

CÁMARA DE LA PROPIEDAD URBANA DE LEÓN La entidad ofrece información legislativa y técnica a cada caso particular

El asesoramiento, clave antes de iniciar una reforma

L.N.C.

LEÓN. Cada vez son más las personas que deciden dar el paso de adquirir una propiedad antigua para reformarla, actualizarla a los tiempos que corren y convertirla en su hogar, utilizarla como segunda vivienda o arrendarla. Toda una 'aventura' en la que es obligatorio conocer de primera mano tanto las restricciones técnicas como las legislativas que afectan a la obra que desean realizar ya que «no todo se puede hacer» según explica Juan López-Contreras, letrado asesor de la Cámara de la Propiedad Urbana de León, que cuenta con una labor clave en este asunto.

Y es que la Cámara ofrece «un asesoramiento jurídico y técnico que es

importante para evitar problemas» que si el promotor así lo desea puede encargarse también de labores de gestión. Según señala López-Contreras, lo primero es necesario «conocer qué consentimientos se necesitan, en caso de que sea una propiedad horizontal conocer qué dicen los estatutos de la comunidad ya que determinadas obras exigen la aprobación de la junta de propietarios además de los permisos administrativos pertinentes».

Algo que ocurre también en obras promovidas por la propia comunidad de propietarios, actuaciones tan habituales como la instalación de un ascensor o la reforma de un portal y en el que las mayorías son clave: «Cada actuación está regulada de

una manera diferente en cuanto a la mayoría que se necesita para su aprobación con lo que ello conlleva, ya que para algunas de ellas puede ser suficiente la mitad pero obliga a pagar a todos los propietarios». En este sentido, la Cámara pone sobre la mesa la preocupación que existe sobre la modificación de la legislación del nuevo gobierno encaminada a la reducción de estas mayorías que en los últimos años han pasado a ser en varias materias de tres quintas partes a la mitad de votos favorables.

Junto a ello, también es clave cumplir con la legislación municipal que concretamente en el caso de la ciudad de León «cuida especialmente el patrimonio, impidiendo realizar determinados cambios en todo el Ca-

mino de Santiago con muchos edificios protegidos». En cuanto a las comunidades, desde la Cámara se aconseja también que «si bien hay obras como las de conservación que las señala la ley que las puede ejecutar el presidente sin necesidad de la aprobación de la junta, pero siempre hay que tener en cuenta la situación de cada comunidad en lo económico ya que en un futuro sí habrá que aprobar las cuentas y nunca puede ser

«Conocer los estatutos para saber qué se puede hacer y qué no es clave para evitar problemas»

una decisión arbitraria ya que existen ya conflictos en este sentido».

Una legislación cambiante en muchos aspectos para adaptarse a la nueva realidad que se vive en la sociedad y que afecta, entre otros temas de plena actualidad, la reconversión de locales a viviendas así como el alquiler de tipo turístico que ya afecta a la ciudad y para la que se pide una legislación que regule esta acti-



CÁMARA DE LA PROPIEDAD URBANA DE LEÓN
ASOCIACIÓN DE INTERÉS SOCIAL

.....
ASESORÍA JURÍDICA
.....
ADMINISTRACIÓN DE COMUNIDADES Y ARRENDAMIENTOS
.....
INMOBILIARIA
.....
SERVICIOS INMOBILIARIOS
.....

 987 100 303
centronegocios@independencia.es

SERVICIOS TÉCNICOS

 **CERTIFICACIONES ENERGÉTICAS**
 **INSPECCIÓN TÉCNICA DE CONSTRUCCIONES**

T. 987 251 211 · F. 987 264 524
Santa Nonia 6 | 24003 LEÓN
www.camaraurbanaleon.com



**MÁS CERCA DE USTED
MÁS CERCA DE SUS INTERESES**

Y AHORA TAMBIÉN OFICINAS

Avda. Valdés 17 · Entreplanta · PONTERRADA
Piza. Obispo Alcolea 3 · Bajo · ASTORGA
Avda. de la Constitución 90 · Entresuelo · CISTURNA



vidad evitando la incertidumbre y los problemas ya existentes: «Es complicado, ya que chocan normas civiles con administrativas, diferentes competencias... todo apunta a que las que decidirán serán las propias comunidades y que por tanto se caigan muchas de este tipo de iniciativas».

Otro de los temas en los que la Cámara de la Propiedad Urbana está muy pendiente de la nueva legislación es en el caso de las ITE (Ins-

La legislación sobre la ITE, el alquiler turístico o las mayores en comunidades son temas candentes

pección Técnica de Edificios). Según explica el presidente de la entidad, Ángel Luis Valdés, son muchos los edificios de más de 40 años que cumplirán 10 desde su inspección y el Ayuntamiento de León aún no ha decidido qué se va a exigir de cara al futuro ni marcado un nuevo periodo de tiempo en el que se sea necesario volver a pasarla: «Antes el consistorio publicaba un padrón con los



Ángel Luis Valdés y Juan López-Contreras, presidente y letrado asesor de la Cámara de la Propiedad Urbana. SAUL AREN

edificios que debían pasar esta ITE, pero ahora no se sabe si cada propietario debe conocer si le toca o si se seguirá haciendo de esta manera, ya que son muchos los edificios que estarían obligados a hacerlo».

La ITE «es una completa revisión del edificio que no deja de ser la aplicación práctica de la obligación del

propietario a conservar los edificios». El técnico o arquitecto «contempla todos los elementos tanto estructurales como accesorios del edificio para que cumplan la normativa vigente y en caso de que no lo hagan se subsanen las deficiencias».

Todos los propietarios que deseen realizar alguna consulta en particu-

lar pueden hacerlo sin ningún compromiso en la sede de la Cámara de la Propiedad Urbana de León sita en la calle Santa Nonia así como en la página web de la misma en la que se reogen diferentes informaciones de actualidad sobre legislación, problemas frecuentes y los servicios que ofrece.

CAMBIA LA FORMA DE VER LAS COSAS

Frente al alquiler tradicional, un Centro de Negocios ofrece despachos, áreas de trabajo y salas de reuniones de forma flexible e inmediata. Cuéntanos tus necesidades, tenemos total flexibilidad y disponibilidad.

DOMICILIACIÓN DE EMPRESAS

Despachos y áreas de trabajo equipados y preparados para su uso inmediato. Sala de juntas con video-proyector, servicio de recepción.

Disponible 24 h. con control electrónico de acceso a despachos por huella dactilar, sistema de alarma y video vigilancia en elementos comunes.

Suministro de energía eléctrica, cuota de comunidad (calefacción, ascensor), limpieza, fuente de agua potable, aseos, sala de espera, sala de descanso/office con cafetera y microondas, copiadora, impresora, fax, acceso a internet por cable (fibra óptica) y red wifi.

Sin necesidad de alquilar un espacio físico, domicilia virtualmente su empresa o sociedad y disponga de despachos o salas de reuniones para atención puntual a clientes.

CENTRO DE NEGOCIOS INDEPENDENCIA

CONECTA CON NOSOTROS



987 100 303

Avda. Independencia 1 · 2ª planta · 24003 León
www.centronegociosindependencia.es