



# DE SALAS

*Excellence*



**LAS MEJORES CASAS**

**LOS MEJORES CLIENTES**

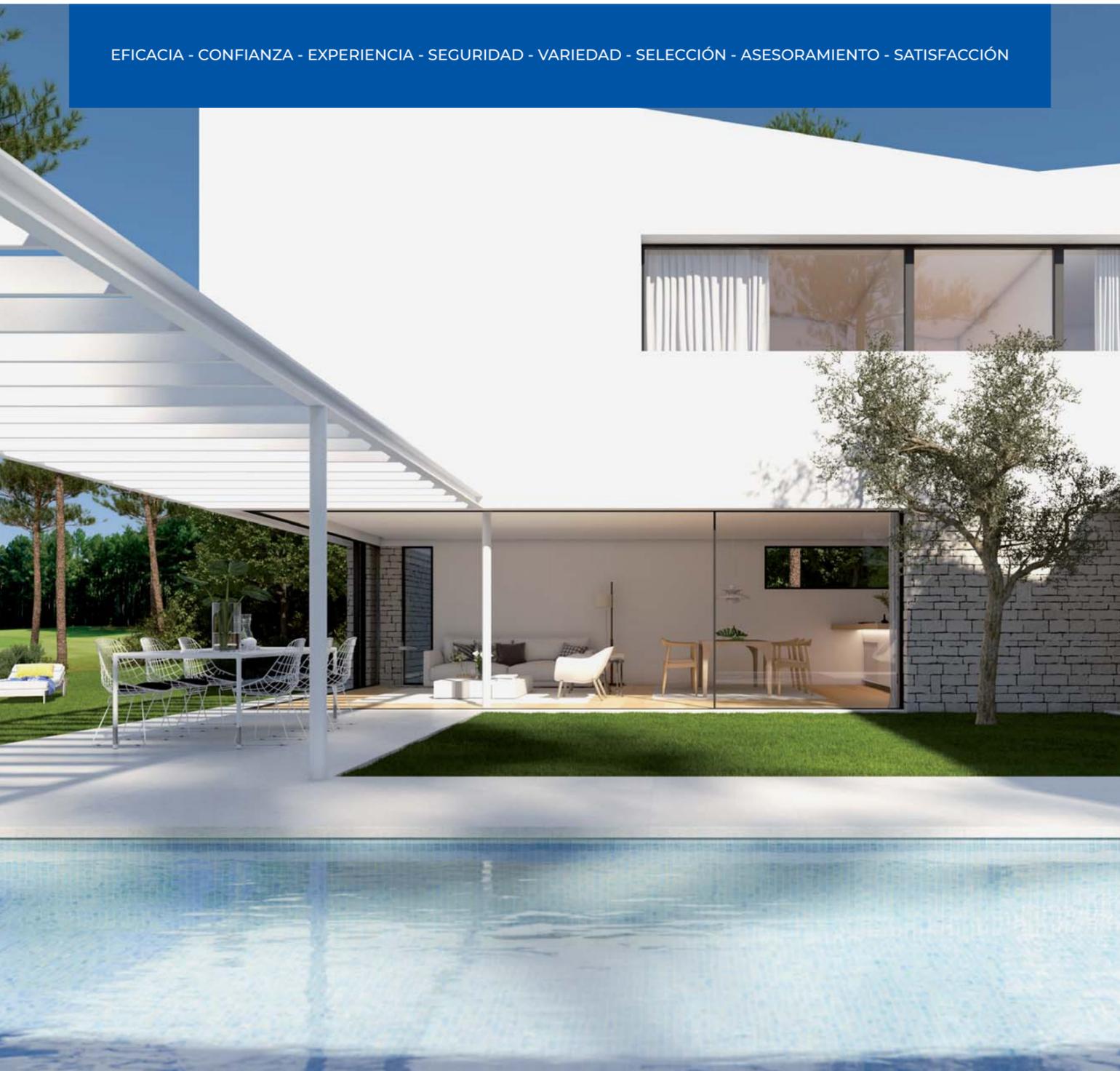
---

30 años de excelencia en el servicio

# CONFIAR EN DE SALAS SIGNIFICA CONOCER TODAS LAS OPCIONES

Somos la agencia inmobiliaria con el mayor número de inmuebles de lujo en las zonas en las que operamos.

EFICACIA - CONFIANZA - EXPERIENCIA - SEGURIDAD - VARIEDAD - SELECCIÓN - ASESORAMIENTO - SATISFACCIÓN



## Treinta años trabajando con los mejores clientes

Al cumplir el treinta aniversario de nuestra Agencia Inmobiliaria nos gustaría compartir la satisfacción de haber conocido, valorado y trabajado con los mejores clientes.

A primera vista llama la atención su alto poder económico que se percibe en los detalles de su forma de vida. Profundizando un poco más, afloran las verdaderas razones por las que han llegado a las cotas más altas de éxito.

La primera, es su pasión por el trabajo bien hecho. Son personas vocacionales que saben lo que quieren y trabajan duramente para conseguirlo disfrutando con lo que hacen.

Deportistas de élite que luchan solos o en equipo por superarse cada día y alcanzar lo más alto.

Hombres y mujeres de empresa que arriesgan lo suyo porque tienen la visión de aportar productos y servicios que solucionan necesidades. Tienen fuerza, liderazgo y han conducido a sus equipos y empresas hasta alcanzar el éxito.

Profesionales que han destacado en el mundo de la salud, de la abogacía, la arquitectura, la ingeniería, las finanzas o las tecnologías más avanzadas. Viven con absoluta entrega su profesión, lo dan todo, se renuevan constantemente y

llegan más allá de lo esperable. Artistas y personajes de los Medios que siguen su instinto y sacan toda la fuerza de su interior en interpretaciones geniales para regalarnos esos mejores momentos...

¡Cuánta gente extraordinaria en todos estos años! Nosotros compartimos esos mismos valores de compromiso, superación y vocación y quizás por eso hemos sabido comprenderles mejor y ayudarles a encontrar el marco vital en el que llevar a cabo sus sueños, sus proyectos familiares o relaciones sociales, merecido premio, en calidad de vida, por su esfuerzo.

A todas esas personas extraordinarias queremos agradecerles su confianza, su lealtad y el haber compartido con nosotros sus deseos, sus necesidades vitales y familiares.

Queremos dar las gracias, a tantas personas que empezaron siendo clientes y se convirtieron en amistades cuyo afecto nos ha motivado y ayudado a mejorar y seguir en el reto de alcanzar la excelencia, cada día.

Estos treinta años disfrutando, trabajando para vender o encontrarles casas maravillosas, son también el mejor premio para nosotros.

CELEBRAMOS NUESTRO ANIVERSARIO

30 AÑOS

EXCELENCIA EN EL SERVICIO

1988 - 2018

- 5 De Salas en las mejores zonas de Madrid
- 12 La Moraleja se renueva con diseños minimalistas
- 20 La inversión en el sector inmobiliario premium es la más segura y rentable
- 28 Vender por los metros del Catastro y comprar por los de la Escritura
- 36 Las tres reglas de oro de las hipotecas en España
- 44 Netjets convierte el deseo de volar en una experiencia exclusiva
- 50 ¿Es mejor hacer un contrato de arras o firmar directamente la escritura?
- 56 ¿Invertir en inmuebles de lujo o en productos financieros?
- 62 La nueva Ley Hipotecaria de 2018
- 68 Geotermia
- 72 Alerta sobre la Inspección Técnica de Edificios
- 76 El polo, glamour en el deporte más antiguo del mundo
- 80 Un paseo por la Francia Impresionista
- 82 Mediar entre Ganadores



DE SALAS  
CONSULTORES  
INMOBILIARIOS S.L.

Serrano, 45 - 6ª planta,  
28001, Madrid  
Tel: +34 91 436 05 56  
www.desalas.com

Redacción:  
Fernando de Salas  
Gala Mora

Fotografía:  
Javier de la Fuente

Diseño:  
Hotel's Performance

Maquetación e impresión:  
ALONSO editores

## VIVE UNA EXPERIENCIA DE LUJO EN LAS MEJORES ZONAS DE MADRID

### LA MORALEJA

+34 91 658 58 00  
lamoraleja@desalas.com  
C/ Camino del Soto, 69  
28109, Madrid

La Moraleja es una zona exclusiva residencial al norte de Madrid. Se encuentra en un entorno privilegiado donde sus residentes disfrutan del lujo y la comodidad que supone vivir a pocos minutos de la capital, además de disponer de todo tipo de comodidades y servicios como centros comerciales, sanitarios, educativos y deportivos.

Vivir en La Moraleja es sinónimo de clase, estilo y elegancia. Una forma de vida traducida en confort y bienestar para sus habitantes, una forma de vida con todas las garantías de seguridad y tranquilidad.

El Parque Conde de Orgaz se encuentra al noroeste del centro de Madrid, en el área comprendida entre la calle Arturo Soria, la calle Silvano, la Avda. de Machupichu y la Avda. Carondelet. Cerca del aeropuerto de Madrid – Barajas y de la Estación de Chamartín.

Esta zona residencial tiene pisos, chalets adosados e individuales con zonas verdes, pistas de tenis-pádel y áreas infantiles. Sus residentes disponen de buenas comunicaciones debido a la proximidad de Avda. de América, que aparte de ser una de las principales entradas a la ciudad, tiene el intercambiador de transportes.

### CONDE ORGAZ

+34 91 300 52 00  
condeorgaz@desalas.com  
Avda. Machupichu, 37  
28043, Madrid

### MIRASIERRA

+34 91 736 47 47  
mirasierra@desalas.com  
C/ Nuria, 34  
28034, Madrid

Mirasierra pertenece al Distrito de Fuencarral – El Pardo, situado al norte de Madrid. Agrupa, entre otras urbanizaciones, la Colonia Mirasierra formada por chalets construidos a partir de los años 50 y 60 y por pisos desde los 80.

Hoy en día consta de 3 tipos de viviendas residenciales: Chalets independientes, conjuntos de chalets adosados y pareados y zona de pisos (con áticos y dúplex). Lo que hace un total de 924 viviendas unifamiliares y 118 edificios de pisos, abarcando un perímetro superior a 20 Ha. con más de 18 km de viales internas.

---

# La elegancia del blanco

---

Líneas limpias, espacios definidos y una amplitud visual que conecta interior y exterior con la elegancia del blanco como leitmotiv. Así es este espectacular chalet independiente de La Moraleja, de 900 m<sup>2</sup> y una preciosa parcela que promete momentos felices en familia. Situada en un alto, las vistas panorámicas desde la vivienda son increíbles pero la ausencia de construcciones cercanas, ofrecen la intimidad y privacidad deseadas.

Dividida en dos plantas más sótano, en este último encontramos la lavandería, garaje con cuatro plazas y un gimnasio que incorpora zona de spa, jacuzzi, sauna de vapor y baño. A la propiedad se accede directamente por la planta baja, donde un impresionante hall de entrada con siete metros de altura da la bienvenida a un auténtico exponente de construcción actual, en el que modernidad y confort se dan la mano. En este mismo piso encontramos el amplio salón principal, que gracias a las enormes paredes de cristal de suelo a techo, ofrece un paisaje





bucólico vinculado al porche exterior y una gran piscina, a la que se le colocaron láminas de agua con sistema de circulación. El blanco de paredes y suelos otorga todo el protagonismo al mobiliario y los cuadros, haciendo de esta estancia una pequeña galería de arte. La chimenea encastrada y el uso de maderas nobles en acabados para mesas, así como alfombras, proporciona el punto de calidez necesario en cualquier hogar. Siguiendo la norma de situar los espacios comunes en la misma planta, también aquí comparte planta la vanguardista cocina. Con el mismo estilo depurado y sin romper la estética del conjunto, se incorpora al salón mediante un amplio office, aprovechando la luz natural. Dos son los dormitorios que acompañan estas zonas comunes, de los cuatro en total que posee la casa. El principal cuenta con el aliciente de tener chimenea también, además de compartir vistas al jardín. En la planta de arriba se sitúan los otros dos dormitorios con dos baños y otra de las joyas de la casa, la maravillosa terraza de 120 m<sup>2</sup> sobre las vistas de la parcela y los alrededores.

Por supuesto las calidades son excepcionales, con fachada ventilada, suelos de resina blanca, cristales de seguridad o accesorios de las mejores firmas. Sin duda, una vivienda pensada para disfrutarla muchos años.



---

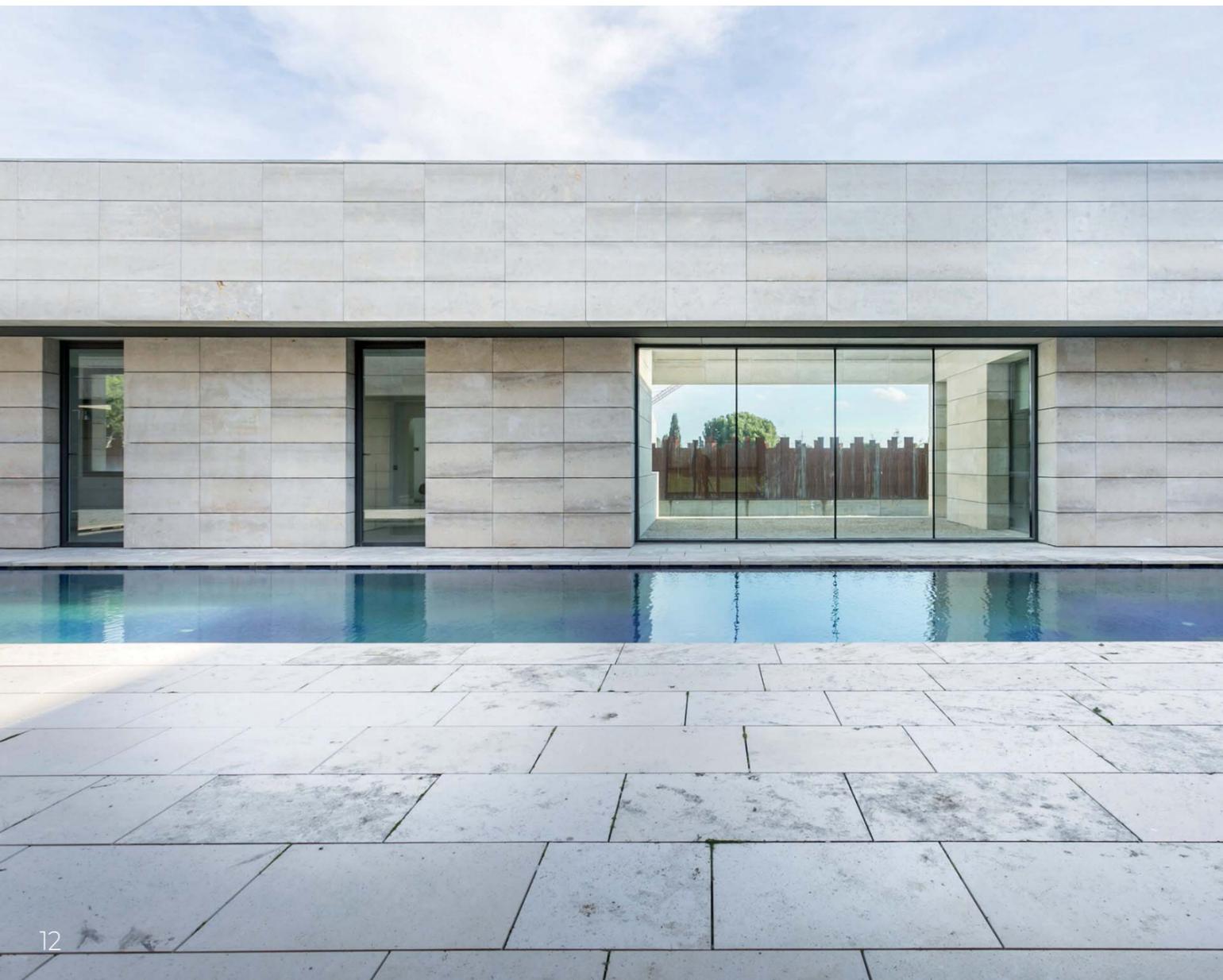
# La Moraleja se renueva con diseños minimalistas

---

Se construyen nuevas edificaciones cúbicas, rectilíneas y Hi Tech comprando parcelas con casa y derribando las antiguas mansiones

En los treinta años que llevamos operando en La Moraleja hemos visto pasar ya varias generaciones de propietarios que han ido configurando los estilos arquitectónicos de las casas y mansiones más lujosas del norte de Madrid.

Propietarios con edades en torno a los 70 años, ya han visto a sus hijos crecer y crear sus propios hogares. Se han quedado solos en casas de 500 a 800 m<sup>2</sup>, demasiado grandes para un matrimonio. La solución es vender y



reubicarse en una propiedad más pequeña y manejable, cerca de sus hijos y nietos. Actualmente se están terminando de vender los pocos chalets individuales que quedaban construidos entre los años 70 y 80 en parcelas de 2.500 m<sup>2</sup> en la zona sur de La Moraleja, a precios entre 1,8 y 2 millones de €.

Aquellas casas que se hicieron con las mejores calidades de la época ya no gustan a los nuevos compradores que quieren cubos, diseño minimalista con líneas rectas y grandes cristaleras. Aunque compran el conjunto de casa y parcela, realmente sólo les interesa el terreno. Derriban la casa y construyen desde cero, invirtiendo otro millón de Euros en la nueva edificación. Construcciones que eran las mejores de otra época con sus maderas nobles y mármoles se convierten en escombros.

Donde estuvieron aquellas casas surgen ahora formas geométricas, cubiertas planas, fachadas revestidas de calizas blancas, elementos de acero cortén y enormes cristaleras en ventanales panorámicos.

A partir de ahora, prácticamente agotadas las opciones de comprar casas de más de 30 o 40 años para derribo, el ticket de entrada en La Moraleja va costando cada vez más, si se quiere disfrutar de la seguridad, buenas comunicaciones, excelentes infraestructuras comerciales y de servicios y del más alto nivel de calidad de vida de la zona norte de Madrid. Propician el reinado de luz y los espacios abiertos con modernos sistemas de frío y calor por energía geotérmica con suelo radiante. Son para vivir en ellas, por lo que pocas de estas nuevas salen a la venta, y si salen, es por 4 millones y más.

---

## Una casa cálida y sólida

---

Si hay algo por lo que destaca este chalet de diseño en la colonia de Mirasierra, además de por sus impecables acabados, es por su cuidada eficiencia energética. Y es que ayudar a proteger el medio ambiente y lograr espacios sostenibles es tan importante como disfrutar de una buena arquitectura y un excelente emplazamiento. El prestigio al alza que supone preservar el entorno, revaloriza aún más esta de por sí maravillosa propiedad. Por eso, la calefacción y la refrigeración se han dispuesto por suelo radiante alimentado por sistema de geotermia, que, como aparece reflejado en las páginas de esta revista, supone un ahorro del 40% del consumo eléctrico.

Con semisótano y dos plantas, abajo encontramos la parte destinada al servicio con dormitorio y baño, lavadero, garaje para dos automóviles, cuarto de calderas y trastero. En la planta de acceso, los 30 metros cuadrados de hall conducen a un salón de más de 100 metros, donde la calidez de la madera en muebles y escalera producen ese efecto





acogedor que refleja esta vivienda de estilo vanguardista. La cocina está dispuesta a modo de isla, también en la misma planta, igual que uno de los dormitorios principales de 22 m<sup>2</sup> y baño en suite, además de otros dos dormitorios y dos baños. La planta primera se distribuye en torno a una amplia sala de estar de 50 m<sup>2</sup> que hace las veces de distribuidor a otro dormitorio principal también con baño en suite, y otros dos dormitorios que comparten un baño. En esta casa la vida transcurre entre cómodos sofás y vistas especiales.

La luz natural es una constante en todos los metros de los que consta la casa, gracias por una parte a los ventanales de suelo a techo que conforman la casa, y por otra parte debido a la generosidad de espacios que hay ente una estancia y otra, haciendo que la vivienda respire. Al tratarse de un chalet independiente, las comodidades interiores se trasladan a la parcela, donde existe una frondosa arboleda, una piscina colindante al límite del jardín y barbacoa. Paneles solares para agua caliente y calentamiento de piscina, así como sistema de seguridad con alarma y circuito de cámaras de televisión, componen el resto de características de esta propiedad.



---

# La inversión en el sector inmobiliario premium es la más segura y rentable

---

Las inversiones financieras alternativas no aportan seguridad y rentabilidad

## Renta fija

Las predicciones de los analistas financieros más fiables indican que los tipos de interés para la renta fija serán cercanos al 0% y en todo caso muy bajos para los próximos doce meses y sucesivos, con un lentísimo despegue que hace que la oferta de opciones de inversión de bajo riesgo sean muy poco o nada atractivas.

## Activos monetarios

En cuanto a las principales divisas, la previsión es de una relación estable entre el Euro y el Dólar a 1,15 – 1,20 y las más optimistas, de llegar a alcanzar la paridad al 1,25 con el cambio de expectativas de la FED. El Franco Suizo se prevé estable y tan sólo la Corona Sueca apunta posibilidades especulativas de cierto interés.

## Renta Variable

Los mejores escenarios para la renta variable de riesgo en los próximos doce meses, prevén llegar a niveles de rentabilidad del 8% o ligeramente superiores para el mercado de acciones, en base al crecimiento de las empresas muy escogidas que superen ese 8% de rentabilidad.

## Materias primas

Las materias primas como el oro a 1.250 USD la onza, seguirán planas con expectativas poco interesantes para este tipo de inversión hasta el final de esta década.

## Criptodivisas

Las criptodivisas como el Bitcoin y la pléyade de centenares de variantes que han ido surgiendo, podrían estar formando una enorme burbuja basada en una supuesta carestía de las transacciones, que no es tan real como plantean.

Según cualificados analistas, las criptodivisas podrían explotar ante el acuerdo de los Bancos más importantes del mundo que se han unido para crear una plataforma segura,

una gran ciberdivisa para cada divisa, gestionada por ellos. No pueden permitirse no controlar un mercado sin apenas barreras de entrada que les pilló desprevenidos, pero cuyo frente reactivo formado por estos gigantes de la economía mundial será un competidor implacable que seguramente se hará con el sector y los hará desaparecer a la misma velocidad con la que brotaron. Easy come, easy go.

## Los Fondos de inversión con opciones de riesgo “a la medida del inversor”

Quienes nos proponen y venden esos fondos suelen merecer y gozar de nuestra confianza. Sin embargo, la adecuación a nuestra capacidad de asunción de riesgo, a base de desplazar el % entre renta fija y renta variable en la composición de los activos del Fondo, no deja de ser una herramienta de marketing de producto, sin más consecuencias en la práctica ni responsabilidades exigibles de ningún tipo.

¿Quiénes son los propietarios y los gestores del Fondo?, Su identidad no siempre es conocida, al igual que sus criterios de inversión.

Cierto es, que la pasada trayectoria en el tiempo suele estar clara, pero raro es que no haya dientes de sierra y caídas repentinas. Los riesgos geopolíticos pueden afectarles más que a otros tipos de inversión financiera y muchos son hoy día, imprevisibles. “Rentabilidades pasadas no garantizan rentabilidades futuras” y menos aún en frentes tan amplios, donde cualquier cosa puede suceder de hoy para mañana.

## Fondos de Inversión Inmobiliaria y SOCIMIS

¿Donde va a ir el dinero que persigue seguridad y rentabilidad? Una parte, hacia fondos de inversión inmobiliaria y SOCIMIS. Estos últimos pueden aportar quizás más finura a la hora de elegir y explotar esos inmuebles en rentabilidad. Pero esas opciones se suelen mover en gamas de productos más bajos, que son mercados de



mayor tamaño. No suelen entrar en el sector premium que requiere invertir en propiedades de mayor valor unitario, que no siempre pueden gestionarse de manera agrupada, con economías de escala.

## La compra de casas únicas en entornos exclusivos

Es una opción ideal para personas con altos ingresos que quieran unir disfrute y rentabilidad segura. Nadie puede irse a vivir a un Fondo de Inversión con jardín y piscina, ni ver crecer el valor de su inversión bajo sus pies. Muchos dirán que ya hubo una burbuja inmobiliaria que también explotó. Me permitiría matizar que hubo una burbuja basada en el desmesurado e imprudente otorgamiento de créditos excesivos con insuficiente garantía inmobiliaria a personas poco solventes, que no es lo mismo. La burbuja fué crediticia.

El valor de los inmuebles del sector prime ha sido el que más tarde decayó y el que antes se recuperó, porque el mal no era inherente a los inmuebles que tenían y tienen un valor intrínseco, especialmente en ese segmento.

El principio de la escasez sigue jugando un papel decisivo. El nivel de calidad de vida que ofrecen entornos privilegiados, les hacen ser los más buscados por quienes desean ver materializado el premio al éxito de su esfuerzo y su trabajo. Asistimos a una subida de las rentas de los exclusivos inmuebles prime que casi se ha duplicado en año y medio, muy por encima de los precios de otro nivel de propiedades donde la competencia en precios es mayor. En los inmuebles premium de la franja de uno a dos millones de Euros se consiguen rentabilidades del 4%, y este % va aumentando conforme sube el valor del inmueble, llegando a niveles de rentabilidad altos, más próximos a los de las inversiones de riesgo, pero con toda la seguridad que ofrece un inmueble de calidad tangible.

Además se produce una revalorización progresiva de la inversión, donde la volatilidad es escasa o nula, y una predecibilidad de las tendencias que permite tomar decisiones sin el riesgo de desplomes súbitos. Y si uno decide vivirla y disfrutarla, también está invirtiendo en su propia calidad de vida y en la de su familia. ¿No es para mejorar la calidad de vida para lo que trabajamos cada día con ilusión?

---

## Una cuidada atención en los detalles

---

Este moderno chalet independiente en La Moraleja de 850 m<sup>2</sup> aproximadamente, ha sido recientemente reformado bajo un proyecto de corte moderno, con cubiertas planas y donde las líneas rectas y los espacios diáfanos cobran protagonismo para proporcionar un auténtico torrente de luz natural. Planteado en diferentes volúmenes, su estructura combina a la perfección el impecable estilo bauhaus minimalista con el depurado gusto nórdico. Se parte de la base del menos es más y del sentido práctico y acogedor de cada elemento de la casa. De esta forma se consigue que cada estancia quede definida por la amplitud, luminosidad y sencillez, quedando cada espacio bien distribuido.



La casa consta de 4 dormitorios, 3 baños y un aseo, salón, cocina, despacho, sala de cine y gimnasio, pero esa simple enumeración no hace justicia al planteamiento de la vivienda. El hall nos remite a la distribución de la planta baja. El amplio salón dispone de una chimenea que se funde con la pared, y la estancia conecta de manera adyacente con un espacioso comedor. Los muros de la casa, flanqueada por grandes ventanas, resaltan la perfección de las líneas geométricas de éstas aportando una sensación de amplitud, consistencia y calidez.

El especial cuidado en cada detalle salta a la vista en cualquiera de las estancias, pensando en dotar a la vivienda de las más altas calidades. Destaca también el diseño de la cocina, creado de manera personalizada por los profesionales de la casa Gunni & Trentino. Esta planta también cuenta con un despacho, un aseo de invitados y una lavandería. Desde la piscina interior situada en esta misma planta, se observa el jardín, que a su vez ofrece unas vistas llenas de naturaleza e intimidad. Éste, cuidado de manera impecable, se funde con la piscina exterior y se sitúa junto al porche independiente. Las escaleras conducen a la primera planta y allí existen cuatro dormitorios, tres baños acondicionados con todas las comodidades y también un vestidor. En el sótano se ubica una sala de cine con barra de bar y baño, además de un gimnasio. Dispone también de dos dormitorios de servicio que cuentan con su propio baño. Una propiedad pensada para el disfrute y el confort de sus residentes.







## Vender por los metros del catastro y comprar por los de la escritura

Compradores y vendedores negocian los precios con medidas de superficie construida diferentes. Quien más se beneficia es el Fisco, que a través del Catastro aumenta así la base imponible de cuatro impuestos.

Es muy frecuente que chalets individuales y adosados en zonas residenciales de lujo tengan tres dimensiones: La que figura en el Catastro, la real y la que figura en la Escritura del Registro de la Propiedad Inmobiliaria.

Las medidas que atribuye el Catastro a gran cantidad de chalets unifamiliares y adosados suelen ser superiores a la realidad. La razón es muy simple: El Catastro utiliza técnicas de fotografía aérea y multiplica la superficie mayor por la altura, colmatando espacios vacíos como si las cubiertas, porches y otros espacios cubiertos formarían un bloque cúbico de máximos. Por ejemplo, una vivienda que tiene tejados a varios niveles, cuya superficie construida inicial era 350 m<sup>2</sup>, a la que, años después se le ampliaron los porches y aumentó a 380 m<sup>2</sup>, ...figura en el Catastro con 560 m<sup>2</sup>.

Algunos avispados vendedores publicitan esos metros de más que figuran en el Catastro y así creen sustentar mejor el precio sobredimensionado al que pretenden vender. Siendo el Catastro un organismo oficial dependiente del Ministerio de Hacienda, la cosa adquiere un cierto aire de verosimilitud y si, como suele ser normal, el comprador no realiza la medición, la exageración queda bien sustentada.

Además en la Escritura de Compraventa figurará que se vende "como cuerpo cierto", es decir, como viene, tal cual, y se supone que conoce y acepta el comprador.

Si la ampliación de superficie se hizo sin la correspondiente Licencia, el avispados comprador puede tener la ocurrencia de renegociar el precio, incluso habiendo ya firmado el Contrato de Arras, alegando vicio, imposibilidad de probar caducidad de la obra y supuesto riesgo de tener que hacer frente a ulteriores sanciones Municipales... lo que suele terminar en pleito y en todo caso, en deshacer la operación de compraventa, pudiendo bloquearla hasta la aparición de la sentencia. Todo un panorama francamente poco deseable.

En otros casos, el Comprador alega que los metros de superficie que figuran en el Catastro no son reales, y se aferra a los que figuran en las Escrituras. Intenta reducir el precio en la misma proporción y la negociación se viene abajo, resultando muy difícil reconducirla. En el terreno fiscal, la valoración catastral se basa en los precios por m<sup>2</sup> que el Catastro atribuye a cada zona, por lo que a más superficie, mayor valor catastral y mayor Base Imponible de, nada menos, que cuatro impuestos.

El primero, el Impuesto de Bienes Inmuebles es recurrente, ya que se paga anualmente, una vez emitido por los Ayuntamientos.

El segundo, el Impuesto de Patrimonio, que se paga también anualmente sobre la misma Base Imponible de la valoración catastral.

El tercero, el Impuesto sobre la Renta, donde la valoración catastral sirve para atribuir un 3% como renta (percibida o no) que se acumula a los otros ingresos.

Finalmente, el cuarto, el Impuesto de Sucesiones, cuya Base Imponible también es el valor catastral.

Por tanto no es cuestión baladí el hecho de que el Catastro atribuya más metros a una vivienda de los que realmente tiene. Pues, por extraño que parezca, hay una gran cantidad de propietarios de casas únicas y viviendas de lujo que no se han preocupado de mirar la valoración catastral de su chalet, pese a que los metros atribuidos figuran en los recibos del Impuesto.

Nuestro consejo a todos los propietarios es que regularicen la superficie real de sus casas en el Catastro. Eso lleva tiempo y ciertas dificultades, pero merece la pena para evitar situaciones como las que hemos descrito y otras muchas más, y sobre todo, para no pagar más impuestos de los debidos, en base a metros de superficie que nos atribuye el Catastro y que realmente, no tenemos.



---

# Los cánones del lujo

---

Bienvenidos a una de las mansiones más impresionantes de La Moraleja. No hay un solo metro cuadrado de esta magnífica construcción que no responda a los cánones establecidos de lujo, sofisticación, elegancia y calidad, a la altura de las mansiones más prestigiosas del mercado. Porque todo en estos 1900 metros cuadrados es glamour puro definido en líneas rectas, diseños geométricos y juegos de volúmenes. De reciente construcción, se trata de un chalet independiente que se eleva sobre una magnífica parcela de una hectárea, desarrollado por paisajistas de primer nivel. Esquinas y ángulos rectos, interior y exterior, simetrías y estructuras, la dualidad de sus elementos y la soberbia de sus acabados elevan la categoría de un inmueble codiciado y sugerente a partes iguales.



Tres plantas aprovechadas al máximo y todas con una sucesión de estancias amplísimas, en las que se combina la elegancia y el minimalismo con techos altos y grandes zonas de recibimiento, para que el famoso menos es más cobra un sentido más que literal al visitar sus habitaciones.

La distribución es sencilla pero puro estilo, y gira en torno a la piscina, el jardín y las alturas. Comienza en el hall de entrada a partir del cual son varias las estancias que aparecen a nuestro paso. Tenemos dos salones con chimenea, un comedor independiente, cuarto de estar, extraordinaria biblioteca, dos dormitorios de servicio con dos baños, un dormitorio con baño, un aseo de invitados, lavandería, despensa y por supuesto una moderna cocina digna de un restaurante de Estrella Michelin. Dos porches exteriores con comedor de verano y acceso desde el salón principal, y un cenador de verano con aseo y cocina junto a la piscina es sólo la planta baja.

Esto da una idea de la dimensión y la magnitud de la casa. Los cuatro dormitorios principales en suite, todo ellos con vestidor, baño, salón y terraza propia se encuentran en la primera planta, con un gran estudio de elemento unificador, además de un gimnasio y un gran cuarto de armarios. Todavía queda la planta menos uno, con una sala de estar, un cuarto de calderas y tres trasteros. La lista de comodidades e instalaciones continúa con calefacción de gas natural por suelo radiante, sistema de aire acondicionado, por supuesto una maravillosa piscina, garaje de cinco plazas, zona de parking abierto para 10 o 15 coches e incluso pozo propio.

La abundancia de amplios vanos de cristal que abren las estancias al exterior, los mejores materiales y acabados del mercado unido a un diseño limpio, puro y lineal, acompañado de un entorno envidiable, convierten a esta joya de la arquitectura en verdadero objeto de deseo.





# Las tres reglas de oro de las hipotecas en España

Tras los escándalos de las cláusulas suelo y la controversia sobre la "dación en pago" se ha despertado la conciencia de los ciudadanos sobre la importancia de estudiar a fondo la letra pequeña de los contratos de crédito hipotecario para ser plenamente conscientes de las obligaciones y derechos que esta modalidad de crédito conlleva.

Sin embargo hay todavía muchos aspectos que no se han instalado todavía en la conciencia colectiva de los usuarios: vamos a tratar tres reglas de oro a tener muy en cuenta cuando se va a formalizar una hipoteca.

## La primera regla de oro es la de no incurrir jamás en impago de las cuotas

Si este se produce, el Banco aplica "intereses de demora" sobre la cuota o cuotas impagadas. Estos intereses suelen oscilar entre el 23 y el 29%, lo que permite multiplicar rápidamente la cantidad adeudada y engrosarla de tal manera que cada vez resultará más difícil ponerse al día y liquidarla.

A la vista de la duración del periodo del impago, el Banco se dirige entonces contra los Avalistas, si los hubiere. Si estos no respondieran de la deuda, la espiral continúa con posibles embargos a sus bienes. Esto no frena el crecimiento de la deuda, a la que se le siguen aplicando los intereses de demora. Por tanto hay que evitar, como sea, el incurrir en impago, renegociándola, buscando financiaciones alternativas, o desinvirtiéndola para pagar.

## La segunda regla de oro es no realizar la cancelación anticipada de la hipoteca

Aunque las cuotas sean iguales no lo es su composición. Esta opción encarece sensiblemente el coste de la hipoteca al aumentar el tipo de interés real pagado en función del capital dispuesto durante el tiempo de vigencia. El sistema de cálculo de la composición de las cuotas que se aplica en España es el llamado "Sistema francés", consistente en que las cuotas iniciales se componen de una mayor cuantía de intereses que va reduciéndose hasta no pagar prácticamente nada de intereses en las últimas cuotas.

A la mitad del tiempo del préstamo ya se ha pagado las tres cuartas partes de los intereses...

Tomemos como ejemplo una hipoteca de 1 millón de Euros a pagar en 10 años al 3% de interés anual. Si queremos cancelar anticipadamente transcurrida la mitad del tiempo, es decir a los cinco años, observaremos que ya habremos pagado una cuantía de intereses- de 118.091 €, (sobre el total de intereses del crédito durante los 10 años, cuyo montante es de 158.728,94 €). Es decir, que ya hemos pagado el 74,4 % de la masa total de intereses en tan solo la mitad del tiempo de duración del préstamo.

...Y se debe todavía más de la MITAD DEL CAPITAL

Pero este mismo ejercicio hay que hacerlo respecto de la devolución del capital, que en este sistema funciona al revés, devolviendo cada vez más capital, según avanzan las cuotas. Así, la cuantía de capital pagado en la 1ª cuota es de 7.156,07 mientras que en la última cuota esa cifra asciende ya a 9.631,99 € ocupando la cuasi totalidad de la cuota. A mitad del préstamo todavía deberemos 529.000 €, es decir el 53% del millón que tomamos prestado. Por tanto disponer de los 471.000 € durante esos 5 primeros años nos ha costado un interés promedio del 5%, en lugar del 3%. Si continuamos pagando las cuotas con normalidad veremos que seguir disponiendo de los 529.000€ sólo nos costará 40.637 €, es decir, un interés promedio del 0,035 %, notablemente inferior al interés que hemos pagado durante los primeros cinco años. Números cantan.

## Tercera regla: No creas que al cancelar la hipoteca con el pago de la última cuota desaparece la deuda

Debes solicitar al Banco la inscripción de la cancelación de la hipoteca en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria para que conste y para que el posible comprador constate que la casa está libre de cargas y gravámenes.

Este paso queda sin realizarse en más de la mitad de las cancelaciones porque lo habitual es creer que el Banco ya se

ocupará de ello. Pues para que el Banco inscriba la cancelación, hay que solicitárselo y verificar después que lo ha hecho.

## Las hipotecas no siempre son lo que la gente cree

Vemos, por tanto, que el mundo de las hipotecas no siempre responde a las creencias generalizadas de los consumidores ni tan siquiera al mero sentido común. Hay una gran desinformación generalizada y cierta falta de cultura de los procedimientos bancarios de cobro por parte del gran público. Hay que ir a ellas sabiendo lo que son y para qué son.

## Los Bancos quieren asegurar el cobro

Es entendible que los Bancos intenten asegurarse el cobro ya que no tienen como objetivo ni la obtención en pago de las casas ni la beneficencia.

Cierto es que los Notarios cumplen bien con su obligación de advertir a los firmantes de créditos los costes de estos y las obligaciones que conllevan, pero en estas ocasiones

los firmantes dan todo por bueno con tal de conseguir el crédito y aplicarlo cuanto antes.

No lanzarse sin saber los detalles exigibles por el Banco.

Como en todos los Contratos de Adhesión (y los de crédito hipotecario especialmente), hay que leerse muy bien la letra pequeña con la mayor antelación posible, pedir una simulación de la hipoteca que vamos a solicitar, sacar la calculadora y hacer números. La hipoteca sigue siendo un medio muy adecuado para financiar la compra de una vivienda cuando hay expectativas razonables de ingresos de buen nivel sostenidos en el tiempo.

Pero el hecho de que los intereses sean bajos no debe de animar a quienes no tengan seguridad de poder hacer frente a la progresiva devolución del capital en un futuro.

Aunque el dinero cueste poco como producto, no hay que olvidar una cosa tan obvia como que las deudas hay que pagarlas en tiempo y forma porque, de no hacerlo comienza una pesadilla sin paliativos.



---

# Entre el diseño y la vanguardia

---

En la colonia de Mirasierra se encuentra esta construcción de 944 m<sup>2</sup> con parcela de 1.099 m<sup>2</sup>, premiada en la Bienal de Chile de 2002 y sin duda una joya arquitectónica del siglo XXI. Dividida en cuatro plantas, esta vivienda es un homenaje a la madera que recibió el premio por su desarrollo sostenible y sus materiales de calidad. Presidida por una escalera que logra un efecto de entrada de luz repartido por todas las estancias, se encuentra en un entorno familiar, tranquilo y desde luego con todos los servicios.

La combinación de madera y ladrillo de primera calidad es el principal componente, y es evidente que su cuidado utilización logra un efecto de simbiosis con la naturaleza que le rodea, potenciando además los elementos de agua y zonas verdes, representado por un agradable estanque, piscina e incluso jacuzzi en la azotea, para disfrutar de unas privilegiadas vistas de la sierra madrileña.

En la primera planta dispone de un hall de 30 m<sup>2</sup>, salón y cuarto de estar con salida a terraza, comedor, impresionante cocina de 20 m<sup>2</sup>, dormitorio principal con vestidor y terraza, aseo y baño.

En la segunda planta encontramos las zonas privadas, con tres dormitorios en suite, dos dormitorios más baño, otro cuarto de estar y un despacho. El ático es la zona privilegiada de la casa, no sólo por el paisaje, si no por tener una terraza con jardín y jacuzzi, además de un aseo, todo un pequeño oasis en las alturas.

La planta baja se distribuye en el porche y la mencionada piscina, dormitorio de servicio y baño, garaje de cinco plazas en el interior y seis en el exterior, trastero de 40 m<sup>2</sup>, baño con ducha y otras instalaciones de uso doméstico, además de ascensor y barbacoa exterior.







# Netjets convierte el deseo de volar en una experiencia exclusiva

En la actualidad, las jornadas laborales y las agendas de trabajo están llenas de viajes o reuniones para las que haría falta tener días de 48 horas, pero que son un estilo de vida perfectamente asumido. Por eso, encontrar soluciones que permitan agilizar de manera óptima esta realidad, para combinar el lado profesional con el personal y familiar, supone casi un santo grial cotidiano. De ahí que empresas como Netjets, líder mundial en aviación privada, se hayan convertido en un bien preciado y casi imprescindible para corporaciones y particulares.

## Hacer la vida más eficaz y confortable

Vivir al 150%, ésa es la definición favorita de Marta de la Rocha, Vicepresidenta de Ventas para España y Portugal de Netjets, y que fue la frase con la que un propietario describió la "experiencia" de viajar con la compañía. "Flexibilidad, libertad y confianza son tres de las máximas que manejamos en Netjets. Somos conscientes de la ocupada vida de nuestros clientes y que aportemos nuestro granito de arena a una mayor comodidad es una enorme satisfacción".

## España, un mercado importante

Pero, ¿qué es Netjets? Probablemente se trate de la mejor flota de aviones privados de todo el mundo.

"Llevamos operando en España desde que la empresa se lanzó en Europa, allá por 1996", asegura Marta de la Rocha. "Tenemos alrededor de 700 aviones, 600 en Estados Unidos y 100 en Europa. Y España se ha convertido en un mercado muy importante para nosotros, nuestro rendimiento en 2016 ha sido muy fuerte: contamos con 50 clientes y operamos más de 7.000 vuelos hacia y desde el país. Pero es que 2017 lleva el mismo camino, y hemos aumentado el número de vuelos en un 3% en los primeros seis meses". Y es sin duda Madrid la que proporciona los datos más alentadores, con un incremento del 15,7% de los vuelos.

## El lujo y la inmediatez de poseer un avión privado

Formar parte de la familia Netjets es fácil. "Ofrecemos todos los beneficios de tener un jet privado pero nuestros clientes, o propietarios como nos gusta referirnos a ellos, adquieren una participación en un avión en función de la cantidad de horas que vuelan cada año. Es lo que denominamos propiedad fraccional o compartida, un concepto que creamos y que nos ha dado resultados excelentes". Se trata de ofrecer a los viajeros las ventajas de poseer un avión privado con el lujo y la inmediatez que eso supone, pero sin complicaciones de gestión ni gastos camuflados.

De esta forma, se compra el acceso a toda una flota por una fracción de lo que cuesta comprar y mantener un solo avión. Netjets también se encarga de todos los aspectos que incluyen el trayecto, desde tripulación y transporte terrestre hasta permisos de vuelo. No hay conflictos de mantenimiento o programación: un avión siempre estará disponible y garantizado con tan sólo 10 horas de anticipación.

## Destinos y flota para todas las necesidades

Le preguntamos a Marta de la Rocha por los aeropuertos nacionales con más tráfico para Netjets: Madrid, Palma de Mallorca, Barcelona, Ibiza y Málaga. Y en Europa las ciudades más solicitadas son Londres, París, Ginebra, Niza y Zúrich. "Estamos muy orgullosos de contar con más del 25% de las 50 mejores compañías cotizadas en Europa como clientes". Y es que los viajes se dividen a partes iguales entre particulares o familias que desean volar con comodidad y absoluta privacidad; y grandes corporaciones y compañías que demandan receptividad en ese acelerado entorno empresarial.

Para satisfacer las peticiones, en Europa operan con ocho tipos diferentes de aviones, desde ligeros como el Embraer Phenom 300 para ir de un lado a otro de Europa, hasta aviones de largo alcance como el Bombardier Global 6000 que tiene un alcance de 13 horas y puede llegar fácilmente a Tokio desde Madrid.

## Clientes Premium, programa de eventos y filosofía comprometida con los propietarios

Establecer un perfil tipo de propietario es complicado ya que varía según las necesidades, pero que cuenten con Roger Federer como cliente y embajador de marca desde 2004 puede que ayude a hacerse una idea. "Nuestra forma de pensar se extiende a través de todo lo que hacemos y quizás esté perfectamente ejemplificado en nuestros ambassadors y patrocinios, donde trabajamos con una variedad de individuos y organizaciones que también son

líderes en sus propios campos", explica Marta de la Rocha. "En julio, ayudamos a Roger Federer a alcanzar su récord del 19º título de Grand Slam, mientras que en agosto anunciamos una nueva asociación con los campeones mundiales de F1 Mercedes AMG".

Otra de las ofertas únicas es el exclusivo Programa de Eventos creado solo para sus propietarios. Se trata de acontecimientos desarrollados a medida, que van desde acceso especial en el Gran Premio de Mónaco y Art Basel, a una conferencia de tenis con Novak Djokovic; cenas exclusivas en Osteria Francescana y conciertos privados con artistas como U2 y Andrea Bocelli. Este año en concreto ya han organizado una masterclass de golf con el vigente campeón de Masters Danny Willett en el K Club en Irlanda y un concierto privado con Lennie Kravitz.

También la cultura ocupa un lugar importante en la filosofía de Netjets, ¡no en vano uno de los miembros fundadores en 1964 fue el famoso actor de Hollywood James Stewart! Estas inquietudes se ponen de relieve, por ejemplo, en Art Basel. "Se trata de la feria de arte contemporáneo más importante del mundo y llevamos patrocinándola muchos años". En la última edición de junio en Basilea, le encargaron a la artista sueca Frida Fjellman la creación de una innovadora instalación que se expuso en el salón VIP de Netjets durante la feria de este año. Fjellman reinterpretó el techo del salón VIP de Netjets inspirándose en la idea de una "atmósfera de cristal", y consta de unos 100 prismas de distintos tamaños y colores, que colgaban a distintas alturas creando un ambiente de ensueño en el que los visitantes se sumergían automáticamente.

Como resume Marta de la Rocha, "Netjets no se ha convertido en la compañía líder de aviación comercial mundial de la noche a la mañana. Hemos construido nuestra reputación de excelencia trabajando cada día y con cada vuelo durante medio siglo". Y gracias a eso, hoy volar ya no es sueño.



---

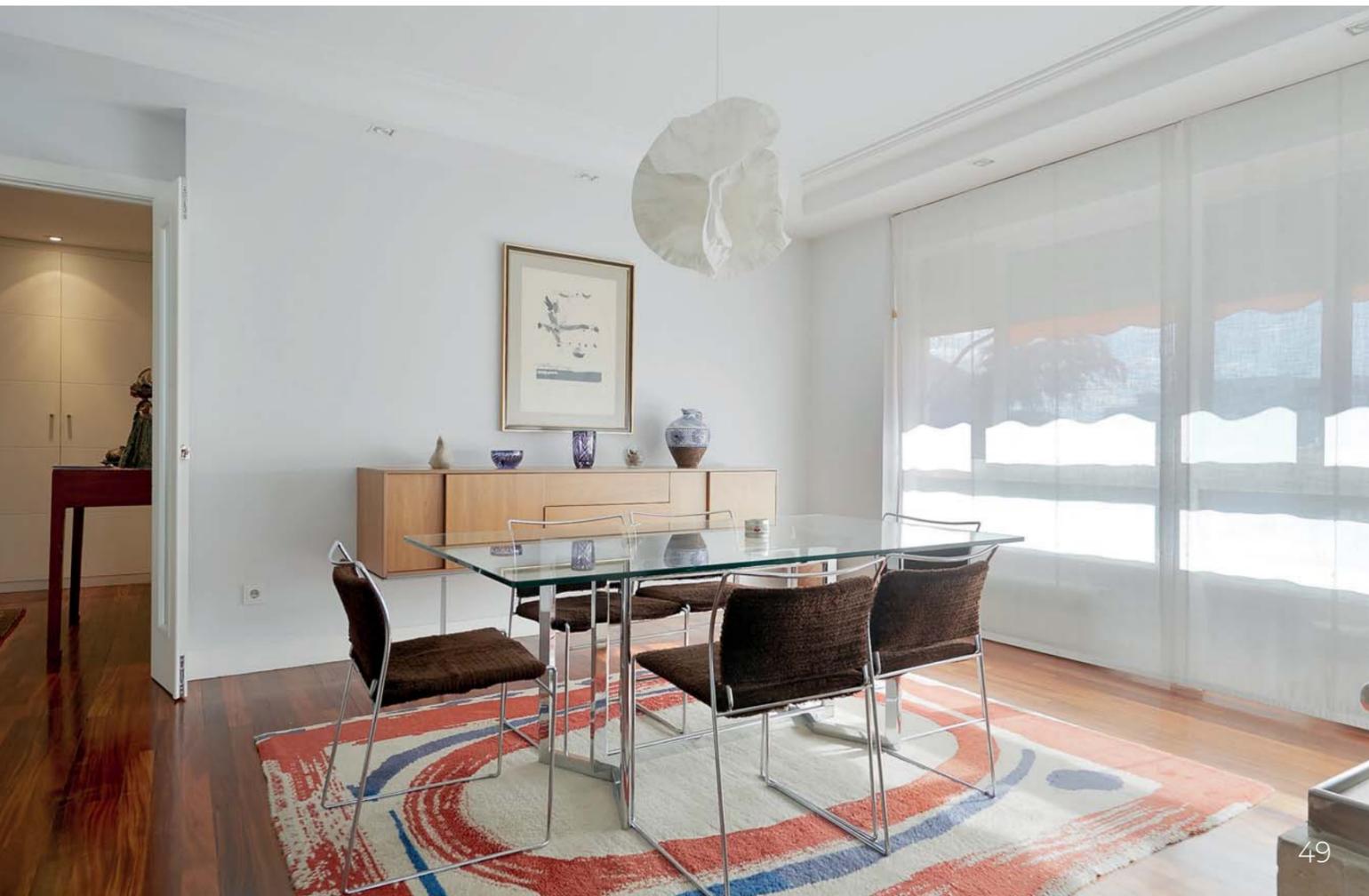
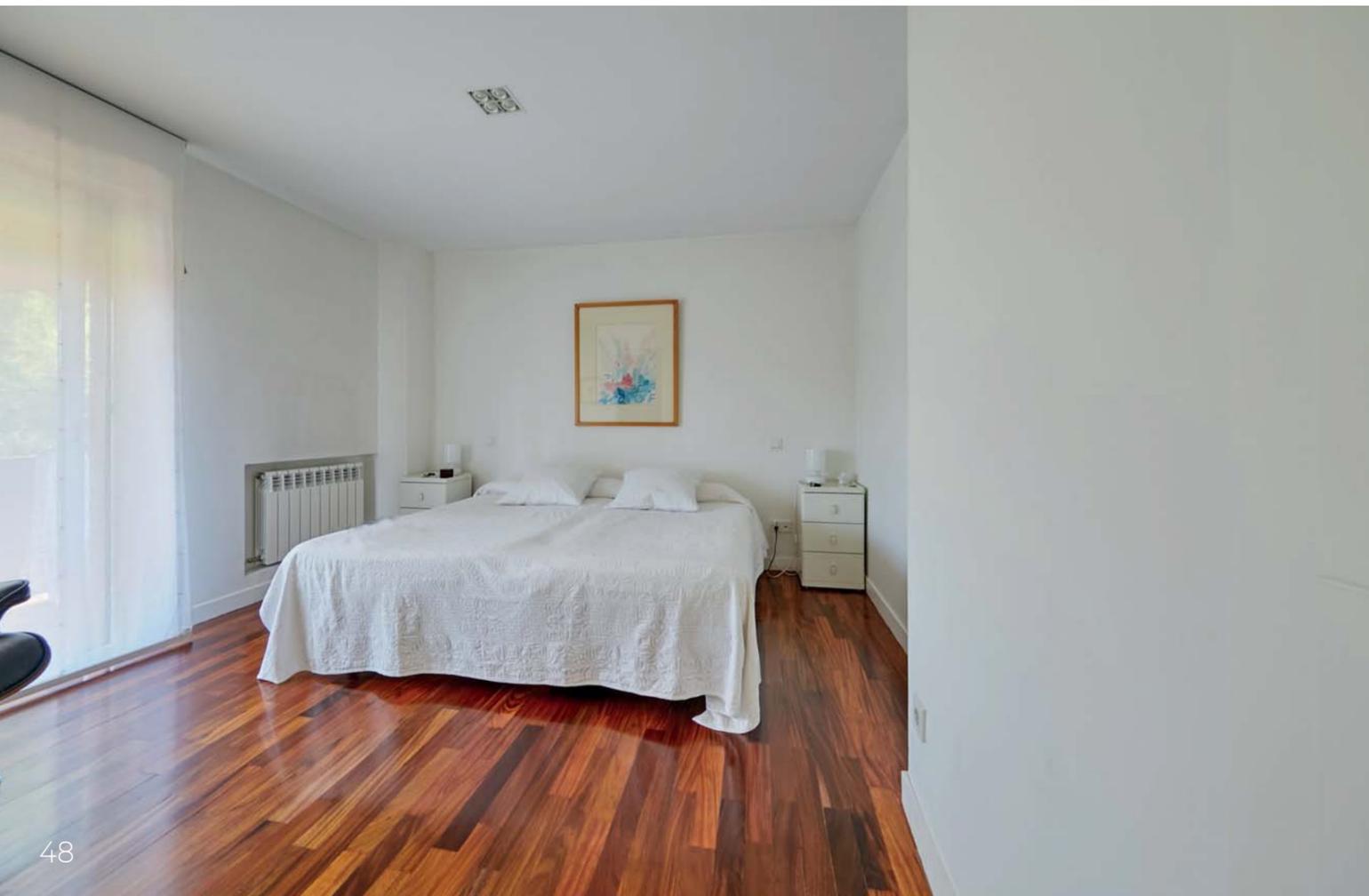
# El buen gusto del minimalismo

---

Pocas veces 192 m<sup>2</sup> pueden convertirse en un auténtico paraíso del minimalismo. Pero este piso de la zona Arturo Soria refleja el estilo minimalista alcanzando un gusto de lo más refinado. Se trata de una vivienda en una urbanización privada y muy tranquila, con apenas ocho vecinos. Eso permite la dosis necesaria de privacidad sin perder comodidades extras de las urbanizaciones de lujo, como unas privilegiadas zonas verdes, piscina, además de gimnasio y servicio de vigilancia continuado.

El piso ha sido reformado, potenciando las zonas comunes y la luminosidad, y convirtiendo las estancias privadas en pequeños oasis de intimidad. De esta forma, el gran hall de entrada da paso a un recibidor que distribuye tres zonas de la casa, siendo la principal la que da la bienvenida a un amplio salón comedor dividido en dos ambientes y con chimenea, colindante a la terraza logrando así una luminosidad cálida y natural en el espacio. Desde el salón se pasa también al pasillo que hace de distribuidor de la casa. De manera independiente y tras una puerta que encontramos también en el mismo hall de entrada, encontramos la cocina, dotada de muebles de última generación, con una elegante isla y con acceso a office con tendedero además de tener mesa para comer en días de diario. Siguiendo por el pasillo que está de frente a la entrada accedemos al resto de habitaciones, donde aparecen cuatro dormitorios, dos de ellos en suite y el principal además con acceso a otra zona con terraza. También hay tres baños con distintos acabados, así como uno más de cortesía. La continuidad visual viene acompañada de suelo de parquet oscuro y el blanco de las paredes, además de falsos techos donde se encastra parte de las luminarias y el sistema de aire acondicionado. Apostar por ventanas de suelo a techo no sólo permite el paso de luz natural de manera constante, sino que implica ganar en amplitud visual, creando el efecto de mayor espacio en metros cuadrados. Derribar tabiques dejando sólo un muro donde encastrar la chimenea también es un acierto a nivel funcional además de permitir una distribución más equitativa de la luz. Destacar que entre las zonas comunes también hay un jardín con mesas y espacios de merendero, además de trastero y garaje con plazas para dos vehículos.





# ¿Es mejor hacer un contrato de arras o firmar directamente la escritura?

## **Más del 30% de los inmuebles de lujo no están actualizados a nivel del Registro de la Propiedad Inmobiliaria, cuando se ponen a la venta.**

Aunque resulte sorprendente, una gran cantidad de propietarios de casas de lujo en las mejores zonas residenciales del norte de Madrid las ponen en venta sin acordarse de que no han inscrito la cancelación de cargas y gravámenes. Estas todavía figuran anotadas en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria que da fe pública de su estado ante terceros. Se venden propiedades a las que sólo pueden acceder compradores de alto poder adquisitivo que suelen ser exigentes. Son casas únicas, singulares, maravillosos chalets en parcelas de cuarto y de hectárea que valen varios millones de Euros. Como no pensaban venderlas al adquirirlas, sus propietarios no sintieron la presión de tener que ocuparse de estos “trámites burocráticos” y el tiempo fue pasando... hasta que el tema cayó en el olvido.

## **Los compradores no aceptan adquirir propiedades en las que figuran anotaciones de cargas y gravámenes u ocupantes.**

En esos casos, la mejor solución es hacer un contrato de arras en los que se fija el precio del inmueble estableciendo un plazo máximo para elevar a escritura pública la compraventa. Se hace teniendo en cuenta el tiempo razonable que tardará en levantarse la carga o gravamen en función de su naturaleza. Si hay ocupantes la cosa se complica y resulta esencial negociar claramente la fecha salida.

Los plazos de cancelación registral pueden ser muy variados, y en ocasiones, este problema puede ser lento y complejo, como en los casos de herencias, anotaciones preventivas de embargo, condiciones resolutorias o viviendas de protección oficial (VPO), caso este, que puede llegar a tardar seis meses.

## **Ventaja para el comprador: la reserva segura de la vivienda que le gusta y tener tiempo para gestionar su hipoteca.**

Para muchos compradores resulta imprescindible contar con un margen de tiempo para realizar el proceso de constitución de una hipoteca con la que financiar parcialmente la compra. En este caso el contrato de arras es el mejor instrumento para asegurar la compra. Pero hay que asegurarse previamente con el Banco de que no se le negará el crédito. Tengamos en cuenta que, a partir de una edad (década de los 70) la mayoría de los Bancos ya no conceden créditos hipotecarios, pese a que la persona tenga bienes, liquidez e ingresos para hacerle frente. El riesgo es perder las arras entregadas. También se puede solicitar al banco una tasación previa. Es muy fácil y conveniente solicitar al Banco una tasación previa antes de firmar las arras y así no arriesgarse. Nosotros lo recomendamos siempre a cualquier cliente que tenga dudas al respecto.

## **Ventaja para el vendedor: Contar con un plazo para organizarse, encontrar otra vivienda y preparar su mudanza.**

Quien vende su vivienda habitual frecuentemente necesita un tiempo para encontrar otra, más adecuada a su nueva etapa vital. Ese proceso puede llevar unos meses y la posibilidad de hacerlo desde la misma casa es importante para muchos propietarios. Si consigue encajar la salida de su casa vendida y la entrada en la adquirida, podrá hacer la mudanza directamente. Ese es uno de los aspectos clave de la negociación entre las partes, además del precio de cierre, donde la Agencia puede realizar también una mediación equilibrada para los intereses de ambas partes.

## **Es frecuente que hipotecas canceladas todavía figuren en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria.**

Si no se solicita al Banco acreedor que inscriba la cancelación de la hipoteca en el Registro, el Banco no procede. Aún estando ya pagada, todavía figura vigente ante terceros. En las hipotecas que están en activo, lo normal es que los propietarios desconozcan el montante todavía adeudado, que debe ser solicitado al Banco acreedor a la fecha futura en la que se desea realizar la transmisión.

Antes, los Bancos solían acudir a la Notaría y se cancelaba la hipoteca simultáneamente a la firma de la escritura de compraventa. Hoy día, son más reacios a hacerlo, lo cual complica el procedimiento, si se quiere cancelar la deuda con el dinero del pago de la compraventa.

## **En las inspecciones de la Agencia Tributaria se inscriben los embargos de bienes por el montante de la deuda tributaria reclamada a priori.**

Los propietarios de estos inmuebles no siempre son conscientes de la rapidez con que la Agencia Tributaria realiza estos embargos preventivos para asegurarse el ulterior cobro de la presunta deuda. Al intentar venderla para hacer frente a la deuda tributaria pueden encontrarse con la desagradable sorpresa de que el embargo está ya inscrito en el Registro.

Las condiciones resolutorias quedan pendientes del cumplimiento de determinados requisitos, tras la firma de la escritura pública y también quedan reflejadas en el Registro. Llegado el momento en que se cumplen, es conveniente cancelarlas en el Registro. De no hacerlo, transcurridos 20+1 años el Registrador tiene la potestad, si se le solicita, de levantarla del Registro sin que sea necesario acreditar ya su cumplimiento.

## **Veintiún años, también para la libre cancelación de las hipotecas pagadas.**

Igual ocurre con la hipotecas que se cancelaron económicamente pero cuya cancelación no se ha inscrito en el Registro. La Ley considera que, si el Banco acreedor no reclamó al deudor en ese periodo de veintiún años, el Registrador puede inscribir la cancelación a instancia de la parte interesada.

La casuística podría continuar, pero lo importante es que nos demos cuenta de la importancia que tiene lo que figura en el Registro sobre nuestra propiedad, ya que éste da fe pública ante terceros.

## **Realizar un contrato de arras siempre servirá para asegurar a comprador y vendedor el buen fin de la operación en tiempo y forma.**

Pero debemos intentar que no tengamos que utilizarlo porque no queda más remedio que esperar forzosamente el término de estos procesos de cancelación registral. Si las cosas están claras y el inmueble figura correctamente, se puede firmar de inmediato el contrato privado de compraventa e ir directamente a la Notaría a elevarlo a público. Esto ahorra tiempo y es la mejor manera de cerrar la compraventa, ya que aunque el contrato de arras es un buen garante del cumplimiento de los términos de la compraventa por ambas partes, no será la primera vez que un comprador pierde las arras entregadas por no haber conseguido la financiación deseada para la compra o por haberse visto en un trance económico inesperado, que le obliga a desistir de su proyecto de adquisición.



---

# Vanguardista y muy sofisticada

---

Es modernidad, atrevimiento, gran lujo, sofisticación y a pesar de todo esto, es calidez y funcionalidad elevada a la máxima potencia. Porque esta construcción es más que una mansión, es una compilación de todos los deseos que buscamos en una casa, hechos realidad. Son 2.000 m<sup>2</sup> que recogen el decálogo del buen gusto unido a los avances tecnológicos de última generación y estratégicas soluciones de diseño.

Este chalet independiente de La Moraleja sólo tiene cinco dormitorios, porque todo lo demás está pensado para disfrutar del ocio y el tiempo libre sin salir de casa. Estamos hablando de bodega climatizada, zona de spa, squash, pista de pádel, salón de actos, discoteca, sauna. La distribución es sencilla, con cinco dormitorios que incluye una imponente suite principal, en cuyo interior encontramos dos baños, un salón y dos vestidores de gran tamaño. El hall está en la planta baja, donde también disponemos de cuatro dormitorios con cuatro baños, cuarto de estar, comedor, despacho, dos aseos de invitados, gran terraza con barra de bar y por supuesto, la cocina, un mundo aparte de modernidad, prestaciones y elegancia puesta al servicios de los más exquisitos paladares.

A nivel jardín tenemos el salón principal, sala de billar, zona de spa con jacuzzi, sauna, sala de masajes, baño turco además de vestidores con baños y aseos, encontramos también una discoteca con cuatro baños, garaje con capacidad para 10 plazas y la zona de servicio con dos dormitorios, dos baños y un salón. En la planta -2 está la pista de squash y la bodega climatizada. Y la primera es donde se esconde la sensacional suite principal, con dos maravillosos vestidores, dos increíbles baños y un delicioso salón particular. Las habitaciones están diseñadas de tal manera que parecen integrarse en el jardín exterior, lo que produce una sensación de proximidad a la naturaleza y el entorno. Y la estructura interior acristalada se combina con los materiales que forman parte de su estructura exterior, algo que implica espacio visual y aporte sensación de amplitud y ligereza, a la vez que ofrece consistencia a sus materiales. Calefacción por suelo radiante, paneles solares y sistema domótico de control de instalaciones completan esta vivienda del futuro.





# ¿Invertir en inmuebles de lujo o en productos financieros?

Profesionales de renombre, deportistas de élite, empresarios y hombres de negocios generan anualmente importantes rendimientos económicos. Si pueden disponer de 1 a 3 millones de Euros para invertir, los inmuebles de lujo son la mejor opción.

## **La inversión en inmuebles de lujo es muy segura.**

Si estamos debidamente asesorados por una buena Agencia Inmobiliaria, compraremos a un precio correcto de mercado. Aquí no se suele dar el fenómeno de comprar a la baja y vender al alza en el mismo día. De hecho, tampoco suele ser la idea de quien coloca su dinero en un bien inmobiliario. Su finalidad suele ser la de invertir para tener una rentabilidad sostenida en el tiempo, mientras, en paralelo, el bien va incrementando su valor en el mercado debido al principio de la escasez en ese segmento.

## **La “Volatilidad” de las casas de lujo es muy baja, por no decir, cero.**

Cuando en las inversiones financieras se habla de volatilidad, da la sensación de que la inversión realizada se puede esfumar y quedar reducida a la nada. Es una nueva manera de referirse al riesgo de perder todo o una parte, por causa de las continuas oscilaciones de las cotizaciones en el mercado. Por eso se utilizan calificaciones de estos productos que contrapean rentabilidad y riesgo. En el sector inmobiliario las variaciones del valor son lentas y predecibles. No nos despertamos un día para descubrir que la casa en la que invertimos se ha desintegrado.

## **La base imponible de la inversión en inmuebles es menor.**

En el sector inmobiliario la base imponible se calcula sobre el valor catastral. Es cierto que el Catastro suele imputar más metros de superficie que los reales, pero aún así, el valor por m<sup>2</sup> que aplica es más bajo y arroja una valoración del inmueble inferior entre un 70% y un 80% del valor real de mercado. Este ahorro fiscal por menor base imponible

incrementa la rentabilidad y es ventajoso respecto de la inversión en productos financieros, cuya base imponible es la propia cuantía de la inversión. En los productos financieros que priman el ahorro, tan sólo se pospone el pago del impuesto hasta el momento en que se hacen efectivos los rendimientos. Pero, antes o después se paga un % de impuestos superior al de los inmuebles que reduce la rentabilidad neta.

## **Una reflexión sobre la bondad de la diversificación: La globalización de las inversiones y la interrelación del mundo financiero aumenta la volatilidad, en vez de reducirla.**

Un paradigma indiscutido, pero no indiscutible, es la bondad de la diversificación de las inversiones financieras, para “no tener todos los huevos en la misma cesta”. Sin embargo, con el fenómeno de la globalización, cuanto más distribuidos por sectores y por países están los productos financieros, más riesgo tienen de que, en algún sitio del mundo estalle un conflicto, ocurra un desastre natural, haya actos terroristas, quiebre un Banco, una gran Corporación, se hunda una Bolsa o caiga un Gobierno.

## **Nunca el mundo estuvo tan convulso e inestable en tantos sitios.**

Tener las “terminales” de la inversión financiera tan extendidas por todo el mundo implica la casi certeza de que en alguna parte del mundo nuestro dinero se verá afectado y mermado por acontecimientos imprevistos sobre los que no tenemos control alguno y cuya aparición resulta sorpresiva. El riesgo de la inversión en una casa premium sólo depende del Ayuntamiento o del área de proximidad



donde se encuentra. Las guerras, quiebras y desastres lejanos, no le afectan.

## **La transparencia en la inversión en casas de lujo es total.**

La compra de un inmueble debidamente asesorado por una buena Agencia Inmobiliaria, habiéndolo visitado a fondo, nos aporta una clara visión de la realidad en la que invertimos nuestro dinero. En el caso de los productos financieros solemos conocer a quienes nos los presentan y asesoran, que suelen ser profesionales serios y expertos. Pero detrás de ellos hay gestores, seguramente muy buenos también a los que no vemos. Tampoco conocemos si la inversión que realizan con nuestro dinero está “motivada” por el ente emisor que les ha encargado su colocación en el mercado. La transparencia suele terminar en el primer o segundo nivel de nuestra relación y a partir de ahí, es cuestión de suerte.

## **La abundancia de dinero ha hecho bajar su precio y ha llevado a que las inversiones se retribuyan con bajos tipos de interés, salvo que sean de alto riesgo.**

La pirámide de la población se ha invertido en los países desarrollados y hace que surjan inmensas cantidades de dinero ahorrado por las personas de edad que ya han tenido tiempo vital para ahorrar. Productos financieros

de todo tipo luchan por canalizar esos ríos de dinero, mayoritariamente hacia inversiones de renta fija o renta variable en función de la calificación del cliente por su perfil de aceptación del riesgo. La simplificación de graduar la proporción entre renta fija y variable para adecuarse al perfil de riesgo establecido por el cliente, se ha materializado en una pléyade de productos financieros de todos los tipos y colores para asegurar que no quedan bolsas de clientes, “segmentos en blanco” sin cubrir.

## **Los precios de los alquileres tienden a subir y la LAU ha mejorado**

La inversión en casas premium para arrendar a expatriados y personas de altos ingresos aporta un rendimiento más alto (de entre un 3 y un 4,5%), que serían propias de inversiones financieras de alto riesgo, pero que no lo son en absoluto invirtiendo en inmuebles premium. Por otra parte, los bajos tipos de interés facilitan la obtención de créditos para comprar, lo que ayuda en el proceso de adquisición. Aunque el crédito suponga algo menos de rentabilidad, merece la pena para muchos inversores. La clave radica en su capacidad de devolución más que en el precio del dinero.

En suma, la inversión en casas de lujo en las mejores zonas residenciales resulta muy segura, transparente y predecible, permite una buena rentabilidad y una revalorización del activo en el tiempo. La única cuestión es tener la capacidad adquisitiva para poder llevarla a cabo.

---

# El encanto de una mansión señorial

---

Construida en 1968, conserva todavía ese aire de las típicas mansiones de corte clásico que tanto señorío dieron a la zona norte de Madrid. En concreto, esta espléndida mansión de lujo se encuentra situada en la conocida urbanización Puerta de Hierro, y sus 990 m<sup>2</sup> son pura elegancia y distinción. Su distribución en una única planta permite jugar con puertas y tabiques para diferenciar zonas comunes de los otros espacios más privados.

La bienvenida se hace desde un porche cubierto que da paso a un amplio hall que, a modo de distribuidor, ordena la casa en diferentes zonas. De frente y como no podía ser de otra manera, se encuentra el salón, el comedor y la biblioteca con una acogedora chimenea. Molduras originales, suelos de mármol y pequeñas piezas de arte, mantienen la idiosincrasia de un estilo que todavía hoy sigue considerándose un ejemplo de clasicismo. Es desde esta zona donde se puede acceder al maravilloso porche y comedor de verano.

Como sacada de una evocadora secuencia de película antigua, la piscina que recibe al invitado convierte la parte de atrás en un remanso de paz, acompañado de pista de pádel acristalada y barbacoa. Tendremos que retroceder y andar sobre nuestros propios pasos para volver a estar de nuevo en el hall y, girando a la izquierda, encontrarnos con un gran despacho. Será en este mismo ala donde se encuentren los dos dormitorios de servicio con cuarto de plancha y zona de lavado, pero también y sobre todo, con la espectacular cocina. Dispone de tres ambientes, la propia cocina cerrada, una zona de office y la de servicio antes mencionada. Pero su puesta en escena es tan majestuosa que podrá convertirse en el centro vital de la casa, gracias a su calidez y sus amplias instalaciones. Y de nuevo sobre la entrada pero esta vez andando hacia la derecha llegaremos al resto de dormitorios, cinco concretamente, y cuatro de los cuales están dispuestos en suite con su correspondiente baño de armoniosos acabados. Mención aparte merece el dormitorio principal, que consta de dos baños individuales y un precioso vestidor. Los 3.272 m<sup>2</sup> de parcela totales que acogen la casa, se pueden rodear y nos permitirá llegar a las dos plazas de garaje cerradas con las que cuenta y las tres bajo techado.





---

# La nueva ley hipotecaria de 2018

---

La nueva Ley Hipotecaria cuyas enmiendas se debatirán en el Congreso en los meses venideros va a traer cambios relevantes que afectarán sustancialmente a los sectores financiero y de la construcción y al uso que los compradores hagan de este método crediticio originario del Derecho Romano.

Como ya reflejamos en nuestro Blog en el artículo "Las tres reglas de oro de las Hipotecas en España", una de ellas se refería al incremento del coste real que supone actualmente realizar la cancelación anticipada. Este es uno de los aspectos en que la nueva Ley incide al abaratar este coste e incluso al promover la posibilidad de que, en justa reciprocidad el Banco acreedor solicite la devolución de la totalidad del préstamo ante determinados supuestos de impago por parte del deudor hipotecario.

## **Será obligatorio firmar previamente un Acta Notarial reconociendo la comprensión de los términos y condiciones de la Hipoteca.**

Otro aspecto interesante es el hecho de que el adquirente prestatario deberá reunirse con el Notario tres días antes de la fecha establecida para la firma de la Hipoteca para llegar a conocer y comprender perfectamente el mecanismo, coste real, cláusulas y condiciones del crédito, debiendo firmar un acta de reconocimiento de esa perfecta comprensión de los detalles y condiciones del préstamo.

De esta manera se pretende evitar la situación de posible indefensión por la inmediatez que antes ocurría entre la lectura de la Escritura de concesión, explicaciones del Notario y la firma del préstamo, así como la alegación de un supuesto vicio en el conocimiento al no haber comprendido bien la enrevesada letra pequeña y haber caído ingenuamente en las redes del malvado Banco acreedor. Ahora, con tres días de intervalo entre el aviso notarial y la firma, también es posible que haya gente que se lo piense bien, mida mejor sus posibilidades económicas reales de futuro y se eche atrás renunciando al préstamo.



## **El sentido de la responsabilidad se potencia en la nueva Ley.**

El principio de la responsabilidad en la concesión de los préstamos subyace en muchos artículos y con toda seguridad servirá para evitar situaciones y crisis como la mal llamada "Burbuja inmobiliaria" que debería haberse llamado "Burbuja crediticia o Hipotecaria", ya que fue la desmedida y alocada concesión de créditos la que causó el derrumbe del sector inmobiliario.

## **El impacto de la nueva Ley dependerá de la percepción positiva o negativa de los potenciales prestatarios.**

La previsible promulgación de la nueva Ley en la primera mitad de 2018 podría suponer también, en opinión de algunos, un cierto freno para el desarrollo del sector de

la construcción que casi siempre utiliza la Hipoteca como elemento clave en el desarrollo de proyectos y venta de los inmuebles. Para otros el aumento de la confianza y transparencia, servirá de motor del desarrollo. Otros aspectos controvertidos como las Hipotecas en divisas, encuentran aquí un nuevo tratamiento que permite su conversión a Euros.

## **La prudencia se impone a la hora de asumir compromisos crediticios.**

En todo caso la regla número uno a la hora de adquirir un inmueble a través de un crédito hipotecario debería ser siempre la expectativa razonable de poder pagar las cuotas durante el espacio temporal que cada uno decide desplegar ante sí. Este aspecto es mucho más importante que el precio (% interés) del préstamo y el hecho de que sea barato no debe inducirnos a lanzarnos sin red. Es muy posible que,

con un modelo social de nuevo corte donde la movilidad y precariedad laboral jueguen un papel determinante para la juventud esta opte por alquilar. De ser así, se incrementaría la figura del inversor puro que utilizaría la Hipoteca para adquirir propiedades para su explotación en renta y para la reconversión y reforma de espacios en módulos más pequeños con rentas más accesibles.

## **¿Cómo afectará al Sector Inmobiliario de alto precio?**

Para el sector residencial premium al que nos dedicamos, la nueva Ley Hipotecaria aportará claridad, transparencia y una mayor seguridad que evitará desagradables sorpresas. Por nuestra parte seguiremos atentos al desarrollo de esta nueva normativa y compartiremos con nuestros amigos y clientes nuestra visión sobre sus posibles consecuencias.

---

# La calidez de la madera

---

Como si de un refugio de montaña se tratase, este triplex adosado de alrededor de 750 m<sup>2</sup> en la zona de Conde Orgaz, resume la esencia de la madera y su engamado de colores. Todas y cada una de las estancias de la casa recogen un pequeño testimonio en forma de material o de tonalidades, que hacen pensar en la madera y en todas sus posibilidades. Se puede empezar el recorrido desde la planta semisótano, donde nos espera el dormitorio de servicio con baño y cocina propia, además de una divertida zona de juegos, un gimnasio y la zona de lavadero. Se ascenderá a las otras plantas por la clásica escalera de madera o tomar el ascensor que posee la finca, para hacer una parada en la planta sótano y visitar el garaje con espacio para siete vehículos, un práctico trastero y un taller.

En nuestro camino llegaremos por fin a las instalaciones de la casa propiamente dichas, en este caso en la planta principal, donde nos dará la bienvenida un salón y un comedor independiente, ambos con vistas sobre el jardín y con ventanas de techo a suelo para permitir un acceso total a la luz natural. También aquí encontraremos la generosa cocina, abierta a la terraza y al igual que el resto de la casa, acabada en madera con electrodomésticos en acero inoxidable. Llama la atención la prolongación en el suelo, que no cambia el material y extiende la superficie de toda la planta, creando un efecto de continuidad de manera natural. Un dormitorio y un baño, así como la terraza, completan este piso. Por lo tanto parece lógico pensar que en las otras dos alturas que quedan por visitar, se encuentren los dormitorios y baños, que en este caso se ordenan cuatro en la planta primera, dos de ellos con vestidor, y dos baños en total en esa misma altura.

Y finalmente habrá que subir a la segunda y última planta para disfrutar del dormitorio principal, dotado de una pequeña zona de salón, y baño propio que se funde con el vestidor haciendo de esta altura la más íntima y relajante de toda la vivienda, que cuenta con su propia terraza exterior más amplia que las de otras habitaciones de la casa. El paseo finaliza recordando que la vivienda dispone una piscina climatizada y tiene calefacción individual de gas natural, así como aire acondicionado.





# Geotermia, el sistema de climatización renovable y económico

Respetar el medio ambiente, es inagotable, pero sobre todo es un ahorro, energético y económico. Se trata de la energía que muchos no dudan en llamar "la renovable del siglo XXI". Y es que la geotermia, como aseguran los expertos, ha venido para quedarse.

Pero la pregunta que se hacen muchos es, ¿qué es la energía geotérmica? Groen Energía, empresa especializada en perforaciones e instalaciones geotérmicas, nos asesora. "La energía geotérmica es la energía almacenada en forma de calor por debajo de la superficie de la tierra. Decimos que es renovable e inagotable porque, debido a la gran inercia térmica de suelos y rocas, es aprovechada mediante la tecnología de las Bombas de Calor Geotérmicas, para proporcionar calefacción, refrigeración y ACS (agua caliente sanitaria) de forma muy eficiente."

## Incentivos estatales para fomentar su utilización

Todavía desconocida para la gran mayoría, la geotermia se va consolidando poco a poco como fuente de energía en las casas. Según el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE), adscrito al Ministerio de Energía, Turismo y Agenda Digital, aunque no hay un registro oficial, se calcula que en España existe un parque que ronda las 8500 instalaciones (datos de hace un año).

Pero son las propias instituciones las que tratan de fomentar este tipo de energías, con programas como el denominado PAREER-CRECE que ya en 2015 y con una dotación de 200 millones, pretendía actuar en edificios para mejorar la eficiencia energética de las fachadas o las instalaciones de calefacción e iluminación, así como la sustitución de energía convencional por solar térmica, biomasa o geotermia.

A partir de ahí, comienzan las ventajas. Alojar la bomba de calor geotérmica en casa está en función de la vivienda, pero por ejemplo, en una unifamiliar de 200 m<sup>2</sup>, ocupa el espacio de un frigorífico. "De hecho, hay familias que lo tienen integrado en la cocina como un electrodoméstico más". Evidentemente, a mayor número de metros cuadrados de vivienda, mayor espacio se necesita.

## Inversión inicial para un ahorro inmediato

Y la siguiente pregunta que se hace todo el mundo es, ¿cuánto me va a costar? Los presupuestos varían según los metros cuadrados o el tipo de emisión térmica que tuviese la vivienda anteriormente, pero oscilan entre los 20.000 y los 40.000 euros, no mucho más que una instalación convencional, aunque con un retorno de inversión que ronda los cinco años.

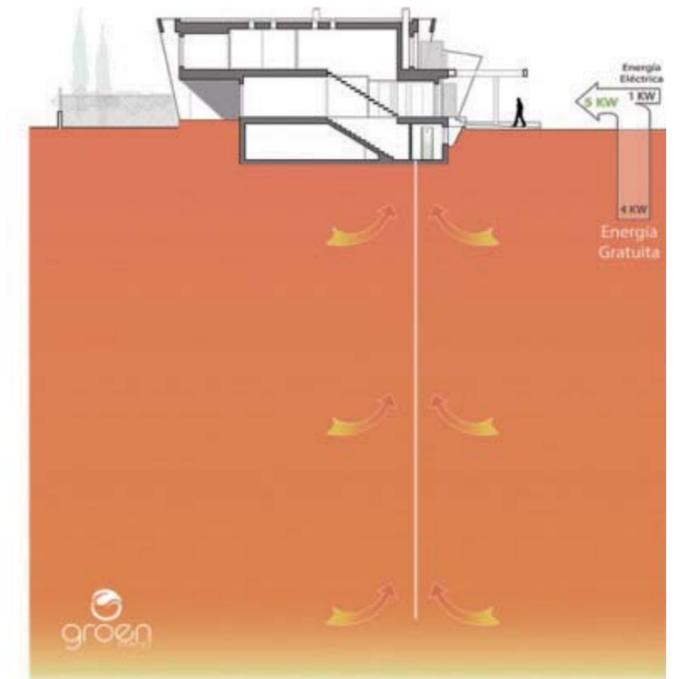
"El sistema geotérmico reduce el consumo energético gracias a sus elevados COPs (Coefficient of Performance), es decir a sus altos rendimientos: por cada kwh eléctrico consumido, obtenemos 5,00 kwh térmicos. Este ahorro energético puede alcanzar el 70% respecto a una energía convencional". Pero sobre todo es un ahorro económico: cumpliendo esos datos, puede suponer un ahorro de unos 1.800 euros anuales, y teniendo en cuenta que el mantenimiento es mínimo, parece la opción más limpia, renovable y barata de cuantas existen en el mercado.

España está lejos de otros países europeos, ya que se empezó a utilizar hace unos 10 años, pero está claro que las subvenciones y el ahorro final en la factura, están jugando un papel decisivo en la utilización de este sistema tanto en nuevas promociones como en viviendas particulares.

## Permiso de perforación y suelo radiante

¿Qué debemos hacer si queremos pasarnos a este tipo de energía? ¿Cómo se instala? ¿Qué condiciones debe tener la vivienda? ¿Desde cuándo ahorro? Lo primero que hay que saber es que puede instalarse en viviendas ya construidas, si bien habrá que realizar algunas obras.

Al tratarse de un sistema que capta el calor del subsuelo, se basa en el funcionamiento de una bomba de calor que lo que hace es transportarlo, no producirlo. Debido a las perforaciones o excavaciones que deben llevarse a cabo ("el sistema de captación está constituido por sondas geotérmicas alojadas en el terreno a una profundidad variable de entre 80 a 150 metros", aclaran desde Groen Energía), requieren de la aprobación del proyecto de perforaciones por parte de la consejería de Energía de la Comunidad Autónoma correspondiente. Nuestra vivienda debe disponer de un eficiente aislamiento, y se instalará, si no lo tiene, suelo radiante. "Al tratarse de un sistema de baja temperatura, alcanza las prestaciones óptimas con emisores de baja temperatura como el suelo radiante", nos explica Groen Energía.



# Aprovechada al máximo

Una casa se transforma en hogar cuando se adivina una vida familiar entre sus paredes. Y es en esos casos cuando la funcionalidad se convierte en prioritaria para todos aquellos que disfrutan de una vivienda. Así que si hay algo que este chalet adosado en una urbanización de la zona de la Piovera, Conde Orgaz, ha logrado transmitir es precisamente la vitalidad y la calidez que recogen sus estancias.

Dividir el salón en dos ambientes y mantener abierto el espacio entre pisos, convierte la planta baja en la zona perfecta para disfrutar de innumerables veladas. Un hall de entrada y las vigas vistas permiten acceder a una visión completa del piso, que contrarresta el blanco de las paredes con el suelo acabado en tarima de madera. La cocina, independiente y luminosa, mantiene la combinación de blanco roto y madera pero con una disposición diferente, apostando por frontal y muebles para el segundo y jugando con un alicatado especial para el suelo.

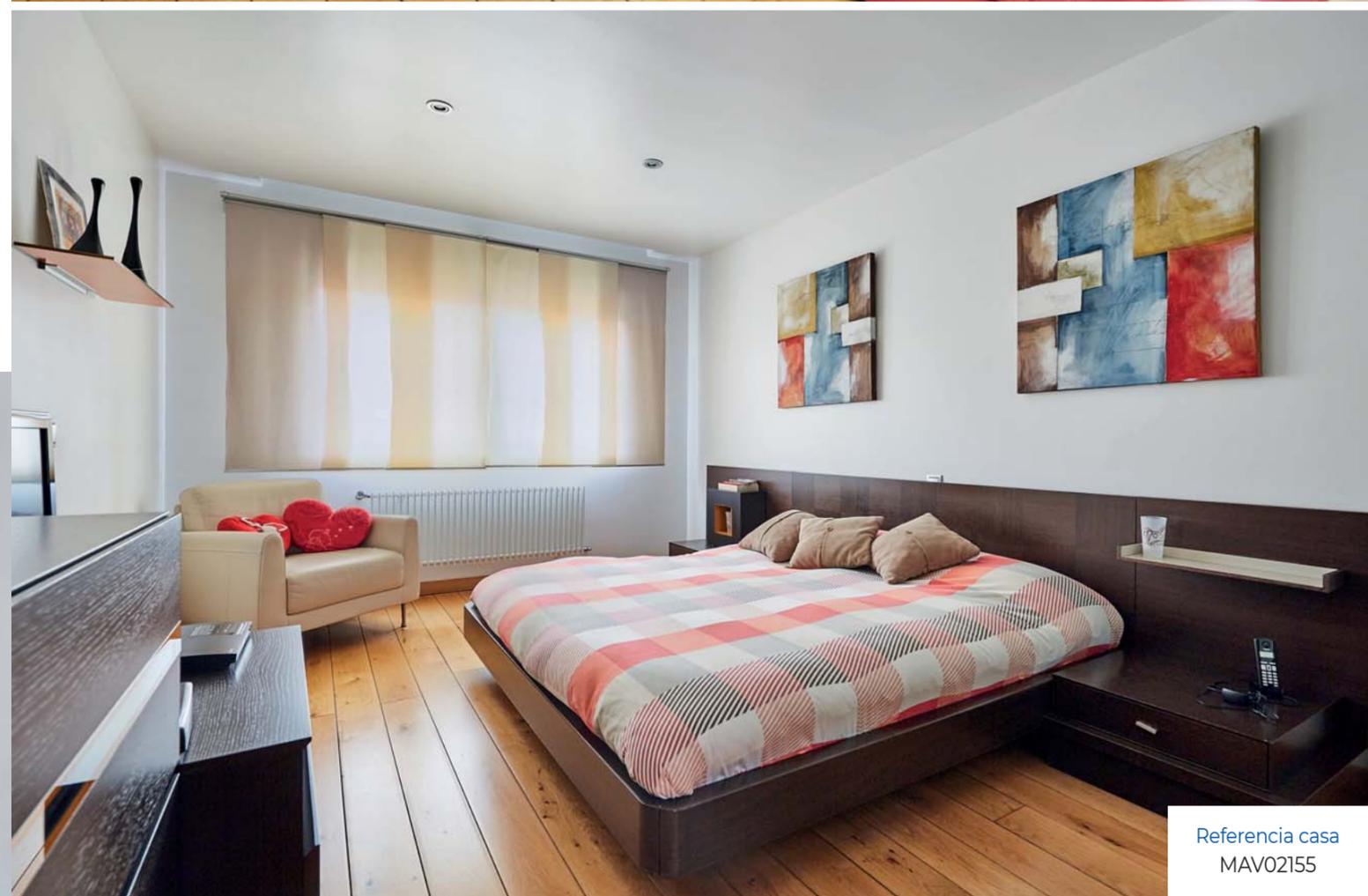
Conecta a través de una puerta de cristal con la zona de salón, presidida por una mesa de madera y el negro de las sillas. Un baño de cortesía con paredes lisas y paneladas sin alicatado, completa esta planta. Tomando el ascensor o la escalera, también en madera y negros, se accede al resto

de pisos, encontrando en el primero tres dormitorios, baño y otro pequeño salón como elemento unificador.

Las mismas láminas de madera del suelo y el color elegido para los muebles de la cocina vinculan las plantas, y se observa en el dormitorio del segundo piso, un remanso de tranquilidad envuelto en maderas nobles y cabecero con mueble a medida. El vestidor y un baño completo, elegantemente decorado en gresite marrón siguiendo la tonalidad de maderas del inmueble, se agrupan en el mismo espacio, que cuenta con un despacho aparte en la misma segunda planta. Todos estos elementos comparten una terraza, y de nuevo la funcionalidad es primordial para la distribución de zonas. En la más baja de las plantas, la semisótano, se encuentran el resto de estancias, que incluye cuarto de servicio con baño completo, lavadero, garaje de dos plazas y un imprescindible trastero.

La iluminación combinada de focos encastrados y lámparas suspendidas ayudan a revitalizar las zonas donde los puntos de luz son más pequeños que los ventanales suelo-techo, y en el caso de las lámparas, proporcionan sensación de altura en los espacios abiertos entre los pisos.

Este chalet adosado viene provisto de aire acondicionado por Split, piscina privada y calefacción por gas natural.



# Alerta sobre la inspección técnica de edificios

## Comunidades y propietarios de casas y locales comerciales deben estar atentos a esta normativa. Las multas por incumplimiento son cuantiosas.

Poca gente está al corriente de la fecha exacta de la construcción de los inmuebles de su propiedad, ya sea por olvido o por haberlos adquirido con posterioridad del propietario original.

Pero todavía suelen ser menos conscientes de que existe una normativa municipal, que exige pasar una Inspección Técnica de Edificios dentro del año siguiente a aquel en que cumplan 30 años desde la fecha de la terminación de las obras de nueva planta, o de la terminación de las obras de rehabilitación con reestructuración general o total.

Después de esta primera inspección, las sucesivas se realizarán cada diez años a partir de la presentación de una inspección anterior o de la subsanación de las deficiencias encontradas, si es que el resultado de esta primera hubiera sido desfavorable.

## ¿Qué es lo que se pretende con estas inspecciones técnicas de edificios?

La idea es garantizar unas condiciones mínimas de seguridad, salubridad, accesibilidad, ornato público y decoro que se describen en el artículo 7 de la Ordenanza sobre la Conservación, Rehabilitación y Estado Ruinoso de las Edificaciones.

Por tanto, las inspecciones se centran en verificar el estado de la cimentación, de la estructura en general de la construcción, de las fachadas interiores, exteriores y medianeras. Uno de los aspectos en los que se hace mayor hincapié es en el de los elementos voladizos que sobresalen de la fachada, como cornisas, tejados y otros elementos que sobresalgan de los paramentos verticales, ya que de encontrarse en mal estado, podrían suponer un peligro al caer sobre las personas.

## Cubiertas, azoteas y fontanería

También se inspeccionan las cubiertas y azoteas, y las redes generales de fontanería así como saneamiento del edificio. Los elementos de accesibilidad se consideran muy relevantes a la hora de realizar las inspecciones, siendo frecuente que se requiera en el Acta la colocación de elementos de ayuda para minusválidos, como rampas o asientos salva-escaleras, así como modificaciones en los ascensores para que pueda acceder y quepa en ellos una silla de ruedas o de tracción eléctrica.

No debemos pasar por alto los cableados eléctricos, ya que con el paso del tiempo sus recubrimientos pueden degradarse, perder su capacidad aislante y producir cortocircuitos que desencadenen incendios.

## En busca de la eficiencia energética

Finalmente, hay un aspecto que menciona la normativa que parece apuntar a efectos estadísticos o generales, ya que



se requiere que las Actas contengan también información sobre el comportamiento térmico del edificio, para el establecimiento de medidas de fomento de la eficiencia energética de las edificaciones y que, al parecer, no tendrán efectos para el resultado favorable o desfavorable de la inspección.

Este tipo de medidas parecen realmente dirigidas a evitar el deterioro anónimo de los edificios y construcciones donde vivimos. Muchas reformas hechas sin licencia o que conllevan modificaciones en la compensación de cargas de los edificios, generan al cabo de los años problemas estructurales o cuanto menos, grietas, vigas combadas y pilares a punto de perder su función sustentadora.

Afortunadamente España goza de excelentes arquitectos que aseguran la buena construcción, tanto en obra nueva como en reformas. Pero cuando se acometen reformas sin ellos, las estructuras modificadas pueden deteriorarse y terminar mal con el paso de los años.

## Diversidad en la exigencia municipal

En principio, los Ayuntamientos establecen estas normativas con parámetros comunes en cuanto a los tiempos y contenidos de las Inspecciones, pero el rigor en la exigencia no siempre es el mismo.

El Ayuntamiento de Madrid, por ejemplo, es sumamente riguroso y sanciona con multas de 3.000€ el incumplimiento y la presentación de la Inspección fuera de plazo.

Esto hace que no pocas Comunidades de Vecinos y Propietarios Individuales de locales, cuya construcción o última reforma se hiciera en 1986, hayan tenido que realizar un sprint de fin de año para contratar un técnico cualificado que realizara la inspección y la presentara casi en el último minuto.

Sin embargo, otros Ayuntamientos del eje Norte de Madrid son más indulgentes y permiten presentar inspecciones fuera de plazo sin aplicar tan drásticas sanciones.

Sin embargo, otros Ayuntamientos del eje Norte de Madrid son más indulgentes y permiten presentar inspecciones fuera de plazo sin aplicar tan drásticas sanciones.

## Se abre el plazo del año 1987 para el 2018

Ahora queda un año por delante para hacer con tiempo la inspección técnica de los edificios y construcciones que se terminaron o realizaron reformas en 1987.

Atentos pues, los Presidentes de Comunidades de Vecinos y Propietarios Individuales, porque el plazo empieza a contar y es mejor no dejar este tipo de cuestiones para última hora, que con tiempo, todo se hace mejor.



---

# Hotel en Mirasierra, una inversión de futuro

---

En este caso el valor añadido radica en el hecho de tratarse de una rentable inversión en forma de agradable hotel situado en un entorno tranquilo y rodeado de una amplia oferta de servicios y buenas comunicaciones. Ubicado en Mirasierra, comprende casi 1.900 m<sup>2</sup> y 23 dormitorios, y consta de una recepción, administración, pasillos distribuidores, escaleras, aseos, restaurante, bar-cafetería y terraza. Todas las habitaciones son tipo estándar y superior dispuestas en dos plantas, con hilo musical, aire acondicionado y calefacción individual, minibar y caja fuerte, además de una habitación para personas con movilidad reducida y una suite grande en la planta tercera, de 109 m<sup>2</sup> con bañera de hidromasaje. Delicadamente decorado, las habitaciones respiran el encanto de una finca

situada en el campo pero con la cercanía de la ciudad muy próxima. El hotel dispone de 18 plazas de garaje y también de un almacén, sistema wifi, terraza de verano e invierno, solárium, aire acondicionado, calefacción y caja fuerte. El uso de zonas comunes se distribuye entre la planta de acceso y la última, donde se encuentran los espacios al aire libre, que permiten disfrutar de unas estupendas vistas del norte de la capital. En tonos tierra y ocres, elegante mobiliario, suelos de parquet, una cuidada selección de acabados y un coqueto jardín en la entrada, este hotel comprende un uso terciario que está destinado a ocio y a hostelería, pero existe la posibilidad, gracias a su polivalencia y buen estado, de reformarlo y acometer el proyecto de convertirlo en un centro clínico o incluso en una residencia.



# El polo, glamour en el deporte más antiguo del mundo

Dos equipos, cuatro jinetes en cada uno, sobre un campo de hierba de 270 por 150 metros y tratando de llevar una pelota a la portería rival valiéndose sólo de su destreza y un taco de madera. Esta sería la descripción objetiva del que se considera el deporte más antiguo del mundo, cuya práctica se remonta a casi dos mil años atrás. Y sin embargo, el polo es mucho más. Por eso durante años ha estado reservado a las élites, jugado sólo por reyes y emperadores y hoy, es todo un clásico que cuenta cada vez con más seguidores.

Dice la historia que el primer partido de polo del que hay constancia enfrentó a persas y turcomanos en la antigua Persia que hoy es Irán, y que fue creado por las tribus de Asia Central como método de entrenamiento para la caballería de élite del Rey. Por eso los períodos de tiempo en que se divide cada juego, de 7 minutos y llamados chukker, representan la cantidad de esfuerzo que un caballo puede resistir. Porque si hay algo en lo que están de acuerdo todos aquellos que lo practican es que gran parte del éxito de un equipo depende en gran medida de la habilidad de los caballos.

Quizá por eso muchos lo consideran el deporte de la jet set, o, al menos, de un perfil de jugador que puede permitirse el tiempo y el cuidado que implica practicarlo y contar con caballos y espacio para ello. Sea como fuere, la fuerza del animal y la destreza de quien lo monta suponen una danza elegante sobre el campo, hecho que hace que en Latinoamérica sea un deporte de masas, concretamente en Argentina, país considerado la capital del polo por antonomasia.

España cuenta con una medalla de plata en los Juegos Olímpicos de 1920, con un ajustado 13 a 11 que acabó ganando Reino Unido. Sólo 16 años después dejaría de considerarse olímpico. Y si bien es cierto que nuestro país no es de una gran tradición, tampoco puede obviarse el aumento de jugadores. El Santa María Polo Club de Sotogrande organiza grandes torneos que cuentan con la presencia de medios de comunicación y rostros muy



conocidos, como la modelo Nieves Álvarez entregando la última Copa Maserati en agosto del pasado 2017.

Y es sin duda Sotogrande una de las zonas más privilegiadas para acoger este deporte, no en vano posee algunos de los mejores campos para practicarlo, además del mencionado Santa María Polo Club, tenemos el Ayala Polo Club o La Querencia Polo Club, aunque el Real Club de Andalucía está en Sevilla. Baleares no podía quedarse fuera, con el Ibiza Polo Club, en un enclave tan extraordinario como las propias islas. Cataluña tiene una de esas maravillas de la naturaleza con el Club de Polo Sant Antoni de Viladrau en medio del Parque Natural del Montseny. Y en la capital, la Federación Madrileña de Polo pone a disposición de los interesados los mejores emplazamientos donde practicarlo.

Caballo y hombre, naturaleza y deporte, elegancia y glamour, no sabemos si el polo es un deporte de masas o sólo para elegidos, pero sin duda merece la pena acercarse a esta disciplina deportiva ancestral.



## Los acabados definen cada espacio

En este chalet adosado cerca de Arturo Soria, en la zona de Conde Orgaz, cada estancia lleva el sello personal de quien lo habita, de forma que sus 218 m<sup>2</sup> vienen definidos por espacios y gustos que, a través de los acabados, reflejan la personalidad del inmueble. Las tres plantas se distribuyen de manera muy funcional, primando la comodidad y el uso cotidiano de cada zona. Así, en la planta principal encontramos el salón comedor que comparte espacio con una maravillosa librería de diseño y que se abre a la cocina, con una apuesta por el color muy original que combina pared roja, con muebles de madera y un singular suelo bicolor, y que hace las veces de distribuidor a su vez hacia una terraza interior que cuenta con trastero y tendedero, y hacia el resto de la casa.



Una de las peculiaridades que posee esta vivienda y que le brinda un encanto especial, es que el acceso a ella se hace a través de una amplia y cuidada terraza que se sitúa en la entrada a modo de porche de una clásica construcción estadounidense. Para las otras dos plantas ya se podría hablar de uso privado, puesto que, a excepción de un cuarto de juegos y de una sala de estar, el resto de las estancias son dormitorios y baños, todos con la sencillez y la comodidad de quien sabe sacar partido a los espacios.

En la primera planta hay dos de los cinco dormitorios de los que consta la vivienda, además de un baño y la mencionada sala de estar y de juegos. Y es ya en la segunda y última planta donde se delimitan las habitaciones privadas, con tres dormitorios de los cuales dos de ellos son dobles, y un baño en el piso. Para aprovechar la altura de los techos se ha encastrado la mayoría de los puntos de luz, de forma que unido al blanco que manda en el salón y el comedor además de en pasillo, producen un efecto sosegador además de limpio y con amplia visibilidad. El entorno sin duda es otro de los añadidos del inmueble, tranquilo y agradable rodeado de espacios amplios y con la buscada privacidad de los chalets de lujo.



# Un paseo por la Francia impresionista

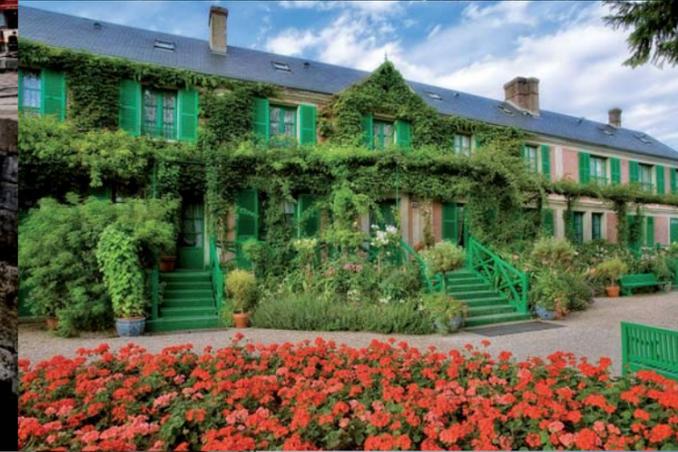
Este 2018 se cumplen 145 años del inicio del Impresionismo, parece un fantástico pretexto para pasear y conocer las ciudades y paisajes que inspiraron a los autores de unos de los movimientos artísticos más importantes del siglo XIX.

A 80 kilómetros de la capital francesa se encuentra Giverny, visita imprescindible. Hablar de esta pequeña localidad de la región de Normandía es hacerlo de Monet. Y es que el famoso pintor precursor del Impresionismo, vivió allí de 1883 hasta su muerte en 1926, de hecho está enterrado en el cementerio local junto a otros familiares suyos. Su casa se conserva en perfecto estado, puede ser visitada, y se encargó además de mandar construir los impresionantes jardines y el puente japonés tan famoso que forman parte de gran parte de su obra, como la serie Nenúfares.

Merece la pena quedarse un par de días y perderse por sus calles y sus hermosos jardines. Y el delicioso hotel Le jardin des Plumes es la mejor opción. A sólo 500 metros de los jardines de Monet, y por 169 euros, el alojamiento presenta una decoración art-déco y sus habitaciones recogen el encanto de las mejores obras francesas.

Bajando hacia la costa llegamos a Etretat, y sus espectaculares acantilados que inspiraron a los más grandes artistas. La Porte d'Aval, su famoso arco natural, y el pilar rocoso L'Aiguille Creuse, han sido incluso protagonistas de películas. La playa situada junto a ellos atrajeron a numerosos artistas como Boudin, Courbet y el propio Monet.

Resulta relajante dejarse llevar por el aire marino de la costa mientras se disfruta de las vistas desde el hotel Domaine Saint Clair- Le Donjon. En el centro de Etretat, este encantador hotel y su restaurante se encuentra en el Donjon, un pequeño castillo



anglo-normando del siglo XIX, en pleno proceso creativo del Impresionismo, y por 180 euros la noche.

Pero sin duda la joya de la corona es Honfleur. Al sur del estuario del Sena y muy próximo al puente de Normandía, posee uno de los puertos más bonito, pintoresco y retratado del mundo. Los pintores Courbet, Monet y Jongkind formaron la conocida como École de Honfleur, antecesora de lo que se acabaría por convertir en el movimiento impresionista. Tiene la iglesia de madera más grande de Francia, fue escenario del celebre asedio ocurrido en la Guerra de los Cien Años y vio nacer al pintor impresionista Eugène Boudin y al músico Erik Satie.

Así que sería una pena no aprovechar este paseo para detenerse en este bello pueblo pesquero y alojarse en La Maison de Lucie. Este pequeño pero acogedor hotel rebosa serenidad e historia, una combinación ideal para los que buscan alejarse del bullicio de la ciudad pero sin perder el halo de inspiración que se respira en Honfleur. Recientemente reformada, en el siglo XVIII acogió los primeros años literarios de la poetisa Lucie Delarue Mardrus, y hoy, cuidada hasta el mínimo detalle, se ha convertido en el alojamiento de referencia para los más exigentes visitantes y desde 170 euros la noche.



Y es que como decía Charles Baudelaire, "mi experiencia en Honfleur siempre ha sido el máspreciado de mis sueños".

## Mediar entre Ganadores

**Cuando exitosos triunfadores Alfa se confrontan para comprar y vender una mansión... en DE SALAS mediamos, para que ganen los dos.**

El arte de mediar en negociaciones de compraventa entre personas de éxito requiere mucha experiencia, sensibilidad e inteligencia social, además de conocer bien las circunstancias, prioridades y concesiones, que cada una de las partes está dispuesta a ceder.

Uno de los aspectos de más valor añadido de nuestra actividad consiste en realizar una buena mediación, (que no es lo mismo que intermediar), para cerrar operaciones de alto valor entre compradores y vendedores muy potentes y buenos negociadores. Sus vidas están plagadas de éxitos profesionales, artísticos, deportivos, económicos o empresariales y eso imprime carácter.

La negociación suele empezar con la inevitable puesta en escena del "Yo no tengo prisa por vender" compensado por el "Yo no tengo prisa por comprar". Estas personas de alto poder adquisitivo están acostumbradas a competir y a ganar en cualquier proyecto que acometen. A menudo caen en el riesgo de hacer de una negociación un campo de batalla en el que también tienen que salir victoriosos. A nosotros nos corresponde transformar esa situación en un "Win, Win"(Ganar-Ganar para ambos).

Habitualmente los compradores tienen recursos de sobra para pagar lo que el vendedor pide, pero sienten que deben optimizar la operación y comprar a mejor precio que nadie. Para el vendedor, también triunfador nato, es más una cuestión de principios: "No voy a malvender ni regalar mi casa". Así que, casi siempre partimos de una situación antagónica con posturas inicialmente alejadas. Si dejamos que entren en un juego de confrontación de poderes, la operación puede estar en alto riesgo y no llegar a buen fin.

Otras veces, una o las dos partes, delegan en equipos de abogados o colaboradores altamente cualificados. Estos suelen intentar sobreproteger tanto a su cliente o jefe que, en ocasiones hacen propuestas contractuales queriendo

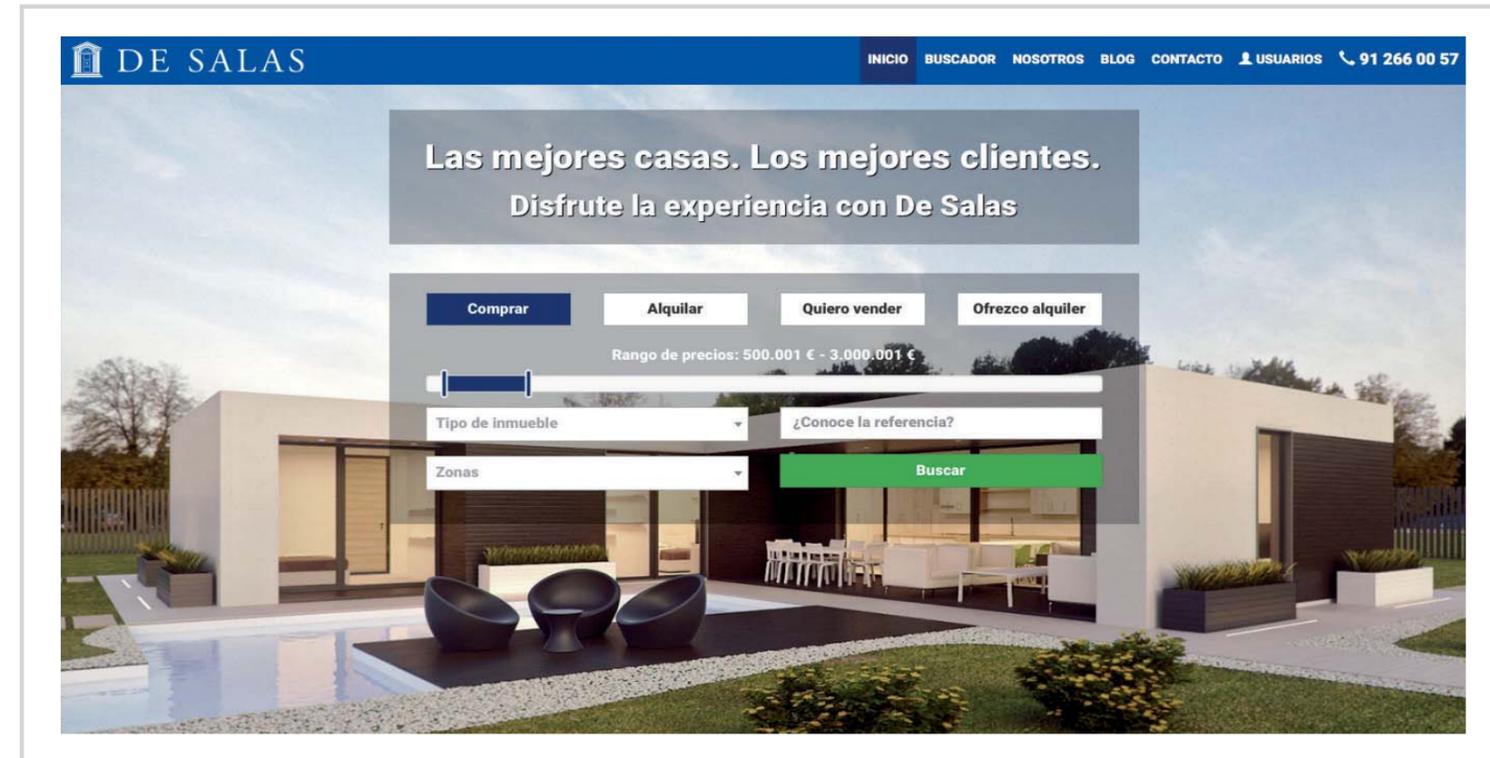
enjaretar a la otra parte en teóricos supuestos fuera de la realidad previsible, lo que resulta irritante e inaceptable para la otra parte. Así, se produce una escalada de intentos de protección en supuestos impensables y rayanos en el delirio, con lo que la negociación se eterniza, se enquistada y al final, se viene abajo.

Simplificar los conceptos y cubrir los riesgos que la experiencia nos ha mostrado que son los más frecuentes y realmente probables es lo que permite llegar a acuerdos equilibrados y en tiempo razonable. Es normal que, siendo las partes potentes y duros negociadores, sea extremadamente difícil que ellos solos lleguen a acuerdos equilibrados entre sí. De ahí la necesidad de contar con una mediación equidistante y neutral que ofrezca confianza y objetividad a ambos contendientes, en base a una alta cualificación, transparencia y experiencia como la que ofrecemos en DE SALAS.

Conocer los aspectos legales y fiscales de la operación resulta fundamental para dar una perspectiva completa a ambas partes y que realicen la compraventa con plena seguridad jurídica, lo que les evitará problemas y sinsabores, multas y recargos, cuando no peores consecuencias.

Se trata de dar servicio, asesoramiento e información exhaustiva del mercado a ambas partes para que se convenzan por sí mismas de cuál es la banda de precios en los que se pueden mover. La evidencia termina siendo aceptada por ambas y se pasa a otra fase, donde el procedimiento a seguir para acordar "los flecos" también debe ser consensuado. Es como una labor de micro-cirugía en la que hay que ir cosiendo cada pequeño detalle, con método, rigor, objetividad y paciencia. Cada negociación en la que mediamos entre partes importantes por su preparación, inteligencia, nivel económico y profesional supone un nuevo reto. Tenemos que conseguir el "más difícil todavía": para que siempre sigan ganando ambas partes y que nunca haya un perdedor.

# Visite nuestra web desalas.com



**Encuentre más de 550 inmuebles en las zonas más exclusivas de Madrid**

**Guarde sus inmuebles favoritos**

**Reciba notificaciones con inmuebles nuevos que coinciden con sus criterios de búsqueda**





# DE SALAS

*Excellence*

91 658 58 00

lamoraleja@desalas.com  
C/Camino del Soto nº 69,  
28109, Madrid

**LA MORALEJA**

91 736 47 47

mirasierra@desalas.com  
C/Nuria nº 34,  
28034, Madrid

**MIRASIERRA**

91 300 52 00

condeorgaz@desalas.com  
Avda. Machupichu nº 37,  
28043, Madrid

**CONDE ORGAZ**

---

EXPERTOS EN  
VIVIENDAS DE LUJO

---