

# OBRAS EN UNA VIVIENDA

**¿Cómo se clasifican administrativamente las obras?** En obras mayores y obras menores.

**¿Qué administración es competente en la gestión de obras?** En España, las Licencias de obra, Licencia urbanística y Permiso de construcción dependen muy en general de las administraciones locales (ayuntamientos). El marco regulador de Urbanismo, Ordenación del Territorio, Suelo, Actividad u Ordenación Urbanística pertenece a las comunidades autónomas. en el caso de Castilla y León:

- Ley 7/1985 de 2 de abril reguladora de las Bases de Régimen Local.
- Ley 5/99 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León.
- Ley 11/2003, de 8 abril de Prevención Ambiental de Castilla y León (se suprime Ley 5/93 de 21 de octubre de Actividades Clasificadas de Castilla y León.

**¿Qué obras implican la solicitud de licencias de obra mayor?** Según el ayuntamiento de Valladolid : *«obras de construcción de nuevos edificios o reformas o ampliaciones de construcciones o locales existentes, que puedan afectar a la estructura del edificio»* . En general, la inmensa mayoría de ayuntamientos consideran obra mayor:

- Parcelaciones urbanísticas.
- Movimientos de tierra.
- Las obras de nueva planta.
- Modificaciones de estructura y/o aspecto exterior de las edificaciones ya existentes.
- La primera utilización de los edificios y las modificaciones de uso de los mismos.
- El uso del vuelo sobre edificaciones e instalaciones en general.
- Instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos o

- cualquier otro uso.
- Demolición de construcciones.
  - Ubicación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública (que requieran andamiaje).
  - La tala o corta de árboles enclavados en terrenos dentro del Plan de Ordenación Urbana.
  - Obras que alteren la disposición interior de los edificios cualquiera que sea su uso.

(fuente del listado wikipedia)

### **¿Qué obras implican la solicitud de licencias de obra menor?**

Según el ayuntamiento de Valladolid : *«obra que no precise de proyecto técnico, caracterizada por su sencillez técnica y escasa entidad constructiva y económica, consistente en pequeñas obras de simple reparación, decoración, ornato o cerramiento»*. Normalmente son obras sin variaciones de elementos estructurales ni del volumen, que no afectan a la habitabilidad ni composición exterior. No alteran las instalaciones comunes, ni número de viviendas o locales.

### **¿Qué se requiere para la obtención de licencia de obra menor?**

Para el caso de Valladolid:

- Solicitud debidamente cumplimentada.
- Presupuesto desglosado, incluyendo material y mano de obra.
- Cuando se muevan tabiques, croquis del estado actual y modificado.
- Cuando en la obra se incluya cambio de ventanas al exterior:
  - Autorización de la Comunidad de Vecinos, haciendo constar el cambio de las mismas.
  - Fotocopia del último recibo pagado del Seguro de Responsabilidad Civil del instalador.
  - Fotografía de la fachada del edificio.

Esto se entregará en:

Sección de Información Urbanística y Permisos de Obra Menor  
del Ayuntamiento

C/ San Benito 1 47003 VALLADOLID

Horario: De lunes a viernes de 8.30 a 14.30 horas

### **¿Qué se requiere para la obtención de licencia de obra mayor?**

Para el caso de Valladolid:

Solicitud debidamente cumplimentada, acompañada de la siguiente documentación:

- Cuestionario Estadístico de Ejecución y Vivienda.
- Presupuesto de ejecución material.
- Proyecto técnico, firmado por técnico competente (1 ejemplar).

Esto se entrega en:

Registro General del Ayuntamiento

Pza. de la Rinconada s/n 47001 VALLADOLID

Horario: De lunes a viernes de 8.30 a 14.30 horas y

Jueves de 17 a 19 horas, del 1 de octubre al 31 de mayo

**¿Para qué «obras» no necesitamos licencia?** El ayuntamiento no suele pedir una licencia en estos casos (si el edificio no está protegido):

- Sustitución de suelos, techos y acabados de paredes. Poner parquet, alicatar el cuarto de baño y la cocina, pintura, cambio de techos (no estructurales).
- Instalaciones de electricidad y fontanería.
- Mobiliario de cocinas y de cuartos de baño.
- Puertas de habitaciones.

Si fuera necesario, tendríamos que pedir la correspondiente autorización para colocar en la calle contenedores para los escombros. Esto implica pagar tasas en función de la superficie de la calle o acera que ocupemos y el tiempo que los tengamos. En Valladolid, se gestiona en:

## Registro General del Ayuntamiento

Pza. de la Rinconada s/n 47001 VALLADOLID

Horario: De lunes a viernes de 8.30 a 14.30 horas y  
Jueves de 17 a 19 horas, del 1 de octubre al 31 de mayo

y se requiere:

- Solicitud con los datos personales del solicitante, la actividad o finalidad que pretende realizar, situación y extensión de la reserva solicitada y periodo de tiempo y horario en que se va a desarrollar
- DNI
- Licencia de obra que afecte a la ocupación
- Comunicación de inicio de actividad o comunicación de actividad, si procede
- Seguro de responsabilidad civil que incluya las coberturas necesarias para la realización de la ocupación
- Justificante del pago de la tasa correspondiente

En general se suelen ocupar las empresas que hacen la «obra» de contratar el contenedor y pagar la tasa. Pero si se quiere hacer de modo privado, las empresas Tocab y Blape en Valladolid proporcionan ese servicio.

**¿Se requiere el permiso de la comunidad de vecinos para realizar obras?** Las comunidades de vecinos se rigen por la Ley de Propiedad Horizontal (ARTÍCULO 7: Sobre obras y uso de la propiedad) y su ámbito es los elementos comunes (es decir, lo poseído colectivamente), por tanto, no suele haber conflictos en este punto. Cuando se puedan dar, muy en general, los requerimientos de licencias piden la aprobación por parte de la comunidad de vecinos. Caso por ejemplo de ventanas (por alteración de elementos estéticos comunes como es la fachada). Por tanto, si se requiere, suele estar contemplada en la obtención de la licencia.

**¿Alguna normativa más puede afectar?** Si la obra pudiera hacer ruido, en Valladolid de 20.00 a 8.00 de Domingo a Viernes y de 20:00 a 10:00 en Sábados y Vísperas de festivos debería parar la obra (salvo que no emita nada de ruido). Actualizada normativa en 7/5/2013, <http://www.valladolid.es/es/ayuntamiento/normativa/ruidos-vibraciones-ordenanza.ficheros/123883-24%20rdRUIDOS.pdf>

---

## **FACTORES QUE DAN VALOR A UNA VIVIENDA**

**¿Qué factores influyen el precio de alquiler o venta de una vivienda?** Son varios los factores que influyen :

- Estado de la conservación : Más allá de la edad de la vivienda, lo valorado es el estado en sí del inmueble. Cocinas, baños, estados de pinturas y suelos suelen ser los factores más determinantes para juzgar el estado de conservación de una casa.
- Superficie : La cantidad de metros construidos o el de metros útiles y su reparto en la casa. Además del valor intrínseco, es un valor muy relacionado con su entorno. Es decir, una casa con unos metros útiles menores que la media de su entorno será pondera negativamente en el precio más allá de su valor en sí mismo.
- Localización : Las zonas centro y semicentro de las ciudades son las más valoradas aunque esto ha cambiado y vuelto a cambiar con la recesión actual. Poco antes de la crisis, las zonas residenciales sin llegar a los precios del centro estaban mucho más valorados que en la actualidad.

- Servicios : La existencia de zonas verdes, deportivas, guarderías, colegios, centros de ocio... dan un plus al valor del alquiler.
- Altura : En bloques de pisos, cada altura sube el precio siendo los áticos los más valorados (con un 10-15% de sobreprecio a igualdad de prestaciones que otra vivienda de sus mismas características).
- Muebles : Si el amueblado de la vivienda es de calidad o con buen diseño o con buen encaje en la casa (buenas soluciones habitacionales), los inquilinos suelen aceptar pagar un plus sobre el alquiler medio de la zona.
- Ascensor : Especialmente de segundos pisos en adelante.
- Garaje y trastero : Muy en especial en zonas céntricas con dificultades de aparcamiento.
- Sistema de calefacción, calidades de ventanas, calidades de la iluminación : En esencia que el inmueble tenga buenos sistema de calefacción (caldera de convección en caso de gas, acumuladores nocturnos en caso de electricidad), aislamientos y eficiencia en los medios de iluminación.

**¿Qué factores quitan valor a una vivienda?** Todos los anteriores en su faceta negativa (casa pequeña, mal repartida, bajos, sin servicios...) se suma la prisa en la venta o alquiler. Un propietario ansioso es un propietario que devalúa el valor del inmueble.

Mención aparte merece el caso de viviendas que acumulan muebles de baja calidad u obsoletos o de difícil encaje con la vivienda que han sido puestos por los propietarios más como trastero que como medio para amueblar la vivienda. El efecto es una devaluación del valor vivienda.

También resta valor una vivienda sucia, o muy desordenada cuando se esta enseñando al potencial comprador o

arrendatario.

Por último, como cualquier acuerdo económico, la confianza entre las partes hace bajar el riesgo en la operación. Propietarios desconfiados en exceso o displicentes ante las preguntas y dudas degradan el valor del inmueble. La cercanía y la accesibilidad (que no el colegeo) permiten al potencial comprador eliminar dudas de vicios o problemas ocultos en el inmueble.

**¿Si quiero incrementar el valor de mí inmueble por dónde debería empezar?** Puesto que la localización no se puede variar, los ejes de actuación deberían ser :

- Ordenar y limpiar el inmueble.
- Tener claro todos los servicios que tiene el inmueble en la zona y hacerselo saber al potencial comprador o inquilino.
- Si no va con muebles quitarlos todos (el concepto de semiamueblado no es una figura legal en nuestro ordenamiento jurídico) y si van con muebles dar una solución habitacional al menos aceptable. Cocina y baño siempre plena y correctamente equipados.
- Si los electrodomésticos son de bajo rendimiento energético, plantearse adquirir unos de eficiencia A+ en adelante. Lo mismo con las bombillas.
- Mejorar los aislamientos de la casa donde sea posible. Si es posible ventanas de doble lámina con ruptura térmica y si no, sellado con espuma las pitas de aire que pudiera haber.

**¿Cómo ponderan los distintos factores en el precio?** Localización, superficie, estado de conservación y servicios son aproximadamente el 80% del precio de la vivienda. Otros como altura (con ascensor) viene a ponderar en venta como 5000 € por piso hasta el 5º. Áticos ponderan un 15% más del precio medio a igualdad de condiciones. Garaje y

trastero depende de metros, cerrado, facilidad de acceso...

---

# AHORRO ELÉCTRICO EN UNA CASA

**¿Cuál es el consumo medio eléctrico en un hogar?** Unos 3.700 Kw/h año. Es decir, 308 Kw/h por mes.

**¿Cuáles son los elementos de la casa que mas consumen?** Según el IDAE (Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía), al año:

- 1. Frigorífico: 662 kWh.
- 2. Congelador: 563 kWh.
- 3. Televisión: 263 kWh.
- 4. Lavadora: 255 kWh.
- 5. Secadora: 255 kWh.
- 6. Lavavajillas: 246 kWh.

**¿Consumen los aparatos apagados?** Muchos electrodomésticos tienen el Modo standby. Este modo corresponde a «apagados-pero-encendidos» y es habitual en televisores, cadenas de música, videos, ... Además de este modo, los aparatos eléctricos suelen llevar transformadores de corriente (a veces externos como los ordenadores portátiles, cargadores de móvil, a veces internos como un televisor) y muchos de ellos, consumen pequeñas cantidades de corriente aún no estando el dispositivo en funcionamiento (completamente apagados).

**¿Cuánto consumo represente los modos standby?** Se estima que es el 2.2% del consumo.

**¿Qué significan las letras de eficiencia de los aparatos eléctricos?** Existen 7 clases de eficiencia, identificadas por un código de colores y letras que van desde el color verde y

la letra A para los equipos más eficientes, hasta el color rojo y la letra G para los equipos menos eficientes. Las etiquetas sólo son comparables dentro de un mismo grupo de electrodomésticos: no debe interpretarse igual una D en una lavadora que en una bombilla. Las etiquetas de eficiencia energética se asignaron midiendo, en su momento, el consumo anual de frigoríficos, lavadoras, etc., y al consumo medio de los aparatos analizados se le asignó el punto intermedio entre las letras D y E (los niveles que quedan en posición intermedia entre la A y la G). A partir de ese punto, se calcularon las demás.



No son organismos independientes los que etiquetan los electrodomésticos sino que corresponde a los propios fabricantes el etiquetado de sus productos después de contratar los servicios de laboratorios homologados.

Para los frigoríficos y congeladores surgieron dos nuevas clases de eficiencia aún más exigentes que la Clase A. La Clase A+ engloba todos aquellos aparatos con un consumo inferior al 42% del consumo medio de un aparato equivalente y la Clase A++ a los que consuman por debajo del 30%. Desde diciembre de 2011 es obligatorio el empleo de la nueva etiqueta.

**¿Con el precio actual de la energía, si tengo un electrodoméstico clase C, merece la pena la sustitución por uno de clase A++?** Depende del electrodoméstico (su consumo) y del precio de sustitución. Así por ejemplo un frigorífico que consume 662 Kw/h año, implica un coste eléctrico aproximado de 132 € (0.2 Kw/h con impuestos, tasas.. incluidas). El cambio a uno de clase A++ que consume 180 Kw/h , ahorraría :  $662 - 180 = 482$  Kw/h año , que en dinero sería  $482 * 0.2 = 96,4$  €. Si el nuevo frigorífico cuesta, 400 €, en aproximadamente 4 años estaría amortizado su coste.

**¿Cuál es la temperatura óptima a la que da mejor rendimiento los frigoríficos?** Aunque varía entre fabricantes, el punto suele estar en 5º el frío y -18º el congelador.

**¿Qué porcentaje representa la iluminación en el gasto eléctrico?** Aproximadamente el 18%.

**¿Qué tipos de bombillas hay?** Esencialmente :

Tipo	Duración (horas)	Eficiencia
Incandescentes	1000	muy baja
Halógenas	3000 – 5000	baja
Fluorescentes	12000 – 20000	media alta
LED	40000	muy alta

**¿Merece la pena el cambio de bombillas por el ahorro eléctrico?** En general sí (depende de horas de uso), hasta fluorescentes. Las bombillas LED todavía tienen un precio que no compensan el cambio por el ahorro.

**¿Es cierto que conviene dejar los fluorescente encendidos porque gastan menos que apagando y encendiendo en espacios cortos de tiempo?** No, es una idea falsa muy en general. Sólo es cierta en periodos menores de 0.3 segundos.

**¿Es más barata la calefacción de gas o eléctrica?** En general es más barato el gas aunque tiene costes añadidos como caldera, revisiones anuales... Pero en términos de coste de energía es más barato el gas. El caso eléctrico más competitivo es acumuladores de carga nocturna con tarifa eléctrica nocturna .

**¿Qué son las frigorías de los aires acondicionados?** La frigoría (símbolo: fg) es una unidad de energía informal para

medir la absorción de energía térmica. Equivale a una kilocaloría negativa. 1 frigoría/hora es equivalente a 1,163 Watt/h. Por tanto, un sistema de aire acondicionado que dice tener 3000 frigorías, tiene una capacidad de refrigeración de 3489 Watts. Esos watios son térmicos y no significa que el consumo eléctrico final sea ese. Dependerá de la calidad del compresor, elementos mecánicos, uso...la energía consumida. La regla práctica suele ser que 3000 frigorías pueden consumir hasta 1.25 Kw/h.

**¿Para calentar aguas qué es más eficiente : microondas, vitrocerámica, calentador de agua o agua caliente del grifo?** Lo más eficiente es el calentador de agua (jarra con resistencias eléctricas en su fondo), después microondas luego agua caliente del grifo y por ultimo vitrocerámica. Por tanto, para cocinar es buena idea tener una jarra calentadora de agua a mano.

**¿Dónde encontrar las ofertas de empresas eléctricas más baratas?** El mercado eléctrico español (como la mayoría del mundo) es un cuasi oligopolio y por tanto la competencia es baja. La web <http://www.comparatarifasenergia.es> puede dar alguna indicación útil de ofertas eléctricas y combinadas de gas. También están floreciendo cooperativas energéticas que aunque no den mucha mejor tarifa, si tienen una gestión empresarial más transparente. Por ejemplo : <http://www.somenergia.coop/es/> .

Adriano Servicios Inmobiliarios dispone de un enchufe medidor de potencia, que permite saber el consumo eléctrico de lo enchufado a través de él. Lo pone a disposición de sus clientes para permitir conocer el consumo de sus distintos aparatos eléctricos en el hogar sin coste alguno. Para su solicitud, enviar email a [rparrizas@adrianosi.com](mailto:rparrizas@adrianosi.com).

---

# LAS CASAS DE ALQUILER MÁS CARAS DEL MUNDO I

**Mansion Woolworth, New York :**

Precio : **\$165,000/mes.**

Características : 20 habitaciones, una comedor para 50 personas, una biblioteca, gimnasio y dos salas de estar.



(imágenes provenientes de <http://ny.curbed.com>)

**Suite astor del hotel plaza, New York**

Precio : 165.000 \$/mes

Características : tres dormitorios y cinco baños, además de una suite para invitados de 75 m2.



(imagenes provenientes de idealista y [www.luxuriousmagazine.com](http://www.luxuriousmagazine.com) )

**Wellington Court , Londres**

Precio : £55,000/semana

Características : Seis dormitorios, biblioteca, Cine, gimnasio, SPA, dos cocinas.



(imágenes provenientes de <http://http://metro.co.uk> y <http://realestate.aol.com>)

---

# EURIBOR

**¿Qué es?** Es un acrónimo de la palabras : **European Interbank Offered Rate** . El Euribor es el tipo de interés que paga, como tasa, un banco cuando otro le presta dinero. Las entidades financieras usan diferentes tipos de interés según el plazo al que se prestan dinero. Se puede hablar de Euribor a una semana, a un mes o a un año, aunque el habitual cuando se habla de Euribor es hablar de Euribor a un año.

**¿Cómo se calcula?** El Euribor se calcula como la media de los tipos de interés de oferta diarios de un panel de 39 de las entidades de crédito más activas en el mercado interbancario europeo (aunque no todos los bancos son europeos, de la UE o de la zona euro).

<http://es.euribor-rates.eu/panel-de-bancos.asp>

Austria:	Erste Group Bank AG
Belgium:	Belfius
	KBC
Finland:	Nordea
	Pohjola
France:	BNP – Paribas
	Banque Postale
	Crédit Agricole s.a.
	Crédit Industriel et Commercial CIC
	HSBC France
	Natixis / BPCE
	Société Générale
Germany:	Landesbank Berlin

	Commerzbank
	Deutsche Bank
	DZ Bank Deutsche Genossenschaftsbank
	Landesbank Baden-Württemberg Girozentrale
	Landesbank Hessen – Thüringen Girozentrale
	Norddeutsche Landesbank Girozentrale
Greece:	National Bank of Greece
Ireland:	AIB Group
	Bank of Ireland
Italy:	Intesa Sanpaolo
	Monte dei Paschi di Siena
	Unicredit
	UBI Banca
Luxembourg:	Banque et Caisse d'Épargne de l'État
Netherlands:	ING Bank
Portugal:	Caixa Geral De Depósitos (CGD)
Spain:	Banco Bilbao Vizcaya Argentaria
	Banco Santander Central Hispano
	CECABANK
	CaixaBank S.A.
Other EU Banks:	Barclays Capital
	Den Danske Bank
	Svenska Handelsbanken
International Banks:	Bank of Tokyo – Mitsubishi
	J.P. Morgan Chase & Co.
	UBS AG

El Euribor se calcula mediante la media aritmética simple del tipo de interés a que los 39 principales bancos europeos ofertan su dinero a otros bancos. Estos precios los publica diariamente la Federación Bancaria Europea, es decir, la asociación de todas las entidades bancarias y crediticias de la zona Euro.

**¿Desde cuándo existe?** El Euribor existe desde 1999 el año de introducción del Euro. Antes se publicaba diariamente una tarifa similar denominada Aibor. Además, existían diferentes tipos de referencia nacionales como el Pibor en Francia y el Fibor en Alemania.

**¿Dónde se usa el Euribor?** Fundamentalmente en el ámbito de la UE. Existen créditos fuera de la UE vinculados al valor del Euribor pero su uso habitual es la UE y su zona de influencia.

**¿Qué valores ha llegado a tener?** El máximo alcanzado en el Euribor a un año durante el 2008 fue el día 2 de octubre que consiguió llegar hasta el 5,526%. El mínimo fue 14 de diciembre de 2012, cuando se situó en el 0,537 %.

**¿Hay otros índices similares?** Libor que es un equivalente del mercado de Londres. IRPH, Índice de Referencia de Préstamos Hipotecarios. Prime rate, equivalente americano del euribor.

**¿Cómo se prevé su evolución?** Pese a depender de muchos factores (la propia salud de los bancos que conforman el panel, liquidez del mercado...) se considera que su estado natural en ausencia de factores externos es entorno a 1%-1,5% por encima de la inflación media de la UE . Actualmente la recesión marca una anomalía puesto que varios países están con inflaciones negativas o casi (descontados la energía). Pero esta situación es transitoria, por tanto, a medio plazo lo lógico es que subiera desde los mínimos actuales.

**¿Dónde se usa?** En derivados de renta como futuros, swaps y acuerdos sobre tipos de interés futuros es el índice de referencia. Se emplea de modo masivo como el tipo de

referencia para el cálculo de hipotecas e imposiciones a plazo. También es usado en algunos préstamos personales e incluso los créditos del ICO han estado referenciados a Euribor.