



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR. DELEGACIÓN MUNICIPAL DE CONSUMO

TITULARES:

- ✘ La Compraventa de Viviendas
- ✘ El Alquiler de una Vivienda
- ✘ Servicios Domiciliarios:
Gas. Agua. Electricidad

La Vivienda

✘ LA COMPRAVENTA DE VIVIENDAS



La compraventa de la propiedad constituye uno de los actos de mayor trascendencia para la economía familiar y personal, siendo España uno de los países de la Unión Europea en que mayor porcentaje de la población accede a la propiedad de su vivienda (haciendo efectivo el derecho constitucional a una vivienda digna).

Estas son algunas de las preguntas que se pueden plantear:

¿Qué información previa debo obtener para realizar una compra segura? Y ¿Quién debe proporcionarme esa información.

Los promotores y vendedores habituales de viviendas están obligados legalmente a suministrar una serie de datos a los compradores relativos a:

- el nombre o razón social del promotor, domicilio y datos de inscripción en el Registro Mercantil;
- los planos de emplazamiento de la vivienda;
- los datos del Registro de la Propiedad;
- el seguro de daños y vicios ocultos previsto en la nueva Ley de Edificación, 38/1999 de 5 de noviembre;
- copias de las licencias precisas para la construcción y ocupación de las viviendas;
- los Estatutos de la Comunidad;
- el precio total de venta y forma de pago;
- si se prevé subrogación de hipoteca, datos de la misma;
- la forma en que esta previsto documentar el contrato, con sus condiciones generales y especiales, haciendo constar expresa y claramente:

- ☐ que el comprador (consumidor) no soportará los gastos previos que por ley corresponden al vendedor;

O

M

I

C

- ❑ lo dispuesto en los artículos 1.279 y 1.280 del Código Civil, que establecen el derecho a exigir el otorgamiento de escritura pública;
- ❑ el derecho de elección de Notario, que corresponde, en estos casos al comprador;

Junto a estos datos el vendedor debe suministrar la siguiente documentación: cédula de habitabilidad, recibo de haber pagado la última anualidad del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (I.B.I.), recibo de haberse satisfecho el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Bienes de Naturaleza Urbana (PLUSVALÍA), información registral de la finca (propietario y cargas) y plano técnico en que figure la superficie y distribución de la vivienda.

En el caso de que la compra se haga a un particular (viviendas de segunda mano), el vendedor esta sometido a las normas y obligaciones de información anteriores. No obstante, debemos recabar igualmente del vendedor en estos casos, al menos la siguiente documentación:



- información registral de la propiedad del vendedor o transmitente (sólo la certificación da fe del contenido del Registro);
- el recibo de haber pagado la última anualidad del Impuesto sobre Bienes Inmuebles. ("contribución urbana");
- el certificado del secretario de la comunidad de propietarios, que acredite estar al corriente en el pago de los gastos de comunidad;
- una copia de los estatutos de la comunidad, inscritos en el Registro de la Propiedad y, en su caso los reglamentos que existan en la misma;



¿Qué debe hacer antes de firmar el contrato? ¿Qué cautelas debo adoptar?.

- a. Comprobación directa de la situación física de la vivienda.
- b. Comprobación documental de la situación jurídica de la vivienda.

El documento más importante para comprobar la situación jurídica de la vivienda es el certificado de titularidad y cargas del Registro de la Propiedad correspondiente.

¿Ante quién debo firmar el contrato?.

Un contrato de compraventa de una vivienda puede hacerse, en virtud del principio de libertad de forma, bien en documento privado, bien en documento público, es decir, autorizado por Notario, pero el comprador tiene el derecho a exigir la forma pública. Es muy conveniente hacer uso de este derecho, pues sólo el contrato de compraventa que conste en escritura pública, que a su vez, se inscriba en el Registro de la Propiedad proporciona al comprador la seguridad jurídica de que no será atacado en su propiedad.

¿Cómo y cuando debe pagar el precio?.

El precio es la contraprestación que se paga al vendedor y, como tal, es un requisito esencial de la compraventa. No debe satisfacerse íntegramente sin haber realizado previamente la comprobación documental antes indicada. En cuanto a la forma de pago hay que distinguir varias posibilidades:

- a. El anticipo del pago mediante las arras o señal. En estos casos, en el supuesto de desistir del contrato el comprador, perderá tal cantidad, en tanto que si es el vendedor quien desiste, esta obligado a devolverla doblada. Es conveniente formalizar estos extremos mediante un "contrato de arras".
- b. Pago simultáneo o posterior a la firma del contrato. Hay que diferenciar tres supuestos:

Pago al contado. Sólo en el caso de que la finca esté totalmente libre de cargas en el Registro, debe pagarse íntegramente el precio convenido al firmar el contrato, pues en caso de existir tales cargas, debe descontarse su importe del precio. Incluso sólo es aconsejable ese pago íntegro cuando la firma del contrato se hace directamente en escritura pública. Cuando se hace un pago parcial a cuenta del precio en los casos de compra sobre plano, es decir, cuando todavía el edificio no está construido, la Ley obliga al promotor a garantizar al comprador la devolución de tal cantidad

en caso de incumplimiento del contrato, incluyendo los intereses legales, mediante un seguro y sin perjuicio de las multas procedentes.

Precio aplazado. En caso de que una parte del precio se aplaze a pesar de no existir carga alguna, entonces es el vendedor el que debe adoptar determinadas cautelas. En particular resultar recomendable garantizar esa parte del precio cuyo pago se aplaza, bien mediante condición resolutoria (de forma que si el comprador no paga en el plazo acordado, la vivienda vuelve a ser de propiedad de vendedor) o bien mediante hipoteca, de forma que en caso de impago la finca se subasta para pagar al vendedor.

Subrogación en las cargas preexistentes.

Especialmente en el caso de que la vivienda vendida esté hipotecada, puede ser útil la subrogación en esta carga preexistente. En estos casos el vendedor verá disminuido el precio en el importe de la parte del préstamo hipotecario que esté pendiente de amortizar o devolver, en tanto que el comprador puede financiarse con cargo a esa misma hipoteca. Es aconsejable pedir el consentimiento expreso del acreedor (Banco o Caja) a este cambio, pues en caso contrario el vendedor no se desvincula de la deuda y se puede encontrar con una reclamación si no paga el comprador. Ahora bien si se trata de



una hipoteca que se encuentre en fase de ejecución judicial, es imprescindible extremar las cautelas por parte del comprador, siendo preferible exigir la liberación previa de la finca de tales procedimientos.

¿Qué debo hacer después de firmar la escritura de compraventa?.

Después de firmar la escritura pública, se debe solicitar de inmediato su inscripción en el Registro de la Propiedad. Esta inscripción es voluntaria (la Ley no la impone), pero es muy recomendable obtenerla para lograr el grado adecuado de seguridad jurídica y las garantías antes explicadas.

Junto con nuestra solicitud debemos presentar copia auténtica de la escritura de compraventa en el Registro.

¿Qué impuestos gravan la compraventa de la vivienda?.

Para obtener la inscripción, además de pasar la calificación favorable

del Registrador, debe realizarse el pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, que grava la compraventa. Para determinar el importe de este tributo hay que distinguir entre compra a promotor (vivienda nueva) y compra a particular (segunda mano).

a. En el caso de comprar a un promotor, la transmisión esta sujeta al Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA), que debe pagar el comprador directamente al vendedor. El tipo general es del 7%. Además deberá pagar el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados al tipo del 0,5% (no obstante hay tipos distintos en algunas Comunidades Autónomas – País Vasco y Navarra). La liquidación de este impuesto la puede hacer el propio interesado, o bien a través del Notario o de un gestor colegiado. En Canarias no existe el IVA, y el impuesto que se paga es el I.G.I.C., 4,5% de Acto Jurídico Documentado.

b. En caso de compra a un particular (segunda mano), se deberá pagar el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales al tipo 6% sobre el valor real de adquisición. (7% en Cataluña y también en Madrid desde el 1/1/2000).



En caso de que no se pudiera individualizar la causa del daño, el promotor responderá solidariamente con los demás agentes que hayan intervenido en la Edificación. La reclamación la podremos presentar en el plazo de dos años a contar desde que se hubiesen producido los daños.

Además, la Ley para garantizar la efectividad del pago de la indemnización que en cada caso corresponda, impone la obligación de contratar seguro de daños materiales o seguro de caución (a cargo del contratista en el primer caso y del promotor en el segundo y tercer caso) con un capital asegurado del 100 por ciento, 30 por ciento y 5 por ciento del coste final de la ejecución material de la obra, respectivamente, siendo el asegurado el propio promotor y los sucesivos compradores de las viviendas o locales. El cumplimiento de estas obligaciones de contratar el seguro de caución lo garantiza el Notario y el Registrador de la Propiedad que autoricen la escritura pública de obra nueva o la inscriban, pues antes de proceder a dicha autorización o inscripción controlarán que la obligación haya sido cumplida.

Asimismo, las Viviendas de Protección Oficial (V.P.O.) en régimen de alquiler, ya sean de promoción pública o privada, cuentan con especialidades.

¿Cuánto tiempo puede durar un contrato?

Las partes, casero e inquilino, pueden fijar el plazo que estimen conveniente (un año, seis meses,...).

Ahora bien, si el contrato **se pacta por duración inferior a CINCO AÑOS**, se renovará por plazos anuales hasta esta duración máxima si así lo desea el inquilino. Sólo podrá el propietario evitar esta *prórroga forzosa* si ha hecho constar en el contrato que necesitará el piso, antes de que pasen los cinco años, para destinarlo a vivienda permanente para sí mismo.

Si no se fija plazo de vigencia, se considera que es de UN AÑO, con las prórrogas previstas hasta un máximo de cinco años.

SI EL CONTRATO SE PACTA POR MENOS DE CINCO AÑOS, SE RENOVARÁ TÁCITAMENTE HASTA DICHO PLAZO MAXIMO. NO ES PRECISO FIRMAR NUEVO CONTRATO Y LA PRORROGA ANUAL ES FORZOSA PARA EL CASERO

¿Qué sucede si después de comprada la vivienda, ésta o el edificio en que se encuentra presenta vicios o defectos que no estaban a la vista?, ¿A quién reclamo los perjuicios?

Existe una responsabilidad por los vicios ocultos (llamada "obligación de saneamiento") por parte del vendedor, así como del constructor y arquitecto, que establece el Código Civil durante un periodo de diez años. Recientemente este tema ha sido regulado en detalle por la Ley de Edificación la que establece, además de la contractual, las siguientes responsabilidades de las personas que intervienen en el proceso de edificación frente a los propietarios afectados:

- por los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos en la cimentación, vigas, forjados o muros de carga, durante diez años;
- por los daños materiales causados por vicios o defectos en aquellos elementos o instalaciones que afecten a la adecuada habitabilidad de la vivienda, durante tres años;
- por vicios o defectos que afecten a los elementos de terminación o acabado de las obras, durante un año.

EL ALQUILER DE UNA VIVIENDA

Normativa estatal básica:

Ley 26/1.994, de 24 de Noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

(B.O.E. 25/11/1.994)

R.D. 297/1.996, de 23 de Febrero, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de los contratos de arrendamientos urbanos. (B.O.E. 14/3/1.996)



Si el **plazo pactado supera los cinco años**, el inquilino tiene la posibilidad de inscribir su contrato de alquiler en el REGISTRO DE LA PROPIEDAD. Con ello evita un futuro desahucio si el casero pierde la propiedad de la finca en beneficio de un tercero (por subasta como consecuencia de un préstamo hipotecario, por ejemplo). Este último **quedará obligado a respetar** -no sólo el plazo inicial de 5 años- sino **toda la duración pactada con el anterior propietario**.

¿Hay límites en la cuantía de la renta?
La Ley no fija límites para la renta inicial de alquiler. Será la que acuerden propietario e inquilino.

¿Cuánto me podrán subir?

La LAU establece que durante los CINCO PRIMEROS AÑOS la renta se actualizará conforme al incremento experimentado por el Índice de Precios al Consumo (I.P.C.) General Nacional en los últimos doce meses.

La renta sólo se podrá actualizar en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, al margen de que éste se firme por más o menos tiempo.

A partir del SEXTO AÑO se podrá actualizar la renta de otra forma si así se pacta en contrato.

¿Qué gastos están incluidos en la mensualidad?

El inquilino debe pagar por Ley todos los servicios cuyo consumo se mida por contador: agua, luz, teléfono, gas,...

Otros gastos del inmueble corren, en principio, de cuenta del propietario,

pero puede pactarse en contrato su abono por el inquilino. Es el caso del coste de portería, comunidad, limpieza del inmueble, vigilancia, Impuesto sobre Bienes inmuebles,... Si corren por cuenta del inquilino no podrán subir anualmente más del doble del I.P.C., **y ha de fijarse en contrato el coste anual del servicio** en cuestión.



La LAU prevé como causas que permiten al casero resolver el alquiler:

- Falta de pago de la renta, fianza o cantidades asumidas por el inquilino.
- Subarriendo o cesión de la vivienda a un tercero.
- Cuando se causen desperfectos en la vivienda o se realicen obras sin consentimiento del propietario. Las pequeñas reparaciones son por cuenta del inquilino. Las demás, del propietario. No obstante, en caso de urgencia puede hacerse la reparación y después exigir su coste al casero.
- Realicen en la vivienda actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas.
- Si la vivienda deja de ser la residencia habitual del inquilino, destinándose a otros usos.

Además, el propietario puede establecer usos concretos para la vivienda o requisitos que, de no cumplirse, le permitirían resolver el contrato. Por ejemplo, se puede especificar la no tenencia de animales: si el inquilino trae un gato a casa, el propietario podría rescindir el contrato. Por eso, antes de firmar, lea bien las condiciones del contrato y negocie si no le convienen.

EXIJA LA ENTREGA DE RECIBO DE RENTA, O ACUDA A MEDIOS QUE DEN CONSTANCIA DEL PAGO (TRANSFERENCIAS BANCARIAS, GIRO POSTAL)

¿Qué ocurre con obras y reparaciones en la vivienda?

Respecto a reparaciones, el casero está obligado a hacer a su costa todas aquellas necesarias para conservar la vivienda en condiciones de habitabilidad, salvo cuando el deterioro lo cause el inquilino. Este podrá, previa comunicación al propietario, acometer las que sean urgentes para evitar un daño inminente, repercutiendo su coste al arrendador.

Las pequeñas reparaciones, consecuencia del uso ordinario de la vivienda, serán a cargo del inquilino.

En cuanto a obras, aquellas que modifiquen la configuración de la vivienda, o que afecten a su seguridad o estabilidad, requieren el **consentimiento por escrito del casero**. No así las demás.

¿Puede el propietario rescindir el contrato?

Si una de las partes incumple sus deberes, la otra tiene derecho, bien a exigir que los cumpla, bien a resolver el contrato.

¿Qué pasa si el inquilino se va antes de finalizar el contrato?

El inquilino debe prever -aproximadamente- su tiempo de estancia, dado que el propietario -si abandona la vivienda antes de lo pactado- puede exigirle las mensualidades pendientes hasta fin del contrato.

No obstante, resulta de utilidad -tanto para el inquilino como para el propietario- pactar expresamente una **CLÁUSULA DE PREAVISO PARA RESCISIONES ANTICIPADAS**, de forma que -además de un plazo de preaviso al propietario (digamos un mes)- se fije una indemnización más justa para ambos: por ejemplo, que el inquilino abone un mes por cada año pactado que quedara pendiente, o dos días por cada mes, o cualquier otra posibilidad.

FIJE EN SU CONTRATO UNA CLÁUSULA DE PREAVISO PARA EL CASO DE QUE DEJE LA VIVIENDA ANTES DEL PLAZO PACTADO

¿Para qué sirve la FIANZA?

A la firma del contrato de alquiler el inquilino debe abonar una FIANZA en

metálico que, por Ley, equivale a una mensualidad de renta (sea la vivienda amueblada o no).

Si así se indica en contrato, la fianza se puede usar como garantía por si el inquilino no cumple sus obligaciones. Entre ellas se encuentra la de devolver la vivienda en su estado normal, esto es, como se le entregó, más el desgaste usual. Si no se indica en el contrato, el propietario ha de devolver la fianza al inquilino y reclamarle, después, los daños producidos.

Normalmente las Comunidades Autónomas establecen la **obligatoriedad para el casero de depositar estas FIANZAS** en un organismo al efecto durante el tiempo que dura el contrato, sin devengo de intereses. Consulte en su Comunidad, dado que la no presentación de fianzas puede dar lugar a multas.

Se pueden pactar **otro tipo de garantías** en cumplimiento de las obligaciones del inquilino, como por ejemplo la solicitud de AVAL BANCARIO que garantice el pago de las rentas, la firma de otra persona como AVALISTA PERSONAL, la contratación de un SEGURO MULTIRRIESGO DE HOGAR (abonando una prima que cubra todo el período de alquiler, designando como beneficiario al casero).

EL DOMICILIO DEL INQUILINO ES INVOLABLE Y SU INTIMIDAD ESTA TAN GARANTIZADA COMO LA DEL PROPIETARIO.

EL CORTE DE LA LUZ O EL AGUA COMO MEDIDAS DE PRESIÓN PARA EL PAGO DE LA RENTA CONSTITUYE UN DELITO DE COACCIONES.

CONSEJOS ÚTILES PARA EL ALQUILER DE VIVIENDAS

- **AJUSTE LA DURACIÓN DEL ALQUILER A SUS NECESIDADES. INTRODUZCA EN CONTRATO, EN TODO CASO, UNA CLÁUSULA DE PREAVISO.**
- **EL CONTRATO DE ALQUILER ESTA SUJETO AL IMPUESTO DE TRANSMISIONES PATRIMONIALES (ITP), QUE HA DE ABONAR EL INQUILINO. SE CALCULA SOBRE LA RENTA TOTAL A SATISFACER POR TODA LA DURACIÓN DEL CONTRATO. CONVIENE FIJAR EL PLAZO INICIAL EN UN AÑO.**
- **EL INQUILINO -EN DETERMINADOS CASOS- PUEDE DEDUCIRSE EN EL I.R.P.F. EL 15 % DE LAS CANTIDADES ABONADAS DURANTE EL EJERCICIO EN CONCEPTO DE ALQUILER DE VIVIENDA HABITUAL.**
- **EXIJA CONTRATO POR ESCRITO.**
- **NO PAGUE NUNCA SIN ENTREGA DE RECIBO. SIRVE EL**

ABONO EN CUENTA BANCARIA A NOMBRE DEL CASERO.

• **SI COMPARTE PISO, QUE FIGUREN TODOS COMO INQUILINOS EN EL CONTRATO, A FIN DE PODER RECLAMAR CUALQUIERA EN CASO DE PROBLEMAS.**

• **CASO DE QUE EL INQUILINO NOTIFIQUE AL PROPIETARIO SU VOLUNTAD DE NO PRORROGAR EL CONTRATO, SU CONYUGE O COMPAÑERO AFECTIVO ESTABLE PODRÁ CONTINUAR EN EL ALQUILER.**

EN CASO DE VENTA DE LA VIVIENDA, EL INQUILINO TIENE DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE, SIENDO NULA UNA RENUNCIA A ESTE DERECHO DURANTE LOS PRIMEROS CINCO AÑOS DE CONTRATO.

SERVICIOS**DOMICILIARIOS****EL GAS**

Es un combustible que se distribuye por medio de tuberías desde los centros de producción. Es respetuoso con el medio ambiente, y se puede utilizar como energía para la cocina, calefacción, agua caliente y electrodomésticos.

**Gas butano**

• Es un producto que se comercializa envasado (bombonas).

• El usuario tiene derecho a que el gas le sea puesto a disposición en su propio domicilio, en un plazo de 48 horas contadas a partir de realizar la solicitud.

¿Cómo solicitar una revisión?

• El usuario debe ponerse en contacto con una empresa instaladora de gas debidamente autorizada.

• Si una empresa se ofrece para realizar la revisión periódica obligatoria, usted es libre de aceptar o no ese servicio, exigiendo en todo caso que se acrediten como empresa instaladora legalmente autorizada.

• No existen tarifas oficiales, por lo que es aconsejable pedir presupuesto y comparar precios.

• Esta revisión es independiente de cualquiera que desee hacer la empresa suministradora.

¿Qué es necesario que le comprueben en una revisión?

• Grado de hermetismo de las conducciones y las llaves de paso.

• Existencia de una combustión y tiro correctos de los aparatos.

• Buen funcionamiento de los dispositivos de seguridad.

• Presencia de ventilaciones en los lugares donde se encuentran situadas las bombonas.

¿Qué hacer cuando existen defectos en la instalación?

• Si los defectos son graves (fugas de gas, tubo flexible dañado...) hay que repararlos inmediatamente en el momento en que son detectados o cortar el suministro del gas.

• Si los defectos son leves, el reglamento concede un plazo de 6 meses para repararlos.

¿Quién debe realizar la instalación?

• Es responsabilidad del usuario mantener en buen Estado su instalación de gas, hacer buen uso de ella y revisarla periódicamente cada 5 años.

• La revisión debe efectuarla una empresa legalmente, habilitada la cual expedirá un certificado que debe contener la fecha en que se realizó la revisión y la firma del técnico de la empresa.

**Gas natural****¿Cuáles son las obligaciones de la empresa suministradora?**

• Es responsable de las canalizaciones y accesorios que permiten la distribución del gas hasta llegar a la llave de acometida.

• Revisar periódicamente las condiciones de sus abonados de forma gratuita.

• Debe tener a disposición del usuario un servicio de atención de incidencias sobre la red de transporte y distribución para resolver cualquier inconveniente.

¿Tiene alguna responsabilidad la comunidad de propietarios?

• Si, es responsable del mantenimiento y cuidado de la instalación de gas desde la llave de acometida hasta las llaves de los contadores.

¿Cuál es la responsabilidad del usuario?

• Realizar las revisiones periódicas legalmente establecidas.

• Mantener en buen estado sus instalaciones (desde la llave de paso hacia el interior de su vivienda).

¿Cómo podemos ahorrar gas?

• La llama de la cocina no debe sobrepasar el recipiente que esté encima. Aislar bien las juntas de las puertas y ventanas.

• No tapar los radiadores con muebles, cortinas... para no desaprovechar energía.

• Utilice un termostato. Si la temperatura es demasiado alta, no abra las ventanas, cierre la llave de paso de los radiadores.

• Limpie con frecuencia los quemadores de su cocina, pero no lo haga con sosa ni con lejía.

¿Cómo evitar accidentes?

• Realizar las revisiones establecidas legalmente en los aparatos y en las conducciones.

• Vigilar que las rejillas de ventilación estén siempre despejadas y bien situadas. El gas natural es más ligero que el aire, por lo que en caso de fuga asciende a las zonas más altas de los locales, de ahí que los orificios de ventilación deban colocarse en la parte superior de paredes y puertas. Lo contrario ocurre con el butano, es más pesado que el aire por lo que los espacios de ventilación deben estar ubicados en zonas inferiores.

- La llama de la caldera debe ser azul, ni rojiza ni con oscilaciones.
- Cerrar la llave de paso de gas o el regulador de salida de la bombona en ausencias prolongadas.
- Controlar las fechas de caducidad de las bombonas de gas y el Estado de los tubos flexibles.

SERVICIOS DOMICILIARIOS

EL AGUA



El agua en nuestro país **es un bien escaso y valioso**; utilizarla de forma racional es una obligación de todos los ciudadanos, para asegurar a las próximas generaciones un mundo habitable.

La mayor parte del agua que consumimos la dedicamos a la agricultura, 79,5%, para regar unas 3.500.000 Ha. El resto, un 20%, lo usamos en nuestras industrias y en nuestros hogares.

Ahorrar agua en todas las actividades que realizamos significa unir nuestros esfuerzos para reservar un recurso necesario para la vida y para nuestro desarrollo económico. Nuestro esfuerzo debe ser doble: por una parte, **disminuir el consumo** y, por otra, **reducir nuestra carga contaminante**.

Conocer el consumo de AGUA EN NUESTRO HOGAR es un paso necesario para saber dónde gastamos más y así



poder ahorrar, sin tener que renunciar a nuestro bienestar actual.

Vamos ahora a determinar un conjunto de actividades o costumbres que suponen la utilización del agua en el hogar:

Dentro del cuarto de baño: el uso de la cisterna del retrete es una actividad que consume mucha agua. Cada vez que la utilizamos gastamos entre 10 y 15 litros según la capacidad de la misma. Normalmente las más antiguas son las que más volumen tienen, muestra de una época donde el gasto de agua era menor, porque éramos menos y se utilizaba menos intensamente. Piense Vd. en las veces que tira de la cadena de la cisterna a lo largo del día. Tenga en cuenta todas las posibilidades: para uso fisiológico, para tirar un papel, después de limpiar el servicio, etc.

Por aseo personal entendemos un conjunto de actividades higiénicas que realizamos todos los días y que varían en función de las necesidades individuales. Tendremos en consideración las siguientes: lavado de dientes, lavado de manos, lavado de cara, afeitado, utilización del bidé y otros aseos personales.

La cantidad de operaciones es muy variada y los litros consumidos aumentan según tengamos el grifo abierto constantemente o lo cerremos cuando no lo necesitamos

En cuanto a electrodomésticos, suponemos que todo el mundo dispone de una lavadora automática en casa.

El consumo de agua en las lavadoras depende del modelo que tengamos. Las antiguas son las que más gastan. También hay que tener en cuenta que existen lavadoras con programas económicos y varios ciclos de lavado más o menos cortos. Consideraremos que se gastan 90 litros de agua por término medio en una lavadora normal.

Con el lavavajillas ocurre algo parecido a las lavadoras: su consumo de agua depende del modelo que tengamos. En general, el consumo de agua de un lavavajillas oscila entre los 17 litros para aquellos que son eficientes y 30 litros para un modelo normal

Si Vd. no tiene lavavajillas y los cacharros los friega a mano. El gasto dependerá de si Vd. deja el grifo abierto durante todo el proceso o lo cierra en la operación del enjabonado. Si Vd. friega con el grifo abierto (no es recomendable hacerlo) indique cuantos minutos tarda en fregar los platos. Por el contrario, si solo abre el grifo para aclarar indique el tiempo que tarda en esta operación.

El consumo de agua para limpieza también varía en función del número de veces que limpiamos y del agua que utilizamos en cada ocasión. Consideramos en este apartado la limpieza de todas las habitaciones de

nuestra casa, incluyendo el cuarto de baño y la cocina.

El consumo de agua para regar las plantas que tenemos depende, lógicamente, del número de plantas y de las necesidades de cada una.

Recuerda:



1. Es preferible ducharse que bañarse, se pueden ahorrar alrededor de 90-100 litros. Si te bañas, no llenes la bañera hasta arriba, déjala a la mitad; servirá para que otro se bañe.
2. Cerrar el grifo del agua cuando en la ducha nos estamos enjabonando. Se ahorra unos 10-12 litros de agua.
3. Cerrar el grifo cuando nos estamos lavando los dientes, puede suponer un ahorro entre 10-20 litros.
4. Pon el tapón en el lavabo cuando te vayas a lavar las manos; puedes ahorrar unos 10 litros.
5. Tira de la cadena de la cisterna únicamente cuando sea imprescindible; puedes ahorrar unos 10 litros cada vez que no la uses. Habitualmente las cisternas tienen una capacidad de 10 litros. Reducir su capacidad en 4 litros dejando un volumen total de 6 litros, es suficiente para cumplir eficientemente su función. Esta disminución puede significar un ahorro de un 40 %.
6. El lavavajillas sólo utilizarlo cuando está lleno; si no estaremos desperdiciando unos 25 litros (según el lavavajillas). Con la lavadora pasa algo parecido, pero el consumo de agua es mayor.
7. Si friegas los platos a mano, no lo hagas con el grifo abierto, utiliza el tapón o barreños. Ahorrarás una importante cantidad de agua, hasta 50 litros por lavado.
8. No laves el coche todas las semanas; si es necesario, lávalo una vez al mes. Es mejor recurrir a una estación de autolavado, se ahorra más agua. Si lo haces tú, utiliza cubos para reducir el caudal.
9. Coloca, según el caudal de tu casa, difusores en los grifos de la cocina y cuarto de baño; ahorrarás mucha agua. Como alternativa puedes cerrar un poco la llave de paso para reducir el caudal.
10. Si tienes jardín debes incorporar especies mediterráneas, consumen menos agua. En todo caso controla el riego, el consumo de agua se dispara.

SERVICIOS

DOMICILIARIOS

ELECTRICIDAD



A pesar de ser un servicio que prestan varias compañías en España, el usuario no puede todavía elegir la empresa que le

suministra electricidad, que se le impone en función de un único criterio: la zona geográfica en la que se encuentra ubicado su domicilio. Además, todas las empresas ofrecen precios fijos, establecidos por el Gobierno. Por estos dos motivos, el ahorro que podamos conseguir en el gasto por electricidad irá ligado a una acertada elección del tipo de tarifa y a un consumo razonable.

Trucos para ahorrar

En la cocina

- Utilice cacerolas y sartenes de diámetro mayor que la placa o zona de cocción y tape las cazuelas para no desaprovechar calor. La cocción será más rápida y ahorrará hasta un 20% de energía. Si un recipiente deja al descubierto dos o tres centímetros de la zona de cocción, pierde parte de la energía consumida.
- La olla exprés consume menos energía y ahorra tiempo.
- Aproveche el calor residual apagando el fuego 5-10 minutos antes de retirar el recipiente (tres minutos antes en la vitrocerámica).

Horno

- Mantenga bien cerrado el horno mientras cocina y procure no abrirlo, puede perder hasta el 20% del calor acumulado.
- Utilice el reloj programador o avisador.
- Los hornos microondas consiguen un gran ahorro de tiempo y energía respecto a los hornos y placas convencionales.



Lavadora y secadora

- Use programas de lavado a temperaturas reducidas. Una colada a 60°C en lugar de a 90°C reduce el gasto energético a casi la mitad.
- No las ponga en marcha si no están llenas. Reducirá el consumo de agua, detergente y energía y alargará la vida del electrodoméstico.
- Si compra una lavadora nueva, elíjala con centrifugado de alta velocidad ya que un centrifugado a 1.200 rpm (revoluciones por minuto), en vez de a 700 rpm reduce el consumo de la secadora en un 20%.

Frigorífico y congelador

- Compruebe que cierran sin dificultad y de manera adecuada.
- No introduzca alimentos calientes, déjelos enfriar fuera.
- Si lo va a comprar nuevo, elija un modelo eficiente y ecológico. Consumen menos energía.

Iluminación

- Sustituya las bombillas tradicionales por lámparas de bajo consumo: ahorrará hasta el 80% de energía eléctrica. Por otro lado, las lámparas halógenas, aunque más caras, dan más luz que las tradicionales, consumen lo mismo y su vida es de dos a tres veces mayor.
- Los tubos fluorescentes duran hasta 10 veces más que las bombillas tradicionales y son muy eficientes energéticamente. Se recomiendan para lugares que necesitan más luz y durante más tiempo. Si va a tener una lámpara fluorescente apagada menos de 20 minutos, sale a cuenta dejarla encendida.
- Las lámparas electrónicas de bajo consumo (LBC) duran hasta ocho veces más que las tradicionales y consumen la cuarta parte.

Calefacción

- Al adquirir una vivienda, preste atención a su orientación. Cuantas más horas de luz tenga, menos dinero gastará en calefacción.
- Durante el día, suba las persianas: el sol proporcionará luz y calor a su hogar. Al anochecer, cierre las cortinas y baje las persianas: reducirá la pérdida de calor.
- Si cambia las ventanas, que las nuevas sean de doble acristalamiento.

- Instalando juntas o burletes en puertas y ventanas, reducirá las fugas de calefacción en un 10%. Una vivienda bien aislada ahorra hasta un 30% en calefacción.
- Para ventilar una habitación, 10 minutos son suficientes.

Agua caliente

- Instale el termo dentro de la vivienda y cerca de los puntos de uso: cocina, cuarto de baño.
- Dúchese en vez de bañarse: consumirá la cuarta parte de agua y energía.
- Coloque una válvula mezcladora en la salida del termo, así obtendrá el agua caliente a una temperatura constante: más comodidad y menos consumo.
- Si regula el termo por encima de los 60°C, malgastará energía y reducirá su duración.

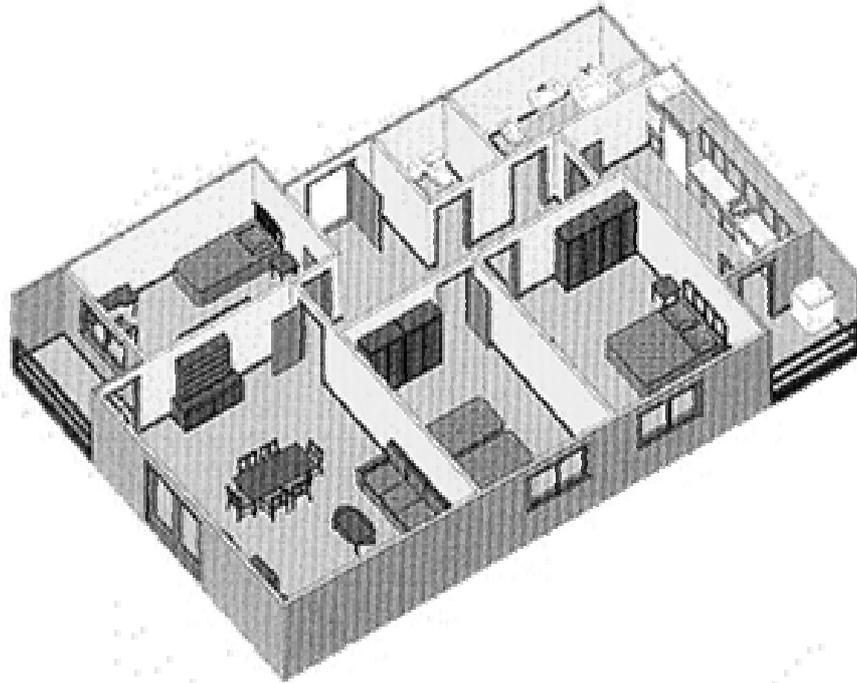
Lavavajillas

- Seleccione un programa acorde con el grado de suciedad de la vajilla.
- Aproveche al máximo la capacidad del lavavajillas. Llenándolo reducirá el consumo de agua, detergente y energía. Y alargará la vida del electrodoméstico. Si lava "a media carga", use el programa económico.
- Si compra un lavavajillas, elija un modelo eficiente. Consumen menos agua y detergente y ahorran 20% de energía.

Haga números: ¿Cuánto me cuesta, con electricidad...?

- Calentar un vaso de leche en el microondas: 0,37 pesetas.
- Una bombilla incandescente durante 1 hora de uso: 1,03 pesetas.
- Una carga completa del lavavajillas: 24 pesetas. - Asar un pollo: 23,95 pesetas.
- Freír un huevo: Unas 2,50 pesetas si la cocina es eléctrica y alrededor de una peseta si se trata de un aparato de gas.
- Ducharse: una ducha de cinco minutos cuesta entre 65 y 90 pesetas si el calentador es eléctrico y entre 25 y 50 pesetas si es de gas.
- Planchar: una hora de plancha, dependiendo del aparato, puede costar alrededor de 25 pesetas.
- Lavadora: un lavado normal tiene un coste cercano a las 45 pesetas.
- Calefacción: una hora de calefacción cuesta entre 60 y 85 pesetas con electricidad, y entre 40 y 50 pesetas si la caldera es de gas.

Compraventa
Alquileres
El gas
La Electricidad
El Agua
Compraventa



C/ Maestra, 10.- 23470 Andújar (Jaén)
Tlf: 953512410 y 953 501250.- Fax: 953 501294
E-mail: mambiente@ayto-andujar.es

LA VIVIENDA