

Administración de FINCAS



Revista del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid • Nº 130 • Abril 2011



Entrevista

Leopoldo Abadía

Experto en Economía

**El Consejo General
XIV Encuentro
Nacional de Jóvenes
Administradores de Fincas**



limpieza en comunidades



conserjería de mantenimiento móvil



conserjería y vigilancia en garajes

conserjería en comunidades



jardinería en comunidades

la PRECISIÓN
y la EFICACIA
del TRABAJO
en EQUIPO



reparaciones



mantenimiento de piscinas - socorristas

...EDIFICIOS QUE FUNCIONAN
CON PRECISIÓN



suministros

www.comunalia.es



info@comunalia.es
tel. 902 411 900

sistemas de seguridad C.C.T.V.



Editorial

Los grandes perdedores, los consumidores

El contenido del Anteproyecto de Ley de Servicios Profesionales, que está siendo redactado por el Ministerio de Economía con opacidad, oscurantismo y confusión, ya nadie duda que supondrá una desprotección total a los consumidores y usuarios.

Se expone en el último Informe que, de aprobarse la futura Ley, se produciría la reducción en más de un 80% de las obligaciones de colegiación, y quedarían, de entre las 89 profesiones con colegio profesional actualmente existentes, solo una decena de profesiones sujetas a colegiación obligatoria (previsiblemente y según dice el borrador las jurídicas y sanitarias). Lo mismo podría ocurrir con las reservas de actividad: de las 197 profesiones y actividades profesionales reguladas mediante un título, se quedarían unas 100.

No obstante, y como en un principio se comentó, se sostiene que no tendrían que disolverse determinados colegios por perder la obligación de colegiación, sino que pasarían a ser de adscripción voluntaria.

A fin de proteger los derechos de los consumidores, los grandes perdedores de toda esta maraña legal, el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España ha iniciado una campaña informativa en la que aduce las razones por las que no cree en la limitación de la obligatoriedad de colegiación.

La Comisión que se creó al efecto en el Consejo considera que la Ley pudiera incluir una serie de medidas positivas que contemplara, a través de la modernización de los Colegios, ampliar sus fines esenciales, abrirlos a la competencia integrando más a los profesionales en la sociedad, facilitar la colegiación, hacer su gestión más transparente y servir, también, para atender y proteger a los consumidores y usuarios.

Sin embargo, no creemos en las restricciones a la colegiación obligatoria, ya que si los administradores de fincas no estuviésemos incluidos entre esas profesiones supondría un grave perjuicio para los consumidores y usuarios, quienes van a dejar de recibir, si eso ocurre, un trabajo de calidad.

Entre otros servicios profesionales, los administradores de fincas colegiados colaboramos con el Ministerio de Economía y Hacienda en la recaudación de impuestos y en la labor divulgativa, informando al ciudadano de los plazos y fechas de pago. **Gestionamos miles de millones de euros anuales en presupuestos de nuestros administrados y hemos creado y mantenemos 25.000 empleos directos.** Asimismo, hemos **reducido los índices de morosidad en comunidades de propietarios un 80% en dos años** tras haber impulsado la tramitación de la Proposición de Ley de Iniciativa Legislativa Popular sobre reclamación en deudas comunitarias redundando en el beneficio de la generalidad de los propietarios, vecinos y del mantenimiento del patrimonio inmobiliario del país.

Por todo ello, los administradores de fincas colegiados, ya sea en Madrid o en cualquier otra provincia, no solo somos NECESARIOS, sino también IMPRESCINDIBLES para aportar a través de nuestros servicios profesionales todo tipo de seguridad a los consumidores y usuarios, el 85% de los ciudadanos españoles con patrimonio inmobiliario.



Administración
de FINCAS

300 COMUNIDADES EN MADRID
100 COMUNIDADES EN TORREJÓN DE ARDOZ
30 COMUNIDADES EN AJALVIR
30 COMUNIDADES DEL I.V.I.M.A.



Plan
Protége-T

Videovigilancia Subvencionada para Comunidades de Vecinos

* EL COLEGIO PROFESIONAL DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE MADRID Y PREVENT SECURITY SYSTEMS HAN FIRMADO EL PLAN PROTEGE-T, DOTADO CON UN FONDO ESPECIAL DE 600.000 € QUE BENEFICIARÁ A 300 COMUNIDADES.

INFORME A SUS COMUNIDADES DE LAS AYUDAS, NO ESPERE A QUE SUFRAN ROBOS O ACTOS VANDÁLICOS.

Sumario

7-10 Nuestro Colegio

- Jornada sobre notificaciones electrónicas
- El Blog de la Profesión
- Fallecen Antonio Carabaña y Margarita Jiménez
- Jornada sobre pólizas de seguros
- Convenio con la Escuela Superior de Arquitectura y Tecnología de la Universidad Camilo José Cela
- VIII Torneo de Mus

13 El Consejo General

- XIV Encuentro Nacional de Jóvenes Administradores de Fincas

14 Propiedad Horizontal Arrendamientos Urbanos

17 Noticario

18 La Red

20-22 Entrevista

- Leopoldo Abadía, experto en Economía

24 Nos interesa...

- Informe Eurostat: Seis de cada diez españoles viven en un piso

26-28 Hoy...

- Ciudad de los Ángeles, ejemplo de rehabilitación energética de edificios

30-31 Secretaría Técnica

- Modificación del sistema de reparto de gastos

32-38 Información Técnica

- José Porras Aguilera
- Enrique Fernández Ruiz
- Ignacio Abati
- Félix Lara Flores

38-47 Colaboraciones

- Vicente Magro Servet
- Gabriel de Alvear Pardo
- Nadia Mesa del Castillo
- Andrés González Torres

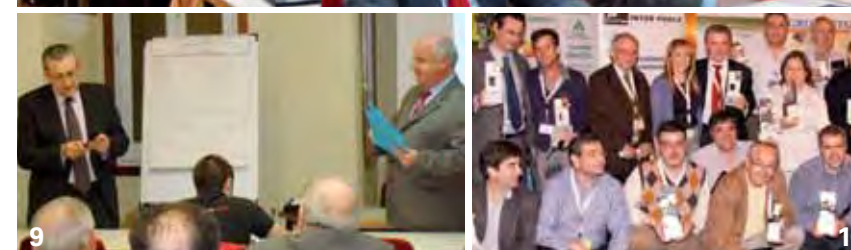
49 Viajar

- Castillo de Yeste

50 Tiempo Libre • Libros

Foto Portada: Larcovi. Edificio rehabilitado en Ciudad de los Ángeles (Villaverde)

Administración de FINCAS



REVISTA DEL COLEGIO PROFESIONAL DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE MADRID

Abril 2011 • Nº 130

FUNDADOR
Jaime Blanco Granda
Presidente de Honor del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid

CONSEJO DE REDACCIÓN
Miguel Ángel Muñoz Flores
Marcial Tarín Vela
Ángel I. Mateo Martínez
Apolonio Dorado Muñoz

REDACCIÓN
Juan José Bueno del Amo

DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN
Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid

García de Paredes, 70 - 28010 MADRID
Tel.: 91 591 9670 <http://www.cafmadrid.es>
correo-e: gabinete.prensa@cafmadrid.es

FOTOGRAFÍA Archidona

DISEÑO Y MAQUETACIÓN
Alberto Pérez de Prado

IMPRESIÓN
Grupo Marte

Depósito Legal: M-07003-1985

Nota: Esta publicación no responde bajo ningún aspecto del contenido de los textos o artículos que nos pueden ser facilitados, cuya responsabilidad será íntegramente de los autores de los mismos.

REPARACIONES
MANTENIMIENTO
MODERNIZACIONES

asel
ascensores multimarca

MANTENEMOS
SUS
ASCENSORES

AUMENTAMOS LA CALIDAD
MEJORAMOS SU PRECIO

91 758 63 54

GESTOR PERSONAL
RESPUESTA INMEDIATA
SERVICIO MULTIMARCA

MULTISOLUCIONES

ASEL LINE
PUERTAS DE GARAJE
TARIFA VERDE
CONTRATOS A MEDIDA



Nuestro Colegio

Jornada sobre notificaciones electrónicas

El pasado 11 de marzo, el Salón de Actos de PromoMadrid acogió una jornada sobre notificaciones electrónicas, organizada por el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid y desarrollada en torno a la metodología necesaria para mejorar los actos de comunicación en las relaciones entre comuneros y el administrador de fincas.

A la jornada, moderada por **Juan Alberto Corcho**, vocal de la Junta de Gobierno del Colegio, acudió el presidente de la Audiencia Provincial de Alicante, **Vicente Magro**, quien incidió en la importancia del uso de las nuevas tecnologías para todos aquellos supuestos en los que el administrador de fincas debe llevar a cabo actos de comunicación *ad intra* en la comunidad. Entre ellos, la convocatoria de juntas del presidente, la notificación de actas y el requerimiento a comuneros.

El ponente enumeró algunos de los casos que, en base a los defectos de forma en la comunicación, pueden representar un problema para el administrador de fincas en su relación con la comunidad: designación de representante de un proindiviso de un inmueble, comunicación del estado de deuda comunitaria por el administrador al propietario que pretenda transmitir el inmueble, subsanación de defectos en la redacción del acta, comunicación del acuerdo de la junta aprobando la liquidación de la deuda al moroso con carácter previo a la presentación de la utilización del procedimiento monitorio, obras no consentidas, comunicación del comunero del cambio de titularidad...

"Todos estos actos de comunicación suponen un excesivo tiempo de materialización, de coste para la comunidad y una ausencia de seguridad en su ejecución, pues pueden existir dificultades para acreditar la entrega cuando hay impugnaciones, aunque no se exija fehaciencia", explicó Magro.

Sin embargo, las nuevas tecnologías existentes evitan costes excesivos y ahorran tiempo al administrador de

fincas en su labor diaria. Entre ellos, el servicio de notificaciones electrónicas y postales. En este sentido, "el administrador puede dirigir un escrito a los comuneros para que le designen un domicilio a efectos de comunicaciones ofreciéndoles el servicio de la comunicación electrónica a aquellos que se lo



De izda. a dcha.: José Luis Martínez, Vicente Magro, José M.ª Anguiano y Juan Alberto Corcho.

faciliten", sugirió el ponente. Para ello, solo es necesaria una explicación en la junta de las ventajas de la incorporación de la comunidad a las nuevas tecnologías, sin precisar orden del día en este tema. Tampoco hace falta acuerdo a favor o en contra, pues en todo momento la admisión es voluntaria.

Tercero de confianza

En el proceso de comunicaciones electrónicas y para adicionar vías que acrediten la recepción de los envíos por correos electrónicos existe la figura del tercero de confianza, "a través del cual se puede obtener prueba de la remisión, así como de la recepción automática, garantizando la integridad del mensaje, del emisor y del receptor",



"El administrador debe vigilar tener cubierta su capacidad probatoria para evitar responsabilidades extracontractuales". Vicente Magro

según Magro. Los terceros de confianza están reconocidos en el art. 25 de la Ley de Servicios de la Sociedad de la Información.

Un ejemplo de la garantía de ejecución del acto de comunicación lo encontramos en las impugnaciones de comuneros, que están sometidas a la necesidad de que la comunidad acredite su ejecución. La intervención de un tercero de confianza permitiría evitar la mera alegación unilateral de

la comunidad de que llevó a efecto el acto, existiendo eficacia absoluta en sede judicial como medio de prueba.

En su intervención, el presidente de la Audiencia Provincial de Alicante también comentó la posibilidad de utilizar entre el administrador de fincas y los propietarios una Dirección

Electrónica Inmobiliaria por cada comunero para que las comunicaciones puedan llevarse por conducto del tercero de confianza.

Libro registro informático

Por lo que respecta a la acreditación fehaciente de la actuación del administrador de fincas y la evitación en casos de responsabilidad extracontractual (daños causados a comuneros o terceros), Vicente Magro recomendó el uso de un libro registro informático por envío de la información al tercero de confianza. Así, el administrador tiene la carga de probar su actividad diaria diligente (mediante prueba preconstituida) y la comunidad la garantía de veracidad del profesional.

En todo caso, el tercero de confianza resuelve el problema de la prueba.

La jornada también contó con la participación de **José María Anguiano**, consejero delegado de Logalty y Socio

de Garrigues, y **José Luis Martínez**, director técnico de Logalty, empresa que actúa de tercero de confianza y con la cual el Colegio tiene suscrito un convenio de colaboración. Ambos explicaron los servicios de prueba electrónica y la actuación de Logalty como mecanismo de generación y custodia de dicha prueba, así como el funcionamiento del portal de servicios de notificación electrónica que tiene habilitado el Colegio a través de www.cafmadrid.es.

Obligada a abandonar su vivienda por dar de comer a las palomas

Por **Juanjo Bueno**

pisos.com Una reciente sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia de Málaga ha obligado a una mujer a abandonar su casa durante un año y medio por dar de comer a las palomas. Aunque dicha resolución judicial no es pionera, sí reabre de nuevo el debate sobre las repercusiones que tiene alimentar a estas aves en una comunidad de propietarios. Y es que las palomas, de rápida reproducción, han proliferado en las ciudades de una manera alarmante. Por su condición sedentaria, y su costumbre de volver al lugar donde nacieron, anidan normalmente en edificios residenciales (balcones y buhardillas), siendo complicado ahuyentarlas.

No pocas veces nos encontramos el caso de un vecino que, por desconocimiento de los perjuicios que su acción puede tener, se dedica a alimentar diariamente a las palomas, atrayendo la presencia de las mismas...

Leer más: <http://bit.ly/hAhsA3>

Seguros para comunidades de vecinos

Por **Juanjo Bueno** y **Patricia Briones**

globaliza.com Ningún edificio residencial está libre de sufrir un incendio, robos, actos vandálicos... por eso es muy importante que las comunidades de propietarios, y cómo no, las viviendas y locales particulares, estén como mínimo aseguradas de riesgo de incendio y de responsabilidad civil. Adicionalmente se encuentran otras pólizas de seguro, denominadas multirriesgo, que ofrecen más coberturas, como daños por agua, robos, reclamación de impagados, etc.



En esta ocasión José nos hace la siguiente pregunta: **¿Estoy obligado a contratar un seguro de la comunidad si mi seguro del hogar cubre las zonas comunes e incendio en la parte proporcional que me toca? Y si estamos obligados a contratar, ¿cuál es el seguro mínimo exigible según la ley...?**

Leer más: <http://bit.ly/hxRofQ>

Fallecen Antonio Carabaña y Margarita Jiménez

El 8 de marzo nos dejaba para siempre Margarita Jiménez, doctora en periodismo, asesora y organizadora del primer gabinete de comunicación de nuestro Colegio.

Responsable de la información de Madrid en el diario Ya hasta 1983, Margarita dedicó toda su vida periodística a la investigación de temas madrileños, organizando jornadas y ciclos formativos. Durante la primera legislatura de la Asamblea de Madrid estuvo a cargo de la Información y Relaciones Públicas de la Cámara.

Poseedora de varios premios, también se le debe la autoría de los libros "Madrid en sus plazas, parques y jardines", "Madrid y provincia en sus Plazas Mayores", "El Madrid de Juan Carlos I" y coautoría de los fascículos "Madrid".

También el pasado 29 de marzo fallecía Antonio Carabaña, uno de los fundadores del Colegio Profesional de Administrador de Fincas de Madrid y Mención Honorífica "A la Trayectoria Profesional".

Durante toda su vida profesional tuvo disponibilidad absoluta a la profesión por encima, a veces, de su vida personal. Formó parte de la Junta de Gobierno del Colegio como vocal.

En nombre del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid sirvan estas líneas como pequeño homenaje por el esfuerzo y dedicación de Margarita y Antonio para con nuestra institución y profesión. D.E.P.



Jornada sobre pólizas de seguros



El **Salón B** del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid acogió el pasado 23 de febrero una jornada temática sobre pólizas de seguros, impartida por **José Luis Gurumeta**, perito de SegurCaixa, y moderada por **Juan Alberto Corcho**, vocal de la Junta de Gobierno del Colegio.

Durante la jornada, organizada por el Colegio, el ponente comentó algunos de los aspectos más importantes que todavía plantean problemas a los administradores de fincas, como son las coberturas de las pólizas y la importancia de revisarlas anualmente, los valores asegurados y su actualización, y finalmente el infraseguro y las garantías a primer riesgo.

Los más de 20 administradores de fincas asistentes mostraron mucho interés en mejorar los conocimientos de seguros y en particular en

la gestión de los siniestros de las comunidades.

Recomendaciones

Ahora bien, en la contratación de pólizas en nombre de sus clientes, el administrador de fincas debería tener en cuenta una serie de con-

sejos para de este modo mejorar el servicio prestado. De un lado "debe homogeneizar todas las pólizas para dar una respuesta igual en cada comunidad de propietarios", explicó Gurumeta. También, "profundizar en la tramitación de siniestros de daños



José Luis Gurumeta y Juan Alberto Corcho abriendo la Jornada.

No obstante, para gestionar adecuadamente un siniestro es imprescindible conocer las condiciones de la póliza. Porque, como concluyó Gurumeta, "no todas las pólizas son iguales y tienen las mismas coberturas".

Convenio con la Escuela Superior de Arquitectura y Tecnología de la Universidad Camilo José Cela

El pasado 8 de marzo, el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid suscribió un acuerdo de colaboración con la Escuela Superior de Arquitectura y Tecnología de la Universidad Camilo José Cela, al objeto de divulgar el curso Máster Universitario en Peritaciones y Valoraciones Inmobiliarias, Experto

en Tasaciones Hipotecarias y Experto en Peritaciones Judiciales.

A la firma del convenio, que tuvo lugar en la sede colegial, asistieron el presidente del Colegio, **Miguel Ángel Muñoz**; el subdirector gerente de la Escuela Superior de Arquitectura y Tecnología, **Germán Moreno**; y el director del Máster **Francisco M. Sánchez**.



Miguel Ángel Muñoz y Germán Moreno, en el momento de la firma del Convenio.

Solicitud de beca

La Escuela otorgará una beca del 50% del importe total a un alumno, matriculado en el Máster, a propuesta del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid.

El Máster, que está reconocido por el Ministerio de Educación y Cultura, "permitirá a los alumnos con titulación superior acceder de manera directa al Doctorado", afirmó Germán Moreno.

La primera promoción de estos estudios se iniciará en septiembre de 2011, y permitirá acercar el mercado profesional a 20 alumnos.



VIII Torneo de Mus

El pasado 25 de febrero, el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid celebró el VIII Torneo de Mus en las instalaciones del Pabellón Ondarreta-Félix. Un año más la popularidad del torneo congregó a más de 88 personas, entre administradores e invitados.

El evento fue patrocinado por INTER POOLS PISCINAS, JOSÉ SILVA Correduría de Seguros, GÓMEZ Contadores de Agua, PREVENT Se-



El Torneo de Mus fue disputado por 48 parejas

curity Systems, DUPLEX Ascensores, SERYMA S.L. Servicios Integrales, CALORDOM Caloríficas Doméstica, JESER MADRID Conserjería, Vigilancia, EDIFIT Eficiencia Energética, 3eITE Estudio de Arquitectura, GRU-



Foto de familia de los ganadores del VIII Torneo de Mus.

Nuestro Colegio



Momento del sorteo del crucero por el Mediterráneo.

PO ABARME Pocería, AIDE Mantenimiento de Puertas Automáticas y GRUPO GTG Prevención de Riesgos Laborales y contó con la colaboración de Molina & Medina Correduría de Seguros, Almenibor Regalos Pro-

mocionales, Mimudanza.es, Xantiamen, Bacardí España y Bodegas y Viñedos Alvar.

La jornada dio comienzo con un cóctel de bienvenida, durante el cual las empresas patrocinadoras entregaron a los jugadores diversos regalos: juegos de cartas, tapete de mus, botella de vino personalizada, etc.

Al finalizar la comida que todos los años se ofrece a los asistentes, el vicepresidente segundo del Colegio, Pedro Manuel Ureta, y los miembros de la comisión de Relaciones Personales entre colegiados, agradecieron a las empresas patrocinadoras y co-

Clasificación

Campeones: ALBERTO GOMEZ • ANGEL SOTELO

Subcampeones: FELIX JUAREZ CORCHO • JAVIER DIAZ

Terceros clasificados: LUIS MIGUEL OSUNA • RUBEN MAESO

Cuartos clasificados: ALBERTO CASTRESANA • JOSE M^o MARTINEZ

Campeones consolación: JUAN CARLOS GARCIA • JOSE VELASCO

Subcampeones consolación: CARMEN LLORENTE • FRANCISCO GONZALEZ

Terceros clasificados consolación: ANGEL SOTELO • GUSTAVO HERRERA

laboradoras su participación en este tradicional campeonato.

Antes de dar comienzo el torneo, se sortearon un crucero por el Mediterráneo y un ipad, resultando agraciados Juan Carlos Rodríguez y Pedro Carra-miñana respectivamente.

Disputado por 48 parejas, el VIII Torneo de Mus destacó por el buen juego de todos los participantes.

El Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid hizo entrega a todas las empresas de un trofeo conmemorativo del evento.

Entre

Mutua de Propietarios le da la bienvenida

Haga de los seguros de comunidades de propietarios una **unidad de negocio** más dentro de su actividad. Consolide unos ingresos fijos



- Colabore con nosotros como **agente** de la única aseguradora especializada en seguros para comunidades de propietarios
- La **gestión integrada online** le facilita hacer un seguimiento directo de los siniestros, a la vez que le permite contratar pólizas, ver recibos y acceder a toda la información
- **Trabajamos para usted.** Concéntrese en su relación con las comunidades mientras nosotros gestionamos todas sus pólizas y siniestros. Sus trámites más fáciles y rápidos

... además, al operar con **Mutua de Propietarios** disfrutará, entre otras ventajas, de:

- ✚ **Exclusivo seguro de accidentes para administradores de fincas, sus empleados y familiares**
- ✈ **Viaje de incentivos para agentes.** Participe y prepárese para viajar a destinos inolvidables

Infórmese en el **902 112 715** y conozca todos los beneficios de entrar en **Mutua de Propietarios**



SEGUROS DESDE 1835.
Pioneros en seguros para edificios en España.

Las comunidades de propietarios también son nuestra razón de ser

Teléfono de información exclusivo para administradores de fincas

902 112 715

administradordefincas@mutuadepropietarios.es
www.mutuadepropietarios.es



XIV Encuentro Nacional de Jóvenes Administradores de Fincas

Los próximos días 3 y 4 de junio, el Parador de La Granja de San Ildefonso (Segovia) acogerá el XIV Encuentro Nacional de Jóvenes Administradores de Fincas, organizado por el Colegio de Administradores de Fincas de Segovia y promovido por el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España.

Bajo el lema "Profesional liberal \Leftrightarrow empresario", este Encuentro tiene como fines principales el "compartir las tendencias, las dudas, las novedades y los conocimientos que los expertos ponentes en las materias a tratar pondrán a nuestra disposición", asegura José Antonio Fresnillo, presidente del colegio organizador.

Programa técnico

Sin duda alguna, "el programa técnico contribuirá a incrementar la formación de asistentes al tratar temas como "La comunicación de tu empresa", " Los clientes rentables y el marketing", "El control económico de la gestión del negocio de la administración de fincas", "La tributación en el IVA de ciertas operaciones inmobiliarias " o indagar en "Los aspectos jurídico-prácticos del contrato de administrador de fincas" o traspasar el umbral y entrar en el mundo de "Las nuevas materias en derechos y deberes de los comuneros", comenta Fresnillo.



Foto: Archidona

Acueducto.

Según el presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Segovia, "todos los temas a tratar son de actualidad y tiene un sentido eminentemente práctico para el ejercicio profesional, pero además se ha procurado reservar un amplio espacio de tiempo para el coloquio e intercambio de opiniones entre los compañeros,



José A. Fresnillo, presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Segovia.

porque lo consideramos primordial y además facilita que si a los ponentes se les queda postergado algún tema candente no me cabe duda de que los asistentes lo sacarán a la luz".

Programa lúdico

Los acompañantes de los administradores de fincas también tienen un lugar destacado en el Encuentro. Entre los monumentos segovianos que podrán visitar destacan el museo del vidrio de La Granja de San Ildefonso, la majestuosidad del bimilenario acueducto de Segovia, la Catedral o el Alcázar de Segovia, cuna de la Artillería española y residencia temporal de la reina Isabel La Católica. "La ciudad de Segovia es además candidata a la capitalidad europea de la cultura para 2016, contando el Encuentro de Jóvenes Administradores con el apoyo institucional de "Segovia 2016", en el marco del Ayuntamiento", añade Fresnillo. También los acompañantes podrán realizar una visita guiada a los famosos jardines de La Granja, inspirados en los Versallescos de París, "contando con el privilegio de poder ver en

funcionamiento un grupo de fuentes de La Granja", comenta el presidente del comité organizador.

Premio literario

Otro de los objetivos que se persigue en este Encuentro es que los jóvenes administradores se impliquen de forma directa en la propuesta y

Foto: Luis Pérez



Panorámica de Segovia.

defensa de ponencias y mesas de trabajo para que expongan sus inquietudes profesionales. Por lo mismo, además, se convoca el "II Premio Literario de Jóvenes Administradores". Se trata de un concurso que pretende fomentar la profesión de administrador de fincas, premiando el mejor relato a juicio del jurado.

A día de hoy el Encuentro supera la cifra de 125 inscritos, "aunque esperamos muchos más asistentes. Desde aquí y como representante de todos los que formamos la organización animo a los compañeros madrileños a inscribirse y a divulgar este importante Encuentro", concluye Fresnillo.

La Junta de Gobierno del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid, consciente de la importancia que tienen este tipo de actos subvenciona la asistencia al citado Encuentro, dotando para ello una partida global de 6.000 euros a repartir entre los administradores de fincas asistentes al mismo, subvención ésta que no podrá superar la cantidad de 225 euros por colegiado asistente. ¡Apúntate!

Más información e inscripciones:
www.interservice.es/adfin/

Sistemas de seguridad

- Detección de Intrusión (Alarmas)
- Circuito cerrado de televisión (CCTV)
- Control de accesos
- Cerraduras, cajas fuertes, armeros...
- Domótica aplicada

Protección contra incendios

- Sistemas Domóticos
- Sistemas de Telecomunicaciones
- Sistemas Informáticos

División de servicios de seguridad.

División de componentes y sistemas.

División de servicios técnicos integrales.

División de servicios generales:

Servicios auxiliares

- Control e información (Controladores/as)
- Admisión y control interno (Porteros)
- Control en comunidades (Conserjes)
- Asistencia y control piscinas (Socorristas)
- Recepción e información (Azafatas/os)
- Conducción de vehículos (Chóferes)

Servicios de limpieza en

- Despachos y oficinas
- Portales - Comunidades
- Locales comerciales
- Grandes superficies comerciales
- Naves industriales
- Garajes
- Limpiezas especiales

Servicios de jardinería

- Diseño y obras de jardinería
- Mantenimiento integral de jardines
- Sistemas de riego automáticos
- Siembra y/o reposición de plantas
- Poda de árboles y arbustos
- Desbrozado de malezas
- Recorte de césped y borduras
- Tratamientos fitosanitarios

Servicios de control de plagas

- Tratamientos de Desinsectación
- Tratamientos de Desratización
- Tratamientos de Desinfección



Sentencias

Validez de las obras de cerramiento de terraza acreditándose que han sido consentidos tácitamente por la comunidad otros cerramientos similares preexistentes en otras viviendas

Publicación: Base de Datos ELITTE propiedad horizontal (www.sepin.es)

TS, Sala Primera, de lo Civil, 808/2010, de 26 de noviembre
Recurso 2401/2005. Ponente: Juan Antonio Xiol Ríos.
SP/SENT/536910

“.. Desde estos parámetros, el interés casacional por oposición a la jurisprudencia de la Sala es inexistente. Sólo si se ignoran los hechos declarados probados por la Audiencia Provincial se puede concluir que concurra la contradicción que se alega. La sentencia recurrida, en el Fundamento de Derecho Primero, no sólo evidencia que se ha realizado un gran número de cerramientos de terrazas, mediante construcciones de aluminio, sin que la comunidad haya iniciado acciones tendentes a su retirada, sino que considera acreditado que cuando los recurridos adquirieron la vivienda ya se había instalado una construcción de aluminio, cristal y material de obra en la terraza en cuestión. A todo ello se une que se han aportado pruebas que ponen de manifiesto que otro vecino, frente al que ninguna acción se ha llevado a cabo, realizó un cerramiento de la terraza análogo al ejecutado por los recurridos, que ha sido consentido por la comunidad.

En definitiva, las sentencias de esta Sala que identifica el recurrente mantienen un criterio doctrinal que ha sido completado por jurisprudencia más reciente, conforme se ha examinado, y ahora se reitera, respecto a que es posible la aprobación tácita de la comunidad en la realización de obras como las que son objeto de este pleito, una vez analizados los hechos concretos, que en el presente caso han permitido a la Audiencia Provincial, tras valorar la existencia de construcciones análogas permitidas por la comunidad, así como la preexistencia de un cerramiento anterior llevado a cabo por quienes vendieron a los ahora propietarios el inmueble en cuestión, declarar la validez de la construcción ejecutada...”.

Consultas

Nueva caldera de calefacción por cambio de combustible y pago por los locales

Publicación: Base de Datos ELITTE propiedad horizontal (www.sepin.es)

SP/CONS/77220

Habrá que comprobar el Título o la escritura de división horizontal de la finca con el fin de ver si aparece expresamente algún tipo de exoneración al respecto. Si no hay nada sobre el particular, según la mayor parte de la escasa doctrina y jurisprudencia existente, entendemos que los locales, a pesar de no tener servicio de calefacción, deben pagar los gastos de

cambio de caldera de carbón a gas, pues en el fondo se trata de un elemento común para que la finca siga en estado de servir en todos sus servicios y en ello (por ejemplo, nuevo ascensor) tienen que participar todos los propietarios, conforme al coeficiente, aunque no usen dicho elemento.

Otra cosa serán los gastos de conservación y de mantenimiento normales, así como el consumo, que perfectamente pueden estar exonerados por imposibilidad de uso, pero no en cuanto se trate de algo extraordinario como es el cambio de caldera.

Obligación de pago de las deudas por el titular registral

Publicación: Base de Datos ELITTE propiedad horizontal (www.sepin.es)

SP/CONS/77786

El art. 21.4 de la Ley de Propiedad Horizontal contempla la posibilidad, más bien la obligación, de demandar al titular registral, pues en otro caso nunca podría embargarse el piso si el juicio se ha llevado solo con el supuesto propietario en contrato privado.

Aunque valdría solamente con demandar al citado titular registral, es conveniente accionar también contra el que aparece como propietario ante la comunidad por la vía de hecho. No hay que hacer relación alguna, ni exponer historial, simplemente indicar que se demanda al titular registral por imperativo legal y también al que se ha presentado, en actos propios, como propietario del piso o local.

Si el titular registral es una Sociedad la demanda ha de ir a su nombre, con independencia de quien sea ahora el administrador de la misma.

Posible modificación de coeficientes por ampliación de vivienda

Publicación: Base de Datos ELITTE propiedad horizontal (www.sepin.es)

SP/CONS/77318

No hay modificación “tácita” de coeficientes por el hecho de que se haya ampliado una vivienda. Las cuotas siguen igual que antes y solo podrán modificarse todas ellas [pues hay que seguir con las 100 centésimas del art. 3 b) LPH] si así se acuerda de forma expresa, indicando las nuevas, de forma unánime por la Junta de Propietarios.

Por tanto, aquí lo que hay que discutir es la autorización para ampliar una vivienda (que también necesita de unanimidad) y si un propietario ha votado en contra, lo que tiene que hacer es impugnar el acuerdo en el plazo de tres meses, pues se trata de una decisión que perjudica a la comunidad y favorece a un propietario [art. 18.1 b)], pidiendo que las cosas vuelvan a su estado anterior.

Aparte de ello, si con las obras realizadas en la finca se han causado daños privativos, el perjudicado debe exigir la indemnización correspondiente, siendo el plazo de un año, pues es de aplicación el art. 1.902 del Código Civil, en relación con el art. 1.968.

Pioneros en la instalación y captación de consumos con sistema VÍA RADIO.

Liquidaciones en soporte físico, magnético, por e-mail o la web.

Instalación, lectura, liquidación y conservación de todo tipo de contadores de Agua, Calor, Gasoil, Gas, Luz, Horas...



GÓMEZ
CONTADORES DE AGUA

Calor y agua bajo control



DELEGACIÓN CENTRAL:
Ávda. Manzanares, 196. 28026 Madrid • Tel.: 902 095 096 Fax: 902 095 097
gomezcontadores@gomezcontadores.com • Servicio para Madrid, Ávila, Segovia, Toledo, Cuenca, Guadalajara y Ciudad Real.



DELEGACIÓN ARAGÓN:
Marqués de Ahumada, 25. 50007 Zaragoza. • Tel.: 902 095 094 Fax: 978 27 87 24
aragon@gomezcontadores.com • Servicio para Zaragoza, Huesca, Teruel, Soria, Cataluña y Navarra.

DELEGACIÓN BURGOS:
Calle Vitoria, 17. Of. 803 • Tel.: 902 095 096 Fax: 902 095 097
burgos@gomezcontadores.com • Servicio para Burgos, Palencia, Valladolid, Cantabria, La Rioja y País Vasco.

Telf.: 902 095 096

CHIMENEAS

ASESORAMIENTO GRATUITO

COMUNITARIAS

ELIMINACIÓN DE OLORES DE COCINAS Y BAÑOS EN EDIFICIOS

INSPECCIÓN CÁMARA TV

LIMPIEZA

REHABILITACIÓN

EXTRACCIÓN



LIMPIEZA DE CALDERAS COMUNITARIAS DE GASOLEO

SOLUCIÓN AL PROBLEMA DE TIRO O REVOCO EN CHIMENEAS COMUNITARIA DE EDIFICIOS CON EXTRACTORES EÓLICOS Ó HÍBRIDOS.

VENTILACIÓN DE VIVIENDAS CON EXTRACTORES EÓLICOS

VENTAJAS (NUESTROS EXTRACTORES)



- Está fabricado en policarbonato, un material plástico muy resistente y ligero.
- Está ensamblado mediante presión, de forma que mantiene siempre su integridad física.
- Gira con suma facilidad, porque además de ser muy ligero incluye un sistema exclusivo de rodamientos.
- No se oxida.
- Son extremadamente silenciosos.
- Soporta vientos huracanados de 240 Km/h.
- Disponible en varios colores: marrón, rojo teja, gris y negro.
- Su calidad es tal, que ofrece 10 AÑOS DE GARANTÍA.

DESVENTAJAS (EXTRACTORES METÁLICOS)



Extractores Metálicos Estropeados.

- Están fabricados en metal, son más pesados y giran con dificultad.
- Sus piezas están soldadas, por lo que pierden su integridad física con relativa facilidad, a veces en sólo 6 meses.
- No suelen incluir dos rodamientos y sus ejes se desgastan con facilidad.
- Se oxidan fácilmente con el tiempo.
- Cuando el rodamiento se desgasta, generan ruidos molestos las 24 horas, hasta dejar de girar (se gripa).
- Cuando se pintan de algún color, con el tiempo la pintura se desprende.
- NO OFRECEN GARANTÍA ALGUNA.



(Chimeneas de cocinas y baños)



¡EL FUTURO EN REMATES DE CHIMENEAS!

DISEÑADOS Y FABRICADOS EN AUSTRALIA



91 463 45 51 · FAX: 91 479 17 95

C/. Costanilla de los olivos, 14 · 28011 MADRID

www.aghventilacion.com · e-mail: agh@aghventilacion.com

Administración

Noticario

SIMA Primavera celebra la afluencia de público



Quienes auguraban un año horrible para el sector inmobiliario se han dado de bruces con la realidad. O al menos así lo asegura Planner Reed, empresa organizadora del Salón Inmobiliario de Madrid en su edición especial celebrada del 11 al 13 de marzo pasado.

Los excelentes resultados de SIMA Primavera, con gran afluencia de potenciales compradores, han vuelto a confirmar que la demanda residencial prosigue su curva ascendente y que se trata de una tendencia ajena a las coyunturas del momento. "Aunque no lo explicitásemos, todos creíamos que el fin de la deducción por la compra de una vivienda en la declaración del IRPF iba a pasar factura, que las ventas lo notarían y que las compras se retraerían. Y no ha sido así. Desde que la feria abrió sus puertas el pasado viernes, la avalancha de público ha sido tal, que en algunos momentos incluso resultaba imposible avanzar. Y lo más destacable, un público interesado, que se tomaba su tiempo

con los comerciales de los stands, que solicita abundante información, que sabe lo que quiere y que ya no busca chollos, sino precios razonables", comenta Eloy Bohúa, director general de Planner Reed.

Perfil del visitante

Esta nueva edición de SIMA Primavera ha servido también para constatar que la demanda se recupera a lo largo y ancho de la escala de edades de los posibles compradores de una vivienda. Si en las anteriores SIMA siempre había predominado un grupo determinado de compradores (fue el caso, por ejemplo, de los jóvenes en SIMA Otoño o de las personas de mediana edad en SIMA Fin de Año 2010), en SIMA Primavera este desequilibrio ha desaparecido.

El resultado ha sido, como han destacado los expositores, una "demanda

global", en la que cada producto residencial ha tenido "su público": las viviendas de 1 o 2 dormitorios en el centro de la ciudad y en los barrios nuevos de los PAUs para los jóvenes de hasta 35 años; las viviendas más grandes, de reposición, para los

SIMA Primavera ha recuperado el perfil heterogéneo del potencial comprador de vivienda

núcleos familiares ya asentados, con los hijos de cierta edad y unos progenitores entre los cuarenta y tantos y cincuenta y tantos años; y, finalmente, la vivienda turística para compradores de más edad y pequeños inversores atentos a la actualización del precio de estos inmuebles.

Grupo **ureka**
Arquitectura, rehabilitación y mantenimiento de edificios.

Renovamos el pasado, mantenemos el presente, pensando en el futuro.

Grupo **ureka**
Empresas

Jovi rehabilitaciones	pocerox pocería	hierral hierro y aluminio
Ibacei sistemas de elevación	tobras instalaciones	limarox limpieza mantenimiento

Para más información pongase en contacto con nosotros.
Tlf. 902 108 068
fax. 902 110 645
www.grupoureka.com

Google Apps

Desde mediados de agosto de 2009 el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid ha modificado, ampliado y potenciado los servicios de correo profesional. Originalmente estos servicios se basaban en facilitar dos cuentas de correo, una personal y la otra profesional, aunque su utilización las definía el usuario; acceso a internet vía conexión RTB o vía conexión con modem analógico conectado a la línea telefónica. Las cuentas de correo tenían una capacidad de 5 MB, más adelante se ampliaron a 50 MB, siendo el dominio de las mismas el del Colegio, @cafmadrid.es.

Los nuevos servicios modifican sustancialmente los expuestos y desde estas líneas queremos que los colegiados los conozcan a grandes rasgos para su mayor uso, co-

ción y los colegiados; su nueva RP o programa de gestión interna que actúa como base de datos única y maestra respecto a los servicios tecnológicos y "El Manual de Conocimientos del Administrador" que, junto a las aplicaciones de Google Apps, completan los denominados "servicios en la nube".

Otro aspecto importante dentro de la prestación de servicios a través de las tecnologías de la información es la elección de los socios tecnológicos que en base a sus conocimientos, formación y experiencia van a facilitar el acercamiento de las infraestructuras y tecnologías al colegiado. Podemos destacar la colaboración de empresas como **Syntax Informática** (<http://www.syntax.es>), partner de Microsoft en España, que ha sido la responsable de montar la infraestructura informática del Colegio, seguridad, servidores, etc. y ejecutora de soluciones de servicios como "El Manual de Conocimientos del Administrador" y **Recol Network** (<http://www.recol.es>), nuestro ISP (empresa que presta los servicios de internet), ejecutora de la nueva RP del Colegio y página web, basada en tecnologías de Microsoft, prestadora de los servicios Google Apps.

El servicio de correo Google Apps es, por tanto, una plataforma de trabajo cooperativo compuesto de un conjunto de soluciones que tiene como objeto el dotar al Colegio y sus colegiados de una serie de herramientas esenciales para la comunicación, colaboración y trabajo más eficaz.



1. Gmail (cuenta de correo): • Cuentas de usuarios personalizadas bajo dominio del propio Colegio • Acceso a la cuenta vía Internet (PC o Móvil), Outlook • Buscador Avanzado • Auto clasificación por filtros y etiquetas • Contacto directo por mensajería instantánea • Integrado con el resto de aplicaciones • Gestión de Contactos avanzada • Sistema de Archivo • Sincronizador • Capacidad del buzón 7 GB • Antivirus y Antispam, un 99,9% de tiempo de actividad y seguridad mejorada.

3. Google Docs (espacio virtual para documentos, copias de seguridad, etc): • Gestión documental de ficheros • Colaboración online • Histórico de modificaciones • Carga masiva de documentos • Editor de Texto • Hojas de Cálculo • Formularios • Gestión de privacidad y accesibilidad • Carpetas • Capacidad de información 1 GB • Exportación a local.

5. Google Talk (Chat, voz, video): • Chat en texto • Cerrada al grupo (o abierta a todos) • Transferencia de archivos sin restricciones • Chat, Voz y Video • Voz Mail • Accesibilidad

2. Google Sites (creación de página web personalizada): • Páginas web personalizadas (diseño, URL) • Control de acceso y privacidad • Editor de contenidos (sin necesidad de saber programar) • Sistema de suscripción • Capacidad del sitio 100 MB sin límites de páginas. • Plantilla predefinidas • Inserción de ficheros, archivos, imágenes, gadgets, mapas, videos, etc.

4. Google Calendar (agenda, calendario): • Agenda propia y compartida (Grupo) o pública • Integrada con el Correo Electrónico • Recordatorios activos • Periodicidad personalizable • Invitados - Solicitud de asistencia • Buscador personalizado • Adjuntos • Gestión de localizaciones • Gestión de disponibilidad • Privacidad personalizable • Sincronización

nocimiento y, sobre todo, seguir concienciando que la implementación y utilización de las nuevas tecnologías en nuestra labor profesional redundan en una mayor calidad, ahorro de costes y competitividad en la prestación de nuestros servicios.

"Servicios en la nube"

Desde hace algunos años el Colegio ha entendido dónde está el futuro de la informática y la prestación de los servicios de valor añadido en cuanto a la utilización de las nuevas tecnologías de la información. Todo ello corroborado con la tendencia de las grandes compañías y su apuesta por los llamados "servicios en la nube". Prueba de ello es la nueva página web que implementa servicios directos y comunicación bidireccional entre la institu-

ción y los colegiados; su nueva RP o programa de gestión interna que actúa como base de datos única y maestra respecto a los servicios tecnológicos y "El Manual de Conocimientos del Administrador" que, junto a las aplicaciones de Google Apps, completan los denominados "servicios en la nube".

Otro aspecto importante dentro de la prestación de servicios a través de las tecnologías de la información es la elección de los socios tecnológicos que en base a sus conocimientos, formación y experiencia van a facilitar el acercamiento de las infraestructuras y tecnologías al colegiado. Podemos destacar la colaboración de empresas como **Syntax Informática** (<http://www.syntax.es>), partner de Microsoft en España, que ha sido la responsable de montar la infraestructura informática del Colegio, seguridad, servidores, etc. y ejecutora de soluciones de servicios como "El Manual de Conocimientos del Administrador" y **Recol Network** (<http://www.recol.es>), nuestro ISP (empresa que presta los servicios de internet), ejecutora de la nueva RP del Colegio y página web, basada en tecnologías de Microsoft, prestadora de los servicios Google Apps.

El servicio de correo Google Apps es, por tanto, una plataforma de trabajo cooperativo compuesto de un conjunto de soluciones que tiene como objeto el dotar al Colegio y sus colegiados de una serie de herramientas esenciales para la comunicación, colaboración y trabajo más eficaz.



- Mantenimiento de jardines.
- Podas y siegas.
- Tratamientos fitosanitarios.
- Sistemas de riego: instalación y mantenimiento.
- Jardinería en general.
- Decoración de portales tanto en plantas naturales como artificiales.

Los colegiados tendrán un trato preferente, con un acceso más rápido a nuestros servicios, así como bonificación del 5%.

Avda. Marqués de Corbera, 60
E-mail: l.cuadrado@mi.madridtel.es

28017 Madrid

Tels.: 91 530 88 40 y 91 405 22 98

GRUPOGTG



Servicios Diversos, S.L.

Profesionalidad
Confianza
Calidad
Innovación

Formación
Cualificación Profesional

Prevención
de riesgos
laborales



GRUPOGTG:
"La solución
eficaz."

Galileo, 23 - 28015 MADRID
Tel. 91 448 47 02
Fax: 91 591 66 85
email: gtg@gtgservicios.es
www.gtgservicios.es

“Los administradores de fincas son un colectivo necesario”

Miles de medios de comunicación recogen a diario las reflexiones de Leopoldo Abadía, hombre optimista donde los haya que después de media vida dedicada a la enseñanza, decidió tras su jubilación escribir un blog y sumergirse en una “nube” de términos económicos, sociales y políticos explicados en un peculiar estilo.

Pronto, su sencillez y claridad a la hora de contar las cosas le procuró la fama, hasta el punto de situar su obra “La Crisis Ninja” en referencia del sector por considerarse la mejor explicación en español sobre la crisis económica mundial. Su periplo diario se puede seguir, además de en su blog www.viajeroninja.blogspot.com, en su cuenta de twitter @viajeroninja, a través de la cual le localizamos y gestionamos esta entrevista, toda una sabia “traducción” de la economía al lenguaje común.

¿Cuáles son sus recetas personales para mejorar la economía?

Yo siempre las resumo en tres premisas importantes: optimismo (entendido como luchar con uñas y dientes por salir de esta situación), no distraerse (es decir, centrarse en lo prioritario) y prudencia (no pasarse ni por cobarde ni por osado). A eso, añadiría sensatez, entender lo que se compra y mucha decencia.

¿Por qué un país como España únicamente ha apostado por un modelo basado en el turismo y la construcción como sectores dinamizadores del cambio?

Yo creo que el turismo sí que es un motor real del cual hemos renegado en los últimos años. Creo que es muy atractivo para la gente si sabemos sacarle partido. Del tema de la construcción sólo puedo decir que se nos fue la cabeza y que en ella depositamos todas

“La economía sumergida está manteniendo la paz social”



Leopoldo Abadía
Experto en Economía

nuestras esperanzas y nuestro futuro. Demasiada especulación y poco realismo.

¿Cuál ha sido la cara y la cruz del sector inmobiliario en los últimos años?

Lo bueno: mucha gente solvente y segura ha podido acceder a una vivienda. Lo malo: excesiva demanda, demasiada construcción, incongruencia, ambición... y un sistema ficticio que ha arrastrado a toda la sociedad. La combinación entre las constructoras, promotoras e inmobiliarias junto a las entidades financieras ha sido nefasta. Es lo que llamo NINJOCONSTRUCCIÓN.

¿Cree que es suficiente con entregar la vivienda al banco para saldar la deuda hipotecaria como demandan las organizaciones de consumidores?

Debería ser así, sin duda. Así lo es en algunos estados americanos. Sin embargo, aquí ha ocurrido un caso

en Navarra y todo el mundo se ha puesto a temblar y a echarse las manos a la cabeza. Hay muchos nervios porque hay muchos intereses creados.

El dato del paro es el único indicador útil de la crisis actual. Sin embargo, ¿es realmente fiable?

Sí, siempre que se tome desde la misma perspectiva. Intentan darnos otros datos (quitan a la gente parada en formación, por ejemplo) que son falsos. Cerca de 4,7 millones de parados es lo que hay según la EPA y se supone que es un dato del que fiarse. Otra cosa es que, además, haya un 20% de economía sumergida que haga que el país no tenga agitación social.

¿En este sentido, qué efectos cree que tendrá el anunciado Plan que persigue la economía sumergida?

La economía sumergida está manteniendo la paz social. Es lo que permite a los parados ir sobreviviendo. Si van a por ella, deberíamos prepararnos para lo que viene.

“La combinación entre las constructoras, promotoras e inmobiliarias junto a las entidades financieras ha sido nefasta. Es lo que llamo NINJOCONSTRUCCIÓN”

¿Y qué opinión tiene sobre la liberalización del sector servicios en la que trabaja actualmente el Gobierno?

Es otra de las medidas que exige la situación económica actual y, de manera más o menos diligente, el gobierno hará lo que pueda. Esto provocará divergencias, incompetencias y, por supuesto, quejas.

¿Algún día sabremos quién tiene verdaderamente culpa de la crisis y dónde ha ido a parar el dinero gestado en los últimos años?

No creo. Lo culpables son las entidades financieras, que han hecho tanto el bobo que nos han arrastrado a todos al abismo. Los políticos negligentes también deberían ser procesados. Y deberían, entre todos, devolver aquello que han volatilizado. Ninguno pagará por lo hecho, a no ser que el modelo islandés se imponga y el pueblo decida meter a los culpables en la cárcel.

¿Es sostenible económicamente un estado vertebrado en autonomías?

Yo creo que el modelo es muy bueno pero que se ha llevado muy mal. Cientos de millones se tiran a la basura por una mala ejecución del modelo. Yo apuesto por una profunda revisión.

En primera persona

Nacido en Zaragoza hace 77 años. Jubilado.
Tiene 12 hijos, 40 nietos

Es doctor ingeniero industrial.
Es ITP Harvard Business School.

Fue miembro del equipo fundador del IESE, actualmente la primera escuela de negocios a nivel mundial, donde fue profesor de Política de Empresa durante más de 31 años.

Su blog www.leopoldoabadia.com cuenta actualmente con más de **3.400.000 visitas** procedentes de todo el mundo (incluso de Irán y Burundi) y ha convertido a su autor en una persona de referencia a la hora de analizar los hechos económicos surgidos a raíz de la crisis.

El blog incluye un diccionario personal sobre términos económicos, sociales y políticos explicados con su original estilo. En ciertas empresas se ha acuñado la expresión “**Explicámelo a lo Leopoldo**” para pedir que las cosas se expliquen con sencillez y con palabras claras.

El **8 de enero de 2009** publicó el libro “**La Crisis Ninja y otros misterios de la economía actual**” editado por Espasa. En su primeras semanas de venta se convirtió en el libro de no ficción más vendido en España con 23 ediciones en diversos formatos e idiomas.

El **8 de enero de 2010** publicó “**La hora de los sensatos**” en el que, continuando con el estilo de La Crisis Ninja, establece las bases para solucionar los problemas surgidos de la crisis. Actualmente está en su novena edición.

El pasado **20 de octubre de 2010**, salió a la venta su nuevo libro: “**¿Qué hace una persona como tú en una crisis como esta?**” en el que, prácticamente como si fuera un manual, da recomendaciones económicas para actuar con sentido común en el día a día para empresas, familias, emprendedores, etc. siguiendo su estilo irónico, ameno e instructivo.

Desde septiembre de 2008 está realizando una serie de conferencias por España, Argentina, Reino Unido, Luxemburgo, etc. En total tiene agendadas más de 500 conferencias.

Los administradores de fincas colegiados de España gestionan 200.000 millones de euros anuales y crean y mantienen 25.000 empleos directos y, sin embargo, el Gobierno cuestiona la colegiación obligatoria de la profesión, ¿qué opinión le merece?

No hago mucho caso de lo que dice/hace el Gobierno. Las profesiones pueden reguiarse internamente porque ►

► de esta forma sus miembros se ayudan y contribuyen a mejorar la institución.

Los administradores de fincas abanderaron la primera iniciativa legislativa popular (ILP) de la democracia que permitió reducir la morosidad en las comunidades de propietarios, ¿podría triunfar otra ILP con el Estado de Derecho actual o la sociedad se ha vuelto conformista?

“Apuesto por una profunda revisión de las autonomías”

Creo que las ILP son una excelente alternativa a muchas cosas. Podría triunfar y es recomendable que la gente se organice de una vez para, por ejemplo, exigir formación a los políticos.

Para terminar, descríbame en 140 caracteres (el límite que permite twitter) su opinión como tuitero de los administradores de fincas.

Creo que es un colectivo necesario si está bien organizado en consejos y colegios profesionales. ■



SGS es la respuesta OCA (Organismo de Control Autorizado)

Nuestros Servicios
a su alcance
91 313 80 94

Unas **instalaciones seguras** son la tranquilidad para los usuarios y para el **Administrador** la garantía de tener a cubierto sus responsabilidades profesionales.

Servicios de Inspección Reglamentaria (O.C.A.)

- Ascensores (RAE).
- Calderas (RAP).
- Depósitos de Gasóleo (IPE).
- Depósitos de GLP (RGLP).
- Protección contra incendios (PCI).
- Reglamento de Instalaciones de gas.
- Instalaciones Eléctricas de Baja Tensión (RD 842/2002).
- Instalaciones Eléctricas de Alta Tensión. (Centros de Transformación).
- Revisión de máquinas y equipos de trabajo (RD 1215/97).
- Instalaciones Térmicas en edificios (RITE).

Otros Servicios

- Estudio de patología de edificios (estructuras, conductos de aire acondicionado, legionella, etc.).
- Peritaciones, informes, evaluación de presupuestos.
- Control de Calidad en obras, OCT.
- Tramitación de Licencias Urbanísticas en el Ayto. de Madrid.

SGS
C/ Trespademe, 29 - Edificio Barajas I. 28042 Madrid
(t) 91 313 80 00 - (f) 91 313 81 60
www.sgs.es

WHEN YOU NEED TO BE SURE

SGS

ALC

tecnología

servicio

rapidez

medioambiente

calidad

ALCANTARILLADO TECNICO S.L.

91 719 99 00

Avda. General Fanjul, 2 B Fax:91 719 99 01

E-mail alc@alcantarilladotecnico.es

www.alcantarilladotecnico.es

24 HORAS

Informe Eurostat: Seis de cada diez españoles viven en un piso

La última estadística sobre vivienda de Eurostat ofrece cifras tan poco sorprendentes como que seis de cada diez españoles habitan un piso, que menos de la mitad de la población está libre de hipoteca o que sólo uno de cada seis vive en régimen de alquiler. El informe, referido a 2009, revela también que el 17,6% de las viviendas españolas tiene problemas con la humedad.

En la Europa de los 27, en la primera década del siglo XXI, existen notables diferencias entre los estados miembros en relación con el tipo de casa en la que vive la gente (piso,

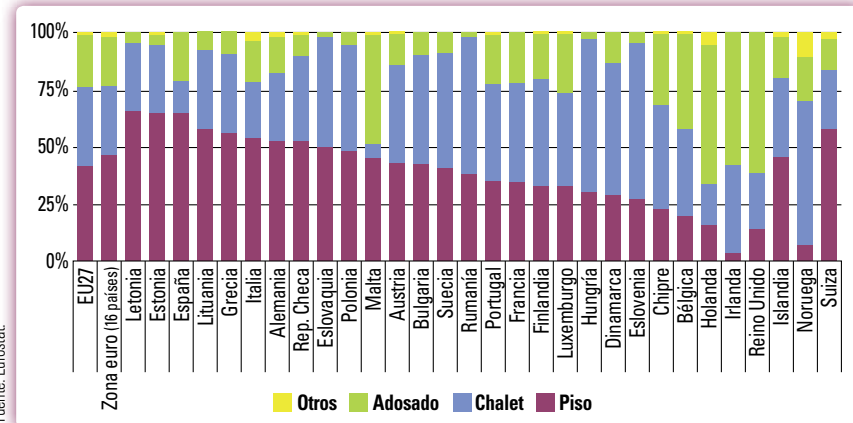
y España, más de la mitad de la población prefiere vivir en pisos. En nuestro país el porcentaje se eleva al 64,6%, superando en más de veinte puntos la media de la Unión

En España sólo una de cada cinco personas vive de alquiler, bien sea protegido o de precio libre, frente a países como Austria, Francia, Dinamarca, Holanda o Suecia, donde casi el 40% de la población elige esta forma de acceso a la vivienda.

Un tercio de los españoles tiene su vivienda hipotecada

En nuestro país aproximadamente un tercio de los habitantes son titulares de un hogar hipotecado y casi la mitad posee una vivienda libre de cargas. Un fenómeno que en Rumanía alcanza prácticamente al 100% de los habitantes y donde, según Eurostat, es irrelevante el número de hipotecas o préstamos personales sobre viviendas.

Eslovaquia, Lituania, Letonia y Bulgaria son otros estados miembros donde, desde un país asfixiado por la deuda hipotecaria, llama poderosa-



chalet o adosado), las condiciones de habitabilidad, la titularidad de la vivienda (propiedad versus alquiler) o los equipamientos sanitarios.

En diez países europeos, entre los que se encuentran Letonia, Estonia

Europea. Eslovenos, húngaros, rumanos, daneses y suecos eligen viviendas unifamiliares aisladas, mientras que en Holanda, Reino Unido e Irlanda predominan los adosados.

Eurostat, la Oficina Europea de Estadística

La Oficina Europea de Estadística (Eurostat), con sede en Luxemburgo, es el organismo de la Comisión Europea que produce datos sobre la Unión Europea y promueve la armonización de los métodos estadísticos de los estados miembros.

Eurostat trabaja fundamentalmente en la producción de datos macroeconómicos que apoyan las decisiones del Banco Central Europeo sobre política monetaria para el euro y en la generación de datos regionales y clasificación (NUTS) para orientar las políticas estructurales de la Unión Europea.

Los datos que ofrece la Oficina se dividen en nueve áreas temáticas principales, entre las que se encuentran población y condiciones sociales, agricultura y pesca, comercio exterior, economía y finanzas, transportes y medio ambiente y energía.

mente la atención que el número de hogares sin cargas supere el 75%. Los países nórdicos, fundamentalmente, Islandia, Noruega y Suecia, son los más hipotecados de la Unión.

Respecto a la **asequibilidad de las viviendas**, el informe refleja que en 2009 el 12,2% de los europeos invertían en ellas más del 40% de sus ingresos, si bien existían notables diferencias entre estados. Así, en Chipre, Francia, Luxemburgo, Malta o Irlanda, el porcentaje salarial invertido en vivienda no alcanzaba el 5%, mientras los ciudadanos daneses o alemanes gastaban por encima de ese 40%.

Uno de cada cinco españoles vive en un hogar masificado

El estudio revela también que más del 17% de la población europea vive en hogares masificados, que el 16% de las viviendas tiene problemas de humedad o goteras, que más de un 7% presentan deficiente iluminación

y que tres de cada cien hogares no tienen ni WC ni baño o ducha. En España, al igual que en Holanda, no existen viviendas sin equipamiento sanitario, pero tres de cada cinco hogares rumanos carecen de estos mínimos de habitabilidad.

La masificación de las viviendas españolas, entendiéndose por tal la inexistencia de un dormitorio por habitante mayor de 18 años, por pareja o por par de niños menores de 12 años, apenas supera el 3%, lo que dista mucho de países como Bulgaria, Letonia, Lituania, Hungría, Rumanía, Eslovenia y Eslovaquia, donde prácticamente la mitad de la población vive en hogares con este problema.

Sin embargo, nuestro país está por encima de la media europea en humedades y goteras, una deficiencia especialmente acusada en Chipre y Eslovenia, donde alrededor de un tercio de los hogares están aquejados de este problema.

Disponer de hogares decentes, a precio asequible y en un entorno saludable es una necesidad y un derecho fundamental, según establece la estadística de Eurostat. Sin embargo, tal y como constatan los datos, satisfacer esta necesidad, que es casi como aliviar la pobreza y la exclusión social, es todavía un reto significativo en buen número de países europeos.



GRUPO SERYMA

Servicios Integrales

SERYMA • Servicios 24 horas de Avisos de Reparación:
 Fontanería • Albañilería • Cerrajería • Pintura • Goteras
 Les ofrecemos en cualquier servicio información detallada de la avería, presupuesto sin compromiso, reportaje fotográfico del seguimiento del servicio y nos encargamos de coordinar a los distintos profesionales hasta finalizar el siniestro.

SERYMA • Plagas • Tratamientos Ambientales:
 Exterminación de Cucarachas • Ratones • Ratas
 Mantenimiento • Análisis de Consumo de Agua
 Prevención contra la Legionela • Análisis de Piscinas • Desinfección

C/ Baeza, 4 • Local • Telf.: 91 519 32 90 • www.seryma.es



Tenemos la solución para subir escaleras

Valida Sin Barreras

Facilidades en accesibilidad para su comunidad de vecinos






Contáctenos sin compromiso: 902 400 111 | info@validasinbarreras.com | www.validasinbarreras.com

Ciudad de los Ángeles, ejemplo de rehabilitación energética de edificios

La rehabilitación está de moda. Si a eso le unimos la eficiencia energética como valor añadido y el más que palpable agotamiento del sector de la construcción, obtendremos como resultado un nuevo motor económico a explotar: la rehabilitación energética, un sector que cobra auge a medida que se impulsan medidas energéticas y se conceden ayudas públicas.

Uno de los ejemplos más representativos de la fuerza común desarrollada por las Administraciones estatal, autonómica y local lo encontramos en Ciudad de los Ángeles (Villaverde), un barrio madrileño construido sobre terrenos de arcillas expansivas, en donde la media de edad de sus edificios residenciales sobrepasa los 50 años.

La declaración de Zona de Rehabilitación Integrada (ZRI), en octubre de 2006, convertía a Ciudad de los Ángeles en el referente de cómo las distintas administraciones pueden llegar a ponerse de acuerdo para encabezar un proyecto de rehabilitación nacido de la movilización social. Los mismos vecinos solicitaron la declaración de ZRI al Ayuntamiento de Madrid, que a su vez también siguió el procedimiento necesario para elevar dicha solicitud a la Comunidad. A partir de ahí se sucedieron los pactos de acuerdo con el Ministerio de Vivienda. La Empresa Municipal de Vivienda y Suelo asumía la gestión del Plan de Rehabilitación de Ciudad de los Ángeles y las asociaciones de vecinos, verdades protagonistas del proyecto, se convertían en la parte representada.

Un Plan ambicioso que se ha llevado a cabo gracias al esfuerzo de asociaciones como **Asveyco** y su presidente, **Luis Vara**. "Un movimiento vecinal que surgió

Ciudad de los Ángeles, c/ Soto del Parral. Edificio: Parte de la derecha (en amarillo): rehabilitación con SATE, parte de la izquierda aún sin rehabilitar.



Foto: Baumit.

tres años antes de la declaración del barrio como ZRI", nos recuerda Vara. Hoy, este esfuerzo conjunto con las Administraciones Públicas ha conseguido que se hayan rehabilitado íntegramente o estén en proceso de intervención 51 inmuebles compuestos por más de 450 viviendas de un total de 441 edificios potencialmente rehabilitables. "Tal ha sido el éxito del Plan 2008-2011 que se ha prorrogado hasta 2015, pretendiéndose actuar en 5.798 viviendas", dice Luis Vara.

Esta intervención supone una inversión total de 13,5 millones de euros, de los cuales 8,8 corren por cuenta de subvenciones entre las tres administraciones (Comunidad de Madrid, Ayuntamiento de Madrid y Ministerio de Fomento). "De este importe, 2,5 millones de euros con cargo a la Comunidad madrileña", añade **Juan Van-Halen**, director general de Vivienda y Rehabilitación de la CAM.

También Larcovi, empresa adjudicataria para ejecutar las obras de rehabilitación, califica de "éxito" el Plan en relación a otras zonas de rehabilitación de Madrid por volumen y

calidad de las obras. **Emilio Carrasco**, responsable de la oficina técnica de esta empresa en Ciudad de los Ángeles, comenta que en la actualidad Larcovi gestiona la rehabilitación de "cerca de 50 comunidades de propietarios (700 viviendas aproximadamente), de las cuales ya han finalizado 12".

El aislamiento de fachadas

Teniendo en cuenta el momento de crisis económica actual, la rehabilitación del parque de viviendas existente puede tener una gran importancia en la reducción del consumo al eliminarse los costes de producción. Y uno de los elementos arquitectónicos más importantes sobre los que hay que actuar es la fachada. No hay que olvidar que uno de los objetivos de la intervención iniciada en Ciudad de los Ángeles es fomentar las actuaciones dirigidas al ahorro y a la eficiencia energética. Para conseguir este ahorro, es prioritario saber cómo pueden incidir el aislamiento térmico y la protección solar de la fachada en el gasto de la energía.

En este barrio se encuentran, en proceso de rehabilitación energética, algunos de los edificios administrados por **Gema Díez**. "Aunque los edificios están en proceso de ejecución y aún sin terminar, el primer paso a realizar es entregar la correcta documentación a las administraciones para obtener las subvenciones existentes. Las ayudas su-

ponen el 75% de la obra hasta un máximo de 21.000 euros por vecino", comenta la administradora de fincas. Además de los beneficios que reporta el aislamiento (térmico y acústico) para el edificio, "otra de las ventajas es el ahorro en facturas de suministros".

Pese a los retrasos puntuales, Díez confirma que de los seis edificios en proceso de rehabilitación que administra, "algunas de las comunidades ya han recibido la primera parte de la subvención (50%)". Pero la tramitación de subvenciones tiene también sus inconvenientes. "Por ejemplo, y aunque no se tiene en cuenta el nivel de rentas de los propietarios, las ayudas están limitadas a la utilización o destino de la vivienda, es decir, si es para vivienda habitual o alquiler gestionado por la agencia pública conceden la subvención máxima, pero si el piso se alquila a mayores de 35 años o el piso está vacío se concede solo el 50% de las ayudas o nada atendiendo al primer o segundo caso".

Gerardo Fernández, también administrador de fincas, ha solicitado las subvenciones para la rehabilitación integral de edificios, que incluyen la rehabilitación de fachada para cinco

edificios residenciales, todos ellos ubicados en la Ciudad de los Ángeles. Reconoce que aunque en un futuro próximo tramitará este tipo de subvenciones para más comunidades, otras muchas no han solicitado las ayudas por problemas económicos. Al igual que su compañera, Gerardo opina que "las gestiones para solicitar las subvenciones no son complejas". Es más, la EMVS tiene abierta una oficina en el propio barrio para atender dudas que puedan surgir durante la tramitación. "Las comunidades pueden además realizar la rehabilitación bien a través de Larcovi, como gestora seleccionada en concurso público por la asociación vecinal Asveyco, y que lleva a cabo la gestión y tramitación de todas las actuaciones y subvenciones, o bien de forma independiente con la ayuda de su administrador de fincas colegiado, conocedor de todos



Ciudad de los Ángeles, c/ Manojos de Rosas. Edificio a la izquierda: Rehabilitación con monocapa (sin aislamiento). Edificio del centro: Rehabilitación con SATE. Edificio a la derecha sin rehabilitar.

los trámites y que es, según mi criterio, pieza clave en todo el entramado técnico y administrativo".

Según Fernández, dos son las razones fundamentales que han animado a las comunidades a decidir aislar la fachada. "La primera de ellas es porque tienen problemas importantes de aislamiento térmico dada la

forma de construcción de este tipo de edificios en los años 60". En concreto, los muros de hormigón sin cámara de aire hace que los pisos sean fríos en invierno y calurosos en verano, además de tener problemas de humedad por condensación de forma muy extendida en baños, cocinas y habitaciones. "La segunda razón es que, debido del esfuerzo económico que están realizando las Administraciones Públicas, la EMVS obliga a una serie de actuaciones para poder recibir la subvención por rehabilitación y entre ellas, cómo no, están el aislamiento de la fachada y de la cubierta, así como el doble acristalamiento en ventanas".

Asimismo, muchas comunidades antes de tomar la decisión de rehabilitar o no el edificio, se encuentran con la imposición de realizar únicamente las obras que marca la ITE, siendo en la mayoría de los casos el arreglo de la

Instalación de Sistemas de Aislamiento Térmico por el Exterior (SATE)

Según explica **María Dolores Sanchez**, arquitecto técnico de la empresa Baumit, con gran experiencia de trabajos de aislamiento en edificios de la Ciudad de los Ángeles, "la instalación del sistema se realiza sin necesidad de realojar a los propietarios de un edificio y sin necesidad de disminuir la superficie interior de las viviendas, puesto que la rehabilitación se realiza por el exterior, con todas las ventajas que ello supone".

Durante la ejecución, se corrigen las irregularidades de la fachada existente. Posteriormente se adhiere, con un **mortero adhesivo** (1) y adicionalmente con unos **anclajes** adecuados a cada fachada (6), un **panel de aislamiento térmico** (2) (EPS, Lana Mineral, etc.). Sobre este panel de aislamiento, se refuerzan los puntos singulares susceptibles

de recibir **esfuerzos adicionales** (4), como las esquinas, las zonas de las ventanas, las zonas de zócalo, etc. A continuación se coloca la capa de refuerzo del sistema formada por un mortero especial de refuerzo con una **malla de fibra de vidrio** resistente a los álcalis (3). Una vez secada esta capa de refuerzo se coloca una imprimación, que sirve de puente de unión. Para finalizar se coloca una capa de acabado formada por un revoco orgánico libre de cementos que produce una gran estabilidad del color, disminuye la absorción de agua y sirve para proporcionar resistencia y durabilidad al sistema. Esta capa final puede tener diferentes texturas y colores para mejorar el aspecto exterior de manera que parezca un edificio de nueva construcción.

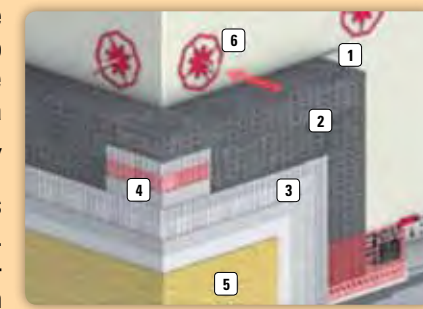




Foto: Larconi.

HOY...

Ciudad de los Ángeles

simple lavado de cara a tener un edificio prácticamente nuevo", concluye el administrador.

La protección solar

Además del aislamiento de la fachada, también la protección solar incide en el gasto de energía. "Dadas las características constructivas, su fácil intervención y la repercusión que éste tiene sobre el aislamiento térmico de la envolvente del edificio, el cerramiento del hueco se presenta como el primer elemento a valorar técnica y económicamente a la hora de afrontar una rehabilitación térmica del edificio", afirma David García, de Plenum Ingenieros. En este sentido, la intervención sobre los huecos, incorporando materiales de mejores prestaciones y correctamente instalados o protecciones solares, es una de las mejores opciones "por su rapidez, menores molestias para el usuario y un coste más eficaz".

Por su parte, el asesor de arquitectura del Colegio Profesional de

Administradores de Fincas de Madrid, Enrique Fernández, opina que "cualquier filtro colocado provocará una reducción de energía consumida para enfriar el ambiente interior, y por tanto, una reducción del coste económico necesario para tener un grado de confort adecuado".

No obstante, una de las soluciones más demandadas en edificios existentes, como los que se encuentran en Ciudad de los Ángeles, son las láminas de ventana como protección solar. Su finalidad es modificar y mejorar las propiedades del vidrio/cristal sin necesidad de cambiar la ventana o la estructura del edificio.

La concepción urbanística con que fue proyectada Ciudad de los Ángeles en los años 60, caracterizada por construcciones en bloques abiertos, ha dado paso a una espectacular transformación del paisaje urbano. Un claro ejemplo de que la rehabilitación energética de barrios es posible. ■

fachada el denominador común. Sin embargo, mientras que la reforma de la fachada para una comunidad media de diez viviendas situada en Ciudad de los Ángeles y realizada en base a revestimiento monocapa sin aislamiento supone un coste medio de 47.000 euros más impuestos y tasas (5.300 euros por propietario aproximadamente), si se opta por la rehabilitación integral del edificio, la subvención puede llegar hasta los 21.000 euros por vivienda, siendo el coste medio por propietario una vez deducida la subvención en torno a los 8.000 euros. "La diferencia es notable, por un pequeño esfuerzo económico más se puede pasar de un



Baunit SATE

Rehabilitación con Sistemas de Aislamiento Térmico por el Exterior

Ahorro Energético y Seguridad

Baunit: Su especialista en Sistemas de Aislamiento Térmico por el Exterior (SATE)

Con 30 años de experiencia en el mercado del SATE, ofrecemos a las Comunidades de Propietarios una solución profesional integral. De la mano de los Administradores de Fincas, asesoramos a los propietarios en la definición y planificación de la rehabilitación de su edificio, poniendo a su disposición nuestra red de socios homologados y técnicos cualificados. Con el sistema SATE StarSystem de Baunit, avalado con el Documento de Idoneidad Técnica y la garantía de Baunit, los propietarios conseguirán:

- Ahorro de hasta un 50 % de gastos de calefacción y aire acondicionado
- Retorno de inversión asegurado
- Confort interior y salubridad de la vivienda
- Atractivo diseño de fachadas

Baunit: Su socio competente en el aislamiento térmico por el exterior de viviendas y para un futuro sin preocupaciones.

Baunit S.L.

Tel. +34 916 407 227 • Fax +34 916 360 092
info@baunit.es • www.baunit.com

Ideas con futuro.



antideslizante **GOMGÖM**®
...la solución para caídas y resbalones

ANTIDESLIZANTE PARA BAÑERAS, PISCINAS, VESTUARIOS, RAMPAS DE ACCESO, ESCALERAS...

Tratamiento líquido, transparente e inocuo
Garantizado para 2 años

EVITE RESBALONES Y ACCIDENTES



¡El ocio no está reñido con la seguridad y la Ley!

Antideslizantes **GOMGOM** una solución eficaz testada.

Cumpla con la norma NLT-175/88, ajustando los pisos, a la normativa legal vigente sobre suelos deslizantes.



La Ley obliga a tener los suelos antideslizantes en lugares públicos y privados.

¡Cumpla con la Ley en su comunidad y supere las inspecciones!

Haga su pedido en: www.grupokichy.es y Telf.: 633 488 779



Abogada

Modificación del sistema de reparto de gastos

La Ley de Propiedad Horizontal establece en su artículo 9.1.e que es obligación del propietario contribuir, con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del

Si el acuerdo constituye un acto de mera administración, podrá adoptarse por mayoría simple

inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización.

Como dice el propio artículo, el criterio de reparto de los gastos que por defecto establece la ley es la cuota de participación fijada en el título para ca-

da finca registral independiente. Ahora bien, deja la puerta abierta para que se instaure otro sistema de distribución de los gastos diferente al del coeficiente previamente asignado.

En estos casos, puede ocurrir que el dueño del edificio fije a través del título o de los estatutos de la finca un criterio diferente de forma que, por ejemplo, los gastos se paguen a partes iguales o se excluyan del pago a determinados propietarios.

También puede darse el caso de que sean los propietarios quienes decidan modificar el sistema de reparto de gastos que se venía aplicando hasta ese momento que por defecto era el establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, es decir, el del coeficiente

de participación o el fijado en el título o estatutos.

¿Acto de mera administración o modificación del título?

Para llevar a la práctica esta modificación, será necesario incluir un punto en el orden del día de la convocatoria para poder adoptar un acuerdo al respecto. En este punto, la doctrina se encuentra dividida toda vez que la discrepancia versa en determinar si la modificación del reparto de gastos constituye una modificación del título o debe ser considerada como un acto de mera administración.

En el primer caso, cuando la intención es modificar el sistema de reparto del gasto bien porque se modifique el título o los estatutos o bien porque se haga así constar expresamente, en virtud del artículo 17.1 de la LPH el acuerdo deberá aprobarse por la **unanimidad** de los propietarios.

Por el contrario, si entendemos que este acuerdo constituye un acto

de mera administración de carácter económico anual que no implique la modificación de las cuotas del título, el acuerdo podrá adoptarse por **mayoría simple**.

Determinar si el acuerdo supone una clara manifestación de modificación del título o los estatutos o un acto de mera administración es importante para concretar qué mayoría es necesaria para el caso de que los propietarios deseen revocar dicho acuerdo y volver al sistema originario de reparto de gastos.

Doctrina jurisprudencial

Así, adoptado el acuerdo, pueden darse dos **circunstancias**:

- Que el acuerdo se eleve a Escritura Pública y se inscriba en el Registro de la Propiedad con la finalidad de modificar formalmente las cuotas establecidas en el título o estatutos o manifieste que ésta es la clara voluntad de los propietarios siendo en ambos casos necesaria la adopción del acuerdo por unanimidad.
- Que el acuerdo se apruebe y se aplique el nuevo sistema de distribución del gasto para uno o varios ejercicios económicos.

En el primer caso, para volver al sistema anterior será necesario un nuevo acuerdo al respecto igualmente por unanimidad.

Cuestión diferente, y de ahí el objeto de controversia en la doctrina actual,

es saber qué mayoría es necesaria para adoptar el acuerdo y volver al sistema de reparto anterior al acuerdo que no fue inscrito.

Aunque exista una parte de la doctrina que considere que si el acuerdo fue adoptado por la unanimidad de los propietarios la misma mayoría sería necesaria para adoptar el acuerdo para volver al sistema originario, por el contrario otro sector doctrinal en el que apoyo este artículo, considera que este acuerdo no supone una clara manifestación de voluntad de cambio de las normas del título o estatutos sino más bien un acto de mera administración aplicable al presupuesto anual que puede irse renovando o no de año en año. Por ello y, en base a este criterio, para "retornar" al sistema de cuotas no será necesario adoptar un acuerdo al respecto por unanimidad siendo suficiente la simple mayoría.

Son varias las sentencias del Tribunal Supremo las que apoyan esta tesis. A modo de ejemplo la **Sentencia de 22 de mayo de 2008** que establece que "La cuota de participación en los gastos, establecida en el Título Constitutivo únicamente puede ser modificada por acuerdo unánime de los propietarios, según lo establecía el art. 16.1 de la Ley de Propiedad horizontal 49/1960 en su redacción original, no así el acuerdo consensuado de establecimiento de las

referidas cuotas de participación que puede fijar unas cuotas diferentes a las establecidas en el título constitutivo-, cuya modificación, al constituir una novación en la voluntad convencional, exige la mayoría simple de los propietarios, como expresión de la voluntad general de la Junta de Propietarios".

El acuerdo de modificación del reparto de gastos no se puede entender de forma tácita como una modificación del título salvo que expresamente así se acuerde, en cuyo

Cuando el cambio del sistema de reparto de gastos constituya una modificación del título, el acuerdo deberá ser unánime

caso, sí sería necesaria la adopción del acuerdo por unanimidad. Así lo establece la **Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid de 1 de diciembre de 2006** "(...) desconoce la Sala cuáles fueron los criterios que el propietario único del edificio tomó en cuenta a la hora de señalar las respectivas cuotas, pero lo que no ofrece duda es que cualquier alteración de las mismas, por lo que comporta la modificación del título, precisa de los mismos requisitos que para su constitución...y que, en este caso, ni siquiera se ha solicitado formalmente por escrito la correspondiente modificación estatutaria...".

Líder en: Restauración y Rehabilitación de Edificios

Durante 40 años al servicio de los Administradores de Fincas del Colegio de Madrid

- N Mano de obra cualificada.
- N Precios competitivos para Comunidades y Propietarios.
- N Restauración y Rehabilitación de todo tipo de edificios, incluidos los de Calificación Integral.
- N En colaboración con la Comunidad de Madrid para el embellecimiento de los edificios de cualquier zona de Madrid.
- N Responsabilidad Civil.
- N Riesgos Laborales de Seguridad e Higiene.
- N Relación de obras ejecutadas.

C/ Alejandro Rodríguez, 26 • 28039 Madrid
Tel: 91 450 26 48 / 91 450 27 29 • Fax 91 311 62 11
www.nevadofachadas.com

EMPRESA HOMOLOGADA N.º 1480

TELECOMUNICACIONES, S.L.

C/ Sarria, 50 (Locales 3 y 4)
28029 MADRID
Telfs: 913 864 599 - 913 861 023
913 167 380 - 913 768 696
(10 canales de comunicación a su servicio)
Fax: 913 863 968
Web: www.tecnisat.com
www.tecnisat.es
E-mail: tecnisat@tecnisat.com

PORTEROS Y VIDEO PORTEROS SERVICIO TÉCNICO OFICIAL

INSTALACIÓN • REPARACIÓN • MANTENIMIENTO

- ANTENAS PARABÓLICAS INDIVIDUALES Y COLECTIVAS
- TELEDISTRIBUCIÓN, TV DIGITAL TERRESTRE Y SATELITE
- ADAPTACIONES AL SATELITE HISPASAT, ASTRA, EUTELSAT, ETC.
- PORTEROS AUTOMÁTICOS E INTERCOMUNICACIÓN
- MEGAFONÍA Y SONORIZACIÓN
- CONTROL DE ACCESOS Y CIRCUITO CERRADO DE TV
- CONTRATACIÓN, DISTRIBUCIÓN E INSTALACIÓN OFICIAL DE LA PLATAFORMA DE TV: DIGITAL+, CANAL+
- TV INTERACTIVA, DOMÓTICA E INTERNET POR SATELITE
- INSTALADOR DISTRIBUIDOR OFICIAL TEGUI-LEGRAND, Porteros y Videoporteros

CALIDAD Y SERVICIO INTEGRAL AL CLIENTE CERTIFICADOS

ASESORAMIENTO Y PRESUPUESTOS SIN COMPROMISO GARANTIA POR ESCRITO - RECEPCIÓN DE AVISOS, PRESUPUESTOS Y ABONOS ON-LINE - www.tecnisat.com

Sistemas de ventilación en edificios de viviendas



Por José Porrás Aguilera
Ingeniero Industrial

Una buena ventilación es indispensable para nuestro confort y para el desarrollo de nuestras funciones vitales, entre ellas la provisión de oxígeno que respiramos y el control del aire que emitimos.

Actualmente, los edificios de viviendas se construyen cada vez más compactos y mejor aislados para evitar las ganancias térmicas en verano y las pérdidas de calor en invierno. Sin embargo, esto implica que las viviendas sean cada vez más estancas e impermeables al aire exterior.

Un edificio estanco anula las posibilidades de ventilación que tradicionalmente se han venido produciendo en las viviendas antiguas a través de las ranuras de puertas y ventanas, con la consecuente pérdida de confort y de salud de las personas que las habitan.



Esquema de ventilación de una vivienda.

Efectos de una mala ventilación

Una mala ventilación afecta a la temperatura del aire interior, su velocidad, la dilución de olores indeseables y, en especial, a la humedad ambiental. Así pues, la primera consecuencia de una mala ventilación es el incremento de la humedad ambiental en el interior de las viviendas. Controlando el grado de humedad, se corrigen la mayoría de los factores de contaminación.

Una de las principales causas de contaminación del aire interior de las viviendas.

El Código Técnico de la Edificación (CTE), aprobado mediante Real Decreto 314/2006 el 17 de mayo, reconoce la importancia de una buena ventilación y obliga a establecer sistemas de ventilación natural (híbrida o mecánica) en todos los edificios de viviendas.

Ventajas e inconvenientes de la ventilación

- De cara a los ocupantes mejora la salubridad controlando las concentraciones de contaminantes peligrosos producidos por el metabolismo de las personas, la actividad que se desarrolla y los componentes de la construcción tales como pinturas, pegamentos, revestimiento, etc.
- Mejora el confort controlando concentraciones de contaminantes molestos para el bien estar como olores y humedad relativa.
- Favorece la preservación del edificio debido a que existe un control de la concentración de vapor de agua fuente de condensaciones y moho en los puntos fríos de la vivienda.
- Perjudica notablemente la eficiencia energética del edificio debido a la alta renovación del aire interior que exige la normativa actual forzando a tener un gasto energético superior.

En el resto de edificios se dispondrán sistemas de ventilación que garanticen el aporte del suficiente caudal de aire exterior que evite la concentración de contaminantes según el apartado de exigencias de calidad del aire interior IT 1.1.4.2 del RITE (Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios).

Tipos de sistemas de ventilación

1) Ventilación natural

Es el tipo de ventilación que se produce de forma natural en edificios antiguos, no estancos. El aire interior es más caliente y tiende a subir hacia arriba creando una presión negativa en la vivienda, conocida como ventilación por depresión, que permite la entrada de aire fresco exterior a través de las juntas de puertas y ventanas mal ajustadas.

La ventilación natural pasiva depende de la acción del viento y de la diferencia de temperatura entre el interior y el exterior, de manera que no siempre se produce la renovación del aire deseada. Con la aprobación del CTE, la ventilación natural obligatoria no puede ser pasiva, sino que debe ser híbrida o mecánica.

2) Ventilación mecánica

Es el tipo de ventilación en el que la renovación del aire se produce mediante la utilización de aparatos electromecánicos dispuestos a tal efecto. La entrada de aire se produce mediante aireadores en fachada y la extracción mediante conductos. Estos conductos de extracción en baños y cocinas deben disponer de un extractor mecánico en la boca de expulsión, situado normalmente en el exterior sobre la cubierta del edificio. El extractor puede ser comunitario o individual.

3) Ventilación híbrida

Es un caso específico de ventilación mecánica en la que, cuando las condiciones de presión y temperatura ambientales son favorables, la renovación del aire se produce como en la ventilación natural pasiva y cuando son desfavorables como en la ventilación mecánica.



¿Por qué gastar más energía de la que necesitas?

Utilizando sólo la imprescindible consigues los mejores resultados. Ahorra tu energía. Disfruta, con REMICA, del mejor sistema de CALEFACCIÓN CENTRAL, sin derramas. Con la posibilidad, de que tu recibo se vea reducido.

- Más confort.
- Menos gastos en consumo.
- Máximo respeto por el medio ambiente.
- SIN DERRAMAS.

La rehabilitación de cubiertas planas transitables: cubiertas a la catalana



Por Enrique Fernández Ruiz
Arquitecto técnico. Asesor de
Arquitectura del CAF de Madrid

Las cubiertas a la catalana son un tipo de tejado muy extendido en las edificaciones de la ciudad de Madrid. Este tipo de cubiertas consiste en la elaboración de un tablero de rasilla sobre el forjado existente, que crea una cámara de aire entre ambos elementos, generando un aislamiento térmico en las viviendas inmediatamente inferiores.

Para saber cómo podemos rehabilitar dichas cubiertas, debemos conocer su proceso constructivo y su funcionamiento.

Proceso constructivo

Sobre el forjado de la última planta, el cual tendrá una superficie irregular y rugosa, se levantarán unos pequeños tabiquillos llamados palomeros, no totalmente macizados, con objeto de permitir el paso de aire entre ellos. Sobre éstos, se realizarán unas maestras, que definirán las pendientes que tendrá dicha cubierta. Posteriormente, se colocará un tablero de rasilla, flotante. Y finalmente, se colocará una capa de

mortero, una impermeabilización y, por último, un solado.

Este tipo de cubierta funciona creando una cámara de aire entre el forjado de la última planta, y el tablero colocado sobre los tabiquillos. La superficie de dicho tablero recoge todo el calor producido por el sol, disipándolo a través de la cámara de aire, y evitando así su traspaso a la superficie del forjado y, por tanto, su transmisión a la vivienda inferior.

Sistema de ventilación de la cámara de aire

El primer punto importante a tener en cuenta en este tipo de cubiertas es la cámara de aire. Dada la cantidad de calor que recoge esta clase de tejado, el aire existente en su interior adquiere unas temperaturas muy elevadas. Por este motivo, es muy importante tener en cuenta el sistema de ventilación de dicha cámara y la renovación de aire de la misma. En muchas de las cubiertas de este tipo se puede observar una especie de escalón perimetral, a través

del cual se generan unos huecos que permiten la ventilación de la misma. Dadas las temperaturas que adquiere el tablero, éste sufre dilataciones importantes, por lo que se debe tener en cuenta que debe ser flotante y, que debe disponer de una junta de dilatación suficientemente grande, tanto en el perímetro como en los interiores, que absorban la diferencia de dimensiones que producen las mencionadas dilataciones.

El segundo punto importante a considerar en este tipo de cubiertas, al igual que en cualquier otro, es la correcta evacuación de las aguas a los sumideros existentes, así como la adecuada impermeabilización de los mismos.

Pasos para acometer la rehabilitación

Dado que la mancha de humedad aparecida puede no tener una ubicación próxima a la filtración existente en la cubierta, se deberá plantear la actuación en una zona de faldón lo suficientemente amplia que garantice la reparación de la filtración. Para obtener un mejor resultado, se aconseja actuar sobre la superficie completa de la cubierta. Sobre dicho plano, se puede intervenir mediante la colocación de una impermeabilización a base de tela asfáltica autoprotegi-

da; una impermeabilización a base de caucho con fibra de vidrio; o bien, mediante el levantado del solado existente, colocación de una nueva impermeabilización y posterior solado con un material cerámico. Las dos primeras soluciones dejan la impermeabilización a la intemperie, lo que origina que la duración de la misma es más limitada que en el segundo caso, cuya capa queda protegida por el solado.

Es muy importante el mantenimiento de la ventilación de las cámaras, conservando los conductos existentes o, incluso, aumentándolos. Bajo ningún concepto, se deberán tapar dichas ventilaciones u obstruirlas con cualquier elemento. Los huecos de ventilación deberán estar a una altura adecuada respecto del nivel de cubierta, con objeto de que el agua no pueda entrar en el interior de la cámara a través de los mismos. Debemos tener en cuenta que de la



Cubierta a la catalana con visera perimetral, con impermeabilización superior de tela asfáltica autoprotegida.

renovación de aire de esta cámara depende el buen funcionamiento de la cubierta. Una cámara que no esté adecuadamente ventilada puede producir empujes en los petos de las terrazas o en cualquier elemento existente en la cubierta, como pueden ser casetones, chimeneas, etc., incluso puede producir la rotura del tablero de la misma.

En relación con las juntas de dilatación, se debe tener en cuenta el adecuado tratamiento de las mismas, mediante la aplicación de productos específicos que garanticen su estanqueidad y que tengan la flexibilidad

suficiente para absorber las dilataciones del mencionado tablero.

Asimismo, se debe procurar que las pendientes de dicha cubierta sean las necesarias para la evacuación del agua a los sumideros existentes, y sin que se produzcan embolsamientos de agua en su superficie.

En caso de tener que modificar las pendientes de la misma, sería necesaria la demolición y reconstrucción de los faldones, modificando las maestras realizadas sobre los tabiquillos palomeros, y realizando un nuevo tablero con todos sus componentes. No es recomendable la realización de nuevas pendientes sobre el tablero existente.

Por último, es importante mantener limpios los sumideros de la cubierta, con objeto de que funcionen adecuadamente, evacuando el agua recogida de forma rápida, y evitando embolsamientos en su superficie.



JOSÉ SILVA
CORREDURÍA DE SEGUROS S.L.

SERVICIOS EXCLUSIVOS
PARA ADMINISTRADORES DE FINCAS

- Contrato de Colaboración Mercantil como Auxiliar Externo.
- Proyectos de seguros con las aseguradoras más importantes en formato fácil para comparativa.
 - Asesoramiento y Tramitación de siniestros con acceso on-line para quienes lo desean.
- Pólizas exclusivas de Salud, Incapacidad Temporal por accidente y enfermedad, Seguro de Vida, Hogar, Oficina, Responsabilidad Civil Profesional, Protección Jurídica Profesional.
 - Precios y Garantías exclusivas en las pólizas de Comunidades.
 - Colocación de riesgos agravados.

Experimenta la ventaja de tener un proveedor único de seguros, experto y con amplio Portfolio de aseguradoras, departamento propio de siniestros y con atención personalizada. **¿Quieres ahorrarte tiempo y dinero?**

¡¡ Contacta con nosotros !!

Garantía de mejor precio a condiciones iguales

JOSE SILVA Correduría de Seguros • Don Quijote, 15 y Hernani, 36 • 28020 Madrid
www.josilva.com • Tlf. 915.353.009 - 915.334.308 • Fax.915.537.086 • josilva@josilva.com



**multi
integra**

✓ Rehabilitación y reformas ✓ Inspección técnica de edificios
✓ Gestión de siniestros ✓ Mantenimientos



Soluciones Inmediatas

Siempre al servicio del **Administrador de Fincas**

www.multi-integra.com

 **902 532 933**


Gestión y ahorro del consumo de agua en edificios de viviendas



Por **Ignacio Abati**
Ingeniero Industrial

El **administrador** de fincas es, por la cercanía y el trato diario que tiene con sus vecinos, y por ser el que mejor conoce la realidad de las comunidades que gestiona, el que sin duda está más habilitado para ayudar a sus clientes a gestionar sus consumos de

agua y energía y, por tanto, ayudarles a ahorrar.

La escasez de datos de consumo (una lectura cada dos meses) ha hecho imposible, hasta hoy, que un administrador de fincas pudiera tomar un papel más activo, proponiendo acciones, recomendaciones, consejos que tengan por objeto algo tan sencillo, pero que aparenta ser complejo, como que el vecino ahorre en su factura de agua o energía.

La "inteligencia ahorradora"

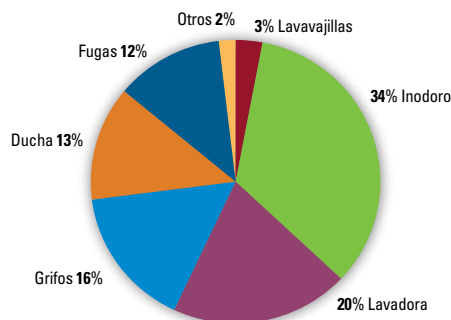
A través, entre otras acciones, de la gestión y monitorización de los

consumos de agua (y energía) de la finca, que aportan al administrador (y al propio vecino) datos de su perfil de consumo, se pueden obtener, de forma tangible, ahorros en los consumos de agua y energía significativos. Este proceso de dotar de "inteligencia ahorradora" a un edificio de viviendas, pasa por tres fases fundamentales.

Fase 1 • La auditoría de consumo

Antes de hacer obras o implantar tecnologías que pueden ser caras o sobredimensionadas, el primer paso es hacer un diagnóstico del edificio. Para ello, debemos conocer el balance hídrico del mismo: de todo el agua que entra al edificio, dónde están los puntos de mayor consumo (porque ahí estarán las mayores oportunidades de ahorro). En general, la auditoría tiene por objeto hacernos entender cómo se consume el agua en el edificio, para, una vez entendido, emprender un plan de acción.

Uso del agua en edificios de viviendas



tenimiento y corregirlas en cuanto se detecten.

Fase 3 • Monitorización del consumo de agua

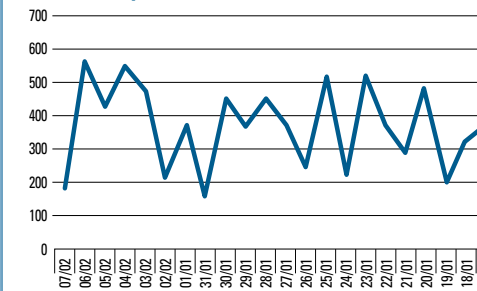
Lo que hasta hace unos pocos años parecía muy lejano, está ya aquí. Las nuevas tecnologías de gestión y monitorización de consumos de agua y energía que ya están disponibles en el mercado a disposición de las comunidades de propietarios, hacen posible que el administrador de fincas, o el mismo consumidor, tenga

Fase 2 • Estrategias rápidas de ahorro

Una vez entendido, por la auditoría, cómo se consume el agua en el edificio, existen pautas de comportamiento sencillas y, sobre todo, gratuitas o muy baratas, que pueden hacernos ahorrar, y que son de todos conocidas por las excelentes campañas de concienciación existentes (ducharnos en vez de bañarnos, instalar dispositivos perlizadores, limitar consumo de las cisternas, etc.).

Además, es significativo que el consumo perdido, pero facturado, en fugas de diverso tipo ascienda a un 12% (de media) del total consumido en la finca. Así, es muy importante que los vecinos puedan acceder con rapidez a los servicios de man-

Consumos diarios de agua (m³) (ejemplo real de una vivienda en Madrid)



información más que suficiente para entender sus propias pautas de consumo, y por ello, se le abran todo un abanico de posibilidades para el ahorro.

Disponer, por ejemplo, de un gráfico del consumo de agua con datos diarios de consumo (que se correspon-

Gestión de consumos de agua en edificios de viviendas

1. Auditoría de Consumo

Entender cómo y donde están los principales puntos de consumo del agua en la finca

2. Estrategias rápidas de ahorro

Cambio en las pautas de consumo del vecino | Instalación de elementos ahorradores | Actuación rápida ante incidencias (fugas, etc.)

3. Monitorización de consumos

Detección temprana de fugas y consumos excesivos | Elección del día de liquidación y facturación | Benchmarking de consumos

den con lecturas diarias del contador), es una herramienta fundamental, que ya está al alcance de la mano, para **ahorrar**:

- Detectando fugas y actuando con rapidez ante las mismas.

- Detectando de forma prematura consumos excesivos, evitando así sorpresas en la factura.

- Disponer (con la limitaciones impuestas por la Ley de Protección de Datos), de una comparativa de las pautas de consumo con respecto al de mis vecinos con características similares.

Y para el administrador, además, tiene grandes **ventajas**, dándole la posibilidad de:

- Elegir el día exacto que quiere liquidar a los vecinos (caso de que la compañía suministradora facture sólo el contador general).

- En caso de inquilinos en viviendas alquiladas, liquidar con lectura exacta en las fechas de salida o entrada de los mismos.

Instalaciones Mantenimiento Servicio Técnico

ANTENAS LASSER

ANTENA TV
VIDEO-PORTERO
TELEDISTRIBUCIÓN
SONORIZACIÓN
DOMÓTICA

seguridad LASSER

SISTEMAS DE ALARMA
CCTV
CONTROL DE CCESO
C.R.A.
SISTEMAS ANTI-HURTO

clima LASSER

SISTEMAS DE CLIMATIZACIÓN:
- Split / Multisplit
- Conductos
- Casset

ZONA ESTE
Gerardo Diego 8.
28806 ALCALÁ
DE HENARES

ZONA SUR
Violeta Parra 6.
28918 LEGANÉS

CENTRAL
Miguel Fleta 9.
28037 MADRID

ZONA OESTE
Santander 8.
28231 LAS ROZAS

ZONA NORTE
Rio Tormes 34.
Nave 36
28110 ALGETE

antenaslasser@antenaslasser.com

Tel.: 91 327 11 11

www.antenaslasser.com

REPARACIÓN Y MANTENIMIENTO DE ASCENSORES

INSPECCIONES PERIÓDICAS (ACTAS DE INDUSTRIA)

INSTALACIÓN DE NUEVOS APARATOS EN COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

VISITE NUESTRA WEB: levelascensores.com

Electromecánicas LEVEL, S.L.

Nº. RCAE-283

C/. Puerto de Béjar, 22 – 28045 (Madrid)

(Empresa Conservadora de ASCENSORES Registrada)

Tfno.: 914 358 981

Email: level@levelascensores.com



Soluciones a los problemas de tiro o revoco en chimeneas comunitarias

Muchos edificios residenciales sufren de mala ventilación, ya sea porque sus chimeneas o shunts están obstruidas por los nidos de pájaros o escombros, o bien porque fueron mal diseñados al inicio de su instalación. El resultado es una mala evacuación de olores en las cocinas y cuartos de baño, el apagado de las calderas y el revoco de gases tóxicos como es el monóxido de carbono.

Los sistemas de extracción eólica o híbrida son muy útiles para solucionar los problemas de revoco de gases o malos olores en las chimeneas comunitarias.

Estos novedosos sistemas pueden ser instalados en las salidas de las chimeneas comunitarias existentes o nuevas mediante una pieza de adaptación, siendo también muy importante la limpieza integral del shunt.

Extractor eólico

El extractor eólico es un aparato que funciona por la acción del viento o la diferencia de temperatura ambiental interior o exterior.



Extractor eólico.



Extractor híbrido.

Colocado a la salida de los shunts, está diseñado para sustituir a los sombreretes o aspiradores estéticos presentes en las chimeneas. Aspira el humo previamente introducido en el conducto por las campanas extractoras de las cocinas, aumentando la

extracción y ayudando a que los gases sean evacuados de forma rápida y continua, eliminando así los malos olores.

Este sistema suele estar fabricado en policarbonato de alta durabilidad, por lo que no se oxida, no produce ruidos y soporta condiciones climatológicas extremas (lluvia, granizo e incluso velocidades de viento de hasta 220 km/h).

Extractor híbrido

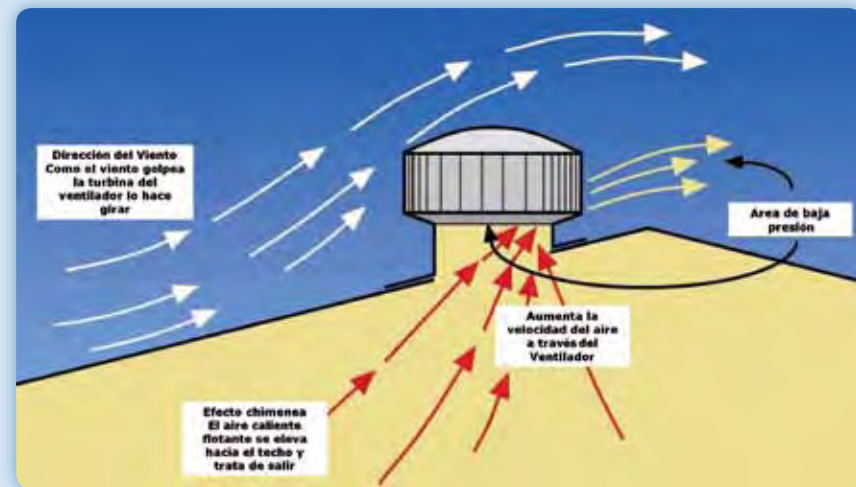
Por su parte, el extractor híbrido tiene la capacidad de operar con el viento, con electricidad o con los dos simultáneamente.

Se caracteriza por utilizar un motor electrónico conmutativo, capaz de ser accionado con cualquier tipo de sensor. Instalado en la cabeza del extractor, posibilita la ventilación electrónica en periodos de poco viento o para necesidades especiales de ventilación. Por eso este sistema es recomendable para zonas donde no haya mucho viento o edificios residenciales que necesiten instalar un extractor eléctrico.

Un buen extractor eólico no tiene motor ni aletas en la garganta del aparato, característica importante para que se produzca una buena ventilación, ya que cualquier obstrucción produce un significativo grado de ruido y una considerable reducción de extracción.

Está fabricado en aluminio, por lo que al igual que el extractor eólico no se oxida, no produce ruidos y soporta condiciones climáticas adversas.

Esquema de funcionamiento del extractor eólico.

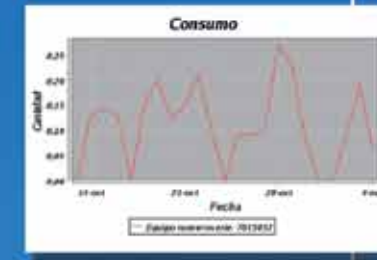


Miramos por ti

Leemos sus contadores todos los días

Mediante el nuevo sistema de lectura a distancia de contadores de ista, el administrador de fincas podrá:

- Disponer de datos de lectura y consumo diarios
- Decidir en qué fecha desea cerrar el periodo de cálculo de los recibos
- Imprimir recibos simulando el cierre en un día concreto, en base a datos de consumo reales (p.e. para inquilinos en viviendas en alquiler)
- Avisar de posibles fugas a sus clientes
- Ayudar a sus clientes mediante recomendaciones para el ahorro, según las características de su consumo
- Con un único sistema de radio, leer todos los contadores (agua fría, caliente, calefacción, incluso luz y gas)



Un sistema totalmente abierto, cualquier empresa del sector que lo desee podrá adquirir, instalar y disponer de la lectura de nuestros contadores fácilmente.

Tel.: 914 444 630

www.ista.es

Delegaciones en toda España

Contador Agua Fría



Contador Agua Caliente



Contador de Calefacción



Módulo de Radio



Repartidor Costes Calefacción



Concentrador de Datos



y por el medio ambiente

Tras el abandono de la junta, ¿puede un comunero dejar su voto en la mesa del administrador antes de que se vote ese punto?



Por Vicente Magro Servet

Presidente de la Audiencia Provincial de Alicante

De no hacerlo así, el comunero a quien ha entregado su representación no podrá hacer uso de la misma y si se marcha se le considerará que se abstiene. Por todo ello, en el caso de que un comunero se ausente de la junta antes del inicio de la votación y no comunique al administrador de fincas que se ha marchado se le considerará como presente con abstención en sus votos.

Pues bien, la pregunta es: **¿cómo solucionar el problema de los propietarios que estén presentes en la primera votación y ejerzan su derecho de voto y que solicitan una vez iniciada la votación que se quieren ausentar y que delegan su voto?** El Tribunal Supremo parece dar a entender que se pueden marchar siempre y cuando lo adviertan al administrador de fincas. Pero, ¿puede considerarse ausente a la junta una persona que compareció al comienzo y que se marchó de la misma durante su celebración?

En la **Sentencia de 22 de diciembre de 2008** del Alto Tribunal se suscita un caso en el que un comunero compareció al comienzo de las reuniones pero que se ausentó durante su desarrollo. La cuestión capital es que constó expresamente en el acta que se había marchado durante el desarrollo de la celebración de la junta. Deberá interesar el que se ausentó de la junta que se marcha expresamente y que conste así en el acta, ya que en caso

El desarrollo de una junta de propietarios nos depara siempre una rica casuística que supone constantes novedades de las innumerables cuestiones que surgen en las mismas que no tienen respuesta clara y concreta

Cierto y verdad es que en muchas ocasiones la excesiva duración de las juntas hace que algunos propietarios opten por plantear que se quieren marchar de la junta antes de que la misma concluya. Lo importante es destacar si quieren abandonarla votando o siendo ausentes tan solo.

Si un comunero se ausenta de la junta antes del inicio de la votación y no lo comunica, se le considerará como presente con abstención en sus votos

en la LPH. Así, una de las materias que más problemática nos trasladan los administradores de fincas colegiados es la relativa a la figura del comunero que se desea ausentar una vez iniciada la junta, y tras ser constituida la misma con su asistencia; es decir, computando como presente a quien más tarde quiere ausentarse del desarrollo de una junta por las razones que fueran.

Delegación de voto

Sin embargo, este abandono de las juntas cuando estaban presentes al inicio nos lleva a tener que asegurar que el propietario que se quiera ausentar antes del inicio de la votación o durante su desarrollo podrá delegar su voto en un comunero presente. ¿Qué hacer para ello? Pues, deberán comunicar al administrador de fincas que se va a ausentar y en quien delega su voto. Solo de esta manera podrá saber el administrador de fincas que este comunero se ha ido y que no se le considera ausente, sino presente por la delegación de su voto en el comunero designado.

Grupo NORMA

SERVICIOS A COMUNIDADES

NORMAVISION Antenas - Porteros Electricidad Seguridad	POZO-NOR Desatracos Obras de pocería Fontanería	SERVINOR Cerrajería Puertas - Ventanas Mobiliario Urbano	VIBAR Serv. de Limpiezas Moquetas Graffitis	MADRISER Conserjería Aux. de Servicios Mto. de Portales	VASIDAN Pintura de edificios Solados - Alicatados Albañilería
---	---	--	---	---	---

C/ Virgen de la Alegría, 11 - 28027 Madrid | 91 404 82 95 | www.gruponorma.com

contrario es presente y constará que se ha abstenido en el desarrollo de las votaciones si se le tuvo por presente al inicio de la junta.

Votos depositados sobre la mesa

Ahora bien, la segunda cuestión que nos planteamos sí que supone una novedad, ya que en una conferencia de un colegio territorial surgió el debate sobre si el comunero, que tiene o no representaciones, podría abandonar el desarrollo de la junta a mitad de su celebración y dejar encima de la mesa del presidente de la comunidad y/o del administrador de fincas sus votos delegados, si tuviere representaciones, o el suyo propio si no las tuviere. La cuestión que nos surge es si es válida esta práctica y el administrador de fincas debería tener por admitidos y por válidos esos votos por haberlos depositados en la mesa con expresa identificación de que se va y que "deja" sus votos.

Pues bien, hay que puntualizar que una cosa es que el comunero se ausente y que deje sus votos en otro comunero, lo que constituiría un acto expreso de representación en el comunero presente al haber comunicado al administrador de fincas que delega sus votos en un comunero concreto y otra que se los deja encima de la mesa al presidente o al administrador de fincas. La primera cuestión que debemos plantearnos es que sería válido que el comunero designara como su representante al presidente de la comunidad, ya que no aconsejamos a los administradores de fincas que asuman ellos el carácter de representantes de los comuneros, puesto que el profesional debe saber distinguir su función profesional y no aceptar el carácter de representante de los comuneros que no quieran acudir a las juntas. En tal caso, lo que sería válido es esa representación del comunero que se quiere marchar en el presidente de la comunidad, pero no existe una figura jurídica que ampare

o cubra el acto formal del comunero de dejar sus votos o su identificación personal encima de la mesa del administrador de fincas, o del presidente de la comunidad, si no es en la condición de designarle como su representante al objeto de que vote por él.

Protocolo de funcionamiento

Deben delimitarse las posibilidades que pueden llevar a cabo los comuneros a la hora de intervenir en las juntas, pero para que estas cuestiones queden debidamente claras en la comunidad debe elaborarse el protocolo de funcionamiento de una junta de propietarios que siempre aconsejamos realizar para que los comuneros sepan con antelación qué pueden o no hacer en una junta de propietarios. Y en este caso concreto, que para que conste su voto deben designar un representante de forma expresa, no dejar los votos encima de la mesa y marcharse sin más.

El mantenimiento de sus puertas está en buenas manos

Rolltore Portis le asegura un asesoramiento profesional y personalizado sobre el tipo de puerta que mejor se adapte a sus necesidades, a la vez que una instalación y mantenimiento realizada por profesionales adecuadamente preparados y con la experiencia y capacitación necesaria.

Delegación Madrid Norte
C/ Villacastín 25
28034 (Madrid)
T. 91 567 04 66
F. 91 567 04 90

Delegación Madrid Sur
C/ Sindicalismo 32
Polig. Ind. Los Olivos
28906 Getafe (Madrid)
T. 91 684 56 50
F. 91 696 24 88

Información General
M. portis@portis.com
Defensor del cliente
T. 900 101 385
M. rolltore-portis.defensa@dotis.com
www.portis.es

Instalación y Mantenimiento

Alquiler de habitaciones: precario y derecho



Por Gabriel de Alvear Pardo
Abogado

La vivienda continúa siendo un asunto importante y recurrente. En ocasiones incluso constituye una de nuestras principales preocupaciones. La compra de un piso o su arrendamiento suelen ser las vías utilizadas para satisfacer la necesidad de disponer de una casa habitable y así colmar la constitucional aspiración del derecho a una vivienda digna y adecuada. Pero no son los únicos caminos.

En efecto, dejando a un lado la compraventa de fincas, resulta que normalmente se piensa que la posibilidad de ocupar una casa ajena pasa por su alquiler, lo que no se ajusta del todo a la realidad. En primer término porque a veces lo que se persigue es conseguir tan solo el uso de una habitación de la casa, no de su totalidad. Además,

porque el modo de la ocupación no siempre tiene lugar a través del contrato de arrendamiento.

Nuevas fórmulas al alquiler

La demanda de habitaciones no es algo nuevo. Sin embargo, novedosos hábitos debidos a tendencias globalizadoras (desplazamientos por estudios o trabajo, deseo de independización, etc.) están condicionando el mundo de la vivienda, cobrando auge la solicitud de habitaciones. Por otra parte, la actual coyuntura, con la crisis económica como protagonista, obliga a muchas personas a buscar una habitación en donde fijar su domicilio. Aquí son razones primordialmente económicas las que mandan (precariedad en

el empleo, desamparo familiar, paro laboral, imposibilidad de obtener financiación...). Por tanto, la búsqueda de habitaciones está experimentando un notable crecimiento como fórmula más asequible y suficiente para cubrir las necesidades de sus ocupantes.

También hay una relevante oferta de habitaciones. Se está avivando la imaginación de muchos propietarios, que se inclinan por proceder a ceder el uso de una casa por habitaciones. Se trata de una adaptación a las circunstancias. Demanda y oferta según los vaivenes de cada momento.

Dada la demanda de habitaciones, su oferta y las posibilidades de cesión invitan a una reflexión: ¿Sabemos cuáles son las fórmulas que podemos utilizar para ceder el uso de una habitación? Sobre el arrendamiento no hay duda, pero hay otros cauces que pueden utilizarse, como el **precario** y el casi desconocido **derecho de habitación**. Y, claro, surge la duda sobre si es mejor alquilar la habitación, per-

mitir su uso en precario o acogerse al derecho de habitación. No hay respuesta única. Dependerá de los factores circunstanciales. Seguidamente examinaremos alguna de las características de dichas figuras jurídicas, de manera que disfrutemos de una inicial base para una decisión.

1. Arrendamiento de habitaciones

El alquiler independiente de una habitación como vivienda es un auténtico contrato de arrendamiento que tiene su específica regulación en la **Ley de Arrendamientos Urbanos**. Por su naturaleza el contrato implica que la habitación objeto del mismo lo será por tiempo determinado y un precio cierto que

en concepto de renta habrá de satisfacer el arrendatario. Es un negocio jurídico oneroso.

Para su formalización las partes disfrutan de plena libertad, de modo que puede concretarse verbalmente o por escrito. Razones de prueba sobre su condición y de cumplimiento de obligaciones (depósito de la fianza legal, garantías adicionales, ayudas al alquiler) parecen requerir su redacción, lo que elimina problemas sobre su existencia, naturaleza y pactos alcanzados.

Con el arrendamiento de la habitación el arrendador cede su uso

mediante contrato a cambio de una renta, pudiendo recuperarla a la finalización del plazo de vigencia estipulado o de sus prórrogas, lo que le permitirá destinarla a un nuevo alquiler o cualquier otra finalidad.

2. Precario

Cada habitación de una casa asimismo puede ser cedida por su titular en precario. Es una alternativa al arrendamiento.

El precario consiste en el uso y disfrute de la habitación por un tercero sin pago de renta o merced, debido a

La extinción del derecho de habitación únicamente se produce por las mismas causas que el usufructo

la tolerancia del titular. Nota relevante es, pues, el uso de la habitación sin que haya contraprestación económica periódica. Y también, la posibilidad que en principio tiene el titular de la habitación de recuperarla en cualquier momento.

El concepto de precario es una creación de la jurisprudencia. No tiene un marco regulador positivo, lo que aconseja que su utilización sea precedida de un análisis y estudio del tema profesionalmente.

Ejemplos de cesión de habitación o de vivienda en precario se encuentran

con facilidad. Uno de ellos consiste en el uso de habitaciones por los hijos al amparo de la tolerancia de sus padres.

3. Derecho de habitación

El derecho de habitación consiste en la facultad de ocupar en una casa ajena las piezas necesarias para el que tiene el derecho (habitacionista) y para las personas de su familia. Regulado por el **Código Civil en su artículo 523 y siguientes**, el derecho de habitación se da en contadas ocasiones.

Aunque pudiera considerarse similar al precario, el derecho de habitación es un derecho real que para su nacimiento requiere un título constitutivo, es decir, un negocio privado o acto expreso por el que el titular de una o varias habitaciones

cede al llamado habitacionista. Por tanto, no basta con la mera tolerancia del titular del inmueble como ocurre con el precario.

Conviene mencionar que resulta de mayor gravedad que el precario. De hecho su extinción únicamente se produce por las mismas causas que el usufructo (**artículo 529 Código Civil**), lo que en la práctica puede suponer que el titular de la habitación no pueda recuperarla hasta que se produzca la extinción del derecho del habitacionista, que pudiera tener lugar a su fallecimiento.

REMBER

70 AÑOS DE EXPERIENCIA TÉCNICA - 10.000 OBRAS



REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS
Eliminamos los problemas desde su origen

- Productos de máxima calidad.
- Personal especializado.
- Tecnología adecuada.
- Alto ritmo de trabajo.
- Máxima seguridad:

Andamios alemanes RUX HD 1000 CEE
Equipos Auxiliares según normativa.
Comprobada solvencia.
Seguro de responsabilidad civil.

Premio del Excmo. Ayuntamiento de Madrid a la Mejor Restauración.
Premio Nacional de Restauración.
Premis FAD d'Arquitectura i Restauració.
Premio de Arquitectura "Hispania Nostra" de la CEOE.
Medalla de oro "Europa Nostra".
Premio del Fomento a las Artes Decorativas (FAD), dos ocasiones.

CERTIFICADO DE CALIDAD



UNE-EN ISO 9001:2000
Nº 0.04.04052



C/ Reyes Magos, 14-18 . 28009 Madrid

www.rember.es • Tel. 91 433 34 44 • Fax 91 433 50 60

Administración de Fincas con más de 20 años de experiencia en el sector está **interesada en la adquisición de carteras de comunidades en Madrid** procedentes de otros administradores por motivos de jubilación u otros.

En caso de estar interesado(a) en esta oportunidad, por favor **contáctenos en el teléfono 687 056 071**

Persona de contacto: José Luis García

Plan de Control Tributario 2011



Por **Nadia Mesa del Castillo**
Abogada
Asesora fiscal del CAF de Madrid

El 7 de febrero se publicó en el BOE la Resolución, de 2 de febrero, de la AEAT que contiene el Plan de Control Tributario 2011 que va a poner en práctica la agencia en este año. Este se articula en torno a tres ámbitos: comprobación e investigación del fraude fiscal, control del fraude en fase recaudatoria y control del fraude en relación con los tributos cedidos.

Comprobación e investigación del fraude fiscal

Se refuerzan las actuaciones de comprobación e investigación sobre el fraude fiscal en los sectores o actividades donde existe una mayor

percepción del fraude como en los profesionales o contribuyentes con signos externos de riqueza que no se corresponden con lo declarado.

Inspección de Trabajo y la TGSS desarrollarán de forma conjunta actuaciones presenciales para la detección de actividades no declaradas

Para ello, se realizarán actuaciones referentes a los medios de pago, por medio del control de flujos de efectivo con billetes de valor elevados.

El Plan también contempla actuaciones para la detección de actividades no declaradas (economía sumergida) y en las que el nivel de

declaración sea demasiado bajo para el tipo de actividad desarrollada. Esto se desarrollará de forma conjunta con Inspección de Trabajo y

la TGSS, con actuaciones presenciales. También a estos efectos se desarrollarán actuaciones dirigidas a la detección de falsas empresas subcontratistas o subcontratistas que empleen trabajadores sin alta en la Seguridad Social ni ingresos en Hacienda.

CUERDAS S.L.

TRABAJOS DE ALTURA

- FACHADAS Y PATIOS
- CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE EDIFICIO
- PROYECTOS ITE, CUBIERTAS, PINTURA, PIEDRAS, CABLEADOS
- MONTAJES Y TRABAJOS DE DIFICULTAD

IMPLANTACIÓN Y CERTIFICACIÓN
ISO 9001:2000
Gestión de Calidad
ISO 14001:2004
Gestión Ambiental
OHSAS 18001:2007
Prevención riesgos laborales




C/ Chantada, 20 local 1 - 28029 MADRID
C.I.F.: B.82242470
www.cuerdas.es • e-mail: cuerdas@cuerdas.es

Tel.: 91 731 96 14
Fax: 91 740 54 28

Hasta 10 años de garantía



Asimismo, se realizarán actuaciones dirigidas a identificar los trabajadores falsamente autónomos o personas que no declaren ganancias que además puedan estar percibiendo prestaciones de desempleo o de la Seguridad Social.

Todo ello tanto a través de visitas como por medio de intercambios de información con la Seguridad Social.

Se pondrá especial atención a los contribuyentes por módulos a efectos de detectar la emisión -y recepción- de facturas falsas así como la utilización de varios sujetos para evitar la exclusión del régimen. Para tal fin se realizará un plan de visitas a contribuyentes en módulos.

Se procesará la información obtenida a través de la declaración informativa sobre terminales de tarjeta de crédito para detectar cobros no declarados. Del mismo modo, se intensificará el control sobre actuaciones de ingeniería fiscal o planificación fiscal abusiva, tanto las estructuras fiduciarias, como las prácticas financieras, combatiendo la deslocalización de rentas. Para ello se utilizará la captación de información, como la procedente de los convenios y acuerdos internacionales, las herramientas informáticas, etc.

En cuanto a las actuaciones de control de carácter general se seguirá persiguiendo el fraude del IVA en las operaciones intracomunitarias, el control de operaciones inmobiliarias, con especial atención a las transmisiones de inmuebles para detectar operaciones no declaradas.

Se potenciará el intercambio de información con las Administraciones tributarias de las comunidades autónomas, y se continuará con el control de las exenciones y beneficios fiscales así como del cumplimiento de la correcta aplicación de la normativa sobre retenciones.

El Plan también establece que se controlarán las cuentas de no residentes para averiguar si deberían tributar en España, así como la situación tributaria de los condenados por delito fiscal.

Control en fase recaudatoria

Se impulsará el control de los deudores que incumplen sistemáticamente sus obligaciones.

También se reforzará el control recaudatorio en los procedimientos concursales, reforzando la partici-

pación de la AEAT en las diferentes fases del concurso. Y se investigará la creación por deudores aparentemente insolventes de sucesivas sociedades que incumplen sus obligaciones tributarias.

En el ámbito recaudatorio se controlarán los delitos contra la Ha-

El Plan refuerza la coordinación con las diferentes Administraciones tributarias de las comunidades autónomas

cienda pública y se investigarán y potenciarán supuestos de levantamiento del velo, los administradores de hecho y responsables solidarios por ocultación de bienes.

Control sobre los tributos cedidos

También se refuerza la coordinación con las diferentes Administraciones tributarias de las comunidades autónomas, destacando la consolidación del Censo Único Compartido.

En este ámbito es prioritaria la coordinación de las actuaciones relacionadas con operaciones inmobiliarias o societarias con incidencia sobre los tributos cedidos.

CONTROL DE PLAGAS

DESINSECTACION

DESRATIZACION



ECOLOGICO
SEGURO
EFICAZ

- Desde 1967 al servicio de la higiene y salud públicas.
- Más de 1.000 comunidades confían en nuestros servicios.
- Diagnóstico de situación sin coste ni compromiso.
- Confirmación telefónica previa de cada servicio.
- Detalle del estado de las instalaciones en cada servicio.
- Informes anuales de servicios y pagos.
- Garantía por escrito y sistema de calidad certificado por AENOR.



¡SIN OLOR! SIN PLAZO DE SEGURIDAD

San Romualdo, 12-14 Fax: 91 327 19 55
28037 MADRID

www.profinal.es

91 304 02 02

AVISO

CAMPAÑA DE RENOVACIÓN DE PORTERO AUTOMÁTICO POR VIDEOPORTERO DIGITAL EN COLOR EN TODA LA COMUNIDAD DE MADRID



130 €
por vecino
I.V.A no incluido

- VERÁS QUIÉN TE LLAMA
- SIN OBRAS
- SIN CAMBIAR CABLEADO

900 500 501

LLAMADA GRATUITA • www.tggrupo.com

Condiciones de la promoción disponibles en nuestra web: www.tggrupo.com/videoportero



C/ Santa Leonor, 15-17. Edificio TG
(Semiesquina C/ Alcalá, 470)
28037 - Madrid

91 327 04 10*

Antenas de TV (TDT) y de satélite
Porteros y videoporteros
Sonido ambiental
Telefonía y redes
Megafonía
Control de accesos y presencia
Domótica. Videovigilancia
Circuito Cerrado de TV
Alarmas contra robo
Electricidad. Pararrayos



TG GRUPO
Empresa Certificada
SGI 2199023

DISTRIBUIDOR E INSTALADOR

DIGITAL+

Colaboración

Nuevos cambios en la TDT: da comienzo el dividendo digital



Por Andrés González Torres

Especialista en Telecomunicaciones y sistemas de seguridad

La Televisión Digital Terrestre (TDT) está sumergida en un proceso de cambios. Sólo han pasado once meses desde el "Apagón Analógico" llevado a cabo en todo el territorio nacional y han sido varias las modificaciones que se han realizado. En el último trimestre del año 2010 se añadieron nuevos programas de ámbito estatal (entre ellos Marca TV, Boing o Nitro) y empezó la emisión en alta definición (TVE HD, Tele5 HD o Antena3 HD).

De acuerdo con lo establecido en el Orden ITSC/99/2011, de 28 de enero, desde el 1 de marzo de 2011 se está llevando a cabo lo que se ha denominado el dividendo digital. En esta fecha ha comenzado la primera fase del proceso de reordenación de

Los canales que han variado de frecuencia han sido Teledeporte, Intereconomía, Veo 7, AXN, GOL TV y Canal +2.

los canales radioeléctricos de la TDT.

Desde los propios programas de TV se venía anunciando que a partir del 1 de marzo algunos iban a cambiar de frecuencia de emisión por lo que para seguir viéndolos era necesaria una resintonización del televisor. No obstante, para facilitar este cambio a los telespectadores, el Real Decreto 169/2011, de 11 de febrero, esta-

blece la posibilidad de que exista un plazo de tres meses durante el cual los programas involucrados podrán continuar emitiéndose tanto en la frecuencia antigua como en la nueva. Los canales que han variado de frecuencia han sido Teledeporte, Intereconomía, Veo 7, AXN, GOL TV y Canal +2.

Proceso de digitalización

¿Por qué se produce esta reordenación de canales? ¿Qué finalidad tiene? El 3 de abril del 2010 se producía el cese de emisiones televisivas analógicas vía terrestre y dábamos la bienvenida a la TDT. Este proceso había comenzado en diciembre de 2004 con la aprobación del Plan de Impulso de la Televisión Digital Terrestre y que culminó con el Real Decreto 944/2005, de 29 de julio, que establecía las fases necesarias para el proceso de digitalización.

Paralelamente la Conferencia Mundial de Radiocomunicaciones de 2007 (cuando el proceso de transición en España ya estaba en marcha) destinaba las subbandas de frecuencias entre 790 y 862 MHz, correspondientes a los canales radioeléctricos 61 al 69, para el servicio de comunicaciones móviles. Lo que significaba que antes del 1 de enero de 2015 estos canales, conocidos como dividendo digital, deberían quedar libres.

Durante los cinco años de transición a la TDT en nuestro país las emisoras analógicas y digitales compartieron

espectro radioeléctrico, en una situación que se conoció como simulcast. Una vez que se produjo el apagón analógico la emisoras digitales quedaron repartidas por toda la banda de frecuencias de 470 a 862 MHz (canales radioeléctricos del 21 al 69) ocupando incluso aquellas frecuencias que Europa había fijado para el uso de las comunicaciones móviles. Por lo tanto, esto supondrá trasladar la mayoría de las emisiones de TDT actuales, reajustando toda la red de emisores y obligando a los usuarios a modificar nuevamente la configuración de las instalaciones de las antenas terrestres.

El cambio obedece a una decisión de la Unión Europea, afecta a todos los países miembros y su objetivo es "optimizar y flexibilizar" el uso del espectro y "la puesta a disposición del sector" de todas las frecuencias disponibles.

Liberalización del dividendo digital

Las compañías telefónicas venían reclamando la liberación de dicho dividendo para una fecha anterior al 1 de enero de 2015, de tal forma que España no quedara rezagada en los servicios de banda ancha móvil. Siguiendo tales demandas, el ministro de Industria anunciaba durante la inauguración del Mobile World Congress de 2011, un proceso de licitación mixta con una duración hasta 2030 para destinar dicho dividendo digital a la implementación de la cuarta generación de comunicaciones móviles que permitiría la banda ancha en movilidad y una mejor cobertura en interiores. Y además, que todo ello posiblemente estuviera disponible a finales de 2014.



DISNA21 • Calle Luis Sánchez Polack, 12
28037 Madrid • Tl: 91.403.44.76 • Fax: 91.404.72.81
e-mail: info@disna21.com • www.disna21.com

SERVICIOS ENERGETICOS
GESTIÓN FACTURA SUMINISTRO
AHORRO EN FLUORESCENCIA
CAMBIO T8 A T5 SIN MODIFICAR LUMINARIA 40% DE AHORRO
AHORRO DE AGUA Y ENERGÍA

LES ESPERAMOS EN IFEMA • FERIA INTERNACIONAL DE ENERGÍA Y MEDIO AMBIENTE • GENERA 2011
Pabellón 10 • Stand 10B-14 • Del 11 al 13 de mayo
Solicite su invitación en info@disna21.com

VIII TORNEO DE MUS



COLEGIO PROFESIONAL DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE MADRID

HAN PATROCINADO



SERYMA S. L.



Servicios Integrales
Mantenimiento de Fincas

www.seryma.es



www.gomezcontadores.es



www.prevent.es



GRUPOGTG



www.gtgservicios.es



www.josesilva.com



www.3eite.com



www.puertasaide.es



www.duplexelevacion.es



www.jesermadrid.com



www.abarme.es

HAN COLABORADO



Viajar

Por Cristina Cebrián Gayo

Castillo de Yeste

El castillo de Yeste, que se encuentra en buen estado de conservación, restauración y rehabilitación, se eleva sobre una cima de un promontorio que domina en altura la población del mismo nombre, en la provincia de Albacete.

Bajo la protección de la Declaración genérica del Decreto de 22 de abril de 1949, y la Ley 16/1985 sobre el Patrimonio Histórico Español, esta fortaleza fue construida en el siglo X por los musulmanes.

A la conquista cristiana en el siglo XIII, Yeste pasó a ser una de las Encomiendas de la Orden de Santiago, para proteger esta zona fronteriza, ya que estaba en relación con los reinos árabes de Valencia y Andalucía. Debido a las numerosas transformaciones sufridas entre los siglos XV y XVI ofrece un aspecto sólido.

Patio de armas columnado

El Castillo de Yeste es uno de los más importantes de la Sierra de Segura. En sus inicios fue una fortaleza de planta rectangular con torres del siglo XIII a la que se le añadió un recinto fortificado donde se encontraba la población.



El castillo alberga un museo etnológico

Foto: Ayuntamiento de Yeste (web)

Presenta una Torre del Homenaje, desde la que se divisa toda la localidad, un patio de armas y una zona palaciega con una hermosa ventana gótica. Accediendo por la puerta de la torre del homenaje se observan los escudos en piedra de la Orden de Santiago y de la familia Figueroa.

En el interior de la fortaleza destaca el patio de armas columnado de doble galería. La inferior con columnas de estilo gótico tardío y la superior construida en madera, en la cual se conserva una bella ventana con parteluz que presidía el salón principal del castillo.

Centro de Interpretación Medieval

"Vivir la Frontera", el Centro de Interpretación Medieval, nos muestra un atractivo recorrido por la historia del medioevo a través de sus tres salas: Sala de la Encomienda, Sala mixta: musulmana y cristiana, y Sala de Armas.

En los antiguos calabozos se encuentra un Museo Etnológico, que contiene una exposición, fruto de donaciones particulares de vecinos de la localidad, formada por objetos relacionados con las labores domésticas y el trabajo en el campo, con los aperos, maquinaria, herramientas y útiles propios de cada trabajo como aperos de labranza, herramientas de apicultura, etc.

Actualmente, el castillo es propiedad del Ayuntamiento de Yeste y alberga la Casa de la Cultura.

Visitas culturales guiadas

Verano: de lunes a sábado:

12 y 17 horas. • Domingos: 12 horas.

Invierno: de lunes a sábado: 12 y 18 horas.

LA SOLUCIÓN PARA EL ADMINISTRADOR DE FINCAS



Agar Española Ingenieros, s.l.

www.agaringenieros.es

Mantenimientos integrales
Limpiezas
Instalaciones eléctricas
Fontanería
Pintura
Cerrajería
Tratamientos fitosanitarios

Jardinería
Albañilería
Impermeabilizaciones
Servicios auxiliares
Energía Solar
Drenajes y goteras
Mantenimientos piscinas

EFICACIA, SERIEDAD Y BUEN PRECIO

MÁS DE 10 AÑOS DE EXPERIENCIA NOS AVALAN.

C/ Mercedes Arteaga nº 54. 28019 Madrid. agar@agaringenieros.es Tlf: 609715243/915607152

S.L. inscrita R.M.Madrid, tomo 13.120, Libro 0, Folio 129, inscrita en R.E.A: 12-28-0026707

El susurro de la caracola

Máxim Huerta

Editorial Martínez Roca



El conocido presentador Máxim Huerta regresa al mundo literario con *El susurro de la caracola*, una novela irónica y dramática a partes iguales.

La vida de Ángeles Alarcón, una mujer modesta que ocupa su tiempo haciendo pequeños arreglos a sus vecinas, da un giro de 360° cuando se ve sorprendida -y prendida- por la imagen de un actor que ilustra el gigantesco cartel anunciador de una película. Allí aparece retratado Marcos Caballero, el actor de moda.

Pronto Ángeles desatenderá todas sus ocupaciones y seguirá a Marcos de cerca... hasta conseguir trabajar como asistente en su casa. Pero la vida de Ángeles esconde muchos secretos... tantos como el que encierra el final de la obra.

Olor de colonia

Silvia Alcántara

Editorial Martínez Roca



Olor de colonia, de la autora Silvia Alcántara, es una de las sorpresas del año. Se trata de una excepcional novela que transcurre en una colonia textil de la España de los años 50-60. En este escenario pronto se sucederán intrigas y amores, servidas por un protagonismo coral con complicadas relaciones sociales.

Un inesperado incendio en plena noche será el punto de arranque para una trama de personajes coartados por el poder omnipresente de la Iglesia y el Estado y las relaciones entre las diferentes clases sociales. Las protagonistas, en su mayoría mujeres, viven en sus carnes las consecuencias de la Guerra Civil: no se ven libres en la manifestación de sus pasiones ni en la búsqueda de sus aspiraciones.

El taller de los libros prohibidos

Eduardo Roca

Editorial Martínez Roca



A la serie MR Novela Histórica pertenece *El taller de los libros prohibidos*, de Eduardo Roca, una obra ambientada en Colonia, en el siglo XV.

El argumento de la novela tiene como común denominador la difusión del saber. Un reducido pero selecto grupo de sabios, reunidos en la más absoluta clandestinidad, quieren transmitir al pueblo su saber y bagaje cultural. Y qué mejor forma de hacerlo que a través de los libros. Sin embargo, para llegar al pueblo tendrán que enfrentarse a las reticencias de la Iglesia y la nobleza. Mientras que la institución no desea que los Evangelios lleguen al vulgo, los nobles tampoco quieren perder sus ancestros privilegios. Tiene como protagonista principal a Lorenz, un modesto orfebre.

El gas natural, valor añadido a las nuevas viviendas

Ofrecer una vivienda equipada con gas natural, significa que su comprador dispondrá del mejor confort en el hogar, económico y respetuoso con el medio ambiente.

En la promoción y venta de las nuevas edificaciones, el gas natural se convierte en un importante argumento, ya que es valorado muy positivamente en el momento de la decisión de compra.

Mediante el asesoramiento personalizado de los especialistas de Gas Natural, sus proyectos tomarán forma de manera eficiente, tanto en los aspectos técnicos como económicos.

Su promoción merece estar equipada con gas natural: la energía del siglo XXI.

Para más información, llámenos al

902 212 211

o entre en www.gasnatural.com



- ✓ Mantenimiento de salas de calderas
- ✓ Plan Renove de Salas de Calderas
- ✓ Mantenimiento integral (agua, incendios, electricidad...)
- ✓ Inspecciones Técnicas de Edificios (ITEs)
- ✓ Control y tratamiento de Legionella
- ✓ Legalización de Instalaciones



TEL 91 110 9754
www.teys.es

TEYS
TÉCNICAS DE
INGENIERÍA Y
SUPERVISIÓN S.L.

Comunidad Madrid
Castilla-La Mancha
Castilla y León

1

a su servicio



Suba su **calidad de vida**
al máximo nivel