



la PRECISIÓN
y la EFICACIA
del TRABAJO
en EQUIPO

mantenimiento de piscinas - socorristas

...EDIFICIOS QUE FUNCIONAN CON PRECISIÓN

summistros

sistemas de seguridad E.C.T.V.

www.comunalia.es

info@comunalia.es tel. 902 411 900



El futuro del **Administrador inmobiliario**

A principios de febrero, el presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Madrid participó, como ponente invitado, en la Comida-Coloquio que el prestigioso Círculo Inmobiliario organiza mensualmente.

El Círculo Inmobiliario es una asociación cultural sin ánimo de lucro, nacida como foro de debate y punto de encuentro para tratar temas de actualidad dentro del sector inmobiliario. En los últimos tiempos, han asistido como ponentes invitados diferentes personalidades nacionales como Esperanza Aguirre, Mª Antonia Trujillo, José Mª Álvarez del Manzano, Cristóbal Montoro, Arturo Fernández y Cristina Narbona, e internacionales como el profesor Carmona Rodrigues (alcalde de Lisboa), entre otros muchos profesionales reconocidos dentro del ramo de diferentes sectores como los de economía, política, arquitectura, urbanismo, construcción, ingeniería, banca, etc.

Su intervención se centró en la alta cualificación profesional de los administradores de fincas, en la profesión que ejerce junto a varios miles de administradores de fincas y que defiende con pasión en cuantos coloquios, debates o foros es invitado, para que la sociedad, cada vez más concienciada con nuestra actividad, la valore y reconozca a los colegiados "como a los profesionales que gestionamos

las operaciones de administración de la propiedad inmobiliaria, planificando, contratando, ejecutando, vigilando, controlando, adoptando cautelas, y supervisando el mantenimiento y conservación de los inmuebles y la de sus instalaciones, servicios y suministros, optimizando el rendimiento de la propiedad como mandatarios de su gestión, aplicando para ello los conocimientos jurídicos, técnicos y contables necesarios en cada caso, asistiendo, representando, advirtiendo, apercibiendo e informando a los propietarios del inmueble con total fidelidad, y disponiendo de los servicios y herramientas necesarias y específicas de acuerdo con los

procedimientos establecidos por la normativa vigente para que, a través de una gestión, en manos de auténticos profesionales, los propietarios obtengan plena seguridad, total tranquilidad y alta rentabilidad en su inversión inmobiliaria".

Vino el presidente del Colegio a asegurar que, siendo tan compleja la actividad profesional, si los colegiados no tienen vocación, todo se les ha de venir abajo a la vuelta de unos pocos años y, poniendo en valor la importancia socioeconómica que realizamos los administradores de fincas, comentó a los asistentes que del desarrollo de nuestras funciones, los usuarios obtienen una mejor calidad de vida tanto en su cuenta de resultados como en el mantenimiento y revalorización de sus patrimonios inmobiliarios o en la mejora de sus relaciones de convivencia con sus vecinos, copropietarios del inmueble común.

No desaprovechó la oportunidad de referirse al informe Solchaga & Recio, encargado por el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España y que aporta, entre otros datos, que los administradores de fincas españoles gestionamos 37.000 millones de euros anuales y, en términos de valor añadido, producimos más de 2.100 millones de euros, un sesenta por ciento de los cuales (1.300 millones) se debe al empleo indirecto o vinculado mientras que el restante cuarenta por ciento (780 millones) es debido al empleo directo. En total, citó que existen 37.000 empleos vinculados a la actividad y que todo ello representa alrededor del 1,8 por ciento del valor añadido bruto de las profesiones colegiadas en España, lo que equivale al 0,2% del P.I.B. de toda España y eso es una cantidad realmente muy importante.

Concluyó su intervención haciendo una defensa a ultranza del futuro del Administrador inmobiliario indicando que los administradores de fincas del Colegio de Madrid debemos seguir trabajando por y para nuestros clientes administrados pues el buen hacer profesional marcará, sin la menor duda, el futuro de la profesión. Un FUTURO que se escribe con mayúsculas.







902 222 492

- info@prevent.es
- Incluido asesoramiento L.O.P.D.
- Instalaciones Adaptadas.



www.prevent.es

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





VIGILANTE VIRTUAL

incluido en Plan Protége-t vigilante virtual nocturno

- * El sistema de máxima seguridad utilizado por entidades bancarias ahora SUBVENCIONADO para Comunidades de Propietarios.
 - Visualización remota de las cámaras.
 - Detección de fallos o sabotajes en tiempo real.
 - Aviso a policía por vandalismo, robo o delicuencia.



- * El Plan Protége-T incluye 6 RONDAS DIARIAS A COSTE CERO.
- * Necesario ADSL + IP fija por parte del cliente.

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

$-\,6 extstyle{-}\,8$ Nuestro Colegio

El Blog de la Profesión
Especial: La nueva era del sector
Elecciones a la Junta de Gobierno
Nuevas incorporaciones al Colegio

Pase Privado de Cine:
 "Alvin y las Ardillas 3"

• II Torneo de Bowling y Billar

-10 El Consejo General

• Junta de Gobierno y Pleno del Consejo General

12 Propiedad Horizontal Arrendamientos Urbanos

14 Nos interesa...

 La vivienda, motivo de queja y reclamación para los españoles

17 Noticiario

18 La Red

• El correo electrónico en un despacho profesional

20-22 Entrevista
 José Luis Ruiz Bartolomé, analista

y consultor inmobiliario

— 25 Observatorio Inmobiliario
• Luces y sombras

de la nueva reforma financiera

• La energía de tu casa: Biomcasa,

Solcasa y Geotcasa

30-31 Secretaría Técnica

• Aparcamientos de residentes

-32-38 Información Técnica

José Porras Aguilera
 Carlos Olivé Sauret

Miguel Ángel García Soriano
 Francisco José López López

40-47 Colaboraciones

Pedro Manuel Ureta Sixto
 Agustín de las Heras
 Carmen Carcelén Guardiola
 y María Quero Mapelli

Gabriel de Alvear Pardo

49-50 Tiempo Libre
• Teatro, libros...

Foto Portada: Edificio "naranja" en Madrid Cedida por la Asociación de Ciencias Ambientales (ACA)

Administración (CA)









REVISTA DEL COLEGIO PROFESIONAL DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE MADRID

Febrero 2012 • Nº 134

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
Síguenos en @CAFMadrid

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.

¿Los **propietarios ausentes** en la **junta pueden** impugnar un acuerdo?

Por Juanjo Bueno y Patricia Briones

globaliza.com La impugnación de los acuerdos tomados en una junta de propietarios es objeto de controversia habitual en una comunidad de vecinos. Aunque la legitimación y el plazo de tiempo para ejercitar este derecho están establecidos



en la Lev de Propiedad Horizontal (LPH), su correcta aplicación a veces concita dudas.

Este es el caso de Virginia, una propietaria que no pudo acudir a la última iunta de vecinos y no sabe si puede impugnar uno de los acuerdos adoptados porque considera que es contrario a sus intereses.

"En la reunión la comunidad adoptó el acuerdo de contratar un servicio de conserjería, un gasto que en los tiempos que corren creo que es superfluo y se puede evitar. ¿Qué puedo hacer si no asistí a la junta ni delegue el voto debido a que estaba enferma?", nos pregunta.

Leer más: http://bit.ly/x0k8yM

Cuándo debe el casero devolver la fianza

Por Gabriel de Alvear

Nuestro Colegio

Enalquiler.com Cuando finaliza un alquiler de finca urbana no tarda en llegar la reclamación del arrendatario hacia el arrendador para que le devuelva el importe de la fianza que depositó al concertar el arrendamiento. Su cuantía equivalente



a una mensualidad de la renta inicial en los arrendamientos de vivienda o de dos mensualidades en otros casos no sólo debe restituirse, sino que muchas veces supone la viabilidad para que el arrendatario pueda acceder a otro alquiler. Ahora bien, ¿cuándo debe el arrendador devolver la fianza? Este es el asunto que más problemas ocasiona. vendo incluso más allá de especialidades arrendaticias. Comoquiera que el conocimiento y la debida información

son los mejores recursos para solventar la cuestión, seguidamente tan solo se aportan unas ideas generales y esenciales que en principio ayudarán a las partes contratantes...

Leer más: http://bit.ly/wx8py5

Especial: La nueva era del sector (publicado en La Razón, 30/1/2012)

"Queremos potenciar la marca Administrador de Fincas, Colegiado como garantía de prestigio"

Miguel Ángel Muñoz Presidente del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid

El Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid cuenta en estos momentos con 3.598 asociados, una cifra que ha ido creciendo de manera moderada desde su creación en junio de 1968.

¿Cuáles son las principales ventajas de la lobor realizada por este Colegio?

Los colegiados estamos sometidos a las nor mas deontológicas de la estructura colegial. El lema ético Fidelidad a la propiedad es nuestra. bandera. El Colegio nos ofrece Garantías Eco nómicas de Responsabilidad Civil y de Caución. Formamos y cualificamos perm los cólegiados y les dotamos de las múltiples ventalas que dimanan de los convenios de colaboración suscritos con distintas entidades privadas en beneficio de consumidores y usuarios.

¿Cômo fomentan la formación de los administradores de fincas?

Siempre hemos tenido un plan de formación rmanente de contenido multidisciplinar para el correcto desempeño de la actividad profeional de los colegiados. Por ello, fomentamos a realización de cursos, jornadas, seminarios y ongresos. La prueba más elocuente del esfuerzo y dedicación que representa nuestra profesión la encontramos en los Estudios de Grado en Administración de Fincas que imparte la Universidad de Alcalá, que permiten la colegiación directa a quienes los superan

Por su experiencia profesional, ¿cómo ve el fu-

Según un informe encargado a Solchaga & Recio, los AAJFF, administramos un volumen de negocio de 37,000 millones de euros anuales con 37,000 empleos vinculados a nuestra actividad a cabo? profesional y empresarial y generamos anualfesiones colegiadas de toda España, y, cómo no,

"Administramos un volumen de 37.000 millones de euros anuales. con 37.000 empleos vinculados a nuestra actividad"

notamos de forma alarmante la crisis que la fecta a toda la sociedad, pero estov plenamente convencido que tenemos que aprovechar este escenario econômico para adquirir nuevos conocimientos y para seguir impulsando la mo-

A corto y medio plazo, ¿qué acciones llevarán

Potenciar la marca Administrador de Fincas. mente el s,8% del valor afladido bruto de las pro- Colegiado como garantía de prestigio y reconocimiento social, Tendremos que incidir en re-



nidades de propietarios a través del Programa de Lucha contra la Morosidad, e im-Isaremos la tramitación parlamentaria de una nueva Ley de Propiedad Horizontal que ple nuestra actividad profesional con funciones gerenciales y ejecutivas

Elecciones a la Junta de Gobierno

gio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid, según lo acordado en su sesión ordinaria del día pasado 10 de enero de 2012, convoca formalmente elecciones para cubrir los siguientes cargos: presidente, vicepresidente segundo, tesorero, vocal primero, vocal segundo, vocal tercero, vocal quinto y vocal séptimo.

Las elecciones tendrán el día 15 de marzo, jueves, desde las 10:00 a las 20:00 horas (ininterrumpidamente), en el Salón "B" de la sede colegial.

Serán electores todos los colegiados incorporados al Colegio antes del 10 de octubre de 2011.

Voto por correo

El voto será secreto y personal, no pudiendo delegar el mismo, y se podrá ejercer personalmente ante la Mesa Electoral durante el horario señalado; o por correo, debiendo solicitar por escrito, a partir de la fecha de proclamación de los candidatos y hasta el octavo día anterior a la celebración de las elecciones (15 de marzo) un certificado de inscripción en el censo.

La solicitud de voto por correo deberá formularse mediante comparecencia personal en la Secretaría del Colegio. Se exigirá al interesado no sea objeto de renovación, que la exhibición de su DNI (no admitiendo fotocopia) para comprobar velará por el mantenimiento de un la lunta Electoral.

La Junta de Gobierno del Cole- la coincidencia de la firma. En caso proceso electoral limpio, democrátide enfermedad, incapacidad o por encontrarse ausente, que impida la formulación mediante comparecencia personal de la solicitud, ésta podrá efectuarse mediante correo

co, basado en los principios de igualdad de trato, corrección y decoro, así como por el cumplimiento de las normas electorales vigentes en cada momento. La Junta de Gobierno, en



Instantánea de los miembros de la Junta de Gobierno tomada en las anteriores elecciones, en 2009. (Foto: Archivo).

certificado, acompañando a la misma su reunión de 10 de enero de 2012, fotocopia del Documento Nacional por el interesado.

Junta electoral

Durante todo el período electoral, se constituirá una Junta Electoral que estará integrada por un presidente y dos vocales, actuando el más joven como secretario, elegidos por la Junta de Gobierno de entre los miembros de la misma cuyo cargo

ha acordado que la Junta Electoral de Identidad, firmada originalmente esté integrada por el vicepresidente

Los cargos de la Junta de Gobierno sujetos a elección tendrán una duración de seis años

primero, Marcial Tarín, que actuará de presidente; Miguel Ángel Rodríquez, vicepresidente tercero, como vocal-secretario y José María Pérez, presidirá las elecciones colegiales y vocal décimo, en calidad de vocal de

Nuevas incorporaciones al Colegio

Tras un riguroso proceso de selección, dos nuevos profesionales se han incorporado a nuestro Colegio, ocupando las plazas vacantes de Gerencia y Secretaría de presidencia.

Por un lado, David Rodríguez asume las labores de gerencia, desde donde se ocupará de la gestión de la implantación, mantenimiento y mejora de las infraestructuras informáticas del Colegio coordinando, entre

otras funciones, el equipo personal compuesto por 18 personas. Licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad Complutense de Madrid, ha



David Rodríguez y Flavia Ozores.

sido gerente del Colegio Calasancio, Bodegas Villagar y socio-director de Canalsoft, entre otros puestos de responsabilidad.

Por su parte, Flavia Ozores aportará su experiencia profesional de 12 años como Secretaría de Dirección para desempeñar las labores propias de una secretaría. Dependerá directamente de presidencia. Titulada en Secretaría de Dirección y Máster Internacional

Ejecutivo para Secretariado de Dirección y PA -St. Charles Collage, ha trabajado para Astrazeneca Farmacéutica Spain y en el Instituto Inmobiliario de Berna, en Madrid.



Nuestro Colegio

Pase Privado de Cine: "Alvin y las Ardillas 3"

El Colegio Profesional de Administradores de Fincas cerró 2011 con la organización de un evento multitudinario, el Pase Privado de Cine del pre-estreno de la película "Alvin y las Ardillas 3", patrocinado por CALORDOM, líder en Eficiencia Energética. Al evento, que se celebró el pasado domingo 18 de diciembre en Cinesa Méndez Álvaro, asistieron 750 invitados.

Los más pequeños disfrutaron entusiasmados de tan esperado estreno así como de la visita de Papá Noel, quien repartió caramelos e ilusión entre los asistentes. A la entrada del cine, los invitados recibieron distintos regalos de la empresa patrocinadora.

Durante el pase privado se sorteó una estancia Weekend con Delito para

dos personas, una experiencia llena de misterio y diversión.

El presidente del Colegio, Miguel **Ángel Muñoz**, y la coordinadora de la comisión de relaciones personales entre colegiados, Manuela Julia Martínez, hicieron entrega a Juan Cabello, gerente de Calordom, de una placa

conmemorativa del evento en agradecimiento por todos estos años como patrocinador del evento.

Al finalizar la proyección de la película, todos los asistentes disfrutaron de un ágape en el típico ambiente de animación y alegría que siempre precede a las fiestas navideñas.



Il Torneo de Bowlling y Billar

El II Torneo de Bowling y Billar un triunfo difícil de superar tanto por Americano del Colegio Profesional de

la organización como por la asisten-Administradores de Fincas de Madrid cia de participantes, más de 96 entre AIDE Soluciones. ALC Alcantarillado celebrado en noviembre de 2011 fue administradores y empresas patroci-

nadoras.

Antes de dar comienzo el torneo las empresas patroposteriormente pasar al cocktail-comida que se ofreció a todos los asistentes.

VANEDO, JESER Conserjería, limpieza y jardinería, INTER

DOM soluciones energéticas para el hogar, 3elTE Estudio de Arquitectura, Técnico, EDIFIT Eficiencia Energética, ISTA Contadores de Agua y PROFINAL Control de Plagas) participantes e invitados, disfrutaron en grande en el cinadoras hicieron entrega torneo así como con los juegos organia los administradores de zados por Francisco López, delegado distintos obseguios, para de la Asociación Española de Clubes de Bowlina

Manuela Iulia Martínez, coordinadora de la comisión de relaciones per-Las distintas empresas sonales entre colegiados, hizo entrega patrocinadoras (GRUPO CA- a las empresas patrocinadoras de un trofeo conmemorativo como agradecimiento a su participación en el II POOLS Piscinas, CALOR- Torneo de Bowling y Billar Americano.

Clasificación

Torneo de Bowling

Campeón Ángel Gutiérrez Martin Subcampeón Juan Luis Pérez Fernández

Tercer Clasificado Miguel Ángel Martín Rodríguez Cuarto Clasificado Juan José Nogales Sanchez



Torneo de Billar Americano Clasificación

Campeón Juan Cabello

Subcampeón Gustavo García Martínez Tercer Clasificado José Mª Pérez López



Y además, con nuestro asesoramiento energético personalizado podrás ahorrar hasta un 16.8% adicional.

Ahora con el Plan Negocio Amigo te damos:

Informate en: www.negocio.gasnaturalfenosa.es







El Consejo General

Junta de Gobierno y **Pleno** del **Consejo General**



celebró el Pleno del Consejo General, que por primera vez y coincidiendo con la conmemoración del Bicentenario de "La Pepa", tuvo lugar en el Salón de Actos de la ciudad de Jerez de la Frontera. Presidido por su alcaldesa, María José García Pelayo, ésta elogió la importante labor profesional que realizan los administradores de fincas, "fundamentalmente de cara a las instituciones públicas, como son los ayuntamientos, para quienes es fundamental la aportación y conocimientos de sus profesionales para solucionar los problemas de los ciudadanos".

Tras las palabras de bienvenida de la regidora, el presidente del Consejo General, Miguel Ángel Muñoz, recibió a los nuevos Consejeros Germán Pardiñas, de Zaragoza; Alberto Ruiz-Capillas, de Cantabria; Antonio Carlos López López, de Galicia; Marina Aparicio Rodríguez, de Guipúzcoa; José Feria, de Sevilla; Estíbaliz Ibeas, de Vizcaya. A continuación felicitó a Rafael del Olmo por su reelección como presidente del Colegio de Sevilla, y despidió, muy emotivamente, a los consejeros salientes Blanca Pérez Artigas, de Zaragoza; Andrés Sandez, de Guipúzcoa; Eduardo More-

a Alcaldesa de Jerez María José García Pelayo, junto a Miguel Á. Muñoz y Rafael Trujillo, en la recepción del Ayuntamiento previa a la celebración del Pleno del Consejo General.

El pasado 16 de diciembre se no Gómez, de Ciudad Real; Benito Informe Económico del Ejercicio Fernández Media, de Sevilla. Para todos ellos tuvo un sincero reconocidel Consejo General.

Informe de presidencia

presentó su "Informe de presidencia" y comunicó los acuerdos adoptados calidad de las ponencias. por la Junta de Gobierno celebrada ese mismo día, entre los que destacó el Convenio de Colaboración firmado entre el Consejo General y el Programa de Lucha Contra la Propietarios, que ya había sido implantado en el Colegio de Madrid, y al que pueden adherirse los colegios que lo deseen. También informó a los consejeros que la organización del XV Encuentro de Jóvenes Administradores de 2013 correría a cargo del Colegio de Gerona, y que fueron aprobadas 2011, informando al respecto que se unas nuevas "Normas de la Comisión de Censo y Admisión" adecuándolas a las reformas estatutarias realizadas.

Posteriormente intervino Reyes Caballero, director del Gabinete de Estudios del Consejo General, quien

> informó del acuerdo tomado por la lunta de Gobierno en su reunión anterior, por la que se aprobaba la Jornada para Juntas de Gobierno de los Colegios Fincas, a celebrar el día 3 de febrero de 2012, y de la aprobación de los Cursos 2012 ofertados por el Consejo General a los Colegios Territoriales.

labra Miguel Ruiz, tesorero del Conseio General.

Sainz, de Cantabria; Vicente Gómez 2011, y José Vázquez, presidente del Loureda, de Galicia; y Juan Antonio Colegio de Valencia, organizador del XVII Congreso Nacional de Administradores de Fincas de España, que se miento y el aplauso unánime del Pleno celebrará en Valencia durante los días 31 de mayo al 2 de iunio de 2012. quién resumió los trabajos que ya se habían realizado para conseguir un Seguidamente, Miguel Á. Muñoz Congreso que aglutine una alta asistencia de colegiados con la máxima

Intervino posteriormente Rosario Molina, presidenta del Colegio de Las Palmas, organizador de la XLII Renovación de la Ofrenda a Santo Domingo de La Calzada, que se cele-Morosidad en las Comunidades de brará durantes los días 4 y 5 de mayo de 2012, y a la que espera asistan el mayor número de colegiados de toda España.

> Luis de Prado, representante del Consejo General en CEPI, fue el último en participar, y explicó las líneas más sobresalientes del Informe Anual CEPI han puesto en marcha todas las prioridades marcadas para este ejercicio, y se han definido las que corresponden al año 2012. La pretensión es convertirse en el interlocutor único ante los poderes públicos europeos, ganando en representatividad y peso ante la UE.

Cerró el acto del Pleno del Conseio General Rafael Truiillo, presidente del Consejo Andaluz y del Colegio de Cádiz, quien dio las gracias a todos los asistentes por su compañía en tierras de Administradores de andaluzas, para conmemorar el Bicentenario de la Constitución de 1812.

Previamente a estas dos sesiones, se reunieron, el día anterior, la Comisión de Censo y la Comisión Económica para analizar temas propios de su competencia, entre ellas, la aproba-También tomaron la pa- ción de unas nuevas Normas de la Comisión de Censo y Admisión y el Informe Económico correspondiente quien detalló y explicó el al presente ejercicio económico.

Entre

Mutua de Propietarios le da la bienvenida



- Colabore con nosotros como agente de la única aseguradora especializada en seguros para comunidades de propietarios
- La gestión integrada online le facilità 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





Las comunidades de propietarios también ton nuestra vazon de ser

Teléfono de Información exclusivo



Sentencias

Son válidas las notificaciones comunitarias mediante el "buzoneo"

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

AP Madrid, Sec. 21.^a, 413/2011, de 21 de septiembre Recurso 181/2009 • Ponente: María Almudena Cánovas del Castillo Pascual • SP/SENT/649371

"... De la prueba practicada y obrante en autos, y concretamente a la vista de las respuestas dadas en el acto del juicio por los Sres. Roberto, Juan Luis y Eulalio, este último representante legal de Administración Géminis S.A., ha quedado acreditado en autos que la convocatoria a las Juntas de la Comunidad de Propietarios se le realizaban a la Sra. Irene, como copropietaria del piso NUM001 de la DIRECCION000 número NUM000, al igual que al resto de los vecinos de la misma, mediante lo que se ha venido en denominar "buzoneo", esto es dejando en el buzón de cada uno de los vecinos la convocatoria correspondiente, realizándose de la misma forma la notificación de los acuerdos adoptados en tales juntas, habiendo sido claros y explícitos todos los testigos citados en cuanto a que las notificaciones y citaciones dirigidas a los propietarios del piso NUM001 se dejaban en su buzón encontrándose presentes siempre el portero de la finca, Don Juan Luis, y el administrador de la misma cuando se depositaban dichas notificaciones y citaciones en el buzón correspondiente al piso NUM001.

piedad Horizontal cuál deba ser la forma concreta en que deba realizarse la citación o comunicación a un propietario en la vivienda que forma parte de la comunidad, y ello conforme a las propias previsiones contenidas en el Art. 9 .h) a que va antes nos referimos, tanto la convocatoria realizada a los propietarios del piso NUM001 de la DIRECCION000 número NUM000 dejando la correspondiente citación en su buzón es una forma correcta de convocar a los mismos a Junta, siendo suficiente igualmente para comunicar a los mismos los acuerdos adoptados, el dejar el resultado de las actas en su buzón...".

Nulidad del acuerdo de arrendamiento de la azotea para la instalación de una antena de telefonía móvil que supone una modificación estructural del edificio y que no fue aprobado por unanimidad

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

TS, Sala Primera, de lo Civil, 546/2011, de 18 de julio Recurso 218/2008 • Ponente: Juan Antonio Xiol Ríos SP/SENT/644361

".. El argumento en que la sentencia recurrida sustenta su decisión de estimar la demanda, se centra en que la colocación de las instalaciones descritas en el contrato suscrito entre la comunidad y la entidad Telefónica Móviles

España, no resulta ser una simple cesión a cambio de un precio de un espacio comunitario, sino que conforme a su descripción constituye una modificación estructural. Tal efecto en un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal, razona la Audiencia Provincial, supone que el consentimiento debe ser unánime, sin que pueda aplicarse el régimen de las mayorías descrito en el artículo 17 LPH, pues la modificación de los estatutos o del título constitutivo solo podrá acordarse por mayoría de 3/5 cuando se trate de establecer o suprimir determinados servicios dentro de los que no se puede incluir la instalación de la estación base de telefonía móvil descrita en el contrato que liga a la compañía de telefonía y a la comunidad. Los razonamientos de los dos recurrentes no atacan tal conclusión, sino que se limitan a insistir en el hecho de que los actos de mera administración no exigen la unanimidad, y que la instalación de al antena de telefonía se configura como un mero arrendamiento, sin tener en cuenta que, en el caso que se examina, la Audiencia Provincial ha fijado la necesidad del consentimiento unánime para adoptar un acuerdo que constituye una alteración estructural del edificio, debido al modo en que tal instalación va a ser ejecutada, conforme a los hechos que la Audiencia Provincial declara probados...".

"... Que, estimando el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de la demandante Doña Gloria contra la sentencia dictada el 27 de julio de 2006 por la Ilma. Sra. Magistrada-Juez de 1ª Instancia n.º 43 de Madrid en los autos de juicio ordinario allí seguidos con el número 1147/05, con revocación de dicha resolución y estimación a Consideramos que no estableciendo nuestra Ley de Pro- su vez de la demanda por ella entablada, debemos declarar y declaramos la nulidad del acuerdo de autorización para la instalación de una antena de telefonía móvil en la cubierta del inmueble adoptado en Junta General Extraordinaria de la Comunidad demandada celebrada el 9 de junio de 2005, con las consecuencias de ello derivadas respecto de los contratos que en tal orden se hubieran celebrado, sin hacer especial imposición de costas en ninguna de las instancias.» ...".

Consultas

Convocatoria de la junta y privación del derecho de voto

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

SP/CONS/80378

A la vista de lo que disponen los arts. 15.2 y 16.2 de la Ley de Propiedad Horizontal, es manifiesto que para las deudas ha de tenerse presente únicamente la fecha de la celebración de la lunta y no cuando se cierran las cuentas de la comunidad ni cuando se procede a la convocatoria con la relación de morosos que se conoce en ese momento.

Sin embargo, puede ocurrir que en la citación no se haga constar como deudor a un propietario, porque los recibos se han mandado al banco y estos son devueltos el mismo día de la celebración de la junta; en este supuesto, dicho propietario no podría votar.

GRUPOGTG



Profesionalidad Confianza Calidad Innovación



Cualificación Profesional



Prevención de riesgos laborales

GRUPOGTG: "La solución eficaz."

Vallehermoso, 24 • 28015 MADRID Tel. 91 448 47 02

Fax: 91 591 66 85

email: gtg@gtgservicios.es www.qtqservicios.es

Nos interesa... Por **Arantxa Castaño Tábara**

La vivienda, motivo de queja y reclamación para los españoles

do uno de los temas más recurrentes entre las queias de los ciudadanos. según se desprende del balance de 2011 presentado por el Defensor del Pueblo. La Oficina que dirige María Luisa Cava de Llano realizó el pasado ejercicio 534 recomenda-

a distintas administraciones públicas, dando cuenta fundamentalmente de problemas relacionados con el empleo, la economía, la sanidad y las políticas sociales, la igualdad de trato, la administración de justicia, el empleo público o la cultura.

Cuarenta investigaciones sobre VPO

En materia de urbanismo, vivienda y medio ambiente la administración recibió numerosas sugerencias sobre solicitudes de vivienda por especial necesidad o sobre revocaciones de desahucio. En 2011, el Defensor del Pueblo concluyó casi 40 investigaciones sobre vivienda de protección pública, resolviendo problemas relacionados con la reparación de daños constructivos, subsanación de desperfectos en elementos comunes por vandalismo, permuta a otra vivienda más adecuada o pago efectivo de ayudas a la entrada.

Así mismo, durante el pasado ejercicio, esta Oficina prosiguió con la supervisión de los sistemas de ayuda, como los contratos de la Sociedad Pública de Alquiler (SPA) o la Renta Básica de Emancipación de los lóvenes. También abrió una investigación de oficio con las comunidades

El acceso a la vivienda sique sien- autónomas para confirmar si existen alquileres, contratos de compraventa en el país miles de viviendas públicas y comunidades de propietarios. En desocupadas.

por el Defensor del Pueblo están relacionadas con las condiciones mínimas o ciertas prácticas abusivas por parte que deben tener las viviendas reservadas a personas con discapacidad; ciones, sugerencias y recordatorios con las campañas publicitarias sobre consultas. Ávila señala en particular

> Las consultas recibidas por la CEACCU en 2011 se refieren a alquileres, contratos de compraventa v comunidades de propietarios

> > ayudas a la vivienda, que deben in- independiente como condición inelucluir de forma expresa y clara una advertencia sobre sus limitaciones, presupuestarias o de otro tipo; con la también son motivo de consulta por gestión eficaz del desalojo de viviendas de titularidad pública ocupadas ilegalmente, o con la creación de un registro único de demandantes de vivienda protegida.

Estudio de la CEACCU

Muchas de las quejas que los ciudadanos presentan ante el Defensor del Pueblo pasan antes por las asociaciones de consumidores. Sin embargo, la Confederación Española de Organizaciones de Amas de Casa, Consumidores y Usuarios (CEACCU), detectó en 2011 una significativa reducción de consultas relacionadas con la vivienda respecto a otros ejercicios. Su presidenta, Isabel Ávila, lo atribuye a desde la compañía o cesión de datos la facilidad del acceso a la información a terceros. En 2011, la CEACCU regisa través de Internet.

ACCU en 2011 relacionadas con la vivienda se refieren en particular a o terrazas.

relación con los arrendamientos, los Otras recomendaciones formuladas derechos del inquilino, las rescisiones de contrato, la devolución de la fianza de los propietarios son las cuestiones que generan un mayor número de

> los casos de incumplimiento de las condiciones pactadas por parte de una empresa aseguradora ante un impago y el de un arrendatario que se vio obligado a aceptar una segunda plaza de garaje con contrato

Las operaciones de compraventa parte de los ciudadanos, fundamentalmente en relación con la reparación de daños y subsanación de desperfectos, la contratación de servicios financieros, los derechos que asisten al comprador que ha entregado cantidades a cuenta y no puede seguir pagando o a qué condiciones pueden acogerse quienes no reciben las llaves de la vivienda en el plazo pactado con el vendedor.

dible para alquilar la vivienda.

Un tercer grupo de consultas es el referido a las comunidades de propietarios, generalmente relacionadas con irregularidades por parte del administrador, impago de recibos de la luz y consiguiente corte del suministro tró también preguntas sobre el acoso Las consultas recibidas por la CE- vecinal o las condiciones necesarias para efectuar cerramientos en patios





Fabricación y montaje de portones TL. 91 643 80 81





En más de 40 años de existencia la innovación al mejor precio ha sido nuestra bandera.

Nueva gama de Distribuidores de Calor para el control del gasto individual de calefacción.

humano de profesionales altamente cualificados a su disposición.



· LECTURA DE

· EMISION DE

CONTADORES

· CONTANORES

· EVAPORIMETROS

CALORIMETROS

ENERGETICOS

· CALCULO DE

COSTES

VIA RADIO

FACTURACIONES





CUENTA CON NOSOTROS



OFICINAS CENTRALES: C/ LLODIO Nº1 28034 MADRID info@gomezcontadores.com

TELF: 902 095 096

FAX: 902 095 097

DELEGACIONES

Aragón:

Marqués de Ahumada, 25 50007 Zaragoza Tel: 902 095 094 Fax 976 278 724

Bilbao

Orixe, Nº 52 Lonja 8 Doha. 48015 Bilbao Tel. 944 010 314 Fax 944 010 314

Burgos:

Victoria, 17 Of: 803 Tel. 947 652 572 Fax: 947 652 572 Burgos - Soria

Ourense:

Fax 988 223 274

Doctor Marañon, Nº 13 32004 Ourense Tel. 988 223 274

Asturias-León

Alejandro Casona, 30 33013 Oviedo - Asturias Tel. 984 201 570 Fax: 902-005-097

San Sebastián:

Pilotegi Bidea Nº12 Of, G-12 20018 San Sebastion Fax 943 334 112

Valladolid:

Tel. 983 393 096 Pais Vasco - Cantabria — Navarra Salamanca—Segovis—Avila

PLAN 100% SUBVENCIONADO

EL KIT INTEGRAL

GRATUITO INCLUYE:

Monitor color TFT 19"

Telf.: 91 811 92 68
www.vigilamossucomunidad.com

SIN COSTES

SIN DERRAMAS

Administración

Plan Alquila regional: Más de 38.000 contratos de viviendas en cuatro años

alquiler de viviendas a través del Plan Alquila regional, una iniciativa cuyo principal objetivo es dinamizar el mercado del alquiler y facilitar el acceso de los madrileños a una vivienda en arrendamiento con todas las garantías y a un precio más económico

que el del mercado. Desde que se puso en marcha, hace cuatro años, se han firmado más de 38.000 contratos alojando a unos 75.000 ciudadanos.

Durante la presentación de los resultados de esta iniciativa regional, la consejera de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. Ana Isabel Mariño.

plan pionero a nivel nacional" que basa su éxito de gestión en la intermediación y en la plena seguridad para ambas partes, incluyendo un asesoramiento jurídico y fiscal a propietarios e inquilinos, la formalización de seguros y la aplicación de la fórmula de arbitraje en cada contrato a través del Consejo Arbitral del Plan Alquila que y garantías gracias a los servicios de

cada mes la firma de 800 contratos de que pueden surgir durante el alquiler.

El perfil de los inquilinos alojados en el Plan Alquila de la Comunidad es el de un joven, de entre 26 y 35 años, nacionalidad española, y con unos ingresos medios que oscilan entre los 12.000 y los 21.000 euros anuales. Los pisos arrenda-

dos a través del Plan Alquila tienen una superficie media de 66 metros cuadrados y oscilan entre los 2 y los 3 dormitorios. En la capital, el precio de la fórmula del arbitraje y de un

La mediación del Plan ha contribuido a reducir la morosidad en estos alquileres a sólo un 1%

destacó que, "con el Plan Alquila, la medio es de 768 euros, mientras que Comunidad de Madrid ha creado un en el resto de la región se reduce a

Servicios de mediación y arbitraje

La Comunidad ha logrado que las relaciones entre los arrendadores e inquilinos que forman parte del Plan Alquila gocen de la máxima seguridad

La Comunidad de Madrid facilita minimiza riesgos y posibles conflictos mediación y arbitraje incluidos que lleva a cabo el Consejo Arbitral del Plan, lo que ha contribuido a reducir la morosidad en los arrendamientos a un 1% de los cerca de 40.000 contratos ya firmados. Así, sólo se han registrado 392 situaciones de impago desde que arrancó el Plan, en 2008, el 63% de las cuales se resolvió gracias a la

mediación que se ofrece. Sólo el 0,3% de los contratos firmados en el marco del plan Alguila han recurrido al laudo arbitral.

Mariño incidió en que "la inclusión

Consejo Arbitral que la ejecuta en el Plan Alquila ha supuesto una experiencia pionera y efectiva; el sistema de arbitraje como alternativa a los tribunales de iusticia para resolver los conflic-

tos relacionados con el alquiler más ágil". Sólo en Madrid se celebran unos 5.000 juicios cada año por problemas de arrendamientos.

La apuesta por el arbitraje de la Comunidad de Madrid es clara. Fruto de este compromiso, a finales de 2010 la presidenta regional, Esperanza Aquirre, presentó el primer juzgado de España especializado en funciones de apoyo y control del arbitraje.



Ana Isabel Mariño.

ASG10

** Importe Calculado para comunidades de 50 viviendas

ZONA VIDEOVIGILADA

DESDE SÓLO 1 € AL MES POR VIVIENDA **

Instalación, reconfiguración o reorientación de las cámaras.

Cambios de claves y password por los cambios responsables.

Desplazamientos y mano de obra técnica, incluidas 4 visitas anuales.

durante la vigenciadel contrato de mantenimiento.

Legalización y adaptación a la Ley Orgánica de Protección de datos (LOPD)

Garantía total de los equipos instalados del kit integral 100% subvencionado

Extracción de imágenes con la privacidad garantizada según la AEPD.

Instalación, reprogramación y reconfiguración del videograbador.

UNA NUEVA DIMENSIÓN EN SERVICIOS A COMUNIDADES



NUESTROS SERVICIOS:

- > Conserjes y Porteros.
- > Controladores.
- > Recepcionistas.
- > Limpiezas.
- > Jadinería.
- > Piscinas. > Instalación de Sistemas de Control y Circuito Cerrado de Televisión.
- > Mantenimiento y Conservación de Instalaciones.
- > Suministro de Productos y Materiales.



C/ Alverja 16, 1°C - 28011 - Madrid Telf.: 91 463 19 48 - Email: info@asg10.com www.asg10.com

Administración de Fincas 17

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

El correo electrónico en un despacho profesional

La concepción del sistema de prestación de servicios en un despacho profesional y más concretamente el de administración de fincas ha sufrido un profundo cambio gracias a los avances e incorporación de las nuevas tecnologías de la comunicación en la vida social, administrativa y empresarial en los últimos años.

La primera actitud que afronta un profesional a la hora de concebir e incorporar en sus comunicaciones el correo electrónico son fundamentalmente dos:

Entusiasmo: Aquella por la que el profesional cree sinceramente en las nuevas tecnologías de la comunicación, piensa que es un medio para darse a conocer y de prestar un número determinado de servicios sin moverse de su despacho, con un ahorro de costes considerable. Además piensa que utilizándolas va a ser más competitivo, moderno y va a transmitir a sus clientes una mejor imagen.

Resignación: El profesional asume la incorporación de estos medios porque no le queda más remedio; los presidente de sus comunidades, los propietarios, proveedores, compañeros y amigos no paran de pedirle una dirección de correo electrónico, le ponen cara rara si no tiene página

La LOPD puede multar a un usuario que envía un correo masivo a varios destinatarios sin utilizar la opción CCO

web y es tachado de antiguo si no tiene presencia en twitter, faceebok, linkedIn o cualquier otra red social; a esto hay que añadir la apuesta de las instituciones del Estado en las nuevas tecnologías.

En todo tipo de decisiones hay que valorar los pros, contras y consecuencias para establecer los protocolos y métodos de trabajo que prevean, afiancen y controlen sus efectos.

Los peligros del correo electrónico

Todo lo bueno que aportan las comunicaciones electrónicas a nivel social se convierte en muchas ocasiones, en un problema de difícil control. Destacamos los siguientes:

- Facilidad de uso por parte de todos, incluidos clientes y propietarios, que desde sus casas, trabajo, móvil, etc. nos envían sus quejas, peticiones y observaciones.
- La inmediatez del sistema se convierte en una exigencia por parte del cliente de ser atendido de forma también inmediata.
- Dispersión de la información si habilitamos varias cuentas de correo dentro del despacho.
- Poca o nula supervisión por parte del titular del despacho ante la dispersión de la entrada y salida de la información.



• Poca o nula supervisión del verdadero tratamiento que se le está dando desde las cuentas de la empresa por parte del personal del despacho.

Cómo paliar los errores en su uso

Sin ánimo de extenderme porque los anteriores puntos se pueden multiplicar, la idea fundamental es acometer las medidas que nos sean posibles para protocolizar un método de trabajo que palie, al menos en parte, los peligros antes mencionados. Destacamos los siguientes:

- Establecer una sola cuenta pública de la empresa, aunque dentro de ella exista tantas como empleados o colaboradores tengamos. Con ella encauzamos una única vía de entrada de la información en nuestra empresa.
- Si esta cuenta pública la incorporamos en una página web, es importante que sea accesible su uso a través de un formulario, así evitaremos su conocimiento indiscriminado de la misma.
- Evitar incorporar la dirección electrónica en los formularios de información a los clientes, por ejemplo, en los balances, avances de cuentas, cartas de comunicación, etc.
- Active una respuesta automática en la recepción de los correos electrónicos. Esto contribuye a una buena imagen de su empresa o despacho y siempre es mejor decir algo que nada en varios días, aunque sea decir: "Hemos recibido su correo, cuanto antes le contestaremos".
- Facilite la cuenta en la medida de lo posible solo a los presidentes o junta directiva de sus comunidades e intente implicarles como medio en la recepción de las peticiones, quejas y sugerencias de los propietarios, argumentando la colaboración en equipo y un derecho de conocimiento del estado de ánimo y problemas de la comunidad.
- Aprenda a utilizar las "reglas de mensaje" para redireccionar tanto la entrada como la salida de los correos de su empresa o despacho para supervisar y conocer la información, depositar en el o los buzones de entrada los correos que corresponde según las competencias que tenga sus empleados o colaboradores.
- Informe a sus colaboradores y empleados de las políticas de uso del correo electrónico, sobre todo lo que afecta a la supervisión por parte de usted de la entrada y salida de dichos correos; esto evita el uso incorrecto, malintencionado o fraudulento del mismo.
- Por último, invierta un poco de tiempo en formarse y formar a sus colaboradores en el uso de los programas de correo electrónico, esto evita por ejemplo el envío de correos masivos con listas de distribución en el campo CC en vez de CCO, estas cosas también contribuye en la profesionalidad e imagen de su despacho profesional.



Información sin compromiso:

2 91 808 74 27 - 608 439 388 info@ceremiliano.es

"En estos tiempos de crisis es cuando los administradores de fincas demuestran con creces sus habilidades de gestión"

Crítico sobre el sector inmobiliario, el analista y experto José Luis Ruiz Bartolomé, autor del libro "Adiós, ladrillo, adiós", nos ofrece su visión, nada alentadora, del inicio y el devenir de la crisis. Su formación como consultor inmobiliario le convierte en testigo directo de una realidad que parece no tener visos de recuperación.

¿Quiénes alimentaron la burbuja inmobiliaria?

Todos hemos contribuido de alguna manera u otra a recalentar el sector. Pero sin ninguna duda, el motor impulsor de lo que vivimos fue el exceso de crédito, el dinero barato y abundante. Hay que decir que la decisión de que esto fuera así no fue tomada en España, sino en el BCE, que a su vez hizo seguidismo de la política monetaria de la Reserva Federal.

Pero esto no es todo: si aquí hubo una burbuja que no se reprodujo en Francia, Alemania o Italia fue porque además se consintió el paso de un modelo hipotecario prudente (basado en tipos fijos, plazos de amortización breves, y porcentaje de precio financiado conservador) a otro de máximo riesgo (tipo variable, amortización a cuarenta años, y 100% de financiación). De eso sólo son responsables los sucesivos Gobiernos y los responsables del Banco de España.

Para redondear la faena, la locura expansiva de las Cajas de Ahorro, entidades sin dueño y gobernadas por políticos, que, a la hora de tomar decisiones, no actuaron con los criterios de riesgo propios de una entidad financiera.

¿El miedo a otra burbuja inmobiliaria posibilitará que generaciones futuras no tengan que enfrentarse a una nueva crisis económica?

El ser humano es olvidadizo, y tiende a menospreciar el pasado. Los chicos que ahora tienen 15 ó 16 años serán los que dentro de quince años manejen el país y, para ellos, esta crisis será sólo un recuerdo. Y si no cometen



José Luis Ruiz Bartolomé

Analista y consultor inmobiliario

nuestros errores cometerán otros parecidos. Como dice la economista Carmen Reinhart, en todas las burbujas se piensa que "esta vez es diferente". Humildemente he querido contribuir a mantener el recuerdo de lo sucedido en mi libro "Adiós, ladrillo, adiós" como testimonio para las generaciones venideras.

¿Cree que los incentivos fiscales, como la desgravación por compra de primera vivienda, dinamizan el mercado inmobiliario o, todo lo contrario, ralentizan su recuperación?

Yo soy partidario, por principio, de no subvencionar ninguna actividad, y que sea el propio mercado el que se ajuste. En todo caso, los incentivos tienen más justificación en momentos en los que la actividad se frena, tal y como sucede ahora o como ocurrió a mediados de los noventa. No tienen ninguna razón de ser en momentos álgidos, como fue el periodo que se inició a partir de 1999-2000 y siguientes.

Dicho esto, considero que la aplicación de incentivos tiene por objeto recuperar la actividad en el sector y, de paso, frenar la caída de precios, por el efecto "pobreza" que genera en un país mayoritariamente de propietarios.

¿El fomento del alquiler pasa por dotar de una mayor protección jurídica al propietario? Algo funciona mal cuando en un país como España hay casi cuatro millones de viviendas vacías. Algo distorsiona el mercado cuando millones de españoles prefieren mantener sus viviendas vacías antes que ponerlas en alquiler. Sin duda hay un desequilibrio en la relación arrendador-arrendatario, además de una tendencia en los juzgados a proteger a la parte considerada "débil". Si a eso añadimos la falta de medios en la administración de justicia, probablemente tenemos el cóctel completo.

Y esta situación, que parece protectiva del arrendatario, en el fondo no lo es: si consiguiéramos incentivar la salida al mercado de alquiler de un mayor número de viviendas, los precios se ajustarían a la baja respondiendo a ese aumento

de la oferta; y, además, indirectamente también bajarían los precios de compraventa (por capitalización de rentas).

Además de las últimas modificaciones legislativas

que auguran desahucios "ultraexprés", ¿por qué otros mecanismos apostaría para proteger al arrendador y así motivar la salida de pisos vacíos al mercado del alquiler?

Por un lado, una mayor libertad contractual entre arrendador y arrendatario y, por otro, incentivar la salida al mercado de las viviendas, ya sea con palo (mayores impuestos a los pisos vacíos) o con zanahoria (exenciones fiscales). Y como he dicho antes, garantizando que las leyes se puedan aplicar dotando a los juzgados.

¿Alguna sugerencia para aliviar el stock de vivienda existente?

"Para los chicos que ahora

tienen 15 ó 16 años esta

crisis será sólo un recuerdo"

Creo que no hay viviendas "invendibles" sino demasiado caras. Por tanto, si no se vende es porque el precio no se ha ajustado lo suficiente. A esto hay que añadir la falta de financiación, pues el banco es para el 99,9% de la gente compañero ineludible a la hora de adquirir una vivienda. Acometer el saneamiento definitivo de la banca es una de las tareas más urgentes e importantes del nuevo Gobierno: sin transparencia, difícilmente volverá a fluir el crédito.

El objetivo de la reforma financiera recientemente aprobada es sanear los balances de la banca y que pueda volver a fluir el crédito. Con esta medida, ¿hacia dónde tornará el actual mercado inmobiliario?

La reforma financiera es condición necesaria, aunque probablemente no suficiente, para darle la vuelta a la situación del mercado inmobiliario y de la economía en general. Está claro que el ritmo que había hasta ahora de dotación de pérdidas era extremadamente lento y generaba desconfianza hacia nuestro sistema financiero: considerar que el suelo sólo se había depreciado el 31% contribuía claramente a nuestro descrédito.

De todas maneras, esto no significa que la financiación vaya a fluir de la noche a la mañana; nuestra situación es la de un enfermo terminal al que se le está haciendo una operación a corazón abierto: si todo sale bien, luego habrá

convalecencia y finalmente recuperación. El entorno internacional, por otra parte, no ayuda nada.

Las entidades bancarias, cajas de ahorros y promotoras inmobiliarias se han convertido en los nuevos morosos de las comunidades de propietarios, ¿cuál es su opinión sobre la situación privilegiada que tienen con respecto a las comunidades?

El caso de las promotoras no me sorprende, ya que supongo que se tratará de sociedades muy perjudicadas por la crisis, probablemente al borde de la suspensión de pagos o ya concursadas. Me consta que tampoco pagan, como norma, sus obligaciones con Hacienda. Lo cual no es ningún consuelo. Lo de los bancos, por lo que he podido

leer, se debe a esa especie de limbo en que entran las viviendas desde que se producen los embargos hasta las adjudicaciones definitivas. Lo que antes era ocasional ahora

se ha convertido en algo demasiado habitual y, por lo que sé, ya representa el 30% de la morosidad de las comunidades de vecinos. Es descorazonador comprobar que siempre son los más débiles los que deben sufragar, aunque sea temporalmente, los errores o los problemas de otros. Quizá se debería otorgar a la deuda con comunidades de vecinos un rango superior, del mismo modo que Hacienda se cobra directamente las rentas por alquiler de los propietarios morosos para satisfacer sus deudas pendientes.

Las entidades financieras deberán aumentar sus provisiones en 50.000 millones de euros para sacar a la venta y a precio de mercado actual los inmuebles que posee, ¿es una cifra creíble?

Es tan creíble como que la mora de promotores está entorno al 20% y la hipotecaria (familias) en el 2,6%. Si asumimos los datos oficiales, la cifra puede cuadrar. Si no, no sería suficiente. En cualquier caso es un esfuerzo notable que hay que valorar positivamente, y el tiempo dirá...



► Tradicionalmente el sector de la construcción, iunto al turismo, ha sido el primer motor de la economía española, ¿esto quiere decir que hasta que no se reactive este sector no atisbaremos signos de recuperación?

La mayoría de los nuevos parados provienen del sector de la construcción. Son, en su mayoría, gente con poca preparación, con lo que tienen muy difícil el reciclaje profesional. Por otro lado, un

"nuevo modelo productivo" no se improvisa, es algo que se tarda muchos años en conseguir. Y para eso, lo primero es crear un ambiente propicio para la creatividad

y el emprendimiento, empezando por la base que es la escuela. Y después, facilitando la creación de empresas si no con incentivos, sí al menos eliminando barreras. Es des-

los rankings de facilidad para crear empresas.

Dicho esto, nadie ha vislumbrado a corto plazo otra manera de crear empleo que no sea impulsando el ladrillo. Pero no esto no significa necesariamente que el camino sea crear una nueva burbuja inmobiliaria. Bastaría que la eso los administradores son verdaderos expertos. ■



financiación recuperara el tono para satisfacer la demanda latente que hay, y crear algunas decenas de miles de puestos de trabajo. Sin ir más lejos, en el PAU de Valdebebas de Madrid hay algunos miles de viviendas, libres y protegidas, que ya han encontrado comprador. El stock de obra nueva en la capital es francamente bajo, y hay demanda insatisfecha.

¿Cómo valoraría el calado social y económico de una profesión

inmobiliaria que gestiona un volumen económico de más de 37.000 millones de euros anuales y genera más de 2.100 millones de euros brutos anuales?

> Tengo la impresión de que se valora poco el trabajo de los administradores de fincas. Nadie se acuerda de ellos cuando las cosas funcionan (la mayoría de las veces) y se lle-

corazonador ver la posición que ocupa España en todos van todos los palos ante cualquier problema en la comunidad. En estos tiempos de crisis es cuando demuestran con creces sus habilidades de gestión: creo que los políticos deberían pedirles consejo ahora que al Estado le toca adecuar ingresos y gastos y apretarse el cinturón. En

"Todos hemos contribuido de alguna manera u otra a recalentar el sector"







TELECOMUNICACIONES

INSTALACIÓN - REPARACIÓN - MANTENIMIENTO

- □ Antenas TV (TDT)
- □ TV Vía Satélite
- □ Porteros Automáticos y Videoporteros
- □ Control de Accesos en Comunidades y Garajes



neutrocolor@neutrocolor.com

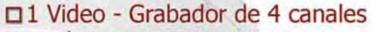




91 464 36 94

C/ Sepúlveda, Nº 111 28011 - Madrid

SISTEMA INTEGRAL CCTV SIN COSTES DE INSTALACIÓN



□ 4 Cámaras Bullet o Minidomo

□ Cable, Fuente y Pequeño Material







divisionseguridad@neutrocolor.com

Sin costes de compra e instalación de los equipos Sin costes en averías o sustituciones de equipos Suministro, Instalación y Mantenimiento sin costes adicionales



Luces y sombras de la nueva reforma financiera

El pasado 1 de enero la agencia Europa Press informaba de que en 2012 no habría síntomas de recuperación en el sector inmobiliario y la palabra *crisis* seguiría incrementando el miedo a la compra. Sin embargo, la aprobación de la nueva reforma financiera prevé indicios de recuperación.

Observatorio Inmobiliario

Hasta el momento es tanto el stock de vivienda de la banca "que ante el miedo de declararlo en sus balances como activos, frenan la concesión de créditos e intentan sacar el máximo minimizando pérdidas. Aquellos que están vendiendo reconocen pérdidas

"La nueva reforma financiera supone una ta el poder de influir cada *mayor concentración del mercado y un* entidad financiera sobre *riesgo de oligopolio" Pedro Morón* el mercado, por lo que es

de entre el 25 y el 30% sobre el valor", asegura Christian Palau, director del portal inmobiliario Fotocasa.es. Gonzalo Bernardos, vicerrector de Economía de la Universidad de Barcelona, ve como causa la siguiente: "El Gobierno programó en 2006 dar tres veces más hipotecas que EE.UU. La mayoría de los bancos, si contabilizaran los inmuebles que tienen por su valor real estarían en quiebra. Sería conveniente que repartieran su crédito fiscal durante los próximos veinte años, no en un año o dos".

¿Cómo afectará la reforma financiera al mercado inmobiliario?

Nada hacía presagiar que el Gobierno aprobaría una reforma financiera de amplio calado para favorecer la salida de los pisos al mercado que poseen los bancos y cajas de ahorros.

El objetivo de esta reforma financiera es sanear los balances de la banca y recuperar la confianza de los mercados para que vuelva a fluir el crédito. Pero con esta medida, ¿hacia dónde virará la actual situación inmobiliaria? Según Manuel Gandarias, director del Gabinete de Estudios de pisos. com, "el aumento de las provisiones obligará a las entidades a reducir el precio de sus activos inmobiliarios en cartera para darles salida". No en vano "los bancos y las cajas son, en es-

de producto inmobiliario, así que lo que hagan repercutirá directamente en el mercado". Tampoco hay que olvidarse del factor de la fluidez en el crédito, "algo imprescindible para que remonte la compraventa", comenta Gandarias.

Para **Pedro Morón**, catedrático de Economía de la Universidad Autónoma de Madrid, "las entidades financieras estaban poniendo en el mercado gradualmente las viviendas, ante el peligro de que una oferta masiva generase una fuerte caída de los precios. Al con-

centrarse la banca aumenposible que estas manten-

gan su política de ir poniendo las viviendas gradualmente en el mercado".

Dado que la provisión por las viviendas terminadas pasa a ser el 30% -lo que representa una subida relativamente reducida-, "la necesidad de una mayor venta de viviendas es ligeramente mayor", opina Morón. Donde sí aumentan sensiblemente las necesidades de provisionar son en el suelo rústico -pasa a ser del 90% -y en las promociones en curso -60%-, "por lo que es en estos mercados donde la nueva normativa podría tener mayores efectos".

En opinión de Gandarias, "los promotores clientes de bancos, además, lo La realidad es que, como ha venido

tendrán más fácil a la hora de terminar sus promociones en parte de la entidad financiera tendrá un elevado coste para

las mismas vía provisiones. Esto debería permitir que tanto el suelo como las viviendas en ejecución se reactiven, y no se permita, como en crisis anteriores, dejar promociones a medias que dibujen un paisaje desolador".

Teniendo en cuenta que el aspecto fundamental de la reforma es el aiuste de precios, ;se conseguirá con el provisionamiento de la banca reducir mucho más el precio de los pisos? ¿Con qué ritmo se producirá? Todos los expertos indican que el precio claramente se verá reducido, sobre todo en los inmuebles en propiedad de las

tos momentos, los grandes tenedores entidades financieras. "Ya anunció en su día el Banco de Santander que esto iba a ocurrir y así lo acaban de decir también el presidente del BBVA y el del Popular", explica Gandarias. No obstante, lo que no se puede predecir es el grado de repercusión que esta bajada de precios tendrá sobre los inmuebles en propiedad de particulares. Desde pisos.com no creen que éstos vayan a hacer el mismo esfuerzo de regularización de precios que las entidades financieras, "puesto que no se encuentran tan presionados. Probablemente, a nivel general, sigamos viendo baiadas de precios suaves".

Pros y contras de la reforma financiera

Para Manuel Gandarias, "lo positivo de esta reforma financiera es la bajada de precio de los activos inmobiliarios en manos de las entidades financieras. También se espera que la ejecución de inmuebles por morosidad hipotecaria se relaje y se busquen soluciones alternativas. Sería buena también la dinamización en el desarrollo de suelo y promociones en curso". Además, "habrá una mayor solidez de nuestro sistema financiero", augura Pedro Morón.

Pero toda parte positiva tiene su negativa. En este caso, según Gandarias "la reforma se podría quedar corta en lo que respecta a la fluidez del crédito.

"Se espera que la ejecución de curso, ya que la ejecución por inmuebles por morosidad hipotecaria se relaie" Manuel Gandarias

> sucediendo hasta ahora, las entidades financieras facilitarán los préstamos a clientes que compren sus activos, mientras que seguirán siendo más inflexibles ante aquellos que quieran comprar a promotores y particulares. Este es un desequilibrio que limita mucho una posible estabilización v/o reactivación del mercado". Por su parte, Pedro Morón habla "de una mayor concentración del mercado, lo que según los manuales, supone riesgo de oligopolio en una actividad tan fundamental para la economía como es la financiera".

HOY... Por Juan José Bueno La energía de tu casa

Fruto del Convenio firmado entre el Consejo Administradores de Fincas de España y el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE), el pasado 26 de enero el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid celebró una jornada divulgativa sobre las líneas de financiación que promueve el IDAE para el impulso de las energías renovables térmicas en edificación y que se concretan en los programas de Biomcasa (biomasa), Solcasa (solar térmica) y Geotcasa (geotérmica).

Las cifras hablan por sí solas. Solo el sector Doméstico-Hogar es responsable de aproximadamente el 16,7% total de la energía primaria consumida en España, por detrás de los sectores Transporte e Industria (con 40,2 y 30,4% respectivamente) y muy por encima del correspondiente al sector Servicios, con un 9,3% del total. Asimismo, el 67% de la energía primaria consumida en el sector Doméstico-Hogar corresponde a usos térmicos (Calefacción, 46% y ACS, 21%), por lo que aproximadamente el 11,2 % de la energía primaria total en España se consume en hogares, en forma de calor.

La apertura de la Jornada "Servicios Energéticos Renovables: una gran apuesta de IDAE para ACS, calefacción v climatización barata v sostenible en Edificación" corrió a cargo de Miguel Ángel Muñoz, presidente del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid, y de Pablo Gosálvez, responsable de Divulgación

La **energía** de **tu** General de Colegios de Casa: Biomcasa, Solcasa y Geotcasa



De izda, a dcha.: Pablo Gosálvez, responsable de Divulgación de las Líneas de EERR Térmicas en Edificios del IDAE; Miquel Ángel Muñoz, presidente del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid y José Alfredo Vicente, administrador de fincas, en el momento de la intervención de este último en la Jornada. Fotos: JB.

la importancia del administrador de de implantación de instalaciones que utilicen los recursos renovables, dada su capacidad de decisión final sobre los asuntos que afectan a los servicios energéticos en los edificios que admi-

Biomasa: sencilla, competitiva y fiable

La primera ponencia, ofrecida por **Óscar Cela**, representante de Calor Erbi S.L, se centró en los distintos tipos existentes de biomasa y su uso como fuente de energía térmica para ACS, calefacción y climatización de



de las Líneas de EERR Térmicas en Edi- este recurso renovable, destacó su orificios del IDAE. Ambos destacaron gen como combustible ecológico, la estabilidad en el precio (independienfincas para conseguir los objetivos te del petróleo), los grandes ahorros que supone su uso para el edificio, que además afecta al valor del mismo

El programa Biomcasa ha financiado 70 provectos más uno en tramitación

(certificación energética A), su demostrada eficiencia energética, la facilidad en la instalación de calderas de biomasa, además de tratarse de una energía sin olores y que no tiene peligro de explosión o derrame. Pero también tiene unos inconvenientes, como son edificios. Entre las ventajas que ofrece la necesidad de habilitar un espacio

para almacenar el combustible, el poco conocimiento por parte del usuario y la particularidad de que se trata de un producto nuevo, todavía poco arraigado en España.

José Ignacio Ajona, director de Wagner Solar.

Para ilustrar las ventajas económicas de este combustible, explicó el ahorro en una comunidad de propietarios de 44 viviendas que tenía una caldera de

Las aplicaciones solares térmicas son económicamente ventajosas a largo plazo, aunque falta difusión de su potencial

300 kW en gasoil y gastaba anualmen- al cabo de 10 años pasará a ser prote 50.000 litros. Hablamos de 43.700 euros anuales. Contactaron con la ESE (Empresa de Servicio Energético) perteneciente al Programa Biomcasa, y



se realizó una inversión de proyecto de instalación de una caldera de biomasa (80.820 euros), siendo el coste inicial aportado por la comunidad de

0 euros. El tipo del combustible utilizado era pellet. Pasaron de gastar cerca de 44.000 euros anuales con gasoil a 39.372 euros anuales con biomasa incluido el cambio de instalación que

piedad de la comunidad.

Ventajas de la energía solar térmica

La energía solar térmica es otra de la fuentes que se ha visto muy beneficiada por el modelo de servicio energético. José Ignacio Ajona, director de Wagner Solar S.L, explicó la metodología existente y su aplicación en comunidades de propietarios.

Óscar Cela, representante de Calor Erbi.



Carlos Egido, director de proyectos de Geoter & Clysema.

A nivel de la instalación de energía solar, el ponente aclaró que las aplicaciones térmicas son tecnológicamente maduras y económicamente ventajosas a largo plazo, aunque falta difusión de su potencial.

Sobre el funcionamiento de la ESE en el sector residencial, Ajona comentó dos opciones para beneficiarse del calor del sol asegurando su inversión: a través del rendimiento de la instalación (si produce menos de lo esperado, se compensa al edificio por la falta de ahorro; si la producción supera lo



...lo hacemos fácil

▶ previsto, se comparte el beneficio), o siendo la ESE quien realiza la inversión, gestiona la instalación y le vende al edificio la energía producida a un precio competitivo (la instalación pasa a ser propiedad de la comunidad después de un periodo acordado -10 años-).

Lamentablemente, tal como comentaron los ponentes, gran parte del parque solar térmico en edificios está en desuso, ya que en muchas ocasiones las placas se pusieron más por imposición y no por el destino final de ahorro.

Obtención de la energía geotérmica

La tercera intervención tuvo por objeto explicar el uso de la energía geotérmica en edificios, el recurso energético más importante, después del sol, que se encuentra almacenado bajo la superficie terrestre en forma de calor y cuya extracción se realiza por sistemas abiertos (necesidad de pozo de extracción y pozo de bombeo), intercambiadores horizontales (no se realizan perforaciones, sino que Programa Geotcasa. Con un coste son las propias empresas, entidades se obtiene la energía por sondas o de instalación de 158.759 euros, financieras o las líneas ICO. ■



Pablo Gosálvez, representante del IDAE, apostó por el uso de las energías renovables como valor de futuro.

tubos con fluido caloportador) o verticales (se realizan perforaciones) y cimentación termoactiva (mediante activación energética de la geoes- de 2012, se habían financiado 70 tructura).

El 11,2% de la energía primaria total en España se consume en hogares, en forma de calor

Carlos Egido, director de proyectos de Geoter & Clysema, puso tudio. Para el Programa Biomcasa se como ejemplo el proyecto de un han agotado los fondos previstos (8 edificio de 20 viviendas en Villanue- millones de euros), aunque existen va de la Cañada, integrado en el otras líneas de financiación, como

y una duración de contrato de servicios energéticos de 10 años (a partir del cual la instalación pasa a ser propiedad de la comunidad), la diferencia de facturación anual prevista en el primer año entre el sistema geotérmico (45.931,07 euros) y el convencional (51.208,97 euros) será de 5.278 euros aproximadamente.

Para finalizar la jornada, el representante del IDAE, Pablo Gosálvez, explicó las diferentes líneas de financiación de los Programas Biomcasa, Geotcasa y Solcasa, a través de las ESES habilitadas. A enero proyectos más uno en tramitación

> pertenecientes al Programa Biomcasa (25 de ellos en comunidades de propietarios en toda España), cuatro proyectos "Solcasa" aprobados y siete en estudio, y finalmente tres proyectos

"Geotcasa" aprobados y uno en es-

La visión del administrador de fincas

Dado que el administrador de fincas es uno de los actores más importantes para el impulso de este tipo de energías renovables, en la jornada no podía faltar la visión práctica de este profesional.

José Alfredo Vicente, administrador de una mancomunidad en Móstoles que funciona con caldera de biomasa, explicó a los asistentes las ventaias de este combustible. Esta mancomunidad

decidió hace dos años encargar a la empresa Calordom sustituir la sala de calderas de carbón por otra instalación que utilizase un combustible menos contaminante, la biomasa. En el aspecto económico, la presidenta de la mancomunidad, Maria Jesús Hernández, también presente en la jornada, comentó que, pese a la alta inversión realizada (257.000 euros), la instalación de biomasa ha supuesto un ahorro de 27.800 euros anuales. Además, la Comunidad de Madrid



José Alfredo Vicente, administrador de una mancomunidad en Móstoles.

subvencionó dicha instalación con un 30% del importe total, dentro del plan de promoción de energías renovables.

También en la sala, como asistente, se encontraba el profesional Ricardo Pulido, que administra una comunidad de propietarios beneficiaria del Programa Biomcasa. Ubicada en Alcalá de Henares, esta comunidad, compuesta de siete edificios (18.000 metros cuadrados),

decidió sustituir su vieja instalación de Gasóleo C (con una antigüedad de 33 años) por una caldera de biomasa con combustible pellet. Atendiendo a una comparativa de costes en ACS y Calefacción, el rendimiento de la nueva caldera (cuyo coste superó los 290.000 euros) es de un 80% frente al 65% de la anterior instalación. En cuanto al coste total anual (sin incluir la nueva caldera) es de 102.693 euros para biomasa, más de la mitad del coste de la veja caldera con Gasóleo C (282.257 euros). 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

Miramos

- 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



Concentrador

de Datos



Aparcamientos de residentes

dentes, más conocidos como PAR, son una alternativa para aquellos propietarios o inquilinos que carecen de plaza para estacionar sus vehículos.

Las plazas de estos aparcamientos se adjudican a los residentes empa-

La titularidad de cada plaza dará derecho a un voto en la Junta de Usuarios

dronados, mediante sorteo, por un el propietario sino también el inquiperíodo de 40 años.

Para ello, una vez que esté prevista la construcción, el Ayuntamiento envía una carta a los propietarios residentes en el área de influencia informando de las características del

Los aparcamientos de resi- aparcamiento, precio de las plazas y la fecha y lugar donde deben presentarse las solicitudes.

Beneficiarios de los PAR

siguientes reguisitos: residir de hecho en la zona y estar empadronados en el área influencia que se establezca para cada aparcamiento. Por lo tanto, podrá solicitar la plaza no sólo

lino siempre v cuando residan en la

si nos ha correspondido, se expondrá zas siempre y cuando la discapacidad en la Junta de Distrito el listado ordenado de los solicitantes autorizados. en la misma vivienda.

Por Patricia Briones Gómez Abogada

Si figura en dicha lista como autorizado por el número dado a la solicitud. teniendo en cuenta la capacidad del aparcamiento, puede llegar a celebrar el contrato, siendo requerido por escrito a su domicilio por la empresa concesionaria.

Si la solicitud es para un aparcamiento ya construido, los listados mensuales de solicitantes autorizados, incluidos en la lista de espera, Pueden beneficiarse de su uso las se envían regularmente a la Junta de personas físicas que cumplan con los Distrito donde proporcionan toda la información relativa a la solicitud.

> Solamente se concede un plaza por vivienda salvo que no se complete la capacidad del aparcamiento, en cuyo caso, se autorizará una segunda plaza siendo debidamente informado el solicitante en el domicilio.

Quedan reservados para los discapacitados, hasta la puesta en servicio Presentada la solicitud, para conocer del aparcamiento, un 2% de las plaafecte al aparato locomotor y resida

Su precio quedará fijado por el Avuntamiento teniendo en cuenta el tiempo transcurrido de la concesión y la variación del IPC.

Régimen jurídico

Respecto a su régimen jurídico, por un lado son los Estatutos inscritos en el Ayuntamiento así como las disposiciones contenidas en el Pliego de Condiciones Generales los documentos que regulan su uso. Como norma subsidiaria y siempre que no se vulneren las normas establecidas tanto en los Estatutos como en el Pliego de Condiciones, podrá aplicarse la actual Ley de Propiedad Horizontal. En su defecto y, a falta de remisión expresa, podrán ser objeto de aplicación los arts. 392 y siquientes del Código Civil relativos za de garaje dará derecho a la comunidad de bienes.

En cuanto al ejercicio de los dedel usuario, se ejercerán en base a proporción a su superficie y precio conforme a la cual contribuirá al pago de los gastos devengados de dicho uso.

Son obligaciones de los usuarios el uso del estacionamiento y de la plaza adjudicada conforme al uso convenido de forma que no perju-

la comunidad en proporción a la cuota respectiva de cada plaza.

Tienen la consideración de gastos de la comunidad de usuarios los siguientes:

- Los de mantenimiento, reparación de las instalaciones, administración y explotación del Estacionamiento.
- Los del personal empleado.
- Los pagos fiscales que se devenquen desde que se constituva la Comunidad de Usuarios.
- que se hayan concertado.
- Cualquier otro gasto que se acuerde por la Comunidad de Usuarios.

La titularidad de cada plaa un voto en la Junta de Usuarios; en la ponderación

una cuota asignada a cada plaza en con independencia del coeficiente Ayuntamiento. previamente asignado.

> gún caso, supondrá la adquisición de dad del inmueble sino tan sólo a la utilización de la plaza.

Por cada una de las plazas que compongan el total del aparcamiendique el derecho de los demás usua- to para uso de residentes, se pagará

rios y sufragar los gastos a cargo de un canon mínimo por plaza y año que será revisable anualmente en función del IPC.

> El incumplimiento de dicho compromiso económico dará lugar automáticamente a la pérdida del derecho adquirido a la utilización de la plaza.

También supondrá una pérdida de este derecho el alquiler de la plaza, al igual que no está permitido el estacionamiento de dos vehículos como puede ser el caso de coche y moto aún cuando las dimensiones de la • Los gastos por primas de seguros plaza lo permitan. En ambos casos,

> Los usuarios deben sufragar los gastos a cargo de la comunidad en proporción a la cuota respectiva de cada plaza

rechos y obligaciones por parte de los votos, se tendrá en cuenta, su incumplimiento podrá dar lugar exclusivamente, el número de éstos al rescate de la plaza por parte del

> En el caso de que el usuario de-La atribución de esta cuota, en nin-see vender su vivienda, la cesión de la plaza intervivos, ya sea temporal derecho alguno respecto a la propie- o definitiva, requerirá la solicitud previa y autorización ante el Ayuntamiento. El nuevo ocupante de la vivienda tendrá un derecho prioritario sobre los integrantes de la lista de espera.





Información Técnica

La **gestión** eficiente de la energía (y II)



Por José Porras Aquilera Ingeniero Industrial

comunidades de propietarios que se ven obligadas a pagar una factura energética en sus edificios excesiva. Esto viene motivado principalmente por la existencia de combustibles y garantizado. más caros, degradación de las instalaciones, inexistencia de sistemas Techo de gasto de regulación y de disminución de la demanda y carencia de energías renovables.

Ante esta problemática cuanto más tiempo se espere para realizar una actuación en sus instalaciones, ma-

comunidad, pudiendo tener solución mediante la intervención de una Empresa de Servicios Energéticos (ESE). Su primera función a aplicar sería la de identificar y evaluar consumo actual y gastos asociados de las instalaciones y servicios que consumen energía en talmente garantizado en contrato, sanitaria, iluminación, extracción de de amortización la comunidad ac- te cero.

ALTAIS Sistemas

Actualmente existen muchas garajes, grupos de presión, depura- tualizaría sus instalaciones, las haría doras de piscinas, ascensores, etc.) y más eficientes, introduciría energías posteriormente aplicar soluciones que renovables, y todo ello sin elevar proporcionen el ahorro energético sus gastos. Pasado el periodo de desde el instante inicial, a coste cero

El ahorro energético y por consiquiente también económico, es la diferencia entre el consumo histórico de

un determinado periodo.

de Servicios Energéticos se 48.000 € al año. introduce el concepto de no se adoptaran las Medi-Energética (MAE's). Por lo siendo el 10 %. que durante el periodo de

Por tanto, el coste cero queda to-

amortización el pago por la factura energética sería disminuida de forma considerable, durante la vida útil de las instalaciones.

Ahorro en una comunidad

A modo de ejemplo, se considera la propiedad con respecto al consumo una comunidad con un gasto anual ya optimizado, tras la implantación de de 100.000 € al año, en concepto de Medidas de Ahorro y Eficiencia Ener- combustible, electricidad, mantenigética (MAE's) a partir de miento y averías de sus instalaciones. Con la aplicación de la Medidas de En el contrato que se es- Ahorro y Eficiencia Energética la factutablece entre la Comunidad ra por estos conceptos sería de 52.000 de Propietarios y la Empresa € anuales, produciendo un ahorro de

> Con este ahorro de 48.000 €/año techo de gasto, que es se pagarán los trabajos realizados de el importe que pagaría si 38.000 €/año, con lo que el ahorro neto durante los 7 años del periodo das de Ahorro y Eficiencia de financiación sería de 10.000 €/año

Evidentemente pasado dicho perioamortización de las MAE´s do el ahorro sería de 48.000 €/año yor es el despilfarro económico de la (menor o igual a 7 años), su gasto (48 %). Es importante que se articule máximo con la Gestión Energética un tope máximo en el contrato con la (combustible, electricidad, mante- ESE, de forma que en ningún caso se nimiento y averías) más el pago de pague a ésta más de 62.000 €/año, amortización de las MAE's sería el que sumado a los 38.000 €/año a pamismo que tendría si no hiciera nada. gar por las obras realizadas no supere el coste anual de 100.000 €/año.

De esta forma queda garantizado, el edificio (calefacción, aqua caliente de tal forma que durante el periodo sin riesgo alguno, el concepto de cos-

Ley de Protección de Datos Servicios especializados en Comunidades de Propietarios



Todo lo necesario para cumplir con los requisitos, obligaciones y procedimientos que impone la LOPD.









¿Por qué gastar más energía de la que necesitas?

Son muchas las Comunidades de Vecinos que soportan un excesivo gasto de energía y dinero de sus instalaciones comunitarias (calderas, iluminación, ascensores, depuradoras de piscinas, etc), las cuales, además, polucionan el

El nuevo PLAN REMICA 40/7 a COSTE CERO ofrece soluciones a este problema:



- Reduce el gasto en combustible.
- Reduce el coste en electricidad.
- Reduce los costes en mantenimiento y averías.
- Apuesta por las energías renovables.

Además, REMICA garantiza que empezarán a ahorrar desde el primer día sin poner un solo euro.





AUDITORÍA

ENERGÉTICA

DE SU EDIFICIO

SOLO HASTA EL 30 DE ABRIL DE 2012.



Valoración de **reparaciones** en **estructuras**

de madera podridas

cios de viviendas del centro de Madrid construidos a principios del siglo XX con estructura de madera consiste en que la comunidad de propietarios se encuentre frente a una derrama inesperada: la necesidad de reparar dicha estructura por aparecer podrida de forma imprevista.

La mayoría de la ocasiones la voz de alarma se origina durante alguna reforma particular de algún vecino, que al levantar suelos de baños se encuentra con la estructura en mal estado (vigas de madera del suelo podridas). En otras ocasiones –afortunadamente la minoría- la alarma viene dada por situaciones más dramáticas como abombamientos o grietas repentinos en paredes, o incluso colapsos puntuales de falsos techos o forjados.

Esta situación suele llevar a la comunidad a solicitar presupuestos urgentes a contratistas para reparar los daños detectados y lo habitual es que éstos no quieran comprometerse a dar un precio cerrado, indicando que hasta

Una situación frecuente en edificoncluidos -o al menos avanzados- no podrán hacer una valoración acertada del tiempo y materiales necesarios.

¿Cómo acometer estos trabajos de forma menos incierta?

contar previamente con un presupuesto cerrado -o al menos una relación de costes unitarios definidos y una estimación de la cantidad de unidades de obra a ejecutar- que permitan unitario del metro lineal de estructura y viguetas. de madera reparada y estimación inicial aproximada de los metros a reparar, coste unitario del metro cuadrado de revestimiento picado y repuesto y estimación de los metros a realizar, coste unitario del metro cuadrado de reparación de forjados y estimación unitario del metro cuadrado de mon- las viviendas. taje y mantenimiento de andamio en

Por Carlos Olivé Sauret Arquitecto

necesarias, etc.) supone "entregar un cheque en blanco" al contratista, que una vez iniciada la obra sin precios y condiciones prefijadas tendría excesiva libertad para valorar los trabajos a su conveniencia.

Para evitar esta situación la comunidad debe solicitar a un técnico competente ajeno a las empresas contratistas, que perite y cuantifique el alcance de los daños.

En los edificios madrileños con estructura de madera, el foco más habitual de humedades y pudrición de esta estructura embebida en los muros Adjudicar una obra de este tipo sin de carga coincide con las conexiones de los desagües del baño v cocina de cada vivienda con las bajantes, que normalmente discurren vistas por los patios interiores. Estas conexiones suelen estar deterioradas y las fugas que comparar diferentes ofertas entre sí y se producen alcanzan a los elementos establecer las condiciones bajo las que de madera próximos; pies derechos habrá de desarrollarse la obra (coste de madera, zapatas o capiteles, vigas

El hecho de que las bajantes sean vistas permite realizar tanto las calas para detectar los elementos estructurales podridos como los trabajos de reparación de dicha estructura, en su mayor parte, desde andamios instalados en los patios sin necesidad de inicial de los metros a reparar, coste hacer demasiada obra en el interior de

La forma de conocer el alcance de que los trabajos no se encuentren fachada y estimación de las cuantías los daños existentes en las fachadas cando el revestimiento del patio para descubrir la estructura y así poder analizar desde el andamio qué tramos de cada planta se encuentran sanos y qué tramos se encuentran podridos y por tanto deberían ser reemplazados. Si los daños de la estructura de fachada del patio se hubieran extendido hacia el interior alcanzando a las vigas y viguetas del forjado, seguramente en esta primera fase de estudio y análisis puedan realizarse calas en la estructura de madera desde los techos y falsos mas a los entronques techos de las plantas inferiores, sin necesidad de levantar todavía solados bajantes y zonas cony sanitarios en los aseos de las plantas tiguas a montantes de fontanería en afectadas.

Valoración económica inicial

La estimación económica previa del coste de las obras requerirá dos pasos: una primera campaña de toma de datos y de medición de la estructura que debe ser repuesta, y una segunda etapa de solicitud de valoración

de los patios pasa por hacer calas, pi- económica de dichas mediciones a distintos contratistas (petición de ofertas).

La primera fase exigirá montar un andamio en el patio para realizar calas en aquellas zonas donde el director técnico de la obra entienda que pueda existir pudrición en la estructura de madera: zonas próxidel saneamiento con las

mal estado que puedan tener fugas.

Asimismo, como ya se ha comentado, si se sospechase que la pudrición hubiera alcanzado a elementos estructurales del interior de la vivienda, será necesaria la realización de calas -más sencillas y económicas- en el interior de las mismas.

Una vez realizadas las calas, el técnico director de la obra levantará un

"mapa de daños" en el que quedará cuantificada la estructura dañada (metros lineales de elementos estructurales de madera que es preciso

Con esos datos ya se puede pedir precio a varios contratistas que ofertarán sobre una misma base, lo cual permitirá a la comunidad de propietarios comparar presupuestos y optar por el más competitivo.





La optimización del **seguro** en las comunidades



Por Miguel Ángel García Soriano Corredor Diplomado de Seguros. Licenciado en Derecho

de propietarios

dad Horizontal, que señala específicamente la función de "velar por el buen régimen de la casa, sus instalaciones y servicios, y hacer a estos efectos las oportunas advertencias y apercibimientos a los titulares", el seguro de una comunidad de propietarios se convierte en una herramienta imprescindible y, por lo tanto, la optimización en su contratación es un aspecto que el administrador de fincas debe tener muy en cuenta.

Errores en la contratación

Nuestra experiencia práctica nos ha mostrado que aproximadamente el 30% de los seguros de comunidades no se encuentran optimizados, es decir, adaptados para la realidad administrador responsable de la con- útiles para una comunidad: al igual concreta de las diferentes co-

munidades. A pesar de que sería muy difícil enumerar la totalidad de los errores que nos podemos encontrar en la contratación de un seguro de comunidad, podemos citar los

• El infraseguro: en este caso, el edificio está asegurado por un valor inferior al valor real del inmueble. Las consecuencias de un infraseguro son casi siempre dramáticas en el caso de un siniestro grave como, por ejemplo, un incendio, ya que la compañía de seguros únicamente pagará hasta el límite de la póliza. Además, si el infraseguro es "evidente", la compañía se podría negar a pagar una parte proporcional en el caso de un siniestro más pequeño, aunque el valor de la póliza contratada fuese superior. Por ejemplo, si contamos con un seguro con un valor de continente de 3 millones de euros cuando el valor real del

De acuerdo con la Ley de Propie- edificio es de 6 millones y tiene lugar frecuentes en una comunidad. Geneun incendio que destruye totalmente el edificio, la compañía sólo pagaría 3 sólo destruyese por ejemplo el 50% propietarios que abonar el resto. Es más, teóricamente, si tuviéramos un siniestro pequeño de 300 euros, la compañía podría pagarnos únicamente 150 euros.

> • El sobreseguro: el edificio está asegurado por un valor superior al valor real. En este caso, las consecuencias no son tan dramáticas en caso de realmente no había realizado. siniestro, aunque sí podría afectar al

El caso más típico de sobreseguro es asegurar el edificio por el valor de mercado de sus viviendas y no por su valor de reconstrucción

más comunes y de mayor repercusión: tratación o asesoramiento, puesto que la comunidad está destinando al pago del seguro más dinero de lo que debería. El caso más típico de sobreseguro es asegurar el edificio por el valor de mercado de sus viviendas y no por su valor de reconstrucción. Por ejemplo, en el caso de un edificio o una vivien- de comunidades, parten de una posida, la repercusión del valor del suelo ción ventajosa frente a otros mediadoen el precio final es de aproximadamente un 40% y este valor no se va a perder en ningún siniestro, por lo que dad -la propia Ley del Seguro regula el no es necesario asegurarlo.

necesarias o beneficiosas en una comunidad: el caso más típico es la no contratación de daños por aqua, que el cliente pueda decidir el seguro que son con mucho los siniestros más que más le convenga.

ralmente, esta cobertura supone hasta el 50% de la prima por lo que, en mumillones, teniendo los comuneros que chos casos, se prescinde de ella por un abonar los otros 3 millones necesarios supuesto ahorro de costes. Otros casos para la reconstrucción. Si el siniestro en los que la comunidad se vería afectada en caso de siniestro suceden cuandel edificio, la compañía sólo pagaría do, a pesar de que se haya contratado 1,5 millones de euros, teniendo los una determinada cobertura, ésta queda anulada por una mala contratación. Un ejemplo, por desgracia bastante corriente, es el de una aseguradora que se niega a pagar un siniestro de una cobertura contratada porque la comunidad, para rebajar el precio del seguro, "mintió" asegurando haber hecho unas reformas en las tuberías que

> • Contratación de coberturas inque el sobreseguro, es un caso bastante común.

> > Un ejemplo muy típico en este tipo de contrataciones es la recomposición de la zona ajardinada en comunidades sin jardín.

Es muy recomendable confiar en un mediador de seguros que asesore en la contratación o en la optimización posterior, si es que el seguro ya está contratado. En este sentido, los corredores de seguros, sobre todo aquellos especializados en la gestión de seguros res. Así, este colectivo profesional, sin exigir sobrecoste alguno a la comunicobro de una comisión por parte de la • Nula contratación de coberturas aseguradora sin incrementar el precio del seguro- debe presentar un estudio comparativo de varios seguros para



Cambiarse a gas natural tiene ventajas crecientes. Y precios decrecientes. Y no es solo todo lo que esa energía puede hacer por usted, también es lo que no necesita hacer por ella: ni encargarla, ni esperarla, ni almacenarla. Y si la hace antes del 30 de marzo, le regalamos la instalación*. Empiece a disfrutar de un calor más económico y más sostenible. Y ahórrese el resto.

www.madrilena.es 902 330 150 Madrileña

RED DE GAS

ahorro nor un tubo

NO HAY GAS MÁS ECONÓMICO QUE EL GAS NATURAL. Y CUANTO MÁS CONSUMA, MÁS AHORRA.

Cámbiese a gas natural antes del 30 de marzo y le regalamos la instalación*



La formación en PRL en el **sector** de la administración de fincas



La gestión del administrador de fincas en comunidades de propietarios demanda del mismo una función que actualmente supone una carga importante de algo que cada día escasea más: el tiempo. La falta de información y formación actualizada de quienes perciben o están relacionados con su gestión requiere de un gasto de tiempo para el administrador en muchos casos evitable.

De la formación continua en general de los trabajadores de sus oficinas, de la de los empleados en fincas urbanas, así como de la de los presidentes de comunidades de propietarios y de la formación en prevención de riesgos laborales, en particular, el administrador es uno de los más beneficiados: capacidades del trabajador evita conflictos, incidentes y accidentes que incrementarán la dedicación (inútil y evitable) a la gestión de la comunidad.

Legislación vigente

La legislación actual bonifica, en su totalidad, con cargo a las cuotas de la Seguridad Social, las cantidades destinadas a formación de los trabajadores de una comunidad u oficina como empresas que son ambas.

Deberían saber los propietarios y presidentes de las comunidades que una comunidad de propietarios es considerada en diversos aspectos como una empresa y como tal debe asumir responsabilidades en materia laboral (en su caso) y en materia de administración (siempre).

las responsabilidades en materia de Prevención de Riesgos Laborales y la formación en los riesgos del trabajo de los trabajadores y empresas contratadas sin distinguir, apenas, entre comunidades de propietarios y empresas en general.

En materia de formación de los trade Prevención de Riesgos Laborales (Ley 31/95) son la base legal que obliga a la comunidad que tiene empleatrabajadores, tanto en el momento de su contratación como cuando se gos en el trabajo. produzcan cambios en las funciones que desempeñe o se introduzcan nuevas tecnologías o equipos de trabajo y cualquiera que sea la modalidad y duración del contrato.

A día de hoy, el ejercicio profesional

por ley la evaluación positiva de conocimientos ni realizada por entidades constituidas y acreditadas al efecto salvo lo exigido por la Ley de Prevención de Riesgos Laborales que,

en ausencia de determinadas certifi- de lo posible la cualificación adecuada caciones profesionales, puede interpretarse que vincula el conocimiento personal. del ejercicio profesional a la protección de la salud en el ámbito laboral. No obstante, las comunidades autónomas van exigiendo el reconocimiento oficial de determinadas competencias para el ejercicio de algunas actividades que asumen los empleados de fincas urbanas dentro de sus funciones.

La formación en la actividad profesional

El ejercicio profesional del adminis-La legislación vigente establece trador de fincas está muy vinculado a los siguientes perfiles de profesionales y no profesionales que facilitan o perjudican su labor dependiendo de la información y formación que manejen:

- 1.- Empleados de fincas urbanas.
- 2.-Suministradores de servicios a la comunidad.

Por Francisco José López López

Empresario, formador y técnico superior en PRL

- 3.- Presidentes de comunidad.
- 4.- Personal propio.

En el caso de empleados de fincas urbanas y de personal propio, la formación continua podrá ser bonificada con cargo a las cuotas de la Seguridad Social según establece el RD bajadores, los arts. 19 y 20 de la Ley 395/2007 y la Orden 2307/2007 de 27 de julio.

La formación colabora en el desarrollo personal y profesional de los trabados a garantizar la formación teórica jadores y a la vez ayuda a mejorar la y práctica suficiente y adecuada a los productividad de las empresas y a la eliminación o minoración de los ries-

> En el caso que nos ocupa de las comunidades de propietarios, podríamos además afirmar que:

1.- El administrador de fincas se beneficiará de la buena información que posean los presidentes de comude determinados trabajos no requiere nidades y deberá exigir en la medida

> La Ley de PRL obliga a la comunidad que tiene empleados a garantizar la formación teórica y práctica suficiente

> > de las empresas de servicios y de su

2.- El administrador de fincas se beneficiará de los efectos que la formación de calidad produce en sus trabajadores y en los empleados de las comunidades en cuanto al reconocimiento de la persona contratada y la mejora de la satisfacción laboral en su ámbito de actuación profesional.

Si añadimos a lo anterior que la formación de los trabajadores no supone coste alguno para las empresas, como ya hemos indicado, hemos de concluir que la promoción de la formación de los trabajadores en el ámbito profesional del administrador de fincas no solo es una responsabilidad del mismo en la medida de sus posibilidades sino que le reporta el beneficio de una gestión profesional más eficaz y rentable.



- LIMPIEZA DE ALCANTARILLADO Y DESATRANCOS.
- INSPECCION DE ALCANTARILLADO CON CCTV.
- REHABILITACION DE TUBERIAS SIN ZANJA (MANGA).
- TRABAJOS DE POCERIA.
- EQUIPOS MINI DE LIMPIEZA PARA PARKING.
- MANTENIMIENTO INTEGRAL DE COMUNIDADE.S
- · LIMPIEZA Y ANULACIÓN DE DEPOSITOS DE COMBUSTIBLE.



















Empresa Instaladora Petrolifera Autorizada: Limpieza y anulación



OTROS SERVICIOS:

EMPRESA TRANSPORTISTA Y GESTORA DE RESIDUOS









Oficinas centrales:

C/ Claridad s/n 28260 galapagar Madrid

T: 91 858 26 26

F: 91 858 24 98

www.stlima.com (Pdl.lind Mante Sayell)

Casarrubios del Torrejón de Ardoz:

Servicio 24 h - 609 02 41 81 - URGENCIAS

(pol. Ind. les Merges)

Valladolid:

Madrid:

santo, 22 T: 91 526 37 70

F: 91 858 24 98

Colaboración

forma generalizada e injusta.

Según el art. 286-bis del Código

Penal (CP), (Secc. 4 - "Corrupción

entre particulares" -Capt. IX-Tit. XIII),

vigente desde junio de 2010, esta con-

ducta está penalizada entre 6 meses y

4 años de prisión, inhabilitación espe-

cial para ejercer la profesión y multa

del tanto al triplo del valor del benefi-



Las **comisiones**: oferta de ventaja



"Si me consigues que haga y servicios públicos. La ventaja lograda esta obra, te doy un 5% del presu- así, en el ámbito privado tenía, como puesto". "Tu empresa obtendrá el Contrato de Mantenimiento si me das el 10% anual". Estas son algunas de deslealtad. las "malditas etiquetas" que se colocan frecuentemente en esta profesión

nuestra de administrador de fincas, de en plena cara: "El administrador injusta. juaga, algo traga". Para disolver la concentración de esta mala fama en nuestra profesión. No es inusual que la profesión de admi-

he de recalcar (por si alquien no había caído en la cuenta) que "administrador" es

cio o ventaja. Este artículo del CP, que en multitud de ocasiones ha pasado (y pasa) desapercibido se ocupa, en lo que afecta a la profesión de administrador de fincas, de dos frentes: el que "ofrece" comisión; y el que "pide" comisión. Hasta la vigencia de este artículo 286bis, esta corrupción –como causa penal – sólo se aplicaba a la actividad pública; ventajas injustas, "por pacto de comisión", ofrecidas, solicitadas u obtenidas, en la contratación de obras "administrador".

máximo, el reproche, la censura de la persona/empresa defraudada por esta

Hay un refrán odioso, que alguna que administra y enfermero que en-

"administrador" sanitario que vende, prescribe o administra los medicamenrealiza y distribuye proyectos de obra; el administrador jurídico, que dirige el

Por Pedro Manuel Ureta Sixto

Vicepresidente segundo del CAF Madrid

Está claro que la oferta o petición de una ventaia a cambio de la obtención de un negocio, tiene distintos enfoques: si yo director comercial de una empresa traigo a ésta un contrato rentable, recibiré el premio y agradecimiento de mis superiores. En este caso estoy defraudando la oportunidad de aquellas otras empresas que a igual calidad y precio (como mínimo), y que "han jugado limpio", se han visto descolvez como gracia me han soltado gadas de la contratación de forma

> Podría extenderme en supuestos, pero quiero ceñirme al ejercicio de

nistrador de fincas, Según el art. 286-bis del Código Penal, esta conducta está penalizada entre 6 meses y 4 años de prisión

una definición que afecta a todos los ante la petición de ofertas para la ejeórdenes profesionales y laborales: el cución de un trabajo o servicio en una comunidad de propietarios, recibamos empresas que nos ofrecen tratos de tos, el "administrador" técnico que favor, para ser las elegidas, frente a la competencia.

Entiendo que caben dos posturas: procedimiento al que se ve sometido aceptar "la comisión", que puede ser su cliente, el "administrador" finan- en dinero o en otro tipo de gratificaciero, económico, etc. El elemento ción; o no aceptarla. No hay térmidiferenciador es que sólo nuestra pro- nos intermedios. El problema reside fesión lleva en su título la definición entonces en conocerse a sí mismo y saber qué precio tenemos.



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?

ii 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

Desventajas de aceptar una comisión

La ventaja que se logra es un "extra retributivo" en dinero o en especies. Sólo esto. Sin entrar en el campo de la moral (patrimonio de cada uno en la esfera de su intimidad), las desventajas son muchas y no sé cuál es más importante. Las que se exponen a continuación no están jerarquizadas y dejo a cada uno que valore a cuál da más importancia:

- Comportamiento innoble: otorgar una ventaja a cambio de una comisión, supone romper las reglas del buen juego ("fair play"), ante nuestro cliente, que ya nos retribuye para que defendamos sus intereses; comportamiento innoble ante el resto de las empresas que, limpiamente, han concursado para obtener este proyecto.
- Pérdida de libertad: como profesionales liberales, vendemos el fondo de confianza de nuestra empresa y quedamos atados ante el proveedor, en contra del interés de nuestro cliente. Será complicado retenerle pagos, obli-

garle a replanteamientos, exigirle buena ejecución, si nos ha "comprado".

• Obtención de lucro injusto: puede ser que la comisión vaya en contra de la cuenta de resultados de la empresa ofertante. En este caso, nuestra obligación es lograr un descuento para nuestro cliente. Peor es cuando se incrementa el precio del presupuesto, bien directamente o mediante una ampliación del proyecto, dañando el interés patrimonial de quien confía en nuestra actividad, la comunidad de propietarios.

Derecho Penal

Muchas veces, nuestros clientes reciben ofertas para administrar "nuestra" comunidad, a precios increíblemente bajos. La justificación de mis emolumentos ante el cliente -que me veo obligado a hacer- es darle la seguridad de que defiendo sus intereses con lealtad y que la retribución que recibo por mi prestación profesional es la que es. Podría acordar con él que renuncio a mis honorarios a cambio de que me

deje negociar todos los contratos de obra o servicio y que de estos obtenga mi retribución. Esta es una posibilidad pero, a partir de ese momento, mis costes son incalculables para la comunidad y mi cliente no es la comunidad, sino todos los proveedores.

En los años que llevo ejerciendo como administrador (insisto en dejar aparte cuestiones morales), me he visto obligado a construir un razonamiento solvente, objetivo, que demuestre que en mi despacho no entran comisiones. Mi libertad no la pierdo por nada; o mejor aún no sé qué precio tengo, pero ninguna oferta me ha comprado.

Bien, pues además de todos los argumentos que queramos exponer abiertamente para combatir esta lacra, por si no fueran suficientes, ahora el Derecho Penal se impone como garante del comportamiento ético y define el delito de "corrupción entre particulares", imputable al que promete, ofrece, concede u obtiene un beneficio o ventaja de contratación.



Colaboración



Mirada de un estudiante de **Grado**



pos del Medievo donde los oficios se agrupaban en los barrios y donde se buscaba una demanda ofertando la profesionalidad del buen hacer, la garantía del trabajo, el bienestar económico y, sobre todo, un sistema de aprendizaie.

La obligación de asistir a unas clases semanales en el marco pedagógico de la Universidad de Alcalá de Henares, junto a la vieja Complutum, es una decisión individual a la que se llega desde una variedad de respetables motivos. Unos, después de los años, quieren titular su abultada experiencia y que alguien les enseñe el nombre de lo que va hartos de saber conocen en la prác-

antenas

LASSER

ANTENA TV

VIDEO-PORTERO

FELEDISTRIBUCIÓN

SONORIZACIÓN

DOMÓTICA

ZONA SUR

Violeta Parra 6.

28918 LEGANÉS

ZONA ESTE

Gerardo Diego 8. 28806 ALCALÁ DE HENARES

antenaslasser@antenaslasser.com

Lejos quedan aquellos tiem- tenido. Otros intentan continuar dentro de la profesión ya establecida hace tiempo por algún familiar ascendiente, en un mercado laboriosamente trabaducirnos en una profesión que desde fuera pensamos poder hacer nuestra

Cualificación reconocida

suficiente y legalmente reconocida no consiste sólo en buscar un grial en forma de llave que nos permita abrir la puerta de acceso para ser colegiado, sino en realizar en el acto de matritica, ponerle a todo sello y membrete, cularnos en estos Estudios de Grado

seguridad

SISTEMAS DE ALARMA

CCTV

CONTROL DE CCESO

C.R.A

SISTEMAS ANTI-HURTO

CENTRAL

Miguel Fleta 9.

28037 MADRID

Tel.: 91 327 11 11

LASSER

Por **Agustín de las Heras**

Estudiante del Estudio Propio de Grado en Administración de Fincas.

promiso: el aprendizaje. Para los que pisamos estas clases de la Facultad de Derecho existe un nexo que nos une independientemente del motivo del acceso y es el respeto a una profesión como el que se tenía en aquellos gremios. No imaginamos la profesionalidad bien entendida sino con la defensa de quien reclama unos servicios, independientemente de reglas, leyes, y reglamentos. jado mientras ellos eran unos niños. Y No entendemos la realización de un algunos intentamos conseguir intro- oficio sin la existencia de un Colegio que garantice profesionalmente las actuaciones de sus miembros. No es ya la porque nos sentimos posiblemente mención del artículo 13.6 de la Ley de Propiedad Horizontal a una suficiencia en la cualificación profesional y a unas funciones reconocidas legalmente sino La búsqueda de una cualificación además es la propia lógica la que nos dice que meramente la pericia, no es

suficiente para acometer con garantía esta actividad. Por tanto, dos conceptos, profesionalidad y cualificación, deben unirse en beneficio del servicio que se presta, y ahora bien, desde fuey sentirse orgullosos por lo que han ob- en Administración de Fincas, un com- ra, desde quien reclama estos servicios, Instalaciones Mantenimiento Servicio Técnico SISTEMAS DE CLIMATIZACION Split / Multisplit ZONA OESTE ZONA NORTE Santander 8. 28231 LAS ROZAS Rio Tormes 34. Nave 36 28110 ALGETE www.antenaslasser.com

quién puede percibir la integridad de estas cualidades con conocimiento sino el Colegio Profesional de Administradores de Fincas que vela porque exista como propia en todos sus miembros. Porque al fin y al cabo, el beneficio individual e inmediato lo recoge quien reclama los servicios de un administrador colegiado y colectivamente como fin último, la sociedad misma.

Difícil es aprender un oficio como también lo es enseñarlo. Que se lo digan a nuestros maestros que se afanan en enseñar Derecho igual a un joven de veinte años como a uno de cuarenta o trato o la diferencia entre una tasa y un impuesto.

Duración del curso

Los tres años que dura el Grado en Administración de Fincas debemos percibirlos como una oportunidad de ser moldeados desde todos los aspectos necesarios para enfrentarnos a lo que nos va a requerir el día a día, que principalmente tendrá como objetivo la calidad de nuestro servicio. Y hacerlo desde el máximo egoísmo de consequir todo el conocimiento posible que nos brinda un equipo académico que a la vez se esfuerza en ello cuidando de nuestra preparación, siendo compresivos con nuestras dudas, pacientes mu-

chas de las veces y receptivos cuando alguno de los alumnos con experiencia comenta su práctica de la teoría, todo ello, sin sentir falsos prejuicios como Dédalo tuvo con Talos.

Las clases son los viernes de cinco a nueve, con dos asignaturas cada mes y medio para ir avanzando de forma continua por los cursos. Así se estructura este Grado. Desde octubre hasta mayo

Los conceptos profesionalidad y cualificación deben unirse en beneficio del servicio que se presta

Las clases son en las aulas de Derecho y los estudios en su misma biblioteca o en sus pasillos o en una mesa de trabajo ajeno, malcomiendo, o sencillamente en el trayecto de un tren que recorre el camino entre nuestras casas v este centro.

Por eso hemos decidido llenarnos de apuntes, acceder a leyes que si bien nos eran conocidas en su título no lo eran en cuanto a su contenido, introducirnos de igual manera en el mundo del Derecho, la Contabilidad o del Registro, y aprender de normativas que nos van a ayudar a salir adelante en la extensa casuística a la que nos vamos a enfrentar. Porque este aprendizaje no es sino aunar lo que

hace años ya hicieron los gremios, encauzar todos los aspectos materiales y espirituales, supervisar el proceso, y responsabilizar un resultado creado desde el aprendizaje, la profesionalidad y la calidad de todos aquellos que forman y formaremos parte de aquel que velará por todo: el Colegio de Administradores de Fincas. Aprendizaje que no terminará ahí, ni se dibujará

> solo con la experiencia, sino que tendremos que ir actualizando sin hacer de ello una carrera estanca, sino abierta.

Vayamos entonces por partes y aprovechemos lo que nos regala explicar que es la solvencia o un con-vamos cogiendo y dejando materias. este Grado con sus clases, dejemos que el poso nos vaya ya llenando anímicamente y preparémonos para seguir avanzando en una profesión donde no basta el conocer, lo importante es lo que está pendiente de ser conocido. Nunca llega la meta porque nunca es suficiente en una actividad donde hay que reciclarse y aprenderse. Eso me decía hace 30 años un vecino mientras rellenaba recibos a mano, y metía mil y una copias entreveradas en blanco de galgo y papel carbón dentro de su Lettera 35, paseando de camino a casa una carpeta llena de papeles junto a un periódico doblado y que cierto día me entregó una tarjeta de visita donde mostraba su nombre y un oficio: Administrador de Fincas.



Colaboración

Mediación vecinal, una alternativa eficaz para la

gestión de conflictos

fácil ni pacífica. Múltiples son los motivos que generan desencuentros, y múltiples las consecuencias que conlleva el deterioro de estas relaciones que, en muchas ocasiones, terminan alterando y entorpeciendo la convivencia entre el resto del vecindario o comunidad. Todo esto redunda en una carga añadiacaban recayendo en la mayoría de los casos en los administradores de fincas quienes, ajenos al conflicto, acaban teniendo que lidiar entre las partes asumiendo, involuntariamente, un rol intermediario que no suele do en el ámbito familiar (separaciones, traer más que quebraderos de cabeza y una gran pérdida de tiempo. Y parece no haber excepción, antes o después ocurre en todas las comunidades.

Tradicionalmente este tipo de desencuentros han quedado enquistados sin que nadie, salvo los implicados que continúan con sus rencillas, se hiciera cargo de ellos o, en casos extremos, acaban, previa denuncia, resolviéndose

Es de todos conocido que la con- nómico y personal que esto conlleva vivencia entre vecinos no siempre es y, sobre todo, sin que las diferencias personales queden resueltas o, cuanto menos, apaciquadas.

La mediación profesional

En los últimos tiempos, en España asistimos al auge y la implantación profesional de los mediadores como gestores de resolución de conflictos. La da de problemas y complicaciones que mediación se ha desarrollado sobre to-

Los acuerdos derivados de una mediación son más duraderos

divorcios, conflictos intergeneracionales, herencias...) donde trece comunidades autonómicas cuentan con su propia ley de mediación. La mediación en el ámbito penal es un hecho reconocido en la Ley del Menor. Se está desarrollando con notables éxitos en el futuro. ámbito escolar, sanitario, en las organi-

La mediación es un proceso al-

Por Carmen Carcelén Guardiola Abogada y mediadora

más rápido y económico que éste, que tiene además la principal v gran ventaja de resolver los litigios de una manera mucho más satisfactoria y estable que las medidas impuestas bajo sentencia judicial. Esto es así porque son los propios implicados los que deciden y negocian, junto con la intervención del mediador, cuáles son las soluciones más adecuadas de las que disponen para que todos ellos se sientan ganadores. Y siendo esto así, está demostrado que los acuerdos alcanzados en mediación tienen un índice de cumplimiento más elevado que, como ya hemos dicho, una sentencia judicial en la que siempre hay uno que "gana" pero otro que "pierde".

Asimismo, los acuerdos derivados de una mediación son más duraderos, ya que son las propias partes en conflicto las que lo deciden y se asumen como propios.

La mediación vecinal adecua el procedimiento de mediación a la gestión de este tipo de conflictos, es decir, sin perder la perspectiva de que ambas partes tendrán que seguir relacionándose. Se debe garantizar, por tanto, que puedan seguir manteniendo una relación viable de vecindad en el

La mediación es siempre voluntaria zaciones y en conflictos interculturales. y confidencial. Inicialmente, los mediadores hablan por separado con las en los tribunales con todo el coste eco- ternativo al sistema judicial, mucho partes para invitarlas a participar en el

Especialistas en Garajes de Comunidades de Vecinos INSTALACIÓN - REPARACIÓN - MANTENIMIENTO Revisión Cuadro Eléctrico y Ventilación Forzada en Garajes de Maniobras para Ventilación Forzada en Garajes Detección de Monóxido Luces de Emergencia de Carbono (CO) Detección de Incendios Extintores 91 464 36 94 C/ Sepúlveda, 111 - 28011 - Madrid www.neutrocolor.com divisionseguridad@neutrocolor.com



v Maria Quero Mapelli Psicóloga y mediadora

proceso de mediación, quienes deciden si acuden o no. Asimismo nada de lo que se diga durante las sesiones puede ser utilizado como prueba en un posible juicio

posterior, en cuyo caso los mediadores tarios subidas de tono, se resuelven en tampoco podrán ser llamados como testigos.

Con todo ello, cabe destacar que la mediación no es una cuestión de buena fe ni buena voluntad. Es un ejercicio profesional que requiere formación específica en técnicas de gestión y sus diferencias por sí solas, liberando resolución de conflictos, así como co- al resto de vecinos, presidentes de la nocimientos en aspectos legales, psicológicos v sociales.

Actualmente, diversos ayuntamientos a lo largo de toda la geografía española, ofrecen servicios de mediación vecinal para sus ciudadanos.

Este es, por ejemplo, el caso del Servicio de Mediación Vecinal del Ayuntamiento de Getafe, gestionado por mediadores de nuestro equipo, que señala que un 75% de los casos acaban en acuerdos con tan sólo una sesión

de mediación, que suele durar como máximo dos horas. Años de enfrentamientos, insultos, denuncias, reuniones de comunidades de propie-

el 90% de los casos en una sesión, como mucho en dos.

Los mediadores pueden y deben ser un apoyo en aquellas comunidades desbordadas por conflictos de carácter comunitario e incapaces de resolver comunidad y/o administradores.

Legislación

Prueba de la necesidad de establecer la mediación como un marco de resolución extrajudicial de conflictos la refleja la **futura Ley de Mediación** Civil y Mercantil, en la que ya se está trabajando en el Ministerio de Justicia, que responde a una iniciativa de la Unión Europea con la que se pretende potenciar esta forma alternativa de so-

lución de conflictos, especialmente en asuntos civiles v mercantiles.

Esta Ley de Mediación ya estuvo a punto de promulgarse bajo la anterior legislatura, pero la anticipación de las elecciones del 20N paralizaron dicho proyecto en fase de alegaciones en la comisión de justicia del Congreso de los Diputados. A grandes rasgos, dicho proyecto de ley regulaba: el sometimiento voluntario a mediación excepto en los procesos de reclamación de cantidades inferiores a 6.000€. la interrupción de la prescripción o caducidad de las acciones judiciales con el inicio del proceso de mediación y el efecto de cosa juzgada del acta de mediación.

En estos momentos poco se sabe del actual borrador, siendo el Ministerio de Justicia el que tiene en sus manos la potestad de su desarrollo iniciándose el proceso desde el principio. Esperemos que pronto salga a la luz esta nueva ley que tantos beneficios puede aportar al ámbito de las comunidades de propietarios.







Soluciones integrales de climatización para su hogar o comunidad

















Empresa líder en transformaciones y mantenimiento de calefacciones centrales

- Líderes en mantenimiento a través de las últimas tecnologías en eficiencia energética.
- Revisiones periódicas y análisis ambientales en función del sistema utilizado.
- Telegestión: control y supervisión del sistema sin necesidad de presencia física de personal.
- Máximas garantias para revisiones, mejoras o modificaciones. Más de 15.000 familias ya disfrutan del confort en sus viviendas, proporcionado por el servicio profesional de Calordom.
- Más del 50% del importe de su proyecto de Biomasa puede ser subvencionado (Ayt. Madrid & C.A.M.).
- nstalaciones avaladas y supervisadas por la Dirección General de Industria, Energía y Minas de la Comunidad de Madrid.
- Instalaciones térmicas
- Montaje de chimeneas

Comercialización de gasóleos

- Calefacción ecológica por biomasa

 - Mantenimiento Calefacción gas y gasoil integral de edificios



soluciones energéticas para el hogar

C/ Hermanos Gascón, 36 28055 Madrid Tel.: 913 821 313 Fax: 917 632 737 info@calordom.com www.calordom.es

Calordam colabora cun la asociación "corazonistas" con ayudas en el desarrollo del tercer mundo.

Colaboración



Modernización de renta antiqua

trato de renta antiqua es motivo de enojo, una maldición. Y da la impresión de que sabemos por qué. Se tiene la idea de que renta antigua y renta congelada son equivalentes. De manera que muchos consideran que hay dos clases de contratos de fincas urbanas, los de renta antiqua y los restantes. Pero en realidad, ¿qué es la renta antigua? ¿En qué consiste?

de renta antigua. Aunque su concepto es ampliamente conocido, identificándose con la renta de contratos de arrendamiento celebrados hace muchísimos años bajo la regulación de la anterior legislación de arrendamientos cuantía como otros aspectos urbanos, en los que sus cuantías son injustificadamente bajas sin posibilidad de actualización.

Esa es la orientación correcta. Los contratos firmados durante la vigencia del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 (TRLAU 1964) y con anterioridad al día 9 de mayo de 1985, fecha de entrada en vigor del Real Decreto-Ley 2/1985, mantienen en sus rentas un desfase en relación con el momento actual.

La prórroga forzosa

Ahora bien, aun siendo cierto lo anterior la clave de tan grave desajuste económico no reside en la propia renta del alquiler, que apenas puede revalorizarse. La razón está en una importante novedad que introdujo dicho Texto Refundido de 1964: la prórroga forzosa.

La prórroga forzosa fue la máxima manifestación del amparo otorgado por la legislación arrendaticia especial al arrendatario, de manera que en la práctica aunque venciera el plazo de duración inicialmente pactado cabía su prórroga obligatoria para el arrendador. Así ocurrió que muchos 1995 aún no hayan llevado a cabo contratos en realidad tienen larga du- la mencionada revalorización podrán

Para cualquier arrendador un con-ración, abarcando varias generaciones de arrendatarios. Mientras, la cuantía de las rentas resulta ser normalmente miserable, sin opción a elevación adecuada.

> El hecho descrito debe aceptarse, la regulación legal manda. Pero está en manos de los arrendadores mitigar aquellos desoladores efectos de la renta antiqua.

No existe una definición de contrato **Urbanos de 1994** ofrece algunas

posibilidades que, sin llegar a satisfacer totalmente, al menos permiten a los arrendadores de contratos de renta antiqua mejorar tanto el importe de económicos. No se trata de actualizar, ya que no se podrá

conseguir un valor actual de las rentas, sino de modernizar en lo posible el contrato locativo.

Modernización económica del contrato

El contrato de arrendamiento tiene vida y produce efectos. No es un papel que ha de olvidarse en un cajón. Todo arrendador de renta antiqua puede elevar ésta y modernizar económicamente el contrato. Veámos de qué modo:

Elevación de la renta antiqua.-Desde el momento de la entrada en vigor de la LAU94, el día 1 de enero de 1995, los arrendadores han tenido la posibilidad de proceder a la elevación de la renta. Las Disposiciones Transitorias Segunda y Tercera de dicha Ley especial otorgan la opción de que la actualicen con arreglo a las reglas, pautas y porcentajes que al efecto contienen.

Es más, incluso en los supuestos en que los arrendadores de contratos suscritos antes del 1 de enero de

Por Gabriel de Alvear Pardo Abogado

hacerlo hoy día practicándola de una sola vez y aplicando el 100% de la renta actualizada. Así lo ha declarado el Tribunal Supremo como doctrina jurisprudencial.

- Repercusión de gastos de servicios y suministros.- Independientemente de la renta el arrendador puede repercutir los gastos de servicios y suministros al arrendatario siempre que en el contrato no exista pacto expreso en contra al respecto.
- Repercusión de tributos.- La LAU94 ofrece también al arrendador la posibilidad de repercutir al arrendatario el IBI correspondiente a la finca La actual Ley de Arrendamientos alquilada. Y aunque la tasa de basuras no figure contemplada en la Ley, ya

En los contratos posteriores al 1 de julio de 1964 no caben repercusiones por obras salvo que existiera pacto expreso

> que al promulgarse no existía, en principio cabe su repercusión.

> Repercusión de las obras.- Asimismo cabe la repercusión al arrendatario del importe de las obras de reparación todo ello en los términos establecidos en la Disposición Transitoria Segunda de la LAU94.

La Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de mayo de 2009 como doctrina jurisprudencial ha asentado que en los contratos posteriores al 1 de julio de 1964 no caben repercusiones por obras salvo que existiera pacto expreso al efecto. Esta resolución, no obstante, ha dejado sin contemplar algunos supuestos, como son los casos en que las obras se llevan a la práctica por solicitud del arrendatario, en cumplimiento de acuerdos de la Junta de Propietarios de cada comunidad o por imposición de la autoridad. No obstante, lo que aquí importa es la mayor posibilidad de la repercusión.

No hay que cruzarse de brazos. El arrendador debiera utilizar y ejercitar los derechos que brinda la vigente legislación, antaño cicatera.





y Billar Americano





HAN PATROCINADO







Edifit
Eficiencia Energética
WWW.edifit.es













www.cavanedo.es

Tiempo Libre

Teatro

Dirigida y producida por **Eliseo Peris**, de quien es también la idea original, la obra Pretty Woman My Love se representa en el **Teatro Nuevo Apolo**.

La acción se desarrolla en un teatro de cara al público y es retrasmitida en directo por una cadena de televisión, ficticia, Canal 77. De las cientos de chicas que se presentan al concurso solo unas pocas llegan a la final. Las concursantes deberán pasar por distintas pruebas para poder convertirse en la Pretty Woman del año. Cada una de ellas interpretará varios temas versionando canciones de los años 60, 70 y 80 ante un jurado exigente que preside en todo momento el concurso. La ganadora conseguirá un maravilloso viaje a EE.UU y un gran lanzamiento discográfico.

Un reality show donde el espectador va de sorpresa en sorpresa y donde el público podrá ver cómo una chica de provincia (María) es capaz con su belleza, simpatía y excelente voz, alzarse con el primer premio y ser nombrada la nueva Pretty Woman.



Parte importante del espectáculo es la magnífica selección del repertorio con temas emblemáticos de los años 60, 70 y 80. Pretty Woman (Roy Orbison), Fallen (Lauren Wood), I Say a Little prayer (Aretha Franklin), It's not unusual (Tom Jones)... entre otros hasta completar un total de diecinueve, forman la banda sonora de este musical.

Otra parte esencial del espectáculo es el jurado encargado de la puntuación de las participantes. Lo componen tres personajes con perfiles completamente distintos donde la cascarrabias, el chistoso y el buenazo son los encargados de poner la nota de humor muy

al estilo de otros concursos televisivos actuales (Tu sí que vales, OT...).

La música, en directo, corre a cargo de ocho componentes y la parte plástica la llevan a cabo diez excelentes bailarines dirigidos por Laura García

La escenografía, muy a lo Beverly Hills, ha sido diseñada por **Paco Bello** y la cuidada selección de temas ha corrido a cargo de Eliseo Peris.

Horario de funciones

Del 1 de febrero al 1 de abril • Duración: 1 h. 50 min. • Miércoles y jueves: 20:30 h. • Viernes: 22 h. Sábados: 19 y 20 h. • Domingos: 19 h.





La **hija** del mar

Mireille Calmel Editorial Martínez Roca



Mireille Calmel es la autora de la novela histórica "La hija del mar", en la que muestra la verdadera historia de Mary Read, una pirata que atemorizó a los navegantes del siglo XVII.

Esta obra sumerge al lector en las peligrosas aguas del mar Caribe en la que la protagonista se hace pasar por paje, marino, posadera y finalmente se convierte en la pirata más temida. Aventuras, traiciones, amor, intrigas, piratería, asesinatos y un misterioso tesoro, todo ello enriquecido con una fascinante y absorbente ambientación histórica y una hábil mezcla de ficción y realidad sobre la singular historia de Mary Read, hacen que la crítica francesa nombre a su autora "la nueva reina de la novela histórica".

Calmen comenzó a escribir canciones, poemas, piezas de teatro, entre otros, con tan sólo ocho años. En el año 2002 publicó su primera novela, "La boda de Leonor", de la que ha vendido más de un millón de ejemplares en Europa y que la consagró inmediatamente como una de las novelistas más leídas en la actualidad. Sus novelas han sido traducidas a quince idiomas.

Oue **sea** la última vez...

Maxim Huerta Editorial Martínez Roca



Es la primera novela del periodista valenciano Maxim Huerta en la que nos descubre los secretos del mundo televisivo, qué es lo que sucotilleos, la rivalidad entre las celebrities, la lucha encarnizada por el En esta ocasión recorrerá Sudamérishare...

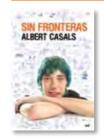
Se trata de una novela divertida, fresca y novedosa en la que su autor ofrece, además, un toque intimista, irónico y dramático.

Maxim Huerta inició su trayectoria profesional en radio y medios escritos pero su salto a la televisión se produce en 1997 cuando se incorpora gasta a lo largo del recorrido. a Canal 9. Comienza a trabaiar en Telecinco en 1999 en espacios incarrera profesional y se incorpora al También es miembro de la Academia de las Ciencias y las Artes de la Televisión y colabora mensualmente en la revista Vanidad.

la caracola" ha sido éxito de ventas v de la crítica, convirtiéndose en 2011.

Sin fronteras

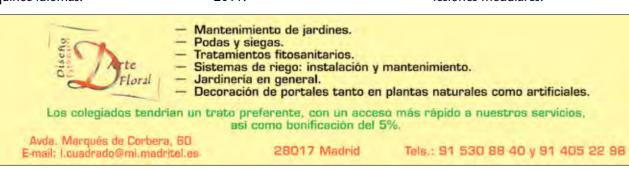
Albert Casals Editorial Martínez Roca



Tras el éxito de "Un mundo sobre ruedas", Albert Casals vuelve con la obra "Sin fronteras" en la que presenta sus nuevas aventuras como ya cede al otro lado de las cámaras, los lo hizo en 2009 con sus viajes por todo el mundo en su silla de ruedas. ca, Asia y África.

En la primera novela presentó la historia de un niño que tenía ganas de ver el mundo y que se disponía a emprender la aventura más grande que había vivido jamás. En esta segunda ocasión viaja sin dinero, con tan solo veinte euros y eso es lo que

Casals nació en Barcelona en 1990. A los cinco años sufrió una formativos. En 2005 da un giro a su mononucleosis que acabó por desencadenar una leucemia que le dejó programa de Ana Rosa Quintana. en una silla de ruedas. Desde los catorce años ha viajado solo por más de cincuenta países. En el año 2009 publicó su primer libro "El mundo sobre ruedas", y actualmente com-Su segunda novela "El susurro de pagina sus estudios con sus viajes por todo el mundo. Es embajador de la fundación Step by Step, dedicada uno de los fenómenos editoriales de a la rehabilitación de pacientes con lesiones medulares.







Mantenimiento a su ascensor Servicio para las personas

