



## I. MANUAL DE USO Y MANTENIMIENTO DE LAS ZONAS COMUNES

- Cimentación
- Estructura
- Fachadas
- Ventanas, barandillas, rejas y persianas
- Cubierta
- Lucernarios, tragaluces y claraboyas
- Red de evacuación
- Red de agua sanitaria
- Instalación eléctrica
- Red de gas
- Ascensor
- Calefacción y refrigeración
- Instalaciones de protección
- Piscina
- Garajes y trasteros
- Urbanización
- Jardinería
- Zonas deportivas

## II. LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

## III. LOS SEGUROS

## IV. LAS EMERGENCIAS

- Prevención de incendios
- Actuación en caso de incendio
- Actuación en otras emergencias





## V. MANUAL DE USO Y MANTENIMIENTO DE LA VIVIENDA

- Fachada
- Divisiones interiores
- Carpintería
- Acabados de la vivienda
- Chimeneas, extractores y conductos de ventilación
- Red de agua sanitaria
- Instalación eléctrica
- Red de gas
- Calefacción y refrigeración
- Cocinas
- Baños

## VI. LOS IMPUESTOS QUE GRAVAN LA COMPRA DE UNA VIVIENDA

## VII. PATOLOGIAS MAS COMUNES

- Cimentación
- Estructura
- Cubierta
- Humedades





### **III.- MANUAL DE USO Y CONSERVACION ZONAS COMUNES**

La intervención en elementos comunes será necesaria cuando lo exija la adecuada conservación y mantenimiento de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad del edificio, que requerirá el correspondiente proyecto, licencia municipal y dirección facultativa en los supuestos que alteren la estructura o fábrica del mismo, de conformidad con lo establecido en la legislación de ordenación de la edificación. De esta intervención habrá de dejarse obligatoriamente constancia en el Libro del Edificio, sin perjuicio de los demás requisitos establecidos por la legislación de propiedad horizontal.

Se describen los elementos constructivos con unas ligeras indicaciones de uso y las instrucciones de mantenimiento mas importantes.

#### **Cimentación:**

Es la base del edificio, teniendo como misión el transmitir las cargas o peso de todo el edificio al terreno. Existen de varias clases dependiendo de la clase del suelo y de la solución constructiva adoptada por el calculista.

Debe evitarse cualquier cambio de cargas que las inicialmente previstas, cualquier modificación que se pretendieran introducir deberá consultarse previamente con los técnicos.

Las incidencias de funcionamiento que se puedan producir aparecerían en paredes, techos, etc. En este caso, se debe consultar con los técnicos del proyecto.

Se deberá tener especial cuidado con la realización de obras o construcciones en terrenos colindantes, pueden afectar a la cimentación del edificio, así como el que las fugas de agua (potable, fecales, etc.) alteren las condiciones del terreno, debiendo eliminar estas humedades con la mayor rapidez.

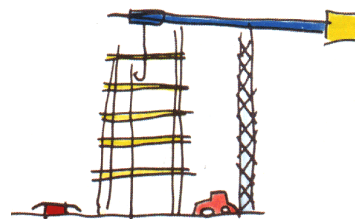
#### **Instrucciones de Mantenimiento**

Cada 10 años, se deberá inspeccionar la cimentación y los muros de sótano

#### **Estructura :**

Es el elemento que soporta el peso del edificio y lo transmite a la cimentación. Existen distintos tipos pero la más común es la estructura de hormigón armado.

No se deben alterar los pesos añadidos que inicialmente estaban previstos, es decir, el propio peso, la tabiquería, los muebles, electrodomésticos, etc. Se deberán evitar las humedades persistentes en contacto con la estructura. Cualquier alteración de los elementos estructurales del edificio deberá ser controlada por los técnicos del Proyecto, como la apertura de huecos en paredes, etc.





Las incidencias que se puedan apreciar, tales como fisuras y grietas, deformaciones, desconchados, etc., pueden tener carácter grave por lo que en estos casos es necesario que un técnico las analice y, en su caso, decida su reparación.

#### Instrucciones de Mantenimiento

Cada 10 años, revisión total de la estructura.

Cada 5 años, revisión y renovación, en su caso, de las juntas deterioradas.

#### **Fachadas:**

Es el elemento que separa la vivienda del exterior cumpliendo con un papel aislante respecto al frío, al calor, al ruido, etc. Al mismo tiempo es la imagen del edificio por lo que no debe variarse sin tener en cuenta las Ordenanzas Municipales y la aprobación de la Comunidad de Propietarios.



Los balcones y galerías no se deben cargar en exceso evitando el almacenaje de elementos pesados. Se debe evitar que el aislamiento térmico se humedezca, pues pierde efectividad. El aislamiento acústico se puede mejorar colocando doble vidrio o ventanas dobles.

Los acabados de la fachada son de los puntos más delicado del edificio, pues al estar en contacto con los agentes atmosféricos sufren un gran deterioro, pudiendo producir desprendimientos sobre vía pública. Se debe tener especial precaución en que los aplacados estén correctamente anclados. El ladrillo caravista puede limpiarse con una disolución de agua y vinagre.

#### Instrucciones de Mantenimiento

Cada 5 años, inspección general de los remates y cuerpos salientes de la fachada.

Cada 5 años, inspección general de los cerramientos.

Cada 10 años, inspección de la juntas y la posible aparición de grietas o fisuras en los cerramientos.

Cada 10 años, inspección general de las medianeras vistas con acabados continuos.

Acabados:





Cada 2 años, inspección de la sujeción de los aplacados de la fachada y agarre de los morteros.

Cada 5 años, inspección de los anclajes metálicos de los aplacados de fachada.

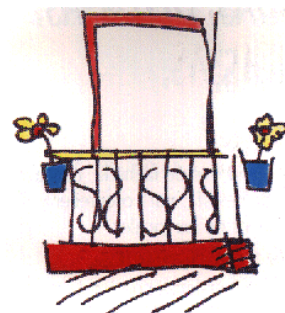
Cada 10 años, inspección del mortero monocapa de la fachada.

Cada 10 años, inspección general de los acabados de la fachada.

**Ventanas, barandillas, rejías y persianas:**

En este apartado se pueden enumerar entre otros, la siguiente variedad de elementos: Balaustradas de piedra, barandillas de obra, barandillas de madera, barandillas metálicas, ventanas de madera, ventanas de acero, ventanas de aluminio, ventanas de PVC, persianas de madera, persianas de aluminio, persianas de PVC, etc.

Las ventanas y balcones exteriores son elementos comunes del edificio aunque de uso primordialmente privado. Cualquier modificación debe aprobarse, previamente, por la comunidad de propietarios.



Se evitarán los golpes en las ventanas, así como el apoyo de andamios o elementos de elevación sobre ellas.

El vidrio se debe limpiar con agua jabonosa tibia, secándolos posteriormente. Se debe evitar el limpiarlos con trapos secos.

En todo los tipos de persianas se evitará forzar las lamas cuando se quedan atoradas en las guías.

Las persianas de PVC y las de aluminio lacado se limpian con una esponja, agua caliente y un detergente no alcalino.

**Instrucciones de Mantenimiento**

Cada 2 años, comprobación del estado de los herrajes de ventanas y balconeras.

Cada 2 años, revisión de la pintura sobre elementos metálicos.

Cada 5 años, comprobación del estado de fijación, solidez y anclaje de las barandas y de las rejías.

Cada 5 años, comprobación del estado de solidez y estanqueidad de ventanas y balconeras. Comprobación del sellado de los vierteaguas.





Cada 10 años, limpieza de las barandas de piedra de la fachada.

### **Cubierta:**

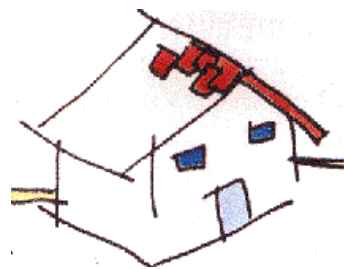
Es el elemento horizontal o inclinado que separa el edificio del exterior y que más soporta las inclemencias del tiempo por lo que se debe extremar su limpieza y mantenimiento.

Las cubiertas deben mantenerse limpias, evitando la aparición de vegetación, especialmente en sumideros y canalones.

Si en las cubiertas se instalan nuevos aparatos, como mástiles de antenas, equipos de aire acondicionado, etc., la fijación no debe afectar a la impermeabilización existente.

En el caso de aparecer humedades en los pisos bajo cubierta, se deberán vigilar pues pueden tener un efecto muy nocivo sobre los elementos estructurales.

Se deberá evitar que el aislamiento térmico se moje, pues pierde su efectividad.



### **Instrucciones de Mantenimiento**

Cada año, eliminación de la vegetación que pueda surgir entre la grava. Limpieza de la cubierta.

Cada 2 años, comprobación del estado de la cubierta y las juntas de dilatación.

Cada 5 años, inspección del estado de los anclajes y fijaciones tales como antenas, pararrayos, etc., reparándolos si fuese necesario.

Cada 10 o 15 años es aconsejable la sustitución de la membrana impermeabilizante, según sus características.

### **Lucernarios, tragaluces y claraboyas.**

Son elementos que permiten el paso de luz con el fin de dar mayor iluminación a determinadas dependencias del edificio.

Estos elementos deben limpiarse con regularidad, debiendo por su ubicación en el edificio extremar las medidas de seguridad en el momento de limpiarles para evitar accidentes graves.





### Instrucciones de Mantenimiento

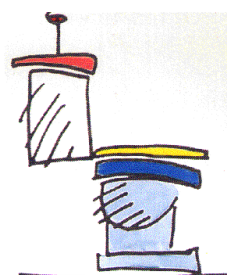
Cada 2 años, comprobación del mecanismo de cierre y de maniobra así como su estado, estanqueidad y sellado.

Cada 5 años, comprobación de su estructura, anclajes, y fijaciones de estos elementos.

### **Red de evacuación:**

Es el conjunto de conductos que conectan los desagües de los aparatos de las viviendas con la red general del alcantarillado de municipio o estación depuradora.

Es importante conservar la totalidad de la instalación limpia evitando que se utilice la red de evacuación como en vertedero de basuras, especialmente el inodoro.



Es aconsejable dejar correr cada semana agua caliente por la red de desagües (en especial lavavajillas y lavadora) para limpiarla, desengrasarla y evitar obstrucciones.

Se deben revisar los sifones, evitando que les falte agua, pues ello originaría malos olores.

No se deben utilizar ácidos u otros productos que perjudiquen la red para desatascar los conductos.

Se evitará el vertido de aceites minerales, colorantes o sustancias tóxicas.

Cualquier modificación en la red se realizará bajo el control del técnico del proyecto.

Las fugas se repararán lo más rápido posible.

La extracción de lodos se realizará periódicamente, según las características técnicas y por casa especializada. Antes se deberá comprobar la no acumulación de gases y nunca por una sola persona.

### Instrucciones de Mantenimiento

Cada año, revisión de canalones, sumideros y del buen funcionamiento de la bomba de la cámara de bombeo.

Cada 2 años, inspección de los anclajes de la red vertical vista, así como la horizontal colgada del forjado.

Cada 3 años, inspección del estado general de la red.





### **Red de agua sanitaria:**

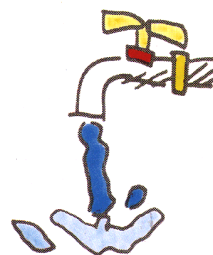
Es el conjunto de tuberías que dan servicio a cada vivienda desde la red general de la compañía suministradora.

Cada usuario es responsable del mantenimiento de la red a partir del contador individual, correspondiendo a la comunidad el mantenimiento de la red desde la llave de corte general hasta los contadores.

Cualquier posible fuga se deberá reparar inmediatamente.

Todas las canalizaciones metálicas se conectarán a la red de puesta a tierra.

En caso de reparación, no se puede empalmar el acero galvanizado con el cobre ya que se producirían problemas de corrosión.



Si existiera depósito de agua potable es aconsejable limpiarlo anualmente, previo vaciado del mismo.

### **Instrucciones de Mantenimiento**

Cada 2 años, revisión general de la instalación comprobando la estanqueidad y el correcto funcionamiento de llaves de paso y válvulas.

Cada 2 años, revisión del contador y los anclajes de la red de agua vista.

### **Instalación eléctrica:**

Es el conjunto de conductos formados por cables que suministran la energía eléctrica a cada vivienda desde la red general de la compañía suministradora.

El mantenimiento de la instalación eléctrica a partir del contador es a cargo del usuario y la instalación desde la caja general de protección hasta los contadores corresponde a la comunidad de propietarios.

El cuarto de contadores será de acceso restringido al portero, al personal de mantenimiento y al de la compañía suministradora.

La manipulación de las instalaciones eléctricas comporta un grave riesgo, por lo que se realizarán con precaución y por personal cualificado.

Para limpiar las lámparas de las zonas comunes y las placas hay que desconectar previamente, la instalación eléctrica.







### Instrucciones de Mantenimiento

Cada año, inspección del grupo electrógeno (si existe), portero electrónico o vídeo portero, apertura por control remoto de la puerta del garaje y el estado de la antena.

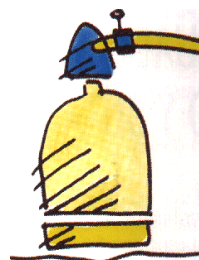
Cada 2 años, comprobación de la red de toma de tierras.

Cada 4 años, revisión general de la instalación eléctrica, telefonía interior y antena de TV.

### **Red de gas:**

Según el tipo de suministro nos podemos encontrar con tres tipos de instalaciones:

- Gas propano.
- Gas butano.
- Gas natural.



Este tipo de esta instalación es muy peligroso, por lo que se deberán extremar las medidas de seguridad.

En caso de detectarse una fuga de gas, deberá cerrarse la llave de paso de la instalación, ventilar lo más posible la zona y evitar encender fósforos o provocar chispas no pulsando timbres o interruptores eléctricos. Deberá avisarse a una empresa instaladora debidamente autorizada y al servicio de urgencias de la compañía suministradora.

El cuarto de contadores será de acceso restringido, únicamente, al portero, al personal de mantenimiento y al de la compañía suministradora.

El mantenimiento de las instalaciones desde la llave de entrada general hasta el contador corresponde a la comunidad de propietarios.

### Instrucciones de Mantenimiento

Cada 2 años, revisión de los depósitos con Acta de la revisión.

Cada 10 años, prueba de presión de los depósitos. Acta de la prueba.

### **Ascensor:**

Es el elemento de comunicación vertical del edificio.





Normalmente el conserje o el presidente de la comunidad de propietarios deben vigilar el funcionamiento de la instalación.

El mantenimiento de la instalación debe correr a cargo de una empresa especializada, debiendo documentarse dicho mantenimiento mediante contrato.

Dicha empresa realizará inspecciones mensuales, registrando las visitas, fechas e incidencias en un libro de registro de revisiones, el cual permanecerá en poder del Conserje o Presidente de la Comunidad.

El cuarto de máquinas tendrá acceso restringido, pudiendo acceder a él únicamente el portero y el personal de mantenimiento.

Los ascensores pueden soportar un peso, que viene indicado en el interior de la cabina, no debiendo sobrepasar esta limitación para evitar accidentes.

Los niños no podrán utilizar el ascensor, si no van acompañados por personas adultas.

Si el ascensor se queda sin fluido eléctrico, no hay que intentar salir de la cabina, se debe esperar a que se restablezca el suministro o que la cabina alcance manualmente su rellano.

Ante cualquier anomalía es conveniente parar el servicio y avisar a la empresa de mantenimiento.

#### Instrucciones de Mantenimiento

Cada mes, revisión de mantenimiento del ascensor.

Cada 4 años, revisión periódica según lo descrito en la normativa vigente.

Cada 6 años, revisión periódica según lo descrito en la normativa vigente.

#### **Calefacción y refrigeración:**

Es el elemento que climatiza las viviendas, dotándolas de un mayor confort.

Es adecuado mantenimiento de esta instalación, es uno de los factores que más influyen en el ahorro de la energía, por lo que hay que prestarle la máxima atención para intentar conseguir un rendimiento óptimo.





### Instrucciones de Mantenimiento

Cada mes, comprobación del manómetro, temperatura y reglaje de llaves de la caldera.

Cada mes, revisión de la caldera, según normativa vigente. Se debe disponer de un libro de mantenimiento.

Cada año, revisión de la caldera. Se deberá extender un certificado.  
Cada año, revisión general de la instalación de refrigeración.

Cada 4 años, prueba de estanqueidad y funcionamiento de la instalación.

### Instalaciones de Protección:

En este apartado englobamos elementos tan diversos como los siguientes:

- Pararrayos.
- Detectores de humos.
- Alarma de incendio.
- Alumbrado de emergencias.
- Escalera de emergencias.
- Extintores.
- Alarmas antirrobo.
- Columna seca para bomberos, etc., etc.

Todas estas instalaciones son de prevención por lo que no se utilizan durante la vida normal del edificio, pero la falta de uso puede provocar averías, lo que hace necesario de seguir, periódicamente, las instrucciones de mantenimiento.



Previamente a realizar pruebas de funcionamiento o simulacros de emergencia habrá que avisar.

Hay determinados edificios que deben disponer de un plan de emergencia, el cual debe estar autorizado por la autoridad competente.

Es aconsejable que todos los usuarios conozcan la existencia de todos los elementos de protección y las instrucciones para su uso correcto.

Es conveniente contratar el mantenimiento con una empresa especializada del sector.





### Instrucciones de Mantenimiento

Cada mes, verificación de los sistemas de alarma, accesibilidad de escaleras de incendios y puertas de emergencia.

Cada 3 meses, verificación de bocas de incendio, aljibe y grupo de presión.

Cada 3 meses, verificación de los extintores según normas del fabricante.

Cada 6 meses verificación de columna seca.

Cada año, inspección general de todas las instalaciones de protección.

Cada 4 años, inspección de la instalación de pararrayos.

### **Piscina:**

Durante todo el año es necesario prestar atención a los equipos y agua de la piscina. Debiendo intentar que los alrededores de la misma permanezcan limpios.

En época de uso intenso se debe comprobar diariamente el pH del agua y el cloro residual. Es necesario, por otra parte, la desinfección periódica de los servicios anexos a la piscina, como aseos, duchas, sanitarios, etc. Mensualmente es aconsejable realizar una limpieza general de la misma.

### Instrucciones de Mantenimiento

Cada mes, revisión, limpieza y reposición, si fuera necesario, del filtro de purificación de aguas.

Cada año, revisión de los acabados, del equipo de climatización y del circuito de iluminación sumergida (si los tuviese).

Cada 5 años, inspección de la estructura de la piscina.

### **Garajes y Trasteros:**



Se deberán evitar en lo posible las manchas de aceites sobre los pavimentos asfálticos.

No es aconsejable lavar los coches en los recintos destinados a garaje.





No se almacenará en los garajes y trasteros elementos inflamables ni de fácil combustión, así como gasolinas, trapos sucios, etc.

Es necesario vigilar el buen funcionamiento de la extracción de aire del garaje, siendo aconsejable el contratar su mantenimiento con una empresa especializada.

El garaje debe limpiarse, dependiendo de su uso, con regularidad.

Las instalaciones de protección han sido tratadas en el apartado anterior.

#### Instrucciones de Mantenimiento

Cada mes, verificación del funcionamiento del sistema de extracción.

Cada año verificación del funcionamiento del sistema de apertura a control remoto de la puerta del garaje.

#### **Urbanización:**

Si existen zonas de tráfico de automóviles en el interior, es conveniente limitar su velocidad.

Es válido lo descrito en el apartado anterior para los pavimentos asfálticos.

Es conveniente seguir las normas y horarios para la recogida de las basuras, debiéndose limpiar regularmente el contenedor y su zona de ubicación.

Se debe revisar el estado de los vallados, y en especial los metálicos, comprobando su oxidación.

#### Instrucciones de Mantenimiento

Cada 6 meses, revisión de la instalación eléctrica de iluminación (farolas y báculos).

Cada año, desinfección y desinsectación de las cámaras y conductos de basura.





### **Jardinería:**



De la limpieza y cuidado de las zonas ajardinadas, dependerá en gran parte, su duración y estado de conservación.

Es conveniente contratar con una empresa especializada el mantenimiento de las zonas ajardinadas.

#### **Instrucciones de Mantenimiento**

Cada mes, revisión general de las zonas ajardinadas.

Cada 6 meses, revisión de la red de riego.

### **Zonas deportivas:**

Las pistas deportivas tienen en general un uso intenso, por lo que es aconsejable limpiarlas frecuentemente.

En determinados tipos de pavimentos, no se permite el acceso a las pistas sin un calzado adecuado.

Hay que mantener los vallados de cierre en buen estado, pues su deterioro puede originar accidentes graves. Se deben revisar los elementos metálicos, comprobando su posible oxidación.

Es muy importante vigilar el correcto anclaje de elementos tales como porterías, canastas, etc.

#### **Instrucciones de Mantenimiento**

Cada año, revisión de los pavimentos y cerramientos perimetrales.

Cada 2 años, revisión del estado de la pintura de las pistas.





#### **IV.- LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS**

Todos y cada uno de los titulares de los pisos y locales que componen el edificio, constituyen la comunidad de propietarios.

##### **Organización de la Comunidad**

Los órganos de gobierno de la Comunidad son los siguientes:

- La Junta de Propietarios.
- El Presidente.
- El Vicepresidente
- El Secretario
- El Administrador.

El Presidente, que es quien ostenta la representación de la Comunidad, se nombra entre los propietarios por elección, o si no hay candidatos, mediante turno rotatorio o sorteo. El nombramiento es obligatorio, y sólo podrá pedir el nombrado su relevo acudiendo al Juez.

El Vicepresidente es un cargo facultativo, y tiene la misión de sustituir al Presidente en los casos de ausencia, vacante o imposibilidad.

El cargo de Secretario-Administrador puede ser ejercido por el Presidente, salvo que los Estatutos o la Junta disponga otra cosa, pudiendo recaer además en la misma persona o en personas diferentes.

Son obligaciones del Administrador las que a continuación se indican:

- Velar por el buen régimen de la finca, sus instalaciones y servicios, haciendo las oportunas advertencias y apercibimientos.
- Preparar y someter a la Junta el plan de gastos previsible.
- Atender a la conservación de la finca.
- Ejecutar los acuerdos adoptados en materia de obras, efectuar los pagos y realizar los cobros procedentes.
- Actuar, en su caso, como Secretario de la Junta y custodiar la documentación.
- También cualquier otra atribución que le confiera la Junta.

A la Junta de Propietarios le corresponde nombrar y remover los cargos, aprobar el plan de gastos e ingresos, los presupuestos y la ejecución de obras necesarias, y decidir sobre los asuntos que se le planteen y sean de interés para la Comunidad.





Se reunirá al menos una vez al año, y además cuando lo pida el Presidente o una cuarta parte de los propietarios.

La asistencia es personal o representada, y se convocará indicando el orden de los asuntos a tratar, el día, hora y lugar de la primera y segunda convocatoria, y una relación de propietarios que no están al corriente en el pago de las deudas de la Comunidad vencidas.

Los "morosos" no tienen derecho de voto, aunque sí podrán asistir a la Junta.

Sin perjuicio de ello, la Ley de Propiedad Horizontal regula un procedimiento judicial de reclamación a morosos por cuotas de la Comunidad, el cual se concibe como sumario y eficaz. Previa certificación de la deuda por la Junta, que la aprueba, y su notificación al afectado, el proceso se inicia con una demanda sucinta ante el Juez competente. Si no comparece o no se opone, se dicta resolución que tendrá carácter ejecutivo.

Si no reconoce la deuda el propietario afectado, podrá oponerse a la demanda. No se necesita Abogado ni Procurador. Se impondrán las costas al litigante que hubiere visto totalmente desestimadas sus pretensiones.

### **Adopción de acuerdos**

- Unanimidad: para la aprobación o modificación de Estatutos o del Título constitutivo.
- 3/5 partes de los propietarios que representen el mismo porcentaje de cuotas de participación: para establecimiento o supresión de servicios de ascensor, portería, vigilancia u otros servicios comunes.
- 1/3 de los propietarios que representen el mismo porcentaje de cuotas de participación: para la instalación de servicios de telecomunicación y nuevos suministros energéticos colectivos.
- Mayoría simple del total de propietarios y cuotas: para la supresión de barreras arquitectónicas.
- Mayoría de propietarios que representen más de la mitad del valor de las cuotas de participación: para el resto de los acuerdos.

Los acuerdos se pueden impugnar ante los Tribunales cuando sean contrarios a la Ley o los Estatutos, cuando sean gravemente lesivos para la Comunidad, o supongan grave perjuicio a algún vecino que no tenga la obligación legal de soportarlo.

Para su impugnación será requisito ineludible, estar al corriente en el pago de las cuotas de la Comunidad. Finalmente tales acuerdos deberán quedar reflejados en el libro de actas que custodiará el Secretario.







## **V.- LOS SEGUROS:**

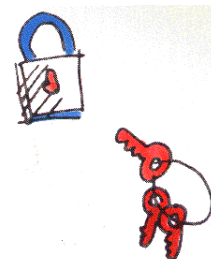
A partir de la entrada en vigor de la Ley de Ordenación de la Edificación, 6 de Mayo del año 2.000, el edificio en su conjunto esta cubierto por un seguro durante diez años desde la recepción de la obra, que denominaremos Seguro Decenal, este seguro debe ser suscrito por el promotor.

- *Seguro Decenal:* Cubre los daños materia causados en el edificio por vicios o defectos que afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.

La Ley establece otros dos tipos de seguros de tres (suscrito por el promotor) y un año (suscrito por el constructor) que aún no son obligatorios, que cubren los daños que afecten a la habitabilidad tales como protección contra le ruido, ahorro de energía, etc; y durante un año a los vicios que afecten a la terminación o acabado de las obras.

Independientemente de estos seguros los propietarios o usuarios de las viviendas disponen en el mercado de gran cantidad de seguros para viviendas, de los que cabe citar:

- *Seguro de Incendio:* Es un seguro **obligatorio** de gran importancia, que generalmente también cubre los daños por riesgos catastróficos. Este seguro puede cubrir todo el edificio o únicamente la vivienda. Es muy importante asegurarse que los valores estimados en la póliza de seguros estén actualizados.
- *Seguro de Robo:* De gran importancia si se poseen elementos de valor. Normalmente se suelen exigir la existencia de elementos de protección como rejas, etc.
- *Seguro de Responsabilidad Civil:* Seguro obligatorio que cubre los daños que pudiera causar el asegurado y su familia a terceras personas en la vivienda o el edificio.
- *Multirriesgo del Hogar:* Es una modalidad que reúne en una sola póliza los riesgos más frecuentes.





Con el fin de evitar problemas, es conveniente que el seguro sea conjunto para toda la Comunidad, debiendo el usuario de la vivienda complementar individualmente sus propios riesgos.

La Comunidad de propietarios deberá suscribir los seguros contra el riesgo de incendios y por daños a terceros para los elementos comunes de todo el inmueble.

Las Comunidades de Propietarios que hayan constituido el fondo de reserva para atender las obras de conservación y reparación del edificio de viviendas, o que con cargo al mismo hayan suscrito un contrato de seguro que cubra los daños causados en el edificio por riesgos extraordinario, o un contrato de mantenimiento previamente del inmueble y sus instalaciones generales, gozarán de preferencia para la obtención de ayudas públicas a la rehabilitación, conservación y mantenimiento de los mismos.

## **VI.- EMERGENCIAS:**

En situaciones de emergencia, el adoptar una decisión correcta y con rapidez puede evitar riesgos y minimizar los daños.

### **Prevención de incendios:**

- No almacene materiales explosivos e inflamables.
- No utilice productos inflamables para encender fuego o en su proximidad.
- No juegue con los aparatos eléctricos ni con la instalación, procure mantenerlos en perfecto estado y que sea un profesional el que los repare y manipule.
- Tome precauciones con el tabaco, no fume en la cama y apague bien las colillas en los ceniceros antes de tirarlos a la basura.
- En caso de tormenta se debe desconectar los aparatos eléctricos y las antenas en caso de tormenta.
- Disponga siempre de un extintor en su casa, adecuado al fuego que pueda producirse, y revise con periodicidad su estado de presión y la fecha de caducidad.

### **Actuación en caso de incendio:**

- Dar la voz de alarma a los ocupantes y comunicar con los bomberos.
- Cierre todas las ventanas y puertas que pueda para aislarse del fuego, evite las corrientes de aire y procure sellar las juntas con trapos mojados.





- Aleje las bombonas de gas de los focos de calor y cierre las llaves de paso de las canalizaciones de gas.
- En caso de evacuación no use el ascensor, siempre por escaleras y hacia abajo. Si no es posible la evacuación pida auxilio por una ventana. No salte ni se descuelgue por las fachadas.
- Antes de abrir una puerta debe comprobar su temperatura, si está caliente no la abra. En lugares con humo circule agachado pues hay más oxígeno.

Actuación en otras emergencias:

- Inundaciones: Colóquese en las partes altas del edificio y desconecte el cuadro eléctrico. No frene el paso del agua.
- Fuertes vientos: Cierre bien todas las persianas, en caso de no disponer de las mismas proteja los cristales con madera o con una cruz de papel adhesivo y no se coloque en la proximidad de las mismas. Revise el estado de las tejas y demás elementos que puedan haberse desprendido, cuando termine el temporal.
- Riesgo de rayos: debe comprobarse el pararrayos y las conexiones, en especial después de la caída de uno.
- Nevadas: No tire la nieve a la calle y tenga precaución con los hielos que permanezcan colgados de los salientes





## **VIII.- MANUAL DE USO Y CONSERVACION DE LA VIVIENDA**

### Concepto de vivienda:

Se entiende por vivienda toda edificación habitable, destinada a residencia de personas físicas, y que reúna los requisitos básicos de calidad de la edificación, entorno y ubicación conforme a la legislación aplicable, y que sea apta para la obtención de la licencia municipal de ocupación o, en el caso de viviendas protegidas o rehabilitadas de protección pública, la cédula de calificación definitiva.

### Obligaciones generales de los propietarios y usuarios:

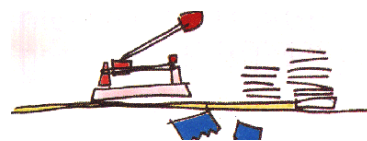
Los propietarios y usuarios de las viviendas están obligados a mantenerlas en buen estado de conservación, uso, mantenimiento y seguridad, obligación que alcanzará a las instalaciones y anejos de la vivienda y a los elementos comunes del inmueble.

Asimismo, están obligados a permitir la entrada en la misma en los supuestos de actuaciones para el mantenimiento, conservación o reparación de los elementos comunes del inmueble, consintiendo las servidumbres requeridas para la creación de servicios comunes de interés general, en las condiciones establecidas por la legislación de propiedad horizontal.

### **Fachada:**

La fachada no debe alterarse, por ejemplo cerrarse los balcones, instalar toldos o rótulos, sin la aprobación de la Comunidad de Propietarios y teniendo en cuenta las Ordenanzas Municipales.

En los balcones y galerías hay que evitar el colocar cargas pesadas, como jardineras o almacenar objetos. Hay que evitar que el agua de riego gotee por la fachada.



Hay que evitar que el tratamiento de las paredes de la fachada de su balcón o galería tenga colores diferentes al resto de la fachada. En todo caso, se precisa permiso de la Comunidad de Propietarios.





### **Divisiones interiores.**

Son los elementos que compartimentan las distintas estancias de la vivienda.

Cualquier tipo de modificación, supresión, adición o aberturas de huecos, necesitan la conformidad del técnico. Cualquier fallo en la estructura puede manifestarse en las divisiones, en forma de fisuras, grietas, etc., de ser así es conveniente avisar a un técnico para que proceda a su inspección..

Si el nivel de ruido es alto, se puede resolver colocando materiales aislantes en los paramentos verticales y horizontales.

El nivel de ruido aceptable depende de los usos a que se destinen las estancias, así en salones, comedores y cocinas puede variar entre 45 dB de día y 40 dB por la noche. En dormitorios oscila entre 40 dB de día y 30 dB por la noche.

No obstante y como medida preventiva, es aconsejable evitar producir ruidos excesivos a partir de las 10 de la noche.

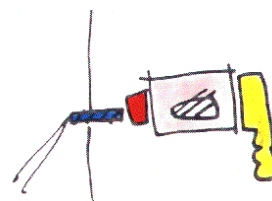
### **Instrucciones de Mantenimiento**

Cada 10 años, inspección de la tabiquería.

### **Carpintería.**

Se incluyen puertas de madera maciza, aplacadas, aluminio, cristal, etc.

Si las cerraduras no funcionan bien es conveniente comprobarlas y repararlas si fuera necesario, ya que si la puerta quedase cerrada, es posible que se tengan que romper la puerta o el marco.



Se puede dar la circunstancia que después de un largo periodo de funcionamiento las puertas no encajen bien, debiéndose analizar las causas:

- Desajuste de los herrajes de colgar.
- Movimiento de la tabiquería.
- Alto grado de humedad.





### Instrucciones de Mantenimiento

Cada año, comprobación del sellado de los cristales y funcionamiento de los herrajes y mecanismos

Cada 10 años, inspección del anclaje de los marcos a la tabiquería.

### **Acabados de la vivienda:**

Los revestimientos y pavimentos son elementos que están muy expuestos al desgaste por abrasión, rozamiento y golpes. Estos materiales necesitan más mantenimiento y deben ser sustituidos con cierta frecuencia, por lo que es conveniente el conservar una cierta cantidad de material de cada tipo para corregir pequeños desperfectos y realizar ligeras reparaciones.

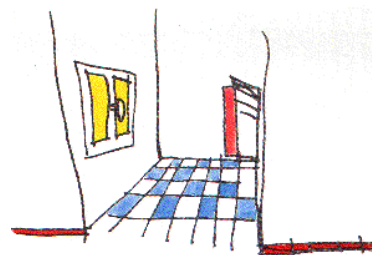
Las piezas cerámicas esmaltadas sólo necesitan una limpieza frecuente con jabones neutros o detergentes líquidos. No se utilizarán ácidos fuertes.

La resistencia de estos materiales es variada, debiéndose adecuar a los usos establecidos. Cualquier golpe puede romperlas o desconcharlas.

La humedad persistente deteriora los revestimientos de yeso. Hay que procurar mantenerlos secos.

Los elementos abrasivos como la lejía, los ácidos o el amoníaco deben utilizarse con prudencia.

El elemento más habitual en la limpieza de pavimentos es el agua, si bien debe utilizarse con precaución con la madera, ya que ésta se degrada con la humedad y no utilizarla con materiales como la moqueta, ya que no la admiten.



Los productos con abrillantadores no son recomendables ya que pueden aumentar la adherencia al polvo.

Las piezas desprendidas o rotas deben sustituirse rápidamente para que no afecten a las de su entorno.





El terrazo y el mármol son muy sensibles a los ácidos. La limpieza será frecuente, utilizando jabones neutros o detergentes líquidos. No utilizar sulfamant, sosa cáustica, ni productos abrasivos. Si se desea abrillantar se pueden utilizar cera a la silicona o algún otro producto que se encuentra en el mercado.

En relación a la limpieza y mantenimiento de otros productos como madera, PVC., plásticos, etc., se deberán tener en cuenta las instrucciones del fabricante.

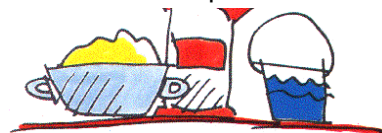
En relación a los falsos techos de escayola en interiores, se deberá procurar, que no estén en contacto directo con las paredes, para evitar posibles fisuras. Debiéndose, no obstante realizar inspecciones periódicas para comprobar la aparición de grietas o fisuras así como humedades. En el caso de que se aprecien, se debe contactar con un técnico para evaluar las causas que las pudieran originar. Si se produjera una filtración de agua desde el piso superior, es conveniente perforar la escayola en varios puntos, para favorecer el desagüe de la misma, y evitar que se almacene lo que podría producir el derrumbe por exceso de peso.

Referente a los revestimientos con placas, suspendidos con entramados metálicos, se realizará una inspección como máximo cada 10 años, si antes no se detectase ninguna anomalía.

No se deben colgar elementos pesados de los falsos techos.

Para los revestimientos decorativos de los paramentos, tales como el corcho, paneles de madera, plásticos, etc., estos se deberán limpiar, en el caso de la madera en seco, para los plásticos con un paño húmedo con detergentes no alcalinos, secando su superficie a continuación.

En el capítulo de pinturas se puede recomendar que la limpieza de las pinturas al temple o a la cal, se realice con paños secos. Para pinturas plásticas con un trapo limpio ligeramente humedecido, y las pinturas al esmalte, lacas y barnices con esponja y agua jabonosa.



### Instrucciones de Mantenimiento

Pinturas y barnices sobre madera cada año.

Pinturas sobre superficies metálicas cada 2 años.

Pinturas sobre paramentos de yeso cada 3 años.

En pavimentos y revestimientos se aconseja:





Cada 2 años, inspección de los pavimentos de parquet, madera, moqueta, PVC y linóleo.

Cada 5 años, inspección de pavimentos y revestimientos de hormigón, piedra natural, terrazo, mármol, cerámica y gres.

### **Chimeneas, extractores y conductos de ventilación:**

Una buena ventilación es muy necesaria en toda la vivienda, pues con ella se consigue una renovación de aire y se evitan, en gran medida, las humedades de condensación.

La ventilación de las habitaciones debe realizarse preferentemente en horas de sol, durante aproximadamente, media hora.

Los dormitorios se deben ventilar a primera hora de la mañana.

Las zonas de la vivienda que necesitan mas ventilación son los baños y las cocinas, en los que se utilizan conductos y extractores para mejorarla.

Cualquier anomalía en el funcionamiento, como el rebosar de gases u olores por las rejillas, debe ser puesto en conocimiento de los Técnicos del Proyecto.

### **Instrucciones de Mantenimiento**

Cada 6 meses, es conveniente realizar una limpieza de las rejillas de los conductos de ventilación.

### **Red de agua sanitaria.**

Es recomendable cerrar la llave de paso individual en ausencias prolongadas.

En el caso de temperaturas exteriores muy bajas, se dejará correr el agua por las tuberías, para evitar que se hiele en su interior.



### **Instrucciones de Mantenimiento**

Cada 6 meses, se debe revisar las perdidas de agua de los grifos, conexiones de aparatos y llaves de corte.







### **Instalación eléctrica:**

La instalación eléctrica de cada vivienda está formada por el contador, derivación individual, cuadro general de mando y protección y por los distintos circuitos. El cuadro está formado por el interruptor de control de potencia (ICP), el cual controla la potencia contratada, el interruptor diferencial (ID) cuya misión es cortar la corriente en el supuesto caso de fugas accidentales y los pequeños interruptores automáticos (PIA) que saltan siempre que en su circuito en consumo sea superior al previsto.

El mantenimiento de la instalación eléctrica a partir del contador es a cargo del usuario.

No se debe permitir que los niños manipulen aparatos eléctricos, ni tocarlos con las manos húmedas. Se debe tener especial precaución con las instalaciones en baños y cocinas.

No se deben conectar a los enchufes uno o varios aparatos que tengan potencia superior a la prevista.

En caso de ausencias prolongadas es aconsejable cerrar el ICP. Si se desea dejar encendido el frigorífico, se pueden cerrar los pequeños interruptores de los demás circuitos.



Periódicamente, se aconseja pulsar el botón de prueba del interruptor diferencial (ID)

La limpieza de lámparas se realizará con un trapo ligeramente húmedo y detergentes, desconectando previamente la instalación eléctrica. Una vez secas, se volverá a conectar la corriente eléctrica.

Si se detectase cualquier anomalía es recomendable avisar al instalador.

Para limpiar las lámparas de las zonas comunes y las placas hay que desconectar la instalación eléctrica.

### **Instrucciones de Mantenimiento**

Cada 4 años, revisión general de la instalación eléctrica, telefonía interior y antena de la vivienda.





**Red de Gas:**

Se recomienda cerrar la llave de paso general de la vivienda o local en ausencias prolongadas y por la noche.

Los tubos flexibles deben tener una longitud máxima de 1,50 m., llevando impreso la fecha de caducidad, la cual no se debe de sobrepasar. Es importante asegurar que las conexiones entre los aparatos y el tubo flexible se acoplen perfectamente, debiendo ajustarse mediante abrazaderas. No deben estar en contacto con superficies calientes de los electrodomésticos (horno, etc.).

Deben leerse atentamente las instrucciones del fabricante de los aparatos, antes de su primera utilización.

El gas natural es menos pesado que el aire, concentrándose en caso de fuga en las partes altas, siendo necesario, en este caso, la colocación de rejillas en la parte inferior y superior de la pared que comunique con el exterior, la habitación donde se encuentre la instalación.

**Instrucciones de Mantenimiento**

Cada 4 años, sustitución de los tubos flexibles de gas según Norma UNE.





### **Calefacción y Refrigeración:**

Es recomendable leer las instrucciones del fabricante antes de ponerlos en funcionamiento por primera vez.

Si la calefacción fuera por radiadores y éstos dispusieran de purgadores individuales, se debe quitar el aire que pudiera haber entrado en la instalación. Se debe dejar la instalación con agua, aunque no este en funcionamiento.

#### **Instrucciones de Mantenimiento**

Cada mes, comprobación del manómetro de agua, temperatura de funcionamiento y reglaje de llaves de la caldera.

Cada mes, limpieza de las rejillas y difusores de los aparatos de refrigeración.

### **Cocinas:**

En este apartado se incluyen los electrodomésticos, muebles de cocina, campana extractora, etc.

*Lavadora y Lavavajillas:* se debe utilizar a plena carga, salvo que tenga programa de cargas parciales. Limpiar de manera asidua el filtro. En la lavadora evitar el uso excesivo de detergente. Es recomendable no utilizar simultáneamente la lavadora y otro electrodoméstico, de esa manera se aprovecha mejor el uso de la potencia contratada

*Encimera de gas:* hay que vigilar que tenga buena combustión, debiendo ser la llama viva, azul y estable. Si la llama presenta puntas amarillas, es inestable o hace ruido al quemar, es aconsejable revisar los quemadores. Hay que tener la precaución de que no se viertan sobre los quemadores los líquidos puestos al fuego, ya que éstos se pueden apagar y provocar fuga de gas.

*Tableros plastificados:* no es conveniente cortar ni picar nada directamente sobre ellos, ya que se podrían dañar. Estos tableros se limpiarán con un trapo húmedo con bicarbonato sódico o detergentes cremosos.

#### **Instrucciones de Mantenimiento**

Cada año, rejuntado entre piezas de cerámica para evitar que entre agua.

Cada dos años, verificación del buen funcionamiento de los electrodomésticos y sus conexiones.





### **Baños:**

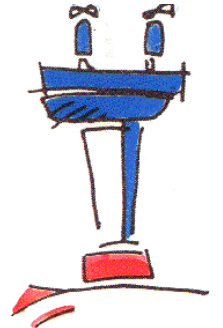
Los baños son zonas de las viviendas con uso intensivo del agua, siendo la mayoría de los problemas los derivados de su utilización.

Hay que evitar el contacto del agua o cuerpos mojados con la electricidad, pues se podrían producir accidentes graves. No se deben utilizar maquinillas de afeitar o secadores con las manos húmedas.

Al utilizar agua caliente se producen condensaciones, por lo que se deberá ventilar bien después de su uso para evitar la aparición de hongos.

*Inodoro:* no se debe utilizar como basurero, evitando verter en él materiales como compresas, pañales, plásticos, etc.

*Grifería:* Es conveniente secar las salpicaduras, alargando así su duración y aspecto brillante, no debiendo estar en contacto con productos abrasivos.



### **Instrucciones de Mantenimiento**

Cada año, rejuntado entre piezas de cerámica para evitar que entre agua.

Cada dos años, sellado con silicona de las juntas entre los azulejos y los aparatos sanitarios.



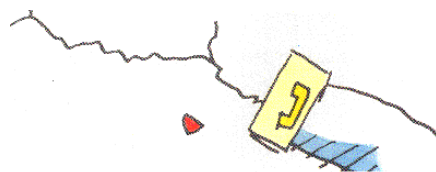


## **IX.-PATOLOGIAS MAS COMUNES: LESIONES Y HUMEDADES**

Durante la vida útil del edificio pueden surgir determinadas anomalías en el funcionamiento de elementos de la cimentación, la estructura o la cubierta.

### **Cimentación:**

Las lesiones (grietas, desplomes) de los elementos de la cimentación no se aprecian directamente, se detectan a partir de las que aparecen en otros elementos constructivos. En estos caso es necesario que un técnico realice un informe sobre las lesiones detectadas, para determinar su gravedad y su posible intervención.



Las alteraciones de los terrenos colindantes, tales como excavaciones y construcciones, pueden afectar a la cimentación del edificio.

Las corrientes de agua subterráneas y las fugas de conducciones pueden modificar las características del terreno y producir descalces de la cimentación. Por ello es muy importante vigilar y eliminar cualquier tipo de humedad que provenga del subsuelo.

### **Estructura:**

Entre los síntomas con posible repercusión sobre la estructura cabe citar:

- Desplomes de paredes, fachadas y pilares.
- Fisuras y grietas en paramentos y elementos estructurales.
- Abombamientos de techos, baldosas desencajadas y puertas y ventanas que no ajustan.
- Piezas de piedra fracturadas o con grietas.
- Desconchados de piezas cerámicas de las fábricas.
- Desconchados en los revestimientos de hormigón.
- Manchas de óxido en elementos de hormigón armado.

### **Cubierta:**

Síntomas con posible repercusión sobre la estructura de la cubierta.

- Manchas de humedad en los techos bajo cubierta.
- Deformaciones, abombamientos en techos, tejas desencajadas.





- Fisuras y grietas en techos, aleros, vigas, pavimentos y elementos salientes.
- Desconchados en los revestimientos de hormigón.
- Manchas de óxido en elementos de hormigón armado.

Humedades:

Es un síntoma inequívoco de la existencia de un problema. Su origen puede tener un sin fin de causas, pero de cualquier forma lo que se debe hacer es proceder a su reparación y eliminación lo antes posible, con el fin de minimizar los daños que se pueden producir.





## **X.- LOS IMPUESTOS QUE GRAVAN LA COMPRA DE UNA VIVIENDA**

Esta información fiscal ha sido elaborada en el mes de junio de 1.999 y, puesto que pueden producirse variaciones, se recomienda consultar con un experto fiscalista ó con la Administración Tributaria.

### **El Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA)**

La venta de viviendas en primera transmisión está gravada por el IVA al tipo del 7%, salvo en el caso de viviendas protegidas en régimen especial en las que se aplica el tipo del 4%. Las entregas a cuenta también están sujetas a IVA. Por el contrario las reformas o mejoras que se realicen en la vivienda una vez entregada, aunque las efectúe la misma empresa promotora que transmitió el bien, están sujetas al tipo impositivo del 16%.

La adquisición de hasta dos plazas de garaje conjuntamente con la vivienda, también está sujeta al IVA al tipo del 7%. Por el contrario, si la compra no se realiza conjuntamente con la vivienda el tipo aplicable será el 16%. Esto mismo, es aplicable a la adquisición de un trastero.

Este Impuesto lo abona el comprador al vendedor en el momento de realizar un pago a cuenta ó la entrega de la vivienda.

### **El Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados (IAJD)**

Este tributo autonómico se liquida siempre que se suscribe un documento notarial, inscribible y con cuantía. Se paga por autoliquidación en la Consellería de Economía y Hacienda o, en su caso, en las delegaciones que existen en los Registros de la Propiedad que actúan como oficinas liquidadoras. Por regla general, el tipo impositivo es el 1% y deberá abonarse tanto por la compra de la vivienda, garaje o trastero, como por la constitución de un préstamo hipotecario. En la Comunidad Valenciana el tipo impositivo para la adquisición de vivienda habitual es del 0'1%.

En el caso de viviendas de protección pública están exentas y, por tanto, no se tendrá que pagar este Impuesto ni por la adquisición del inmueble ni por la constitución del préstamo hipotecario.

#### **Aranceles de Notarios**

Son los derechos que se pagan por la intervención de fedatario público en la escritura de compraventa o en la constitución del préstamo hipotecario. El importe de los aranceles está en función del valor de la vivienda o de la cuantía del préstamo hipotecario y representa aproximadamente un 0'4%. En el caso de viviendas de protección pública gozan de una la bonificación.





Salvo que expresamente se pacte otra cosa, la matriz corresponde pagarla al vendedor y la primera y ulteriores copias de la escritura le corresponde al comprador.

### **Aranceles del Registrador de la Propiedad**

Son los derechos que se pagan por la intervención del Registrador de la Propiedad en la escritura de compraventa o en la constitución del préstamo hipotecario. El importe de los aranceles está en función del valor de la vivienda o de la cuantía del préstamo hipotecario y representa aproximadamente un 0'3%. En el caso de viviendas de protección pública gozan de una la bonificación.

Salvo que expresamente se pacte otra cosa, corresponde pagar al comprador.

### **Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana**

Este es un tributo municipal que grava el incremento de valor que han experimentado los bienes de naturaleza urbana como consecuencia de la transmisión de la propiedad. La cuantía de este Impuesto está en función del tiempo transcurrido desde la compra del terreno por la empresa promotora y la venta, del valor catastral que tenga el bien y del municipio donde esté ubicado; pues los Ayuntamientos tienen la capacidad de fijar la base imponible del impuesto y el tipo impositivo correspondiente.

Salvo pacto en contrario, en la transmisión de inmuebles corresponderá al vendedor. El impuesto se ha de pagar en forma de autoliquidación en el Ayuntamiento donde se encuentre ubicado el inmueble.

### **Impuesto sobre Bienes Inmuebles**

Este es un tributo municipal que grava la propiedad de los bienes inmuebles. La cuantía del Impuesto está en función del valor catastral y del municipio donde se encuentre ubicada la vivienda ya que, al igual que en el Impuesto anterior, los Ayuntamientos tienen capacidad para fijar la base imponible y el tipo impositivo correspondiente. En el caso de viviendas de protección pública, éstas gozarán de una bonificación del 50% de la cuota del Impuesto durante el plazo de tres años a contar desde el otorgamiento de la Calificación Definitiva.

Salvo pacto en contrario, corresponde a la empresa promotora presentar la declaración de alta en el plazo de dos meses a contar desde la fecha de terminación de las obras.

