

# Qué debo tener en cuenta a la hora de plantear una reforma

- ¿ Debemos pedir permiso o licencia de obra?:
  - Housing se ocupa de todo, de hablar con el ayuntamiento al que pertenezcas para saber si necesitas realizar un comunicado, solicitar la licencia de obra, pagar tasas por la ejecución de la obra, por la ocupación de la vía para el establecimiento de contenedores, etc....
- Plazos de ejecución de Obra:
  - En Housing somos cumplidores con las fechas establecidas, tenemos en cuenta todos los factores... desde que se inicia el proceso hasta que puedas volver a habitar tu vivienda.
  - Somos realistas con los tiempos... aunque gestionamos eficientemente todos los procesos para emplear el menor tiempo posible.
  - ...Algunos factores a tener en cuenta:
    - El secado normal de las tareas de albañilería,
    - Las fechas de llegada de los suministros,
    - Los remates finales
    - La limpieza de la obra,...
- Todos los materiales a elegir.
  - Previo al inicio de la reforma debes tener claros los materiales que te gustan y haber seleccionado los azulejos, suelos, griferías, sanitarios, puertas de paso, frentes de armario, etc.
  - En función del tipo de materiales seleccionados podrás tenerlos de forma inmediata, o por el contrario, algunos deberán ser fabricados con los plazos de entrega que disponga el fabricante.
- En **Housing** te ASESORAMOS, antes de empezar definiremos, cuál será la nueva distribución,¿ donde queremos colocar los radiadores?, ¿qué tipo de instalación queremos para el aire acondicionado?, cuál será la ubicación de los enchufes, luces directas, indirectas, etc.

## • ¡Quiero tirar un tabique!, me gustan los espacios diáfanos...

- Housing verificará si es un muro de carga o una pared estructural sin más... habrá que completar el suelo donde se sustentaba el tabique, el techo, las paredes colindantes, habrá que verificar si los suelos y techos a ambos lados del tabique están al mismo nivel, si las estancias que separaba tienen moldura de escayola, que instalaciones van por el interior del tabique a demoler: tuberías de agua o de calefacción, conducciones eléctricas, etc. **No es tan fácil pero para eso estamos nosotros... para hacer que todo parezca sencillo.**

- **¡Yo quiero instalar un plato de ducha al ras del suelo del baño para cuando sea mayor!**

No siempre es posible.

La condición indispensable es que la válvula de la ducha (el desagüe de la ducha) esté colocado suficientemente alto respecto de la conexión con la bajante de aguas, para que el agua pueda descender libremente por gravedad.

## Ducha de Obra

- **Cómo se construye?**
  - Pueden aplicarse diferentes técnicas para la construcción de una ducha de obra. Una de ellas eficaz y económica es hacer un recinto a modo de piscina como vaso de la ducha y cuya función es recoger todo el agua de la ducha hacia la válvula de ésta. Este recinto ha de ser de una sola pieza y normalmente está formado por una “manta” de PVC solidaria con la válvula de desagüe. Este vaso se reviste con cerámica que puede ir a juego con el suelo del baño, con las paredes, etc.
- **Mojaré al vecino de abajo?**
  - Este tipo de soluciones deben ser realizadas por personal especializado que instale correctamente la manta, que tenga las caídas necesarias, que tenga paredes verticales de la altura necesaria, etc. Esta es la única manera de garantizar que nuestra ducha funcionará y así evitar problemas de humedades hacia abajo

## • Me encantan los halógenos

- Los halógenos requieren un hueco de instalación suficiente para que estén ventilados los elementos que lo componen por lo que requieren instalación de falsos techos de escayola o pladur
- **Halógenos o Down-light (lámparas de bajo consumo).**
  - Normalmente los down-light proporcionan una luz blanca que es más adecuada para las cocinas. En ocasiones se instalan en los baños. Los halógenos producen una luz más cálida y son más indicados para salones, comedores, pasillos, dormitorios,... y si es frecuente su instalación en los baños
- **Puedo instalar un foco dentro de la ducha?**
  - Si se puede pero deben ser unos focos con unos requerimientos especiales según exige el Reglamento de Baja Tensión

# Información interesante sobre Electricidad y Gas

## Instalación eléctrica

- Normativa en vigor (RBT)

El Reglamento de Baja Tensión nos indica las características que ha de cumplir la instalación eléctrica de nuestra vivienda para garantizar la seguridad de la misma. Para una vivienda debemos tener un número determinado de circuitos con su correspondiente protección. El mínimo serán 5 circuitos para el horno y placa, lavadora y lavavajillas, enchufes de uso general, enchufes de las denominadas zonas húmedas (cocina y baños) y por último para la iluminación. Este número de circuitos deberá ampliarse en función de parámetros tales como la superficie de nuestra vivienda, el número de bases de enchufe que vayamos a necesitar, si tenemos previsto instalar equipos de aire acondicionado, etc.

- Cables

- Según el RBT los cables utilizados deben cumplir unas características relativas a las secciones, al recubrimiento de los conductores (libres de halógenos para conferirles propiedades ignífugas,...), etc.
- Además si la instalación se hace siguiendo los criterios básicos de distribución de los circuitos, códigos de colores a utilizar y otros, será muy sencillo, realizar cualquier modificación en el futuro por cualquier profesional electricista.

- El diferencial y la toma de tierra

- También es de obligada instalación por el RBT y con las características que implique la instalación concreta de nuestra vivienda, estos elementos de protección nos salvaguardan para evitar que podamos electrocutarnos al tocar las líneas de corriente de alguna manera, o impiden que posibles derivaciones de corriente puedan afectarnos, como por ejemplo cuando una derivación nos produce “calambres” a través de los grifos.

- Limitadores de potencia y Boletín eléctrico

- El ICP (interruptor de control de potencia) es un limitador que coloca directamente la compañía eléctrica correspondiente para evitar que consumamos más energía en nuestra vivienda de la

que tenemos realmente contratada. Para determinar la potencia que necesitamos deberemos analizar qué aparatos eléctricos vamos a conectar, además de las potencias de iluminación que necesitamos. De forma indicativa podemos calcular que un horno puede consumir unos 2kw/h, al igual que una secadora, un lavavajillas durante la función de secado o un equipo de aire acondicionado. Revisando las instrucciones de estos equipamientos eléctricos, simplemente con hacer la suma de todas las que pensemos que funcionarán simultáneamente obtendremos la potencia necesaria a contratar: 3,3kW, 4,4kw, 5,5kw, etc. Es importante realizar este ajuste, ya que la potencia que se contrata implica una cuota fija mensual que aumenta según se contrate más potencia

- El Boletín de la Instalación Eléctrica
  - Este documento oficial será emitido por electricistas debidamente autorizados por las compañías eléctricas. Su responsabilidad es verificar que la instalación se ha realizado conforme a la normativa en vigor (RBT), tanto hacia dentro de la vivienda como desde el cuarto de contadores hasta la vivienda (acometida). En caso de que todo esté correcto emitirá un documento garantizando que todo está en orden indicando que la potencia que queremos contratar está soportada por las características de la instalación que se ha realizado.
  - Es un documento obligatorio en caso de nuevas contrataciones o cambios de contrato derivados de modificaciones en la instalación
- Instalaciones de gas
  - Normativa en vigor.
    - La normativa del gas ha de cumplirse escrupulosamente para garantizar nuestra seguridad. Determina no solo aspectos referidos a las conducciones del gas (tipos de tuberías a utilizar para instalaciones, aéreas o enterradas, distancias mínimas con elementos eléctricos o fuentes de calor, etc) si no también en relación a la evacuación de los gases nocivos que se generan en la combustión del gas
  - El contador: posibles ubicaciones
    - Al ser un elemento relativamente voluminoso, dependiendo de los casos, deberemos tener en cuenta donde puede ubicarse para que “moleste” lo menos posible. Para ello habrá que tener en cuenta las consideraciones a las que nos obliga la normativa en cuestión de distancias mínimas a líneas de corriente, aparatos eléctricos (neveras, hornos,...), fuentes de calor, ... .
    - Además no debemos perder de vista que al contador llegará la tubería de la entrada de gas y saldrá la correspondiente a cada punto de consumo (cocina, caldera,...) y estas tuberías deben ir “vistas” en todo su recorrido.

- Certificación de Gas
  - Los instaladores de gas autorizados por la compañía de gas, están capacitados para emitir el certificado de la instalación del gas de nuestra vivienda. Su función es verificar que la instalación cumple con toda la normativa en vigor y verificar que las conducciones de gas y de evacuación de humos funcionan perfectamente. Es un requisito previo el tener este certificado para que la compañía nos pueda suministrar el gas.
  - Hay que tener en cuenta que cualquier modificación que se haga en la instalación requiere una certificación.

## **Información interesante sobre TV e instalaciones especiales:**

- TV e instalaciones especiales
  - TV.
    - La instalación de TV interior de nuestra vivienda debe adaptarse a la instalación colectiva a la que pertenezcamos. Es importante incluir los elementos necesarios (amplificadores, atenuadores, tomas de tv finales, de paso, etc.) de manera que distribuyamos la señal “máxima” en nuestra vivienda sin que por ello perjudiquemos al resto de vecinos en caso de que los haya.
    - Dado que hay diferentes cables en el mercado para la distribución de la señal de TV, deberemos utilizar los de mayor calidad que nos garantizan menores pérdidas de señal dentro de nuestra vivienda
    - Podemos optar por soluciones a medida que nos permiten distribuir la señal digital terrestre y la de canales de pago (canal+ por ejemplo) simultáneamente sin necesidad de tener dos redes independientes. De esta forma con una sola toma de TV y sin más aparatos podemos ver todos los canales en cada estancia de la casa

## **Información interesante sobre fontanería: Agua Caliente Sanitaria y Calefacción**

- Fontanería
  - Para saber si debemos cambiar las tuberías debemos considerar lo siguiente:
    - Las que se deterioran con el tiempo: Hierro, Plomo (desagües)
    - Las de nuevos materiales que tiene duración ilimitada: Cobre, Polietileno, Tubería multicapa, Upo-Nor, PVC (para desagües)

- ¿Es conveniente cambiar las bajantes de aguas fecales que conducen las aguas en sentido vertical?
  - En las viviendas más antiguas suelen ser de Uralita. La Uralita no se deteriora con el tiempo pero es muy frágil a cualquier golpe. Las que se instalan ahora son de PVC , son mucho más recomendables.
- Y las bajantes de calefacción?
  - En las viviendas más antiguas suelen ser de Hierro. El Hierro puede deteriorarse por su parte exterior produciéndose fisuras o incluso fracturándose en las uniones de las piezas. Además en su parte interior se va acumulando el óxido reduciendo considerablemente la sección con la consiguiente pérdida de rendimiento. Actualmente se instalan de cobre o de tubería multicapa. Las uniones entre hierro y cobre tienen duración limitada por el efecto de la “Electrolisis”. Para paliarlo se utilizan piezas especiales que resultan eficaces, pero la mejor solución es utilizar las nuevas tuberías multicapa.
- El bote sinfónico:
- Su función es hacer un tapón de agua que separe la tubería de aguas fecales principal de los aparatos sanitarios instalados (lavabos, duchas, bidés). De esta forma se evitan los malos olores
  - Debemos considerar su ubicación teniendo en cuenta las obligaciones técnicas (distancias de recorrido de tuberías mínimas), de accesibilidad y los estéticos (colocación lo más discreta posible)
  - Es importante que sean accesibles para poder solucionar pequeños atascos por restos (pelos,...) además de poder recuperar objetos pequeños que se nos hayan caído por los desagües
- Calefacción :
  - Sobre los radiadores... es importante que tengan una llave de corte (la de entrada del agua caliente) y un detentor (llave de salida del agua fría. De esta manera podemos quitar y poner el radiador sin que se vacíe la instalación.
  - Además deben llevar un purgador para extraer el aire que se acumula en la parte superior del radiador cuando se llena.
  - Suelos radiantes. Es el sistema de calefacción que mejor se ajusta a las necesidades de calor que requiere nuestro cuerpo. Las instalaciones son más complejas, además de que hay que levantar el suelo y la solera de la vivienda para su instalación. Normalmente no son compatibles con las calefacciones centrales
  - Calefacción individual. Además de los radiadores y derivaciones de cada uno de ellos descritos en la parte superior, la calefacción individual requiere una caldera, normalmente mixta, es decir, para calefacción y agua caliente sanitaria. Las normativas actuales en relación con el medio ambiente obligan a instalar calderas de baja emisión en CO2. Fundamentalmente hay dos tipos:

- Las de condensación (las más instaladas y que necesitan un desagüe para evacuar el agua que se condensa) y las de baja emisión en CO2. Además se recomienda que las calderas sean estancas, es decir, que expulsen los gases nocivos de forma automática. Con éstas últimas nos ahorramos las rejillas de ventilación que requieren las calderas atmosféricas
- Agua Caliente Sanitaria
  - Calentadores: Un calentador nos proporciona únicamente agua caliente. Debemos tener las mismas consideraciones que para una caldera.
  - Termos eléctricos. Calientan el agua mediante resistencias eléctricas
  - Termos eléctricos de apoyo. Son útiles para reforzar la cantidad de agua caliente simultánea y así poder utilizar, por ejemplo, varias duchas a la vez
  - Sistemas de recirculación de agua caliente. Se utilizan con frecuencia en viviendas donde las distancias a recorrer por el agua desde la caldera hasta los puntos de consumo (cocina, baños) son considerables. Estos sistemas hacen circular (o cuando nosotros lo programemos) el agua caliente acercándola al punto donde vamos a consumirla

## Información interesante sobre Aire Acondicionado

- Aire Acondicionado
  - Al hablar del Aire Acondicionado podemos considerar 2 opciones principalmente según el tipo de instalación que queramos realizar.
    - Sistemas de split.

Hasta ahora eran los más habituales ya que conllevan una instalación poco “traumática” para nuestra vivienda. Requieren unas unidades interiores que estéticamente no pasan desapercibidas y lo instalamos en las estancias para las que estrictamente lo consideramos necesario

- Sistemas de conductos.

Son sistemas eficientes que suelen instalarse para climatizar toda la vivienda. Necesitan una unidad interior de gran tamaño que normalmente se instala en el techo de un baño, además de un conducto que se desarrolla por toda la vivienda. Desde el punto de vista de la reforma tiene más implicaciones que los sistemas de split, ya que es necesario ocultar el conducto con un falso

techo que reduce la altura de las zonas por donde pasa el conducto, además de necesitar un falso techo para ocultar la máquina interior. Este último techo debe tener posibilidad de acceso para realizar las tareas de mantenimiento en la máquina. Normalmente este tipo de techos son menos vistosos que los del resto de la casa.

- Los sistemas inverter y la eficiencia energética
  - A diferencia de los sistemas convencionales, la tecnología Inverter adapta la velocidad del compresor a las necesidades requeridas en cada instante. De esta forma se optimiza el consumo de energía ya que solo se revoluciona la máquina según la demanda de la instalación. También se evitan oscilaciones bruscas de temperatura como las producidas por los sistemas convencionales, aportando mayor estabilidad ambiental y confort.
- El sistema automatizado por zonas
  - Si así lo deseamos podemos automatizar el sistema por conductos de manera que tengamos una temperatura diferente en cada estancia o incluso anulemos la climatización en partes de la casa. Para ello se utiliza un dispositivo que regula las rejillas motorizadas que se instalan en cada estancia en función de un termostato que regulamos según nuestras necesidades.

## Información interesante sobre Materiales Cerámicos

- En la mayoría de las reformas, se cambian cocinas y baños. El dilema de elección de los revestimientos para paredes y suelos pasa por elegir materiales cerámicos. No resulta sencillo ya que hay infinidad de diseños y combinaciones entre ellos. En ocasiones se combinan estos materiales con zonas pintadas o incluso esmaltadas. A continuación añadimos alguna consideración a tener en cuenta:
  - Materiales porcelánicos.
    - Este tipo de materiales se caracteriza por tener la posibilidad de incluir texturas para ofrecer diseños exclusivos o realizar imitaciones de otros materiales con un realismo sorprendente, como por ejemplo imitaciones de madera.
    - A pesar de estas ventajas no debemos olvidarnos de...que las texturas demasiado pronunciadas pueden ser un inconveniente para la limpieza. Y debemos saber que estos materiales son “muy” duros por lo que hacer un taladro en ellos no es algo trivial, si no que nos exigirá paciencia y “brocas” especiales
  - Materiales rectificados.

- Son cerámicas que tienen un acabado especial en los cantos perimetrales, ya que están recortados para conseguir aristas en escuadra (prácticamente a 90°). Esto permite que las juntas entre los azulejos sean mucho más estrechas que en las cerámicas con cantos de acabado convencional más redondeado. Podemos encontrar materiales rectificadas tanto convencionales como porcelánicos
- Calibres y Tonos.
  - Estas son características implícitas de las “tiradas” de fabricación de los materiales cerámicos que determinan el tamaño “exacto” y el tono de la hornada correspondiente. Puede ocurrir que al cambiar de hornada, las piezas puedan tener diferencias ligeras de color (aunque apreciables) y de tamaño (diferencias milimétricas pero también apreciables). En Housing trabajamos con suministradores que nos garantizan stock suficientes de los fabricantes. Debemos señalar que las piezas de azulejos o pavimentos pueden no ser todas exactamente idénticas, ya que pueden tener pequeñas diferencias en el acabado de los cantos y aristas y pueden tener ligeras deformaciones que hacen que no sean perfectamente planas
- Guardavivos y cortes a inglete.
  - Para solucionar las uniones de los azulejos entre sí en las aristas se utilizan dos soluciones. La más frecuente es utilizar “guardavivos” que son piezas para hacer la arista en sí. Pueden ser de PVC de colores o metálicos con más presencia, aunque también más costosos. La otra opción es cortar los azulejos con el ángulo adecuado para que encajen directamente unas piezas con otras.
- Enlechados.
  - Los enlechados son cementos con colores implícitos (llamados “boradas”) que sirven para rellenar las juntas entre azulejos o suelos. Además de conferir aislamiento contra el agua a la superficie alicatada/solada, suponen una parte muy importante del acabado visual. Normalmente se utilizan colores similares al de la cerámica

## Suelos de madera

- Los suelos de nuestra vivienda son uno de los elementos que más pueden transformar su aspecto. En primer lugar deberemos valorar si queremos mantener el actual acondicionándolo lo mejor posible o por el contrario si lo vamos a cambiar considerando las implicaciones que ello conlleva (quitar el actual, vaciar la solera, modificar instalaciones, etc.) Entre las opciones más destacables tendremos las siguientes:
  - Acuchillar y barnizar el parqué o la tarima. Los barnices óptimos para las capas superiores deben ser de Poliuretano, ya que son más resistentes y

duraderos. Las opciones del barniz (sin considerar la posibilidad de aplicar tintes) son: mate, satinado y brillo. No nos olvidemos que el suelo de madera admite un número máximo de cuchillados que definen su vida útil. Además podemos emplastecer el suelo antes de barnizarlo, para tapar las juntas más acusadas existentes entre las maderas

- Instalar el suelo nuevo sobre el actual. Debemos tener en cuenta que las irregularidades que tenga este suelo (abultamientos, ondonadas,...) de no corregirse se transmitirán al nuevo suelo. Este tipo de instalaciones implica recortar las puertas de la casa que abran sobre el suelo nuevo de madera y nos deja cambios de nivel con los suelos que no se modifican (cocinas, baños, terrazas, puertas de entrada)
- Quitar el suelo actual y la solera que hay justo debajo. Después se tenderá una nueva solera para terminar con una pasta autonivelante que nos garantiza una superficie plana para la óptima instalación del nuevo suelo
- Al realizar estas acciones no debemos olvidarnos de considerar el rodapié: se instala uno nuevo o se acondiciona el actual?

## Armarios y Puertas

- Armarios
  - Los frentes de armario (las puertas)
    - Este es uno de los elementos que normalmente nos cuestionamos si cambiamos cuando acometemos una reforma. Los sistemas actuales de montaje no son iguales que los utilizados hace años. Ahora se instalan recibidos de obra unas maderas llamadas precercos sobre las cuales se atornilla el frente en sí. Esto facilita el cambio en el futuro ya que si queremos instalar otro frente el carpintero solo tendrás que desatornillar el viejo para instalar el nuevo. En caso de querer cambiar un armario antiguo que esté recibido directamente es recomendable hacer el cambio de sistema para incluir uno nuevo precerco aunque esta tarea conlleva una pequeña obra que afecta a la pintura.
  - Materiales para los frentes: lacas, maderas barnizadas, melaminas, ...
    - Las tendencias actuales apuntan a los armarios lacados con algún motivo como fresados (líneas hacia el interior) o molduras. Pero no debemos descartar la posibilidad de utilizar la madera natural barnizada como el roble o el cerezo. Realmente se fabrican armarios muy exclusivos en estos materiales. Otras combinaciones con espejos, estilo japonés (cuarterones combinando iguales o distintos materiales) o incluso melaminas (imitaciones de madera) que pueden abaratar nuestra elección
  - Puertas correderas vs abatibles
    - Otra decisión más... Además del aspecto estético debemos considerar el funcional en lo que se refiere al espacio necesario

para la apertura de las puertas abatibles, la colocación de las cajoneras con las puertas correderas o la accesibilidad que nos proporciona una solución u otra. En el caso de las puertas correderas tendremos que tener en cuenta el número de carriles del frente (2 o 3) en función del número de hojas que vayamos a instalar para conseguir el mayor espacio de apertura: por ejemplo si tenemos 3 hojas con 3 carriles, la apertura máxima del hueco será de “casi” 2/3 del hueco, en cambio si tenemos 4 hojas con 2 carriles conseguiremos la apertura máxima del 50% del hueco.

- El interior del armario
  - Preguntas como las siguientes deberemos responder antes de decidir la organización definitiva de nuestro armario.
    - El mínimo espacio para colgar una chaqueta son 55 cms?
    - Cuanta longitud de barra necesitamos para colgar nuestra ropa “corta” (chaquetas, camisas, blusas,...)
    - Y para la “larga” (abrigos, vestidos,...)
    - Cuantos cajones necesitamos?
    - Necesitamos accesorios especiales? corbateros, pantaloneros, zapateros, frentes de cajones con cristal,...
- Puertas de paso
  - La instalación
    - A la hora de cambiarlas hay que tener en cuenta que los sistemas actuales de montaje no son iguales que los utilizados hace años. Ahora se instalan recibidos de obra unas maderas llamadas precercos sobre las cuales se atornilla el puerta en sí facilitando los cambios en el futuro. En caso de querer cambiar un armario antiguo que esté recibido directamente es recomendable hacer el cambio de sistema para incluir un nuevo precerco aunque esta tarea conlleva una pequeña obra que afecta a la pintura. En ocasiones puede adaptarse el cerco de la puerta antigua para instalar directamente la nueva evitando la obra, aunque puede implicar pequeñas reparaciones de albañilería
  - Los materiales y acabados
    - Al igual que los frentes de los armarios, las puertas cambian completamente el resultado estético de nuestra vivienda. Las tendencias actuales también nos llevan a las puertas lacadas con motivos como fresados (lineas hacia el interior) o molduras. También se utiliza la madera natural barnizada en roble, cerezo, haya y otras con barnices y tintes realmente sorprendentes. No olvidemos elegir las manillas según su diseño y su acabado en dorado o en cromo. Por último debemos decidir qué puertas necesitarán cierre (denominado “condena”)
- Puertas de entrada
  - Puertas blindadas y acorazadas

- La diferencia básica entre ambas es que la blindada es una puerta de madera reforzada con chapas de acero, con bisagras especiales antipalanca y con cerraduras con varios puntos de anclaje a lo largo del lateral, mientras que la puerta acorazada se fabrica mediante un bastidor de acero que puede incorporar una cerradura centralizada con cierres en los cuatro lados de la puerta (derecha, izquierda, arriba y abajo). Suele ser normal que las dos caras de la puerta se hagan diferentes y según la decoración de la zona exterior de entrada y el hall de nuestra vivienda.

## Las ventanas

- Las ventanas tienen como función principal aislarnos del exterior tanto térmicamente como acústicamente. Además podemos reforzar el aislamiento térmico instalando persianas de aluminio térmicas. Los elementos que componen las ventanas son:
  - La carpintería: de aluminio, de PVC o de madera. La principal característica que debemos considerar es la ROTURA DE PUENTE TÉRMICO, es decir, la separación con materiales aislantes de las caras exterior e interior de la carpintería.
  - El cristal o el CLIMALIT. Normalmente se instalan carpinterías con Climalit (cristal+camara de aire+ cristal). El Climalit tiene unas propiedades térmicas mucho mejores que un cristal solo. Podemos reforzar las características térmicas, acústicas y de seguridad en el Climalit añadiendo y modificando sus elementos
  - La Persiana. Como se ha indicado anteriormente se imponen las persianas de aluminio relleno con aislamiento térmico, confiriendo a ésta mayor aislamiento térmico y menor peso para facilitar las acciones de subida y bajada, bien sea de forma manual o motorizada
  - La apertura. Por último tenemos que decidir cómo queremos que se abran las hojas de las ventanas: batientes, oscilo-batientes o correderas

## Pintura

- Sin duda la pintura transforma el aspecto de nuestra vivienda totalmente. Además de considerar el alisar las paredes para dar un aspecto más actual debemos tener en cuenta los siguientes puntos:
  - Las paredes lisas nos permiten utilizar la gama completa de colores. El gotéete o el resto de aplicaciones para acabados rugosos, no ayudan a resaltar tonos fuertes o diversos colores
  - Si utilizamos pinturas plásticas garantizaremos mayor durabilidad. Éstas permiten “lavar” la pared para eliminar pequeñas manchas, aunque no suelen resistir a las manchas de grasa. Según sea de mayor calidad la

pintura que utilicemos será más resistente a la suciedad y a la decoloración propia del tiempo y del efecto directo de los rayos solares

- En baños y cocinas podemos aplicar esmaltes/lacas que son muy resistentes al agua, además de proporcionarnos acabados muy uniformes. Si bien es cierto que en caso de desconchones derivados de golpes, no admiten parches y deberemos restaurar paredes completas.
- No debemos olvidarnos de considerar la opción de restaurar puertas, muebles y radiadores aplicando distintas técnicas manuales o a “pistola” que nos proporcionan acabados diferentes, pero que en muchos casos pueden ser muy satisfactorios

## ○ **Los muebles de cocina**

- A la hora de decidir cómo queremos que sea nuestra nueva cocina, deberemos analizar todos los elementos que la componen y cuáles serán las distribuciones más adecuadas de los mismos. Así podemos considerar:
  - Que el lavavajillas estaría más cómodo si lo ubicamos anexo al fregadero
  - Podríamos colocar la lavadora para alejarla lo máximo posible de las zonas de “trabajo” de la cocina
  - Si para el uso que le vamos a dar preferimos un horno de carro extraíble
  - Si es más estético y funcional que el microondas esté integrado en una columna o en un mueble alto que sobre la encimera
  - Las ventajas que tiene instalar un fregadero “bajo” la encimera o tener un grifo con “ducha” extraíble
  - Cuál será el ancho óptimo de las gavetas para que nos quepan mejor las sartenes y gavetas que tenemos
  - ... y así podemos enumerar una larga lista que en mayor o menor medida podremos analizar para asegurarnos que nuestra cocina será la que mejor se adapta a nuestras necesidades

# **AYUDAS DEL GOBIERNO. Real Decreto-ley 6/2010, de 9 de abril de 2010**

- **CAPÍTULO I. MEDIDAS EN MATERIA DE REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS.**
  - Artículo 1. Nueva deducción en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas por obras de mejora en la vivienda habitual.
  - Artículo 2. Ampliación del concepto de rehabilitación estructural en el Impuesto sobre el Valor Añadido y reducción del tipo de gravamen aplicable a la renovación y reparación de viviendas particulares.
- Artículo 1.
  - Se añade una disposición adicional vigésima novena en la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las Leyes de los Impuestos sobre Sociedades,

sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio, que queda redactada de la siguiente forma:

- DISPOSICIÓN ADICIONAL VIGÉSIMA NOVENA. Deducción por obras de mejora en la vivienda habitual.
- Los contribuyentes cuya base imponible sea inferior a 53.007,20 euros anuales, podrán deducirse el 10 % de las cantidades satisfechas desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 6/2010 hasta el 31 de diciembre de 2012 por las obras realizadas durante dicho período en la vivienda habitual o en el edificio en la que ésta se encuentre, siempre que tengan por objeto la mejora de la eficiencia energética, la higiene, salud y protección del medio ambiente, la utilización de energías renovables, la seguridad y la estanqueidad, y en particular la sustitución de las instalaciones de electricidad, agua, gas u otros suministros, o favorezcan la accesibilidad al edificio o las viviendas, en los términos previstos en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, así como por las obras de instalación de infraestructuras de telecomunicación realizadas durante dicho período que permitan el acceso a Internet y a servicios de televisión digital en la vivienda habitual del contribuyente.
- No darán derecho a practicar esta deducción las obras que se realicen en plazas de garaje, jardines, parques, piscinas e instalaciones deportivas y otros elementos análogos.
- La base de esta deducción estará constituida por las cantidades satisfechas, mediante tarjeta de crédito o débito, transferencia bancaria, cheque nominativo o ingreso en cuentas en entidades de crédito, a las personas o entidades que realicen tales obras. En ningún caso, darán derecho a practicar esta deducción las cantidades satisfechas mediante entregas de dinero de curso legal.
- La base máxima anual de esta deducción será de:
- – Cuando la base imponible sea igual o inferior a 33.007,20 euros anuales: 4.000 euros anuales,
- – Cuando la base imponible esté comprendida entre 33.007,20 y 53.007,20 euros anuales: 4.000 euros menos el resultado de multiplicar por 0,2 la diferencia entre la base imponible y 33.007,20 euros anuales.
- Las cantidades satisfechas en el ejercicio no deducidas por exceder de la base máxima anual de deducción podrán deducirse, con el mismo límite, en los cuatro ejercicios siguientes.
- A tal efecto, cuando concurren cantidades deducibles en el ejercicio con cantidades deducibles procedentes de ejercicios anteriores que no hayan podido ser objeto de deducción por exceder de la base máxima de deducción, el límite anteriormente indicado será único para el conjunto de tales cantidades, deduciéndose en primer lugar las cantidades correspondientes a años anteriores.
- En ningún caso, la base acumulada de la deducción correspondiente a los períodos impositivos en que ésta sea de aplicación podrá exceder de 12.000 euros por vivienda habitual. Cuando concurren varios

propietarios con derecho a practicar la deducción respecto de una misma vivienda, el citado límite de 12.000 euros se distribuirá entre los copropietarios en función de su respectivo porcentaje de propiedad en el inmueble.

- En ningún caso darán derecho a la aplicación de esta deducción, las cantidades satisfechas por las que el contribuyente practique la deducción por inversión en vivienda habitual a que se refiere el artículo 68.1 de esta Ley.
- 2. El importe de esta deducción se restará de la cuota íntegra estatal después de las deducciones previstas en los apartados 2, 3, 4, 5, 6 y 7 del artículo 68 de esta Ley.
- Artículo 2.
  - Ampliación del concepto de rehabilitación estructural en el Impuesto sobre el Valor Añadido y reducción del tipo de gravamen aplicable a la renovación y reparación de viviendas particulares.
  - Se introducen las siguientes modificaciones en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido:
    - Uno. El número 1. del apartado dos del artículo 8 queda redactado de la siguiente forma:
      - 1. Las ejecuciones de obra que tengan por objeto la construcción o rehabilitación de una edificación, en el sentido del artículo 6 de esta Ley, cuando el empresario que ejecute la obra aporte una parte de los materiales utilizados, siempre que el coste de los mismos exceda del 33 % de la base imponible.
    - Dos. El número 22. del apartado uno del artículo 20 queda redactado de la siguiente forma:
      - A. Las segundas y ulteriores entregas de edificaciones, incluidos los terrenos en que se hallen enclavadas, cuando tengan lugar después de terminada su construcción o rehabilitación.
    - A los efectos de lo dispuesto en esta Ley, se considerará primera entrega la realizada por el promotor que tenga por objeto una edificación cuya construcción o rehabilitación esté terminada. No obstante, no tendrá la consideración de primera entrega la realizada por el promotor después de la utilización ininterrumpida del inmueble por un plazo igual o superior a dos años por su propietario o por titulares de derechos reales de goce o disfrute o en virtud de contratos de arrendamiento sin opción de compra, salvo que el adquirente sea quien utilizó la edificación durante el referido plazo. No se computarán a estos efectos los períodos de utilización de edificaciones por los adquirentes de los mismos en los casos de resolución de las operaciones en cuya virtud se efectuaron las correspondientes transmisiones.
  - Los terrenos en que se hallen enclavadas las edificaciones comprenderán aquéllos en los que se hayan realizado las obras de urbanización accesorias a las mismas. No obstante, tratándose de viviendas unifamiliares,

los terrenos urbanizados de carácter accesorio no podrán exceder de 5.000 metros cuadrados.

- Las transmisiones no sujetas al Impuesto en virtud de lo establecido en el número 1 del artículo 7 de esta Ley no tendrán, en su caso, la consideración de primera entrega a efectos de lo dispuesto en este número.
- La exención prevista en este número no se aplicará:
- A las entregas de edificaciones efectuadas en el ejercicio de la opción de compra inherente a un contrato de arrendamiento, por empresas dedicadas habitualmente a realizar operaciones de arrendamiento financiero.

A estos efectos, el compromiso de ejercitar la opción de compra frente al arrendador se asimilará al ejercicio de la opción de compra.

- A las entregas de edificaciones para su rehabilitación por el adquirente, siempre que se cumplan los requisitos que reglamentariamente se establezcan.
- A las entregas de edificaciones que sean objeto de demolición con carácter previo a una nueva promoción urbanística.
- B. A los efectos de esta Ley, son obras de rehabilitación de edificaciones las que reúnan los siguientes requisitos:
- Que su objeto principal sea la reconstrucción de las mismas, entendiéndose cumplido este requisito cuando más del 50 % del coste total del proyecto de rehabilitación se corresponda con obras de consolidación o tratamiento de elementos estructurales, fachadas o cubiertas o con obras análogas o conexas a las de rehabilitación.
- Que el coste total de las obras a que se refiera el proyecto exceda del 25 % del precio de adquisición de la edificación si se hubiese efectuado aquélla durante los dos años inmediatamente anteriores al inicio de las obras de rehabilitación o, en otro caso, del valor de mercado que tuviera la edificación o parte de la misma en el momento de dicho inicio. A estos efectos, se descontará del precio de adquisición o del valor de mercado de la edificación la parte proporcional correspondiente al suelo.
- Se considerarán obras análogas a las de rehabilitación las siguientes:
- Las de adecuación estructural que proporcionen a la edificación condiciones de seguridad constructiva, de forma que quede garantizada su estabilidad y resistencia mecánica.
- Las de refuerzo o adecuación de la cimentación así como las que afecten o consistan en el tratamiento de pilares o forjados.
- Las de ampliación de la superficie construida, sobre y bajo rasante.
- Las de reconstrucción de fachadas y patios interiores.
- Las de instalación de elementos elevadores, incluidos los destinados a salvar barreras arquitectónicas para su uso por discapacitados.
- Se considerarán obras conexas a las de rehabilitación las que se citan a continuación cuando su coste total sea inferior al derivado de las obras de consolidación o tratamiento de elementos estructurales,

fachadas o cubiertas y, en su caso, de las obras análogas a éstas, siempre que estén vinculadas a ellas de forma indisoluble y no consistan en el mero acabado u ornato de la edificación ni en el simple mantenimiento

o pintura de la fachada:

- o Las obras de albañilería, fontanería y carpintería.
- o Las destinadas a la mejora y adecuación de cerramientos, instalaciones eléctricas, agua y climatización y protección contra incendios.
- o Las obras de rehabilitación energética.
- o Se considerarán obras de rehabilitación energética las destinadas a la mejora del comportamiento energético de las edificaciones reduciendo su demanda energética,  
al aumento del rendimiento de los sistemas e instalaciones térmicas o a la incorporación de equipos que utilicen fuentes de energía renovables.
- o Tres. El número 7. del apartado uno.1 del artículo 91 queda redactado de la siguiente forma:
  - o 7. Los edificios o partes de los mismos aptos para su utilización como viviendas, incluidas las plazas de garaje, con un máximo de dos unidades, y anexos en ellos situados que se transmitan conjuntamente.
  - o En lo relativo a esta Ley no tendrán la consideración de anexos a viviendas los locales de negocio, aunque se transmitan conjuntamente con los edificios o parte de los mismos destinados a viviendas.
  - o No se considerarán edificios aptos para su utilización como viviendas las edificaciones destinadas a su demolición a que se refiere el artículo 20, apartado uno, número 22, parte A, letra c de esta Ley.
- o Cuatro. Con efectos desde la entrada en vigor de este Real Decreto-ley y vigencia hasta el 31 de diciembre de 2012, el número 15 del apartado uno.2 del artículo 91 queda redactado de la siguiente forma:
  - o 15. Las ejecuciones de obra de renovación y reparación realizadas en edificios o partes de los mismos destinados a viviendas, cuando se cumplan los siguientes requisitos:
    - o Que el destinatario sea persona física, no actúe como empresario o profesional y utilice la vivienda a que se refieren las obras para su uso particular.
    - o No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, también se comprenderán en este número las citadas ejecuciones de obra cuando su destinatario sea una comunidad de propietarios.
    - o Que la construcción o rehabilitación de la vivienda a que se refieren las obras haya concluido al menos dos años antes del inicio de estas últimas.
    - o Que la persona que realice las obras no aporte materiales para su ejecución o, en el caso de que los aporte, su coste no exceda del 33 % de la base imponible de la operación.