plazo de 10 días contados desde la fecha de celebración del contrato. Trascurridos esos diez días no tendrá derecho a la devolución de las cantidades entregadas.

Salvo que se pacte otra cosa, el propietario podrá resolver el contrato en el caso de que Ud., una vez requerido, no pague las cuotas durante al menos un año. Este punto es muy

importante, porque es fuente de abusos por parte del propietario al hacer constar costes (a veces astronómicos) por la ruptura del contrato.

### **¿Cómo tributa?**

IRPF : en general, al 2% del valor catastral del inmueble y al 1,1% para casos especiales prorrateada en función de su duración anual. No procederá la citada obligación cuando su duración no exceda de 2 semanas por año.

Impuesto sobre el patrimonio : valoración en este impuesto de los derechos sobre aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico por su precio de adquisición , art. 10 tres, b) de la Ley 19/1991.

IVA : tributarán al tipo del 8% los servicios de cesión de los derechos de aprovechamiento por turno de edificios, conjuntos inmobiliarios o sectores de ellos arquitectónicamente diferenciados cuando el inmueble tenga, al menos, diez alojamientos, incorporando para ello el número 18 en el apartado uno.2 del artículo 91 de la Ley del IVA.

Impuesto sobre transmisiones patrimoniales (ITP) y Actos jurídicos documentados (AJD) : si la transmisión fuera entre particulares, se aplica el gravamen del 4%.

### **¿Por qué tiene tan mala fama?**

Por las malas prácticas de comercialización que se han realizado. Regalos sin haber jugado a nada, conferencias informativas con presión sobre asistentes (a veces de modo muy agresivo), contratos plagados de cláusulas leoninas, adquisición de derechos sin fijar calendario de uso claramente, actualizaciones de cuotas desproporcionadas... han sido prácticas demasiado habituales que han hecho que los potenciales usuarios de esta modalidad lo asocien rápidamente a fraude.

## **¿Qué prudencias hay que tener?**

Debe estar todo claro :

En el folleto (es obligatorio, no es marketing) debe constar :

- Quién es el propietario.
- La descripción del inmueble y si está en construcción la fecha de finalización de las obras.
- Los servicios comunes.
- Las instalaciones y sus reglas de uso (horarios, costes si tuvieran...).
- La identificación de la empresa de servicios que se hará cargo de la administración.
- El precio medio de los derechos de aprovechamiento por turno, así como los gastos anuales (o su estimación aproximada).
- Información sobre el número de alojamientos susceptibles de aprovechamiento por turno y del número de turnos por alojamiento.
- Información sobre el derecho de desestimiento.
- Inventario
- Los datos de inscripción en el Registro de la Propiedad de la finca sujeta al régimen de aprovechamiento por turnos.

Preocúpese si la información ha llegado a través de premios sospechosos (loterías que no hemos jugado, conferencias de contenido misterioso donde regalan un premio por asistir...)...

Si finalmente asiste a una de esas conferencias trampa : No firme nada , oiga lo que oiga le digan lo que digan (y en esas reuniones pueden presionar y mucho...). No intente razonar,

simplemente diga no y no salga de su no (no de margen al uso de su argumentario comercial)

Consulte a un administrador de fincas colegiado para que revise el folleto y la reputación de la empresa.

Consulte a un abogado para revisar minuciosamente el contrato.

Consulte en Google la reputación de la empresa. Hay empresas que hacen multipropiedad muy bien y ganan todos, las que no, dejan rastro en internet.

---

## CALEFACCIÓN EN UNA CASA

### ¿Qué es el calor?

El **calor** está definido como la forma de energía que se transfiere entre diferentes cuerpos o diferentes zonas de un mismo cuerpo que se encuentran a distintas temperaturas. Es por tanto una energía y como tal se mide en Joules. Normalmente estamos más habituados a usar el termino Watt (vatio), que no es otra cosa que Joules por segundo (un aparato que consume 4 vatios, quiere decir que consume julios cada segundo). También es habitual hablar de Watts/h , es decir, numero de vatios consumidos en una hora (1 wattio-h, son 3600 Joules consumidos en una hora, 1 hora = 60 minutos \* 60 segundos = 3600 segundos).

### ¿Es lo mismo calor que temperatura?

La temperatura es una magnitud física que refleja la cantidad de calor, ya sea de un cuerpo, de un objeto o del ambiente. Dicha magnitud está vinculada a la noción de frío (menor

temperatura) y caliente (mayor temperatura). Por tanto, tenemos un vínculo entre calor y temperatura, pero no son (físicamente) equivalentes.

### **¿Cómo se transmite el calor?**

De tres maneras :

– Conducción: Se produce por contacto directo entre cuerpos sin transferencia de materia entre ellos. El calor fluye del cuerpo de mayor temperatura al de menor temperatura por contacto. Ejemplos : calienta camas, calienta pies, bolsas de agua caliente...

– Convección: La convección se produce por medio de un fluido (líquido o gaseoso) que transporta el calor entre distintas zonas con diferentes temperaturas. La convección se produce únicamente por medio de materiales fluidos. Ejemplos : termoventiladores, estufas cerámicas ...

– Radiación térmica : Se denomina **radiación térmica** o **radiación calorífica** a la emitida por un cuerpo debido a su temperatura. Ejemplos : estufa catalítica, estufas halógenas....

### **¿Qué tipo de sistemas de calefacción tenemos para una casa?**

– Sistema de caldera de gas o gasóleo con radiadores de agua : El nivel de eficiencia depende de la generación de la caldera aunque en general son bastante eficientes incluso las más antiguas. Su mayor ventaja frente al resto está en el precio del combustible (pese a la subida de los últimos años) respecto a la electricidad. Es más barato el gas que el gasóleo pero ambos son bastante más baratos que la electricidad (a Kw de energía producido). Como coste añadido está el mantenimiento de la caldera (100-200 € año) y su vida útil (8-15 años).

– Sistema de caldera de biomasa con radiadores de agua : Esencialmente el sistema es el mismo que el de una caldera de gas, pero usando como combustible leña, pellets, astillas... Es más barato que el gas como combustible, pero las calderas son más caras. Depende del uso y el acceso a leña... puede ser más o menos rentable. Son ahora comunes en ámbito rural.

– Bomba de calor: Es un sistema dual que permite actuar como calentador en invierno y como aire acondicionado. Tradicionalmente han sido sistemas secundarios por no ser muy eficientes. Sin embargo en los últimos años ha habido una

mejora en sus eficiencias. Al precio actual del Kw eléctrico, no es en general competitivo con gas.

– Sistema por suelo radiante: Heredero de las antiguas glorias, consiste un sistema de conducción de calor a través de una instalación en el suelo. Esta puede ser directamente un sistema de resistencias eléctricas o bien a través de un fluido (convección térmica). No suele ser muy rentable si es eléctrico a no ser que sea un sistema mixto termosolar-eléctrico. En cuanto a la sensación de confort es sin duda uno de los mas valorados.

– Radiadores eléctricos: Existen muchas variantes. Desde estufas eléctricas que calientan una resistencia y con un ventilador hacen circular el aire , a cerámicas que calienten una superficie cerámica (con resistencias eléctricas) , estufas halógenas, radiadores que calientan agua o aceite a través de resistencias eléctricas, acumuladores eléctricos (baterías de carga con radiador) Todos son en general muy eficientes (conversiones de 100% de energía eléctrica a térmica), pero dado que su combustible, la electricidad, es caro, no suelen ser rentables más que de modo puntual.

– Estufas de leña o de pellets : Sirven, en general, para calentar una estancia. Hay distintos modelos y han evolucionado en su eficiencia. El diseño francés, el más estético, es sin embargo el mas ineficiente (escapa mucho calor por el humo al exterior), la estufa alemana (habitual en los colegios rurales hasta hace 20 años) es el más eficiente de todos, pero conlleva peligro de quemaduras al no estar aislado. El modelo pensilvania no es habitual en Europa y es un híbrido entre los dos diseños con lo mejor de cada uno de ellos. Son rentables, en la medida que se tenga acceso a leña o pellets (hay que pensar en su almacenaje...).

### **¿Cuántos Kw de energía necesito para calentar una casa?**

Depende de tres factores :

- La superficie
- El nivel de aislamiento de la vivienda (cerramientos, ventanas, etc.)
- La zona en la que esté la casa.

Una regla media es aplicar 100W por cada metro cuadrado útil. Si el aislamiento es muy bueno multiplicar por 0.8 y si es malo por 1,2 . Si la casa esta de Madrid al norte y de Zaragoza al oeste multiplicar por 1.2, si esta en el arco

mediterráneo por 0.8.

Logroño , aislamiento medio :

$65 \text{ m}^2 * 100 \text{ W} * 1.2 * 1.0 = 7800 \text{ Watts necesarios}$  , es decir 7.8 Kw

Una caldera domestica media tiene : 23-25 kW con una eficiencia de al menos un 80%, con lo que sería suficiente.

### **¿Qué es el calor azul?**

En esencia radiadores eléctricos que usan como fluido caloportador aceite. Es decir, radiadores de aceite de toda la vida. No son mas eficientes ni gastan menos.

### **¿Merecen la pena unas placas termosolares?**

Siempre que se pueda, en general en España, merece la pena. Mas en el sur que en el norte, pero tiende a compensar en unos 6 años. Las placas termosolares, son unas superficies que mediante efecto invernadero «atrapan» la energía radiante del sol (incluso en invierno) y calienta un fluido (que puede ser agua). Ese fluido caliente se usa para calentar otro o para directamente uso domestico (agua caliente) o calefacción. En estudios a medio plazo, el ahorro en la factura de calefacción y agua caliente era de un 50%. Estas placas no están afectadas por la ultima reforma energética del actual gobierno (Ministro Soria). En una de las leyes de vivienda de la Ministra Trujillo, se incluyo como obligatorias en los edificios de nueva construcción.

### **¿Merecen la pena unas placas fotovoltaicas?**

Son placas en general de silicio, que convierten radiación solar en energía eléctrica. No fue nunca buena idea usarla esa electricidad para calentar un fluido (agua por ejemplo), debido que su eficiencia es del orden del 15-17% , mientras que las termosolares es del 80%. Con la última reforma energética y la introducción de una tasa (tasa de respaldo) por los Kw producidos por las placas (es decir, que se paga a una eléctrica por la electricidad producida por las placas de un particular) es ya directamente un disparate monetario usar esa energía para calentar agua.

### **¿Si quiero ahorrar en calefacción cual es la mejor opción?**

La mejor en todos los casos es mejorar los aislamientos de la vivienda. Ventanas de doble o triple cristal con ruptura de puente térmico, sellado de puerta de la calle, cierre de grietas de suelo, techo, paredes.

Hecho lo anterior, si es posible optar por gas con caldera

actual , si no lo es y no es posible caldera de leña, entonces acumuladores eléctricos y optar por tarifa nocturna. Solo en ultimo caso radiadores eléctricos y siempre con termostato.

# ALQUILERES EN EL MUNDO

Tabla comparativa :

	España	Francia	Alemania	USA
Precio medio en capital y otras	Capital Madrid 12€/m2, Barcelona 12 €/m2, Valencia 8 €/m2, Bilbao 10 €/m2, Sevilla 7€/m2	Capital París 20 €/m2 Lyon 13 €/m2, Toulouse 20 €/m2	Capital : Berlín 12 €/m2 Hamburgo 12 €/m2 Dusseldorf 13 €/m2 Munich 16 €/m2	Capital : Washington 10 €/m2 Boston 10 €/m2 New York 15€ /m2 Miami 8 €/m2 Dallas 7 €/m2 Los Ángeles 13 €/m2
Ley por la que se regula	Ley de Arrendamientos Urbanos de 2013	Codigo Civil de Francia (art. 1708-1751)	Ley de Alquiler/Arriendo	Cada estado regula el alquiler. Por tanto no hay una legislación común ni homogénea. <a href="http://www.espanol.hud.gov/localoffices.cfm">http://www.espanol.hud.gov/localoffices.cfm</a>
Precio Agencia	1 mes	1 mes	2,38 meses	Muy variable según estados, 1-6 meses
Fianza	1 mes	0 mes	0 meses	0 (en general)
Deposito	0-3 meses	2 meses	2-3 meses (cuenta bancaria conjunta, no va a propietario estrictamente)	1-6 meses (en general)
Doc. que se pide	Documento que acredite ingresos (nominas, jubilación), DNI o pasaporte,	Documento identidad o pasaporte o documento de residencia, documento que acredite ingresos, ultima declaración impuestos, documento de cuenta bancaria	3 últimas nóminas, contrato de trabajo, Selbstauskunft (documento donde se pone nombre, si tienes deudas, cuanto ganas...), fotocopia del pasaporte o documento identidad, Schufa (declaración de libre de deudas).	Mínimo : Documento que acredite ingresos (nominas, jubilación), identificación o pasaporte. En general : referencias por escrito de propietarios anteriores, empleadores, amigos y colegas, así como una copia actualizada de su informe de crédito.

Limite aceptable sin aval	35-40% ingresos sobre renta neta	33% ingresos sobre renta neta	33% ingresos sobre renta neta	40% ingresos sobre renta neta
Gastos comunitarios e impuestos	No afectan inquilino salvo que así se haga constar en contrato	Seguro de la vivienda corre a cargo del inquilino, el resto no afectan inquilino salvo que así se haga constar en contrato	Pueden existir gastos como basuras, limpieza de calle,...	En general : No afectan inquilino salvo que así se haga constar en contrato
Gastos suministros	No incluidos en renta por regla general.	No incluidos en renta por regla general.	No incluidos por regla general.	No incluidos en renta por regla general.
Duración contratos	1 año de modo natural prorrogable hasta 3.	1 año (aunque lo habitual son periodos de 3 años)	1 año	Variable.
Abandono de vivienda antes de plazo	A partir de los 6 meses con un mes de preaviso.	Aviso antes de tres meses de abandono, por escrito al propietario. Puede estipularse penalización en contrato.	Suele ser un periodo de preaviso de 3 meses. Puede estipularse penalización.	En general al menos 2 meses de preaviso por escrito siempre. Suelen contener penalizaciones.
Donde se registra contrato	Cámaras de la propiedad de cada provincia	-	-	Variable.
Impuestos de fomalización	30 € aprox. por el registro de contrato en la cámara de la propiedad.	-	-	Variable por estado.
Inventario	Empieza a ser común	Siempre	Siempre	En general común.

Prudencias	Alquileres en negro o cláusulas leoninas. También dificultades en devolución de fianzas (cada vez ocurre menos al ser depositadas en organismo autonómico)	Mirar con detenimiento el documento del inventario por ser fuente de conflictos. En la devolución del depósito el propietario deberá justificar con facturas si se le resta algo al inquilino por daños en la vivienda.	Es habitual tener un acuerdo de redecoración. Suele permitirse una vez en la vida del contrato. Pueden existir normas de la casa (Hausordnung). Es habitual que existan gastos añadidos a la renta como costes recogidas basuras, limpieza de nieve... El incremento anual del alquiler no tiene porque ir vinculado al IPC.	Ofertas falsas con propósito de estada, a veces calidades pésimas en la viviendas o vicios ocultos, cláusulas leoninas...
Precauciones		Para hacer copia de la llave hay que pedir permiso al propietario.	Si no existe encargado, es obligación (legal) de los residentes de la calle mantener limpia de nieve las entradas al edificio y alrededores. El primer día propietario e inquilino revisan la casa en conjunto y se toma nota de los desperfectos. Lo que no conste se restará de depósito. Cuidado con los horarios de ruidos, porque pueden causar desahucio.	Dado que la regulación es muchas veces más débil que en Europa, leer detenidamente el contrato lo que dice y lo que NO dice. No dar nada por supuesto.
Portales de referencia	<a href="http://www.idealista.com">www.idealista.com</a> , <a href="http://www.enalquiler.com">www.enalquiler.com</a> , <a href="http://www.fotocasa.es">www.fotocasa.es</a>	<a href="http://www.pap.fr">www.pap.fr</a> , <a href="http://www.seloger.com">www.seloger.com</a> , <a href="http://www.sergic.com">www.sergic.com</a>	<a href="http://www.wg-gesucht.de/">http://www.wg-gesucht.de/</a> <a href="http://www.studenten-wg.de/">http://www.studenten-wg.de/</a>	<a href="http://www.rent.net">www.rent.net</a> <a href="http://www.apartmentguide.com">www.apartmentguide.com</a> <a href="http://www.rentcheck.com">www.rentcheck.com</a>
En caso de estafa o problema	Denuncia en comisaría de policía.	Denuncia en comisaría de policía.	Denuncia en comisaría de policía. Existen asociaciones de inquilinos que prestan ayuda legal.	Denuncia en comisaría de policía.
Inflación del país	1-2%	1-2%	1-2%	2-3%

Renta per cápita	22300 € (2012)	31.100€ (2012)	32.600€ (2012)	40.200€ (2012)
Localización y teléfono embajada	-	22, Avenue Marceau.- 75008 Paris , Teléfono: 01 44 43 18 00 (desde España: +33 1 44 43 18 00), número de emergencia: 06 15 93 87 01 (desde España 00 33 615 93 87 01).	Lichtensteinallee 1, 10787 Berlin, Alemania <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">+49 30 2540070</div>	2375 Pennsylvania Ave NW, Washington, DC 20037, telf (202) 452-0100

	Irlanda	Gran Bretaña	Italia
Precio medio en capital y otras	Capital : Dublin 18 €/m2 cork 13 €/m2	Capital : Londres 18 €/m2 Edimburgo 10 €/m2 Manchester 11 €/m2 Belfast 14 €/m2	Capital : Roma 13 €/mes Bolonia 12 €/mes Turín 9€/mes Napoles 9€/mes
Ley por la que se regula	Ley de alquiler de vivienda de 1993	Law of Property Act de 1925 y la Commonhold and Leasehold Reform Act 2002.	Ley de reforma (L.431/1998)
Precio Agencia	1 mes o % alquiler mes durante duración contrato. Algunas veces cobras cuota de inscripción	2 meses y por solicitud de vivienda, hasta 300 €	1-1.5 meses
Fianza	0 meses	0 meses	0
Deposito	1-2 meses	6 meses	1-3 meses
Doc. que se pide	Documento que acredite ingresos (nominas, jubilación), documento identidad o pasaporte, documento de referencias de tu trabajo o de propietario anterior	Documento que acredite ingresos (nominas, jubilación), documento identidad o pasaporte, documento de referencias de tu trabajo o de propietario anterior	Documento que acredite ingresos (nominas, jubilación), identificación o pasaporte.
Limite aceptable sin aval	33% ingresos sobre renta neta	40% ingresos sobre renta neta	35% ingresos sobre renta neta
Gastos comunitarios e impuestos	No afectan inquilino salvo que así se haga constar en contrato	Tasa de TV (13 €/mes) y City Council (varía hasta 120 €/mes) van a cargo del inquilino el resto no afectan inquilino salvo que así se haga constar en contrato.	No afectan inquilino salvo que así se haga constar en contrato
Gastos suministros	No incluidos por regla general.	No incluidos por regla general.	No incluidos por regla general.
Duración contratos	9 meses -1 año	1 año	4 años de modo natural, pero es posible fijar otros periodos. Lo natural una año.
Abandono de vivienda antes de plazo	Aviso (notice) con un mes de adelanto. Es habitual perder el deposito por ruptura de contrato.	Aviso (notice) con un mes de adelanto. Es habitual perder parte del deposito por ruptura de contrato.	Por ley 6 meses antes, de facto 3 meses.
Donde se registra contrato	-	-	Registros de propiedad
Impuestos de formalización	-	-	2% del valor de renta anual. A pagar a medias entre propietario e inquilino
Inventario	Siempre	Siempre	Optativo
Prudencias	Ser muy puntilloso con el inventario porque es habitual dificultades de cobro de deposito escudado en carencias del inventario o desperfectos que ya existían.	Existen muchas ofertas falsas con propósito de estafa (todas piden dinero antes de ver la casa o de entregar las llaves).	Alquileres en negro.

Precauciones	Si no se especifica en el contrato, el propietario podrá subir la renta lo que le plazca.	Comprobar bien el transporte y los tiempos de viajes en ciudad. Preguntarlo todo, no dar nada por supuesto (ejemplo se puede enseñar con muebles y luego no alquilarlo con ellos). Si no se especifica en el contrato, el propietario podrá subir la renta lo que le plazca.	Revisar a fondo la vivienda en busca de desperfectos. Suele ser motivo de conflicto habitual su reparación.
Portales de referencia	<a href="http://www.daft.ie">www.daft.ie</a>	<a href="http://www.loot.com">www.loot.com</a>	<a href="http://www.casa.it">www.casa.it</a> <a href="http://www.immobiliare.it">www.immobiliare.it</a> <a href="http://www.idealista.it">www.idealista.it</a>
En caso de estafa o problema	Denuncia en comisaría de policía.	Denuncia en comisaría de policía.	Denuncia en comisaría de policía.
Inflación del país	1-2%	2-3%	1-2%
Renta per cápita	35.700€ (2012)	30.500€ (2012)	25.700€ (2012)
Localización y teléfono embajada	17 A, Merlyn Park Ballsbridge Dublin 4 Irlanda local: (01) 269.1640 internacional: +353.1.269.1640	39, Chesham Place.-London SW1X 8SB telf 7235 55 55	Palacio Borghese, Largo Fontanella di Borghese, 19.-00186 Roma, telf ( 00 39 ) 06 684 04 01

	Canadá	China	Australia
Precio medio en capital y otras	Capital : Ottawa 12 €/m2 Montreal 11 €/m2 Vancouver 15 €/m2 Toronto 14 €/m2	Capital : Pekin 10 €/m2 Shanghai 10 €/m2	Capital : Canberra 9 €/m2 Sydney 10 €/m2 Melbourne 15 €/m2
Ley por la que se regula	Cada estado regula el alquiler. Por tanto no hay una legislación común ni homogénea.	-	Cada estado regula el alquiler. Por tanto no hay una legislación común ni homogénea.
Precio Agencia	Variable según estados, 1-4 meses	1 mes	1-2 meses
Fianza	0 (en general)	0 meses	1 mes
Deposito	1-3 meses (en general)	3 mses de alquiler por adelantado + 1 mes de deposito	0-6 meses (rentas anticipadas)
Doc. que se pide	Mínimo : Documento que acredite ingresos (nominas, jubilación), identificación o pasaporte. En general : referencias por escrito de propietarios anteriores, empleadores, amigos y colegas, así como una copia actualizada de su informe de crédito.	Documento que acredite ingresos (nominas, jubilación), identificación o pasaporte.	Mínimo : Documento que acredite ingresos (nominas, jubilación), identificación o pasaporte. En general : referencias por escrito de propietarios anteriores, empleadores, amigos y colegas, así como una copia actualizada de su informe de crédito.
Limite aceptable sin aval	35% ingresos sobre renta neta	-	33% sobre renta neta
Gastos comunitarios e impuestos	En general : No afectan inquilino salvo que así se haga constar en contrato	En general : No afectan inquilino salvo que así se haga constar en contrato	En general : No afectan inquilino salvo que así se haga constar en contrato
Gastos suministros	No incluidos en renta por regla general.	No incluidos en renta por regla general.	No incluidos en renta por regla general.
Duración contratos	Variable. (pueden ser incluso de mes a mes)	1 año	1 año
Abandono de vivienda antes de plazo	De 1 a 3 meses de preaviso según estados, por escrito siempre. Suelen contener penalizaciones.	1 mes de preaviso, por escrito siempre. Suelen contener penalizaciones.	1 mes de preaviso y suele implicar perdida de fianza.
Donde se registra contrato	Variable.	-	Rental Bond Board
Impuestos de fomalización	Variable por estado (en general ninguno)	-	Hay un cargo pequeño de una tasa administrativa que se abona por parte del propietario y por el arrendador en cada oficina del Rental Bond Board.
Inventario	Casi siempre.	Muy recomendable.	Siempre
Prudencias	El día de la mudanza, inspeccionar la casa o el apartamento minuciosamente ; tome notas o foto de cualquier daño que encuentre,tales como manchas de humedades, agujeros en la alfombra o en las puertas. Haga que su arrendador firme la lista de los daños encontrados y guarde una copia de la misma	Existen muchas ofertas falsas con propósito de estafa (todas piden dinero antes de ver la casa o de entregar las llaves). Inspeccionar la casa con atención porque suele tener desperfectos ocultos. Los estándares de calidad no se parecen a los europeos. Las agencias no son de fiar en muchos casos, no dar dinero por adelantado y pedir recibo de todo. No pagar nada hasta haber revisado todo. en China es obligatorio registrar tu dirección en la oficina de policía más próxima.	Ser muy puntilloso con el inventario porque es habitual dificultades de cobro de deposito escudado en carencias del inventario o desperfectos que ya existían.
Precauciones	Dependiendo de los estados, el incremento de la renta no tiene por que se en la anualidad del contrato. Revise cuidadosamente el criterio y fecha de incremento.	Regatear con el propietario. El precio es negociable en casi todos los casos (1-10%). Leer el contrato traducido, a los extranjeros se les tiende a poner peores condiciones de alquiler. Cuando hay acuerdo hay que pagar, en general en metálico la 3 meses de alquiler por adelantado mas uno de deposito, tener el dinero a mano. Cuando se elige un piso hay que depositar una cantidad para reserva (no se pierde), entorno a 100 €.	-
Portales de referencia	<a href="http://housing.justlanded.com/es/Canada">http://housing.justlanded.com/es/Canada</a>	<a href="http://www.58.com">www.58.com</a> , <a href="http://www.Soufoun.com">www.Soufoun.com</a> <a href="http://www.Lebiao.com">www.Lebiao.com</a>	<a href="http://www.rs.realestate.com.au/share">http://www.rs.realestate.com.au/share</a> <a href="http://www.domain.com.au/?mode=share">http://www.domain.com.au/?mode=share</a> <a href="http://www.flatmatefinders.com.au/flatmates-housemates-house-share-accommodation">http://www.flatmatefinders.com.au/flatmates-housemates-house-share-accommodation</a>

En caso de estafa o problema	Denuncia en comisaría de policía.	Denuncia en comisaría de policía. Muy conveniente pedir ayuda al consulado sobre el sistema legal chino.	Denuncia en comisaría de policía. o incidencia en Rental Bond Board
Inflación del país	2-3%	2-4%	2-3%
Renta per cápita	40.662€ (2012)	4.720€ (2012)	52.842€ (2012)
Localización y teléfono embajada	74 Stanley Avenue.- Ottawa (Ontario), K1M 1P4. telf (613) 747-2252, 747-7293, 747-1143 y 747-6181.	Chaoyang Qu, Sanlitun Lu, 9 100600 Pekín, telf (+86 10) 6532 3629	15, Arkana St. Yarralumla. ACT 2600.

# SEGUROS DE COMUNIDAD

## ¿Qué son?

Un tipo de seguro que cubre posibles siniestros en las zonas comunes de una vivienda.

## ¿Son obligatorios?

Si bien en la Ley de Propiedad Horizontal no se considera el seguro como obligatorio, sí se establece que en el fondo de reserva (5%) haya una dotación para contratar un seguro para los daños en la finca o a terceros, o para llevar a cabo el mantenimiento del inmueble.

En algunas comunidades autónomas, ha pasado a tener el carácter obligatorio, como por ejemplo Madrid para las construcciones posteriores a 1999.

## ¿Quiénes firman el contrato de Seguro?

La compañía de seguros a través de uno de sus representantes cualificados y el presidente de la comunidad de propietarios por otra.

## ¿Cuáles son las coberturas básicas?

Suelen ser estas :

- Incendio, implosión, explosión, rayos
- Daños causados por la electricidad
- Impacto > Lluvia, viento, pedrisco y nieve
- Inundación
- Achique, desembarre y extracción de lodos
- Otros gastos
- Intervención de cuerpos de extinción y salvamento
- Gastos de demolición y desescombro
- Pérdida de alquileres
- Inhabitabilidad
- Gastos de obtención de permisos y licencias (Primer Riesgo)
- Reconstrucción de jardín (Primer Riesgo)
- Reconstrucción de documentos (Primer Riesgo)
- Daños estéticos
- Asistencia

### **¿Cuáles son opcionales?**

Suelen ser estas :

- Rotura de espejos, lunas y cristales
- Daños por agua
- Daños con origen en heladas
- Daños sin origen en heladas
- Gastos de extracción de lodos
- Avería de maquinaria
- Responsabilidad Civil Propietario
- RC Patronal
- RC propiedad de perros para guarda y custodia
- RC presidente, vicepresidente, secretario y administrador nombrados por la Junta de Propietarios (límite 60.000€) Robo, Expoliación y Hurto
- Robo de instalaciones fijas del Continente
- Desperfectos en el edificio
- Hurto del Contenido Comunal
- Expoliación de dinero en efectivo, joyas, efectos personales de copropietarios e inquilinos
- Robo y expoliación de fondos comunitarios

- Sustitución de cerraduras y llaves
- Vandalismo
- Protección jurídica: Reclamación a propietarios por impago de gastos

### **¿Cuáles son las compañías más significativas?**

MUTUA DE PROPIETARIOS

ALLIANZ

ASEFA

GENERALI

LIBERTY

ZURICH

HELVETIA

MAPFRE

CATALANA OCCIDENTE

AXA

REALE

OCASO

### **¿Qué precio suelen tener?**

Depende de la comunidad, básicamente, si el edificio tiene o no muchos años. En edificios de nueva construcción se pueden encontrar buenas ofertas en casi todas las compañías. Ahora bien, hay que mirar que el producto sea completo y cubra las necesidades de la comunidad.

### **¿Se puede negociar el precio?**

En general no. Pero al igual que con seguros de automóvil, el no dar partes puede rebajar la prima.

### **¿Necesito contratar un seguro en mi casa si la comunidad tiene ya uno?**

Sí. El seguro de la comunidad sólo cubre los desperfectos ocasionados en las zonas comunes. Caso tipo de esto, es la avería de tuberías donde dependiendo de la zona, lo cubre el

seguro de la casa o el comunitario.

### **¿Una instalación de una antena parabólica debe notificarse al seguro?**

En la medida que es un nuevo elemento común se debe hacer constar.

### **¿Si se roba la recaudación de la comunidad de vecinos mientras se realiza o se transporta al banco?**

Está bajo la cobertura de las pólizas de seguro en la medida de que lo robado es propiedad de la comunidad y será cubierto hasta el límite de robo contratado.

### **¿Qué ocurre si una persona ajena a la comunidad sufre un accidente en una zona común?**

En este caso la póliza cubre a través de la responsabilidad civil que se tenga contratada. La cifra de responsabilidad civil es un parámetro muy importante en la contratación de un seguro.

### **¿Puede actuar contra morosos en la comunidad?**

Cubrir su impago muy en general no, pero si se contrata en la póliza los servicios jurídicos, éstos se podrán usar para reclamar las cantidades debidas.

### **¿Cubre un robo en el garaje/trastero comunitario?**

En general no lo cubren, al ser bienes privativos los robados. Por extensión, si el robo es en trastero privado, mucho menos dan cobertura.

### **¿Qué hacer en caso de siniestro?**

– Comunicarlo a la compañía de seguros en menos de 7 días naturales. En caso contrario la compañía podrá reclamar daños y perjuicios a la comunidad por la tardanza en la notificación.

– Conservar todo lo posible que acredite el siniestro y sus circunstancias (denuncias, partes de peritos, informes de terceros...).

En caso de que el siniestro sea un robo o hurto presentar denuncia y en la misma indicar la compañía y el número de póliza suscrita. Si hubiera notificaciones judiciales, la comunidad tiene el deber de notificar a la compañía aseguradora (por ejemplo que se ha apresado a los ladrones).

### **¿En caso de robo?**

0 hurto. Además del punto anterior, la compañía debe personar un perito para que notifique lo robado y a partir de ahí se vea que tiene cobertura y que importe se asigna como indemnización.

Si no hay acuerdo con la compañía, cada parte designará un perito. Si hay acuerdo, el tema queda cerrado, pero si no lo hay (entre los peritos) ambas partes designarán a un tercero. Si no hubiera acuerdo sobre quien debe ser este tercer perito, será el juez de primera instancia de la zona el que lo designe. El dictamen del perito puede ser impugnado judicialmente, en el plazo de 30 días para la compañía y de 180 días para el asegurado. Si no interpone la correspondiente acción, el dictamen pericial devendrá inatacable. Si el dictamen de los peritos fuese impugnado, la Compañía deberá abonar el importe mínimo de lo que pueda deber según las circunstancias que conozca. Si la compañía aseguradora retrasase el pago, la indemnización se verá incrementada con el interés moratorio establecido en la Ley.

### **¿Qué es un infraseguro?**

Un **infraseguro** ocurre cuando el valor que se da al bien asegurado es menor que el que realmente tiene. En comunidades de vecinos, suele ser el valor del continente (estructura, suelos, techos, paredes, ventanas, puertas...) el que se suele asegurar por menos valor del que realmente tiene. Esto abarata la póliza, pero en caso de siniestro grave la indemnización

contemplada en la póliza puede ser claramente insuficiente.

---

# CALDERAS DOMÉSTICAS

## **¿Qué es una caldera doméstica?**

Se llama caldera a un dispositivo contenedor que sirve para calentar agua. En los sistemas de calefacción la caldera es el artefacto en el que un combustible calienta agua, que luego se es distribuido por los emisores (radiadores por ejemplo) mediante una red de tuberías.

El propósito de las calderas domesticas es proporcionar calefacción (normalmente calentado agua como fluido caloportador) y agua caliente (llamada agua caliente sanitaria).

## **¿Qué tipo de combustibles se usan?**

Los combustibles empleados pueden ser sólidos (leña, carbón), líquidos (fuelóleo, gasóleo) o gaseosos (gases licuados de petróleo ó GLP, gas natural). Dependiendo del combustible usado, el diseño de las calderas puede ser muy distinto.

En general, en ambiente doméstico lo habitual es gas natural y en menor medida gasoleo.

## **¿Qué tipo de tecnologías se usan?**

Además de por el tipo de combustible, se clasifican, por el modo en que toman el aire para la combustión :

– Calderas atmosféricas : Son las de funcionamiento mas simple y también más antiguo. La caldera toma el aire de la habitación para realizar la combustión. No esta permitido su instalación ni en baños ni habitaciones dormitorio. La caldera

atmosférica además solo se puede instalar si se garantiza que el tiro en vertical de la salida de humos es suficientemente alta para que los humos salgan con facilidad, sin entretenerse. Las calderas atmosféricas se ven influenciadas por las condiciones atmosféricas: viento, lluvia.

– Calderas estancas : Están dotadas de un tubo de salida de gases concéntrico, lo que permite aspirar el aire del exterior y expulsar los humos por el mismo tubo de salida de gases. Gracias a esta disposición la caldera estanca es mucho más segura, permitiendo ser instalada en cualquier habitación, aunque sea dormitorio. Para la evacuación de gases dispone de un extractor que obliga a estos a salir al exterior. En las calderas estancas, las condiciones atmosféricas como el viento o la lluvia, prácticamente no afectan el correcto funcionamiento.

Por el tipo de combustión se clasifican en :

– Calderas de tiro natural : Son las más contaminantes y menos eficiente de los cuatro tipo. Por ello se va hacia la prohibición total de este tipo de calderas. En algunas zonas de España ya está prohibida su instalación por estas razones. Es raro ya encontrarlas en oferta comercial.

– Calderas estancas : Mas eficientes que las de tiro natural, pero igual de contaminantes y también están en proceso de prohibición.

– Calderas de Bajo Nox : Son un tipo de caldera estanca. Para ser considerada de bajo Nox deben limitar las emisiones de óxidos nitrosos a la atmósfera a un máximo de 750mg por kw de potencia que tenga la caldera y hora de funcionamiento. Son menos contaminantes y algo más eficientes que las estancas.

– Calderas de Condensación : Son las menos contaminantes y las más eficientes. Aprovechan el calor latente contenido en los gases de la combustión cediéndolo al sistema de producción de agua caliente y calefacción de la caldera, de esta forma son

capaces de ahorrar hasta un 33% de combustible (por lo que emiten menos CO<sub>2</sub>).

Por tipo de sujeción :

– Murales : Colgadas en pared y de forma rectangular casi siempre.

– De pie o suelo : Suelen ser más anchas que las anteriores y muchas de este tipo suelen ser exteriores.

### **¿Cómo potencia se necesita para un hogar?**

Muy en general 25 Kw es más que suficiente para un hogar (hasta 150 metros cuadrados). Salvo casas mayores y/o mal aisladas y/o en zonas geográficas muy adversas (en la costa con fuertes vientos, en montaña,...). Más potencia implica, si no se usa en general , menos eficiencia.

### **¿Se pueden compatibilizar con fuentes renovables?**

Si, es posible pero no es habitual. Por ejemplo, es posible y económicamente viable tener una placa termosolar que almacene el agua caliente en termo y sirva de alimentación para caldera. De ese modo la caldera toma agua templada y ahorra energía (muy en especial en calefacción). Indudablemente , estos modos mixtos de operación son el futuro (al igual que en automóvil los motores híbridos son realidades ya)

### **¿En qué rango de precio se mueven?**

En marcas como Vaillant o Junkers (dos de las de más alta calidad) el precio de una caldera de codensación esta en torno a los 1500 €. Existen planes de financiación de las empresas gasistas, pero cuidado porque suelen ir vinculados a planes de mantenimiento (unos 10 € mensuales). El problema es que las subcontratas de las gasistas que dan esos planes no suelen ser muy eficientes (detección y reparación de averías ).

La marcas de calderas, estan ofreciendo financiación en

condiciones razonables estos últimos años. Indudablemente son mejor opción que los planes de las gasistas.

### **¿Compensa cambiar?**

Si la caldera tiene más de 20 años, casi en todos los casos la respuesta es sí. Al precio que está el gas, un aumento de eficiencia de un 20-30 % en el cambio, hace que unos pocos años esté más que amortizado el cambio.