

Administración de FINCAS

Revista del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid • Nº 145 • Abril 2014



Entrevista

Esther Arén

Inspectora jefa y Delegada
de Participación Ciudadana de la
Jefatura Superior de la Policía de Madrid

Nuestro Colegio
El Colegio celebra
con una jornada el
Día Mundial de la
Eficiencia Energética

El Consejo General
XVIII Congreso Nacional de
Administradores de Fincas



El cambio de modelo energético empieza en el salón

Sólo quien conoce su consumo energético puede reducirlo



AHORRO ENERGÉTICO

La medición individual de calefacción mediante repartidores de costes o contadores térmicos, será obligatoria desde el 1 de enero de 2017 (Nueva Directiva Europea de Eficiencia Energética 2012/27/UE)

ista es miembro de:

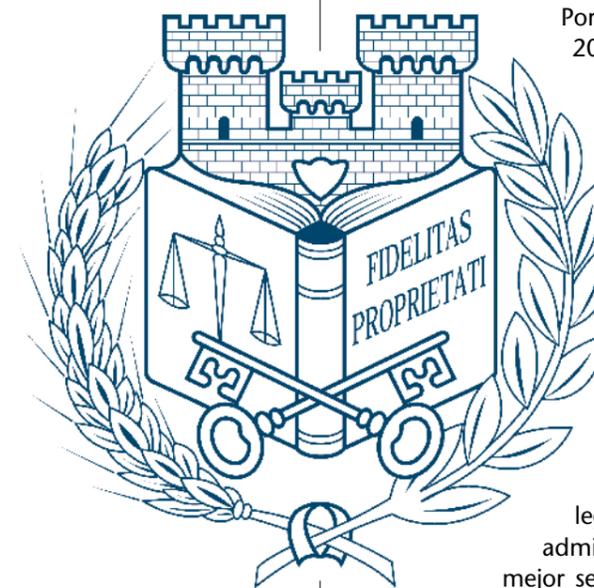


Tel.: 91 701 24 83
www.ista.es

El Colegio crece

Igual que el engranaje de los edificios no puede fallar, siendo fundamental la labor del Administrador de Fincas para el normal desarrollo de las comunidades de propietarios, el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid debe continuar desarrollando su actividad para que éste alcance su proceso de modernización y eficacia al servicio de los colegiados.

Y es por ello que durante 2013 CAFMadrid no ha dejado de crecer tanto en el número de cursos formativos, actividades culturales, actos de reconocimiento, etc., así como también en colegiados. Ya somos 3.700 los profesionales que ejercemos con la garantía y el respaldo de este Colegio Profesional, y lo más importante, creemos haber conseguido fidelizar a los colegiados que desde hace años contribuyen de manera conjunta a hacer de este Colegio una institución cada vez más fuerte.



Por ello, además de los 41 cursos de formación impartidos en 2013 por profesionales de reconocida experiencia, la Comisión de Formación ha impulsado con éxito la promoción formativa de los colegiados. Además de continuar con la celebración en sus tres ediciones anuales del curso de iniciación a la Administración Profesional de Fincas "Las Comunidades de Propietarios Paso a Paso", consolidado como una referencia de formación básica, el Colegio ha puesto en marcha, por primera vez, un Campus Virtual. A través de cursos online, el Administrador de Fincas podrá asistir de manera virtual a programas de formación basados en animaciones, locuciones y vídeos, cuyo objetivo final es la aplicación práctica de los conocimientos adquiridos y el mayor aprovechamiento del tiempo.

Como esto no es suficiente, las 18 comisiones del Colegio, formadas por miembros de la Junta de Gobierno y administradores de fincas, siguen trabajando en ofrecer el mejor servicio a sus compañeros y con ello buscan la continua dignificación de nuestra profesión; pero como también hay tiempo para el ocio y para fomentar las actividades culturales, han sido éstas razones suficientes para que se haya creado la Comisión de Cultura, con un fin principal aunque no el único: potenciar el intercambio de experiencias personales entre administradores a través de un variado calendario de actividades.

También es importante resaltar que con efecto desde el pasado 1 de diciembre de 2013, el CAFMadrid ha suscrito un nuevo acuerdo con la Compañía Aseguradora Mapfre, que incluye la Póliza colectiva de Responsabilidad Civil Profesional con una suma asegurada de 650.000 euros por colegiado, anualidad y siniestro. Por otra parte, el seguro de Caución, garantizado por la compañía Crédito y Caución, cubre 25.000 euros por siniestro y colegiado convirtiéndose así en una garantía de protección para la Sociedad.

Desde este Colegio seguiremos trabajando por y para todos los administradores de fincas que formamos este colectivo. Ojalá pudiésemos trasladar a nuestros administrados los servicios y asesorías con las que contamos en el Colegio, de esta forma quizás también ellos, desde su perspectiva individual, comiencen a percibirnos y valorarnos como auténticos profesionales.

Administración de FINCAS

SEGURIDAD AL ALCANCE DE TODAS SUS FINCAS



D.G.P. 3182

100% SUBVENCIONADO:

Instalación de 1 a 4 cámaras de seguridad, grabador de 4 entradas, disco duro, monitor, cableado, mano de obra y adaptación a la LOPD.



REQUISITOS:

- :: La comunidad de propietarios debe estar administrada por un administrador de fincas colegiado en el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid.
- :: Las comunidades interesadas deberán suscribir un servicio que les permita cumplir las normativas vigentes. Servicio de Telegestión: 30 €/mes.
- :: La Ayuda estará en vigor hasta agotar los fondos destinados al Plan DisuaD.

NUESTRO SERVICIO:

- :: Revisiones, ajustes, limpieza y configuración de equipos anuales.
- :: Asistencia telefónica para incidencias.
- :: Supervisión de ficheros de videovigilancia mensual.
- :: Actualización de usuarios, claves de acceso y reconfiguraciones obligatorias por la LOPD.
- :: Elaboración y actualizaciones periódicas del Documento de Seguridad.
- :: Registro de los ficheros en la AEPD.
- :: Formación a los responsables sobre requisitos a cumplir según RLOPD.
- :: Supervisión por Telegestión con la periodicidad indicada en el RLOPD.

MEJORE LA PROTECCIÓN DE SUS FINCAS CON UN ACCESO SEGURO

SISTEMA INTEGRADO para incrementar la seguridad de todas las puertas de la comunidad de propietarios con 1 tarjeta



SOLICITE INFORMACIÓN SOBRE:

ACCESO SEGURO

Sumario

6-10 Nuestro Colegio

- El Colegio crea la Comisión de Cultura
- Convenio de colaboración con Phonelift
 - El curso de iniciación a la Administración Profesional de Fincas "Paso a Paso", todo un éxito
 - Jornada sobre ahorro energético en comunidades de propietarios
 - Jornada de Seguridad y Protección Contra Incendios en comunidades de propietarios
- Pase privado de teatro: "Locos por el té"
 - II Concurso de Fotografía "Administradores de fincas colegiados por el mundo"

12 El Consejo General

- Mallorca acogerá el XVIII Congreso Nacional de Administradores de Fincas

15 Propiedad Horizontal Arrendamientos Urbanos

17 Nos interesa...

- Los madrileños y su relación con la vivienda

18-19 La Red

- Orden de domiciliación o mandato

20-22 Entrevista

- Esther Arén, Inspectora jefa y Delegada de Participación Ciudadana de la Jefatura Superior de la Policía de Madrid

24 Noticiero

26-29 Hoy...

- La pobreza energética crece con fuerza en España

30-31 Secretaría Técnica

- Obras realizadas por un propietario en elementos comunes

32-41 Información Técnica

- José Porras Aguilera
- Enrique Fernández Ruiz
- Jesús Portillo
- Manuel Obispo
- Jordi Isern

42-47 Colaboraciones

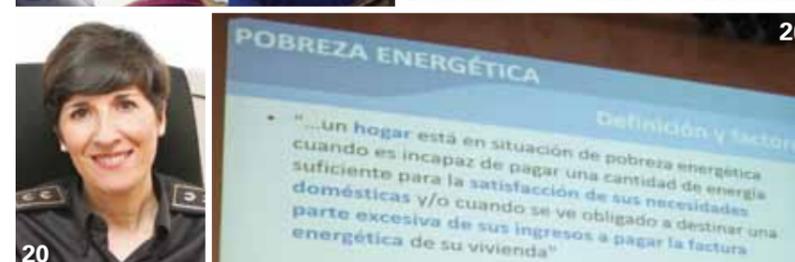
- Vicente Magro Servet
- Gabriel de Alvear Pardo
- Diana Patricia Delgado

48-50 Tiempo Libre

- Exposición, libros

Foto Portada: Concurso de Fotografía de CAFMadrid: "Cúpula cristalina", de Javier Ortiz-Caro. Atardecer en el Palacio de Cristal de El Retiro.

Administración de FINCAS



REVISTA DEL COLEGIO PROFESIONAL DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE MADRID

Abril 2014 • Nº 145

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
José Luis Ramírez Melgar

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
Marte Mobile Marketing, S.L.

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.





El Colegio crea la Comisión de Cultura

Con ánimo de seguir construyendo espacios que permitan estrechar aún más los lazos de confraternidad e intercambio de experiencias entre los

administradores de fincas colegiados, el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid ha creado la Comisión de Cultura.

Coordinada por **María Ángeles Marín**, vocal primero de la Junta de Gobierno del CAFMadrid, acompañada por la experiencia de **Miguel Ángel Muñoz**, presidente de la institución, y de un equipo formado por **Mercedes Carabaña**, vocal tercero y la colegiada **Diana Patricia Delgado**, esta Comisión impulsará una serie de actividades bajo el lema "¡El Colegio también es Cultura!".

Con la Comisión de Cultura ya son 18 el número total de comisiones en la que participan conjuntamente miembros de la Junta de Gobierno del CAFMadrid y administradores de fincas para trabajar por y para el Colegio.

De izda. a dcha.: Mercedes Carabaña, Miguel Ángel Muñoz, María Ángeles Marín y Diana Patricia Delgado.



La nueva Comisión impulsará una serie de actividades bajo el lema "¡El Colegio también es Cultura!"

Convenio de colaboración con Phonelift

El Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid ha firmado un importante acuerdo de colaboración con **Phonelift**, empresa de telecomunicaciones móviles que ha diseñado un proyecto de servicios de telefonía para ascensores y salas de calderas de comunidades de propietarios exclusivo para administradores de fincas colegiados.

"Plan 5", nombre que recibe este programa de fidelización, permitirá la instalación de las telecomunicaciones

móviles necesarias para dotar al ascensor o grupo de elevadores y al cuarto de calderas de conectividad telefónica por una cuota mensual de línea de tan sólo 5 euros (coste de llamadas de voz y 20 megas incluidos a coste cero).

El convenio fue rubricado el pasado 6 de febrero por el presidente del CAFMadrid, **Miguel Ángel Muñoz**, y el representante de Phonelift, **Sergio Rafael Campillo**.

Comunicación bidireccional

La comunicación bidireccional en los ascensores es de obligado cumplimiento en las comunidades de propietarios, servicio que Phonelift hace extensivo a las salas de calderas que disponen de

"Plan 5" permite la instalación de telecomunicaciones móviles en ascensores y cuartos de calderas

un servicio de telegestión con la empresa mantenedora.

El sistema de Phonelift permite además verificar que la línea telefónica de la instalación funciona correctamente, informando al administrador de fincas de cualquier incidencia a través de una plataforma web creada al efecto.



El curso de iniciación a la Administración Profesional de Fincas "Paso a Paso", todo un éxito

Entre los días 17 y 28 de marzo, Lefebvre-El Derecho acogió en su sede la primera edición en 2014 del curso "Las comunidades de propietarios Paso a Paso", que organiza el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid, consolidado ya como una referencia de formación básica para cualquier administrador de fincas colegiado y sus empleados en los despachos profesionales.

Al acto de inauguración de este nuevo curso acudieron el presidente del CAFMadrid, **Miguel Ángel Muñoz**; el coordinador de la Comisión de Formación del Colegio, **José Luis Ramírez**; el consejero delegado de Lefebvre-El Derecho, **Juan Pujol**; la responsable de Relaciones Institucionales del grupo, **Virginia Carmona**; y **José Manuel Correas**, director de Marketing de Prevent Security Systems, empresa patrocinadora del primer cuatrimestre de formación del Colegio.

Para Muñoz Flores, "los 3.698 administradores de fincas colegiados debemos representar con la misma calidad y profesionalidad a nuestros administrados, las comunidades de propietarios". Y para ello, la formación es clave. "Tanto es así", continuó el presidente del CAFMadrid, "que durante 2013 fueron 41 los cursos de formación dirigidos especialmente al administrador de fincas".

La importancia de la formación fue igualmente destacada por **José Luis Ramírez**, coordinador de la Comisión de Formación, quien no dudó en

calificar el "Paso a Paso" como uno de los mejores cursos que imparte el CAFMadrid. Todo un éxito de participación que, según Ramírez, debería ampliarse a los demás actos que con frecuencia organiza el Colegio. "De esta manera la institución se hará cada vez más fuerte", señaló.

A este respecto, una de las citas más esperadas de 2014 es la II Convención de Colegiados de Reciente Incorporación vs Encuentro entre Generaciones de Colegiados, que se celebrará



Sobre estas líneas, Miguel Ángel Muñoz (a la derecha) escucha a Juan Pujol. Le acompañan José Manuel Correas, a la izquierda, y Patricia Briones.

los próximos 9 y 10 de octubre. Las fechas fueron anunciadas por **Diana Patricia Delgado**, miembro de la Comisión de Colegiados de Reciente Incorporación, que durante el acto animó a los alumnos a participar "activamente" de las jornadas y cursos del CAFMadrid.

Por su parte, **José Manuel Correas**, director de Marketing de Prevent, destacó la actividad de su empresa, patrocinadora del primer cuatrimestre de formación, que se sustenta en dos pilares: el compromiso en el asesora-

miento legal en Protección de Datos y Seguridad Privada y el compromiso en accesibilidad a través del Plan Disua-D, consistente en la instalación gratuita de cámaras de videovigilancia en comunidades de propietarios, del que es partner el CAFMadrid.

Formación especializada

La primera edición del Curso "Paso a Paso" 2014 se imparte, por segundo año, en la sede de Lefebvre-El Derecho, editorial especializada en derecho jurídico, cuyo consejero delegado **Juan Puyol**, no quiso faltar a la inauguración del curso y desear el mayor éxito profesional a sus alumnos.

El "Paso a Paso" es el curso con mayor aceptación del calendario de formación desarrollado por la Comisión de Formación para este primer cuatrimestre. Considerado por el CAFMadrid el seminario multidisciplinar de formación profesional básica para los

administradores de fincas de reciente incorporación, esta edición contó con un elaborado programa impartido por doce expertos de las áreas más destacadas: propiedad horizontal, fiscal, laboral, contabilidad, arquitectura, instalaciones, protección de datos, prevención de riesgos laborales, seguros, deontología y gestión empresarial, quienes acercaron a los **40 alumnos** una visión práctica de la Administración de Fincas.

En total, el contenido del curso ha estado compuesto por **12 módulos impartidos por 12 formadores diferentes**, cada uno de ellos especializado en su área y profundo conocedor de la realidad y singularidad de la Administración de Fincas en la Comunidad de Madrid.

El Curso "Paso a Paso" reunió a 40 alumnos. Foto: Juanjo Bueno.





Jornada sobre ahorro energético en comunidades de propietarios

Con motivo de la conmemoración del Día Mundial de la Eficiencia Energética, el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid celebró el pasado 5 de marzo la jornada informativa "Ahorro energético, gestión energética e individualización de consumos en comunidades de propietarios".

Inaugurada por el director General de Industria, Energía y Minas de la Comunidad de Madrid, **Carlos López Jimeno**, y el presidente del CAFMadrid, **Miguel Ángel Muñoz Flores**, la jornada, que contó con la colaboración de Remica, acercó a los administradores de fincas las medidas de ahorro y eficiencia energética, entre ellas las que pasarán a ser obligatorias por la transposición al ordenamiento jurídico español de la Directiva Europea.

Modelo energético

Para López Jimeno, "no tenemos un modelo energético equilibrado". Prueba de ello es que el sector do-

Día Mundial de la Eficiencia Energética

de 130.000 certificados de eficiencia energética registrados en la Dirección General de Industria, el 80% está por

"El sector doméstico se lleva una cuarta parte de la energía por la mala calidad de los edificios". Carlos López Jimeno



De izda. a dcha.: Carlos López Jimeno, Miguel Ángel Muñoz y José Porras.

debajo de la letra D", anunció López Jimeno. Muy crítico, manifestó que el sector de la vivienda ha perdido el

"Existen casi tres millones de radiadores en Madrid que tendrán que realizar la individualización de consumos de calefacción". José Porras

méstico se lleva una cuarta parte de la energía por la mala calidad de los edificios. En este sentido, "de los más

tren: "Hemos tenido un boom inmobiliario y ahora nos encontramos con miles de edificios de pésima calidad".



Miguel Ángel Muñoz trasladó asimismo al director General de Industria la inquietud energética que se vive en las comunidades de propietarios, sobre todo en lo que respecta al incremento del precio de la energía.

Implementación de medidas

Tras resumir las nuevas normativas y obligaciones que afectan o afectarán a los edificios residenciales en un corto espacio de tiempo, **José Porras**, presidente de Remica y miembro de la Junta Directiva de la Asociación de Empresas de Servicios Energéticos (ANESE), abordó las medidas de eficiencia energética a adoptar en las viviendas, sobre todo las destinadas a reducir el coste de consumo de calefacción. Y es que, "lo caro es mantener el despilfarro", aseguró, por lo que es necesario usar la tecnología

que tenemos a nuestro alcance para conseguir un importante ahorro energético y económico.

Una de las novedades legislativas que pronto verá la luz es la obligatoriedad de individualizar los consumos de calefacción en comunidades de propietarios con sistemas centralizados antes de 2017. Según Porras, "existen casi tres millones de radiadores en Madrid que tendrán que realizar esta individualización". Para ello será necesario instalar repartidores de costes y cabezales termostáticos en los radiadores. "La individualización junto con la regulación de temperatura puede ahorrar un 25-25% de consumo útil de calefacción", estima Remica.

El representante de ANESE también abogó por contratar a una empresa de servicios energéticos en aquellas comunidades con más de 20 viviendas.

I Jornada de Seguridad y Protección Contra Incendios en comunidades de propietarios

El pasado 12 de febrero, el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid organizó, con el patrocinio del Grupo Iberext, Sideinfo y el Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Forestales, la I Jornada de Seguridad y Protección Contra In-

las terrazas, además de eliminar toda la vegetación que esté por encima de la vivienda", recomendó De la Puente. "Además", insistió, "la urbanización tiene que estar equipada con una red de hidrantes apta para la extinción de incendios".

"El 70% del origen de los incendios en viviendas es por causa eléctrica". Francisco Murcia

ciendios (PCI) en comunidades de propietarios.

La apertura del seminario, celebrado en el Centro Tecnológico de Iberext en Arganda del Rey, corrió a cargo de **Miguel Ángel Muñoz**, presidente del CAFMadrid, quien destacó la importancia de la prevención contra incendios en viviendas y la necesidad de formar en esta materia para la mejora de la calidad de los servicios que los administradores de fincas prestan en las comunidades de propietarios.

Compartieron su exposición **Francisco Murcia**, director general del Grupo Iberext, y **Alejandro Daganzo**, concejal delegado de Promoción y Desarrollo Económico del Ayuntamiento de Arganda del Rey, que analizaron la situación del sector, con especial relevancia en las urbanizaciones que se encuentran en entornos forestales.

La primera ponencia "Jardinería piropreventiva", impartida por **Javier de la Puente**, ingeniero técnico forestal y miembro de la junta directiva del Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Forestales, incidió en la necesidad de contar un "Plan de autoprotección o emergencia" en la urbanización. "Hay que utilizar siempre especies vegetales más resistentes al fuego en el jardín, mantener limpio de restos el tejado y

Por su parte, el Consorcio Sideinfo (Sistema de Defensa de Incendios Forestales), representado por el jefe del Departamento Forestal **Fernando Enríquez**, abordó el problema de los incendios en la interfaz urbano-forestal.



Francisco Murcia dirigiéndose a los asistentes. En primera fila, el presidente del CAFMadrid, Miguel A. Muñoz, y Alejandro Daganzo, concejal de Arganda del Rey.

Para ello, el experto aportó casos de incendios con riesgo para las personas y viviendas, como ocurrió en la urbanización madrileña de Montes Claros en 2013. Según Enríquez, "el fenómeno

"La urbanización tiene que estar equipada con una red de hidrantes apta para la extinción de incendios". Javier de la Puente

de los incendios en las urbanizaciones ubicadas en entornos forestales está cada vez más extendido en Madrid; y aún así no todos los ayuntamientos de las zonas afectadas cuentan con



Los asistentes a la jornada participaron en una demostración de mecanismos de prevención contra incendios. Fotos: JB.

un Plan de emergencias y autoprotección, obligatorio por ley".

"Prevenir es vivir". Así inició su intervención **Francisco Murcia**, director general del Grupo Iberext, fundamentada en la ponencia "Prevención de incendios en viviendas: la seguridad de tu vecino es la tuya". Para Murcia, los sistemas salvavidas (señalización, alumbrado de emergencia, extintores, detectores de humo y gas) o las mantas apagafuegos son fundamentales en las comunidades de propietarios y viviendas, "más aún cuando el 70%

del origen de los incendios es por causa eléctrica". Y para prevenir, "es muy importante la revisión de los extintores, labor que puede estar sujeta a engaños". ¿Cómo detectar las malas prácticas? Además de comprobar la correcta identificación de los extintores, es necesario cumplir la normativa en cuanto a procesos de retimbrado y recargas de extintor, destacó el ponente.

Grupo Iberext presentó asimismo una serie de guías de prevención y lucha contra incendios en comunidades de propietarios.

Para finalizar la jornada, los administradores de fincas realizaron una visita por las instalaciones del Centro Tecno-



Nuestro Colegio

Pase privado de teatro: "Locos por el té"

El pasado 1 de marzo, el Teatro Cofidis Alcázar acogió el pase privado de teatro que todos los años organiza el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid, gracias al patrocinio de Remica.

Más de 350 personas, entre administradores de fincas y acompañantes, pudieron disfrutar de la obra "Locos por el té", Premio Molière 2011 a la mejor comedia con la disparatada in-



Miguel Ángel Muñoz y José Porras hacen entrega de un viaje a Bruselas a María Teresa Rodríguez.

terpretación de María Luisa Merlo.

Antes del comienzo de la función, Miguel Ángel Muñoz, presidente del CAFMadrid, y José Porras, presidente de Remica, saludaron a los asistentes, quienes participaron en un sorteo de un viaje a Bruselas, cuya ganadora fue María Teresa Rodríguez.

"Locos por el té" es una comedia original francesa, escrita por Patrick Haudecoeur y Danielle Navarro, que se estrenó en Francia por primera vez en 1990. En cuanto la obra sube a escena ese año, se convierte en un éxito inmediato. Desde 2010 en que se vuelve a montar la obra en París, continúa en cartel, con más de 1.000 representaciones.

Ahora llega a España, con la versión de Julián Quintanilla y la dirección de Quino Falero. Representa un divertido vodevil en la que los nervios del actor principal y las tablas de la protagonista sacan las risas de todo el público. Una maravillosa María Luisa Merlo tratará de poner orden a las disparatadas situaciones. La sorpresa llegará cuando el día del caótico estreno, el espectáculo se convierta en una bomba de relojería que divertirá y sorprenderá a todos.

Es la cuarta vez que Remica, que este año celebra su 30 Aniversario, patrocina el pase privado de Teatro, uno de los eventos con mayor acogida por parte de los administradores de fincas madrileños.



II Concurso de Fotografía "Administradores de fincas colegiados por el mundo"

Por segundo año, el Colegio ha convocado una nueva edición del Concurso de Fotografía que, bajo el lema "Administradores de fincas colegiados por el mundo", premiará las mejores instantáneas en sus cuatro modalidades: viajes culturales por España, viajes de naturaleza, viajes por Europa y viajes por el mundo.

Patrocinado por Remica, cada participante, administrador de fincas o colaborador de despacho, puede presentar hasta un máximo de tres fotografías por temática. Una preselección de cinco será expuesta en la sede colegial, de acuerdo al siguiente calendario:

Viajes de naturaleza (incluye Rutas Turísticas: Camino del Cid, Ruta del Quijote, el Camino de Santiago, pueblos de interior, fiestas populares, turismo de aventura, etc.).

• Plazo de entrega de fotos hasta el día 16 de junio, lunes.

• Segunda exposición: 23 de junio (en la sede del Colegio).

Viajes por Europa

• Entrega de fotos hasta el día 15 de septiembre, lunes.



• Tercera exposición: 22 de septiembre (en la sede del Colegio).

Viajes por el mundo (resto del mundo, turismo de cruceros, etc.).

• Entrega de fotos hasta el día 15 de noviembre, lunes.

• Exposición final: 21 de noviembre (Hotel donde se celebre la Cena de Hermandad).

El plazo para la presentación de la primera modalidad, **Viajes culturales por España**, ha concluido, y ya se puede visitar la exposición de las cinco instantáneas seleccionadas en la sede del CAFMadrid.

De entre todas las fotografías expuestas, el jurado seleccionará la terna ganadora final dotada con estos premios:

- Primer premio, dotado con 800,00 euros.
- Segundo premio, dotado con 500,00 euros.
- Tercer premio, dotado con 200,00 euros.

Para participar sólo tienes que enviar tus fotografías al correo electrónico: concursofotografia@cafmadrid.es según las especificaciones técnicas contenidas en las Bases de la Circular 29/14.



Ledplus. Invertimos en su ahorro.

La iluminación más eficiente para su comunidad de propietarios.

Con el tiempo, la iluminación puede quedar antigua e ineficiente, incrementando aún más la factura eléctrica. Por ello, Gas Natural Fenosa ha desarrollado la solución Ledplus con la que podrá sustituir toda la iluminación de su comunidad por tecnología led de primeras marcas (Philips, Cree Luminarias y Schréder Socolec), proporcionándole un ahorro de hasta el 70% desde el primer día. Todo sin necesidad de un desembolso inicial y pagando en cómodos plazos mensuales.



El ahorro obtenido, **reducirá la factura eléctrica de su comunidad desde el primer día**, incluyendo la cuota de financiación. Además, si es cliente eléctrico, podrá beneficiarse de un **5% de descuento en la solución Ledplus.**

902 209 101
eficienciaenergetica@gasnaturalfenosa.com

ledplus





Mallorca acogerá el XVIII Congreso Nacional de Administradores de Fincas

¿Qué podemos hacer "Por y para la sociedad"?

Durante los próximos 5, 6 y 7 de junio, Palma de Mallorca se convertirá en la sede del XVIII Congreso Nacional de Administradores de Fincas, una cita bianual en la que lleva trabajando desde hace tres años el Colegio de Baleares. Nadie mejor nos puede convencer de la importancia de asistir a este Congreso que su presidente, Pedro J. Mayol.

En 1984 Mallorca acogía el III Congreso Nacional de Administradores de Fincas, siendo uno de sus fines "consolidar definitivamente el reconocimiento de nuestra profesión, tanto por parte de la sociedad como por parte de la Administración Central y Comunidades Autónomas".

Treinta años después, ¿se ha conseguido?

Entendemos que sí, dado que se han realizado recientes encuestas por empresas muy profesionales que así lo certifican. Cabe decir también que los organismos públicos constantemente nos están requiriendo información y colaboración para la redacción de sus nuevas ordenanzas y legislaciones, encontrando un fuerte respaldo en el asesoramiento que les otorgamos.

"Por y para la sociedad" es el lema del XVIII Congreso Nacional de Administradores de Fincas, ¿no es arriesgado comenzar el programa con una reunión de presidentes de comunidades de propietarios?

Es una apuesta en la que queremos concienciar a los presidentes de las comunidades de propietarios de la importancia de su labor y de la imperiosa necesidad de tener contratado a un administrador de fincas colegiado para gestionarles el día a día de la comuni-

Entrevista a Pedro J. Mayol

dad, así como la multitud de nueva reglamentación que en los últimos 15 años se ha desarrollado en torno a las comunidades.

¿Qué novedades incorpora el programa técnico con respecto a anteriores ediciones?

El programa incorpora como novedad una reunión de presidentes de comunidades de propietarios

Desde el primer momento que empezamos a trabajar en el programa científico del Congreso, nos



Pedro J. Mayol, presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Baleares.

mantuvimos en la misma línea de intentar innovar en aspectos complementarios de la labor del administra-

"Queremos innovar en aspectos complementarios a la labor del administrador" Pedro J. Mayol

dor. Entendemos que cada Colegio Territorial desarrolla sus propios cursos de formación en la puesta al día y novedades legislativas que nos competen. Por eso, hemos querido enfocar nuestro programa a aspectos más amplios como la motivación, la

conciliación familiar, la crisis desde una visión más optimista, sin dejar de lado lógicamente la responsabilidad civil y penal del administrador, fiscalidad inmobiliaria y demás temas de interés centrados en nuestra profesión.

Por lo que respecta al programa social, ¿qué sorpresas deparará a los congresistas?

El programa social del Congreso dará plena satisfacción a todos sus participantes. Tenemos prevista una primera cena ubicada bajo la catedral de Palma de Mallorca, lugar emblemático donde podremos disfrutar de la majestuosidad de uno de los monumentos más representativos de la isla. El viernes noche cenaremos en una "posesión" mallorquina en plena Sierra de Tramuntana, donde podremos disfrutar durante el aperitivo de un espectáculo de caballos al más puro estilo de las mundialmente conocidas fiestas de Ciudadela de la isla de Menorca. La cena de gala del sábado, que tendrá lugar en Es molí des Comte, estará precedida de una excursión en barco por la bahía de Palma.

¿Qué les diría a los administradores de fincas del Colegio de Madrid que todavía no se han inscrito al Congreso?

Que lo hagan ya. Les animamos a inscribirse, pues estamos seguros de que no se sentirán defraudados, tanto por el programa científico, como por el social, así como por la hospitalidad y la calurosa acogida que van a tener, durante los tres días que dure el Congreso, por parte de los compañeros del Colegio de Baleares.



¡Por y para la sociedad!

Palma de Mallorca del 5 al 7 de junio 2014

XVIII CNAF
Congreso Nacional de Administradores de Fincas



¡Actualízate!

Te esperamos en XVIII Congreso Nacional de Administradores de Fincas

Ponentes

Vicente Magro | Xavi Torres | Sonia Vidal | Alejandro del Campo Zafra

Jose Javier Bonet | M^a Jesús Mazo Venero | Frederic Ruiz

Enrique Vendrell Santiveri | Fernando Sánchez Salinero | Dr. Fe Vaello | Elsa Punset



Inscripciones online aquí

www.mallorca2014.com

El 70% de los propietarios valoran positivamente al **Administrador de fincas** como mediador de la póliza de Comunidades.*

Aprovecha tus recursos

Amplía tus ingresos

sin salir de la oficina

Mutua de Propietarios, especialista en seguros de edificios, te ayudará a convertirte en **mediador profesional** de pólizas de comunidades, hogar e impago de alquileres.



Formación continuada
Apoyo de toda nuestra entidad.



Teléfono de solución de problemas referentes a la contratación y gestión de los seguros.



Especialista en el seguro de edificios



Mutua de Propietarios

www.mutuadepropietarios.es

administradordefincas@mutuadepropietarios.es

* Estudio de opinión con Presidentes de Comunidad. Collaborabrand. Julio 2011.

Consultas

¿Una propietaria puede hacer la limpieza de un edificio sin estar dada de alta en la seguridad social?

2014/768

En el caso que plantea, la comunidad debería dar obligatoriamente de alta al propietario como trabajador propio, por cuenta de la comunidad, si éste va a hacer la limpieza del inmueble. Además debería pagar las cuotas a la seguridad social. Si no lo hace, la comunidad se enfrenta a una posible inspección por denuncia y a tener que pagar una importante sanción económica además de pagar los seguros sociales no satisfechos.

También se plantean problemas cuando se contratan a una persona como empleado autónomo. Si la persona que desempeña dicho servicio está dada de alta en la Seguridad Social como autónomo, y tiene una cartera de clientes de modo que acredita estar realizando dicha actividad con carácter profesional emitiendo para ello una factura por el servicio, la comunidad no tiene por qué tener ningún problema. El problema se plantea cuando el empleador –la comunidad– fuerza a un empleado a darse de alta como autónomo para evitar darlo de alta él mismo y cotizar por él, lo que encarece el coste final del servicio. En este caso estaríamos ante una infracción laboral, sancionable conforme al catálogo de infracciones y sanciones en el orden social.

En definitiva, sería necesario contratar a ese vecino en regla, bien laboralmente bien como empresario (lo que no resulta posible si no se dedica profesionalmente a la limpieza de edificios), so pena de infracción laboral grave.

¿El certificado de eficiencia energética es obligatorio para los contratos de alquiler de local comercial ya existentes y que se renuevan para el mismo negocio y con el mismo arrendatario?

-EDC 2014/5034-

La obligación de disponer del certificado de eficiencia energética nace en el momento en el que se quiere realizar una operación de compraventa de un inmueble. Es el propietario del edificio (o parte de éste, vivienda, local o oficina) quien tiene la obligación de solicitar el certificado energético y presentarlo ante el fedatario público (notario) para que éste proceda con redacción de la escritura pública de compraventa.

El certificado debe también entregarse, en copia, al arrendatario cuando el local se arrienda.

En las operaciones de compraventa de inmuebles, el vendedor deberá entregar al comprador el original del certificado de eficiencia energética y, en casos de alquiler de inmuebles, se deberá adjuntar copia del certificado de eficiencia energética al contrato de alquiler.

Así, el artículo 2.1.b) del Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios -EDL

2013/37091-, relativo al ámbito de aplicación, señala que este procedimiento básico será de aplicación a edificios o partes de edificios existentes que se vendan o alquilen a un nuevo arrendatario, siempre que no dispongan de un certificado en vigor.

Sentencias

Responsabilidad del arrendatario por los daños causados por un incendio en las instalaciones arrendadas

TS Sala 1ª de 15-01-2013, nº 2/2014, rec. 1165/2010.

Pte: Marín Castán, Francisco. -EDJ 2014/1678-

Resumen

Confirma el TS la condena de la empresa arrendataria a abonar a la arrendadora los daños y perjuicios derivados tanto del incendio en las instalaciones propiedad de ésta, como de la resolución del contrato de arrendamiento. La regla general que responsabiliza al arrendatario del deterioro de la cosa no se excluye porque se impute al dueño de la entidad arrendadora, director general a su vez de la arrendataria, el haber omitido las medidas de seguridad contra incendios de la finca cuando se le transmitió el negocio. Ello supondría la total inoperancia del art. 1563 CC -EDL 1889/1- pues cualquier deterioro de la cosa arrendada acabaría siendo imputable al arrendador y el arrendatario quedaría siempre exonerado de cualquier responsabilidad pese a ser quien tiene el goce de la cosa (FJ 5). No obstante, excluye de la indemnización los gastos derivados de la retirada de un tanque de fuel oil que quedó en la finca tras el incendio, pues se ha probado que el mismo se encontraba en la finca antes de la celebración del contrato (FJ 8).

Responsabilidad de la Administración y de la empresa de mantenimiento por la caída de ascensor

STS Sala 3ª, S 17-01-2014, rec. 3685/2011.

Ponente: Robles Fernández, Margarita -EDJ 2014/3248-

Resumen

El TS desestima los recursos de casación interpuestos contra la sentencia de la AN que condenaba solidariamente al pago de la indemnización al Ministerio de Industria, que declaró sin defectos el ascensor después de una inspección realizada en 2004, a la entidad encargada del mantenimiento del ascensor y a la compañía aseguradora, y absolvía a la comunidad de propietarios de los daños derivados de la caída del ascensor, ocasionado por la rotura de una pieza que unía el anclaje del cableado con el contrapeso. La Sala no valora irracionalmente la prueba cuando concluye en la existencia de un error de frenado del ascensor, atribuyendo la responsabilidad a la administración y a la empresa de mantenimiento con carácter solidario (FJ 3). La valoración de los daños realizada por la Sala de instancia, ni infringe preceptos sobre prueba tasada, ni es irracional o contraria a la lógica (FJ 6).

SIN COSTES SIN DERRAMAS

GRATIS PLAN 100% SUBVENCIONADO

EL KIT INTEGRAL GRATUITO INCLUYE:

- 2 Cámaras en color con leds de infrarrojos para visión nocturna.
- 1 grabador digital de 4 entradas, disco duro de 500 Gb. y marca de agua.
- 1 Monitor color TFT 19".
- Instalación de y Carteles de P.V.C..

* Sujeto a las condiciones del Contrato de Mantenimiento.

DESDE SÓLO 1 € AL MES POR VIVIENDA **

- Legalización y adaptación a la Ley Orgánica de Protección de datos (LOPD).
- Extracción de imágenes con la privacidad garantizada según la AEPD.
- Instalación, reconfiguración o reorientación de las cámaras.
- Instalación, reprogramación y reconfiguración del videograbador.
- Cambios de claves y password por los cambios responsables.
- Garantía total de los equipos instalados del kit integral 100% subvencionado, durante la vigencia del contrato de mantenimiento.
- Desplazamientos y mano de obra técnica, incluidas 4 visitas anuales.

** Importe Calculado para comunidades de 50 viviendas.

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

ASG10 UNA NUEVA DIMENSIÓN EN SERVICIOS A COMUNIDADES

- Sociedad de Servicios Integrales
- NUESTROS SERVICIOS:**
- > Conserjes y Porteros.
 - > Controladores.
 - > Recepcionistas.
 - > Limpiezas.
 - > Jardinería.
 - > Piscinas.
 - > Instalación de Sistemas de Control y Circuito Cerrado de Televisión.
 - > Mantenimiento y Conservación de Instalaciones.
 - > Suministro de Productos y Materiales.
- SERVICIO 24 HORAS ESTRELLA**



Los madrileños y su relación con la vivienda

Que España es un país de propietarios no es nuevo. Lo confirma el último informe sobre los españoles y su relación con la vivienda elaborado por el portal inmobiliario Fotocasa.es, que a lo largo de 2013 analizó cómo viven los ciudadanos, qué opinan de sus casas y cuáles son sus expectativas sobre la evolución del mercado. De las cuatro comunidades autónomas estudiadas Madrid es la que tiene menor porcentaje de propietarios y también donde más se alquila. Sin embargo, siete de cada diez madrileños no compran porque no pueden.

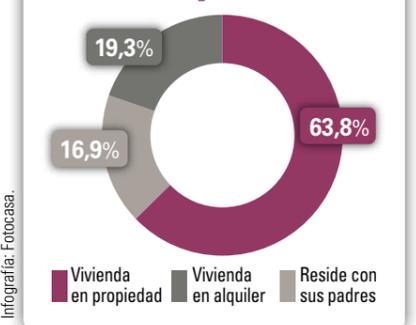
El estudio de Fotocasa.es, realizado en Madrid, Cataluña, Valencia y Andalucía, señala la crisis económica, la restricción del crédito y la inestabilidad laboral como las principales razones que impiden adquirir una vivienda, a pesar de que el sentimiento de propiedad sigue muy arraigado entre los españoles. Un 73% de los madrileños cree que a largo plazo es más rentable comprar y un 61,7% insiste en que un piso es la mejor herencia que se puede dejar a un hijo.

La crisis no sólo ha multiplicado por tres el número de partidarios

Solo el 12,6% alquila por convicción

de alquilar desde 2011, sino que además ha conseguido modificar la percepción del arrendamiento. Cada vez son menos los españoles que piensan que alquilar es tirar el dinero y más los que lo contemplan como una opción viable. Sin embargo, los madrileños dudan de la rentabilidad

Cómo viven los españoles



Infografía: Fotocasa.

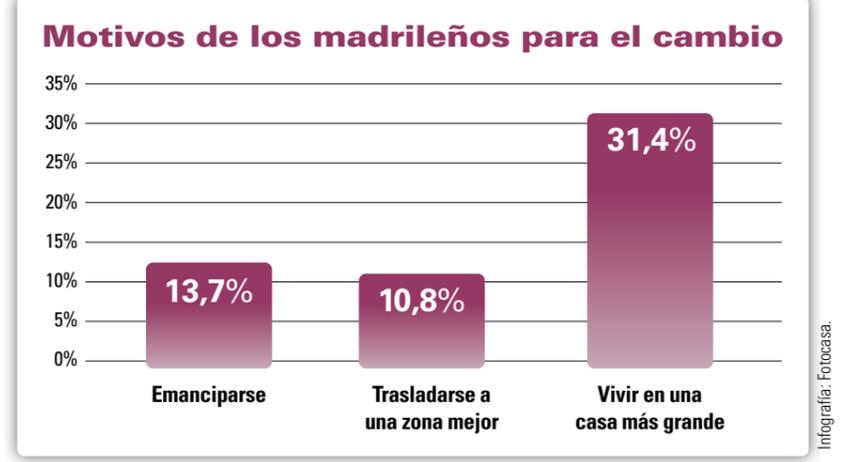
del alquiler. Sólo el 36% de los madrileños cree que con el nivel actual de precios sale mejor que comprar.

El alquiler en Madrid

En relación con el anterior informe elaborado por Fotocasa.es, con datos de 2011, un 4% más de español

de alquiler, sólo doce de cada cien se muestran realmente partidarios de esta opción.

De forma general los madrileños están satisfechos con sus hogares, en los que viven de media tres personas, aunque razones como cambiar de zona, ampliar el espacio o eman-



les ha elegido el alquiler como forma de residencia. El tramo de edad que más se acerca a la Unión Europea, donde un tercio de la población vive

El 63,8% de los españoles vive en régimen de propiedad

en régimen de arrendamiento, es el de jóvenes de entre 18 y 30 años. Por encima de esta edad, el 45% de los españoles descarta el alquiler por falta de rentabilidad.

Más de la mitad de los inquilinos jóvenes se plantean comprar en un futuro y si no lo han hecho ya es porque no pueden. En Madrid, aunque el 27% de los encuestados vive

ciparse llevarían a más de la mitad a buscar otra casa. Quienes la tienen en propiedad compraron durante los años del boom, es decir, entre 2001

y 2008. De las cuatro comunidades autónomas analizadas por Fotocasa.es, Madrid es la región donde un mayor número de personas, casi un 30%, adquirió su vivienda a partir de 2009.

En relación con las expectativas sobre el mercado inmobiliario, la mitad de los madrileños cree que los precios seguirán cayendo y solo uno de cada tres confía en vender su casa a un precio mayor del que pagó por ella.

Orden de domiciliación o mandato



Por Alejandro Pantoja

Técnico en Sistemas Microinformáticos y Redes Locales. Informático del CAFMadrid

dique la información de los adeudos actuales siguiendo las reglas establecidas en la guía de migración publicada por la Asociación Española de Banca (AEB):

- Mantener la “misma Referencia” de la orden de domiciliación.

El mandato u orden de domiciliación es el medio por el que el deudor autoriza y consiente al acreedor a iniciar los cobros mediante el cargo en la cuenta indicada por el deudor.

Recordemos que este mandato debe estar suscrito por el deudor como titular de la cuenta de cargo o persona en disposición de poder otorgado por éste, antes de iniciar el cobro de los adeudos. El mandato firmado debe quedar almacenado en poder del acreedor mientras esté en vigor, durante el periodo de reembolso, así como durante los plazos que establezca la Ley para la conservación de documentos, una vez cancelado. A este respecto, el acreedor debe custodiar el mandato firmado por el deudor por un mínimo de 14 meses después del último recibo.

El mandato debe estar vigente en el momento de la emisión del recibo. Caduca si transcurren 36 meses desde el último cobro.

Las órdenes de domiciliación previas al 1 de febrero de 2014 seguirán siendo válidas como Mandato SEPA siempre que en los ficheros SEPA CORE y CORE1 se in-

- Presentar siempre como tipo de recibo Recurrente “RCUR”.

- Indicar el “IBAN” como identificador de cuenta.

- Consignar como fecha de firma de la orden de domiciliación el “31/10/2009”.

¿Qué es la Referencia única del mandato? Es una referencia de 35 posiciones que el acreedor asigna a cada mandato y sirve para identificar los adeudos asociados a un mandato concreto. Esta referencia debe ser única por mandato.

Adeudos Directos SEPA: CORE, CORE1 y B2B.

El **adeudo domiciliado básico o CORE** es un instrumento de pago que permite la realización de los cobros de forma electrónica y automatizada entre personas jurídicas y/o particulares a través de un cargo en la cuenta del pagador. Este esquema permite al acreedor realizar un cargo en la cuenta del deudor, bajo la autorización de una orden de domiciliación o mandato.

SISTEMA TRADITERM®
Sistema de Aislamiento Térmico Exterior (SATE)

EL MEJOR AISLAMIENTO en invierno y en verano

Ahorro
Hasta un 50% del consumo energético

Subvencionable
Plan estatal de la vivienda

Renueva la fachada

Transpirable
Elimina condensaciones y moho

Teléfono de atención al cliente
901 11 69 12
www.grupopuma.com

grupopuma



Para poder emitir adeudos básicos o CORE, es necesario disponer de una orden de domiciliación o mandato vigente en el momento de la emisión del recibo. Hay que tener presente que dicho mandato caduca transcurridos 36 meses desde la última facturación. El acreedor debe custodiar el mandato firmado por el deudor por un mínimo de 14 meses después de la emisión del último recibo.

Entre sus **características** destacan las siguientes:

- Precisa un formato de fichero específico (Cuaderno 19-14 plano o formato ISO 20022 XML siendo este obligatorio en 2016).

- **Secuencia de los recibos:** debe especificarse el tipo de recibo que se presenta (primero, recurrente, único o último).

- Presentación de adeudos con 7 días hábiles de anticipación para primeras operaciones o únicas y 4 días hábiles para operaciones recurrentes o últimas.

- **Plazos de devolución:** hasta 5 días hábiles por cualquier motivo; hasta 8 semanas por orden del cliente en los casos en los que haya autorizado al acreedor mediante un mandato; o 13 meses para pagos no autorizados.

El **adeudo domiciliado CORE1** es de idénticas características a SEPA CORE pero el plazo de presentación por parte de la entidad acreedora será de un día.

En los **adeudos domiciliados B2B** (Business to Business), en cambio, el deudor actúa como no consumidor (empresas o autónomos). El adeudo está originado por una operación propia de negocio.

Para comenzar a operar con adeudos SEPA B2B el acreedor deberá necesariamente recabar nuevos mandatos de sus deudores. Estos nuevos mandatos, además, deberán estar autorizados por el deudor ante su entidad financiera. Esto significa que, antes de que se cargue al deudor el primer adeudo girado, su entidad financiera deberá asegurarse de la existencia de ese mandato dado que recogen la renuncia por parte del deudor al derecho de reembolso para transacciones autorizadas.

La principal diferencia entre los dos esquemas radica en el uso de los pagos y los plazos de devolución. Los adeudos directos básicos pueden ser devueltos por el deudor durante las 8 semanas siguientes al adeudo, mientras que

los adeudos directos conforme al esquema B2B no pueden ser devueltos por el deudor. Con el fin de proteger a las empresas frente a los adeudos no autorizados conforme al esquema B2B, el banco deudor está obligado a controlar la autorización del débito. Este no es el

caso del adeudo directo básico, en cuyo caso resulta opcional para el banco deudor comprobar el mandato (dado que el deudor tiene la opción de reclamar la devolución).

¿Cómo debe actuar el Administrador de Fincas?

En el proceso de emisión del mandato, el Administrador de Fincas debe seguir una serie de **pasos:**

- El acreedor envía el mandato, ya sea en formato papel o electrónico, al deudor para cumplimentación de datos personales, bancarios y firma.

- El deudor devuelve el mandato cumplimentado y firmado al acreedor.

- Una vez que dispone del mandato firmado, el acreedor puede iniciar los cobros de acuerdo con los requisitos establecidos.

- Si el mandato está en papel, el acreedor transforma los datos a un soporte electrónico (desmaterialización del mandato).

- Los datos del mandato se envían de forma electrónica junto con cada adeudo a la entidad bancaria del acreedor.

- La entidad bancaria del acreedor envía electrónicamente los datos del mandato a la entidad del deudor en un único flujo como parte de la transacción

de cobro utilizando el mecanismo de compensación seleccionado.

Modificación del mandato

El mandato puede modificarse en cualquier momento durante su vigencia. En principio, la modificación se realiza simplemente entre acreedor y deudor, pero hay determinados cambios que sí deben ser comunicados a las entidades financieras: modificaciones en la referencia única de un mandato existente, cambios de identidad del acreedor como consecuencia de fusiones o transformaciones societarias, cambios organizativos o cambio de nombre, o cambio de la cuenta de cargo por parte del deudor, ya sea en la misma o en otra entidad. El acreedor comunicará estos cambios en el mandato a su entidad financiera, como parte del siguiente adeudo (en el fichero de cobros).

Desde del departamento de informática hemos creado un gestor de mandatos en Colmadwin, el programa informático del Colegio Profesional de Administradores de

Fincas de Madrid, donde se podrá crear, editar y modificar de una manera fácil, sencilla y rápida los mandatos de los comuneros, de forma individual o de forma masiva, solo para que el comunero compruebe sus datos y firme la autorización para el posterior cargo en su cuenta.

Colmadwin incorpora un gestor donde se podrá crear, editar y modificar los mandatos de los comuneros

Los adeudos directos conforme al esquema B2B no pueden ser devueltos por el deudor

Esther Arén

Inspectora jefa y Delegada de Participación Ciudadana de la Jefatura Superior de la Policía de Madrid

“Es necesario mentalizar a los comuneros que, ante cualquier indicio de robo, se pongan inmediatamente en contacto con la Policía”

Durante 2013, el número de robos con fuerza en domicilios aumentó un 11% en la Comunidad de Madrid respecto al mismo periodo de 2012. En concreto, se pasó de 14.341 a 15.924, según datos ofrecidos recientemente a través de una nota de prensa del Ministerio de Interior. Prevenir a los ciudadanos con campañas informativas para reducir estas estadísticas es una de las principales funciones de los Delegados de Participación Ciudadana de la Policía, que además de impartir seminarios en asociaciones de vecinos, darán charlas en las comunidades de propietarios que así lo soliciten.

El Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid se ha reunido con Esther Arén, inspectora jefa de la Policía de Madrid, para colaborar en cuantas campañas desarrollen, sobre todo de cara a los puentes y vacaciones. Su objetivo, como nos cuenta en esta entrevista, es concienciar a las personas de la importancia de la colaboración ciudadana.

¿Qué medios está destinando la Jefatura Superior de Policía de Madrid para hacer frente a estos robos?

Una de las medidas preventivas que está impulsando la Dirección General de la Policía a través de las Delegaciones Provinciales es la ampliación del campo de actuación para llegar a un mayor número de personas. En este sentido, la Instrucción que hemos recibido es aumentar los contactos con los Colegios Territoriales de Administradores de Fincas para conseguir informar a más ciudadanos, y de esta manera poder tomar medidas efectivas de autoprotección.

Pretendemos que cada delegado se ponga en contacto con los administradores de fincas colegiados, en este caso



de la Comunidad de Madrid, para poder dar charlas en las reuniones de las comunidades de propietarios. Actuamos como una especie de relaciones públicas entre el ciudadano y la Policía, a través de la figura del administrador de fincas. Prueba de ello es que ya se están reduciendo los índices de criminalidad gracias a la participación de los administradores de fincas y los comuneros.

¿Qué labor informativa está llevando a cabo la Policía para frenar esta escalada de robos?

Durante las pasadas vacaciones de verano y Navidad, época en la que se cometen más robos en viviendas, pusimos en marcha la campaña “Mi casa a salvo”, que aporta diez sencillos consejos de prevención. Además, y teniendo en cuenta que existen locales comerciales que forman parte de las comunidades de propietarios, el pasado mes de julio desarrollamos el Plan Comercio Seguro, que ha logrado reducir casi un 10% las infracciones patrimoniales cometidas en establecimientos.

¿Cuál es el modus operandi de los robos en domicilios?

El método más utilizado es el resbalón, consistente en utilizar una tarjeta de crédito o una radiografía para abrir las puertas que no se han cerrado con llave. También el escaló o acceso a las viviendas escalando por los primeros pisos es otra de las modalidades empleadas, sobre todo con el buen tiempo y la apertura de ventanas durante la noche.

Si se realizan obras en el edificio, los andamios pueden servir de acceso al delincuente, por lo que se aconseja poner vigilancia durante la realización de las mismas.

¿Cómo puede ayudar el Administrador de Fincas en esta labor?

Es necesario mentalizar a los comuneros que, ante cualquier indicio de robo, bien sea por un ruido o un comportamiento extraño de un desconocido, se pongan inmediatamente en contacto con el 091. La gente sigue teniendo reparos a la hora de llamar a la Policía; y aunque finalmente pueda tratarse de una falsa alarma, también se pueden evitar muchos delitos. Hay que tener en cuenta que la función del Delegado de Participación de la Policía es conseguir información ciudadana para que el resto de unidades operativas puedan tener más datos para realizar mejor una investigación.

Con frecuencia se insiste en las medidas que los ciudadanos deben llevar a cabo en sus viviendas para extremar la precaución, sobre todo en la temporada estival, ¿cuáles recomendáis en una comunidad de propietarios?

La principal es no abrir nunca la puerta del portal a desconocidos, pues compromete la seguridad personal y la de todos los comuneros. Es importante además pedir a un vecino que recoja, en nuestra ausencia, el correo para aparentar que la vivienda está habitada.

El delincuente siempre va a lo más fácil, esto es, a los bajos, primeros y áticos, porque son mayores las posibilidades de escapatoria. De ahí que sea necesario poner rejas o verjas en los bajos.

También es fundamental conocer a todos los vecinos porque cada vez son más los pisos que se alquilan, y nunca sabemos si sus moradores pueden ser delincuentes. A través del administrador de fincas se puede pasar información anónima que, a la larga, puede ayudar a la Policía a esclarecer un caso.

¿Qué comunidades de propietarios son las más vulnerables a los robos, las céntricas o las que existen en el extrarradio de las ciudades?

Cada zona de Madrid tiene una modalidad delictiva, al igual que existe un perfil de ladrón por barrios. Por ejemplo, en el centro de las ciudades, antes los porteros hacían una labor preventiva fundamental, que ahora realizan las personas mayores que residen en edificios. En este sentido, dentro del Plan Mayor damos charlas en asociaciones de mayores o residencias, porque si bien es cierto que los ancianos son en muchas ocasiones las víctimas de los ladrones también son los que más información facilitan a la Policía.

Por otro lado, en las urbanizaciones cerradas del extrarradio es importante conocer al conserje 24 horas, así como estar vigilantes en aquellos edificios que todavía no se han constituido en comunidad pues hay un mayor trasiego de personas que aún no conocemos e incluso los delincuentes se pueden hacer pasar por operarios de mudanzas.

¿Qué nos puede contar de los butrones realizados a través de las zonas comunes de las comunidades de propietarios?

Los edificios que tengan en sus bajos entidades financieras o locales de artículos de lujo tienen que prestar especial atención, pues los delincuentes cada vez más acceden a través de los cuartos de contadores o limpieza a los establecimientos comerciales. Es por ello que si cualquier vecino detecta un ruido similar a un taladro o pico durante fines de semana, puentes, y en horario no comercial, debe poner sobre aviso al presidente de la comunidad y éste a su vez al administrador de fincas.

Asimismo, cada comunidad de propietarios debe tener claro quién es la persona responsable de las llaves de acceso a las salas comunitarias.

Recientemente se ha desarticulado una macro red de falsos revisores de gas que han estafado a cerca de 2.000 ciudadanos, ¿qué consejos pueda dar, sobre

“El Delegado de Participación no solamente está de enlace con la Policía sino que también va a atender cualquier demanda del vecino”



Entrevista

► todo a las personas mayores, para desconfiar de este tipo de ladrones?

Con la crisis se agudiza el ingenio por parte del delincuente. Además de los falsos funcionarios y revisores de gas, existen falsos comerciales de telefonía móvil o compañías eléctricas que intentan acceder a la vivienda. Y no es tanto lo que pueden llegar a estafar como la información que pueden sacar (número de personas que viven en el piso, edad, etc.).

El vecino siempre tiene que pedir al comercial su identificación y fijarse bien en la persona, pues incluso la vestimenta puede dar pistas sobre su intencionalidad. Por ejemplo, un comercial que no conjunta bien un traje con unos zapatos son detalles que pueden entrever que se trata de un delincuente. Ante la duda, siempre hay que llamar a la Policía.

En cuanto a operarios que trabajan en cuartos o zonas comunes de la comunidad (inspectores, obreros, etc.) siempre tiene que estar acompañado por el presiden-



“En cada Comisaría local o de distrito existe un Delegado de Participación Ciudadana”

te de la comunidad o una persona supervisora elegida entre todos los propietarios.

En caso de robo, ¿qué tiene que hacer el propietario?

Si encuentra la puerta de su casa abierta o una ventana rota, nunca hay que entrar. Es necesario llamar desde fuera a la Policía (091) y siempre denunciar.

Por precaución, es importante confeccionar un inventario con una relación de objetos de valor, con fotos y número identificativo. No hay que tocar tampoco nada para no dificultar

la inspección ocular y labor de la policía científica.

¿Qué papel juegan las redes sociales en los robos en viviendas?

Crucial. Es importante vigilar los perfiles que los hijos tienen en las RRSS porque muchas veces comentan que se quedan solos en casa, envían fotos que aportan datos del estatus de los padres... Y el delincuente que está en la vida real también lo está en las redes sociales. ■



Lo que ThyssenKrupp Elevadores puede hacer por su Comunidad

Un servicio a su medida

Nos adaptamos y cubrimos todas las necesidades, desarrollando planes de mantenimiento específicos y personalizados. Servicios especiales, a cualquier hora, en cualquier punto. Configuramos el plan que mejor se adapte a su Comunidad.

DELEGACIONES MADRID

C/ Condado de Treviño, 2
28033 - Madrid. Tel.: 91 766 10 15
madridespeciales.tkees@thyssenkrupp.com

C/ Villaescusa, 2
28017 - Madrid. Tel.: 91 327 45 46
madridcentronorte.tkees@thyssenkrupp.com

C/ Francisco Sancha, 4 - 3ª Dcha.
28034 - Madrid. Tel.: 91 358 40 94
madridnorte.tkees@thyssenkrupp.com

C/ Secoya, 19 Planta 2ª
28044 - Madrid. Tel.: 91 511 22 49
madridsur.tkees@thyssenkrupp.com

C/ Pedrezuela, 19 (P.I. Ventorro del Cano)
28025 - Alcorcón. Tel.: 91 679 77 44
madridoeste.tkees@thyssenkrupp.com

Plaza del Teniente de Alcalde Pérez Pillado, 1
28003 - Madrid. Tel.: 91 739 31 00
madridcentro.tkees@thyssenkrupp.com

C/ Anracita, 7 - Esc. Int. 3ª Dcha. - Nave 16
28045 - Madrid. Tel.: 91 506 28 39
madridcentrosur.tkees@thyssenkrupp.com

SGS es la respuesta

OCA (Organismo de Control Autorizado)

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

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

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

Otros Servicios

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

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

WHEN YOU NEED TO BE SURE

Los agentes implicados en la rehabilitación reclaman una mayor unidad

Representantes de una docena de empresas y colectivos profesionales, entre ellos el de Administradores de Fincas, representado por el presidente del CAFMadrid y vicepresidente del Consejo General Miguel Ángel Muñoz, debatieron sobre los retos y el potencial de la rehabilitación en España en un encuentro organizado por la editorial Cuadernos de Material Eléctrico.

Celebrada en Madrid, la mesa redonda "Rehabilitación: Eficiencia y Seguridad" acercó, las posturas de los agentes intervinientes, que reclamaron, en un ejercicio de autocrítica, una **mayor unidad** y colaboración entre todos los actores implicados en la rehabilitación. No obstante, para los expertos la reglamentación no está ayudando todo lo necesario, sobre todo en el apartado de las **inspecciones**.

La situación del sector de la rehabilitación en un país como España con un **parque inmobiliario deficitario en ahorro y eficiencia energética es vital**. No en vano, más de la mitad del parque total (unos 25 millones de viviendas) tiene más de 30 años y se construyó sin atender a ninguna normativa específica. Por ello, coincidieron todos los presentes, la rehabilitación

ofrece una inestimable **oportunidad de negocio** que podría convertirse en una de las salidas a la crisis económica, empujada también por las Directivas que vienen de la Unión Europea.

Bloqueo financiero

Los profesionales se quejaron también de las situaciones de picaresca que están surgiendo en torno a la **certificación energética de edificios**, cuya falta de información y tasas está



Mesa redonda sobre "Rehabilitación: Eficiencia y Seguridad"

provocando que sea percibido como un impuesto más.

Las **barreras financieras** son otro obstáculo para que la **rehabilitación** progrese con el ritmo que sería necesario. Por ello, es preciso articular herramientas de financiación, con un marco legislativo manifestamente mejorable, coincidieron varios de los participantes en el encuentro.

Además, los bancos no ayudan en la financiación de los proyectos de rehabilitación, cuando precisamente esta actividad es más necesaria en aquellos edificios o **comunidades de propietarios** donde hay menos recursos.

Por otro lado, en el ámbito residencial las empresas implicadas se encuentran con la dificultad de poner de acuerdo a todos los vecinos de una comunidad, por lo que resulta muy complicado emprender trabajos de rehabilitación, aunque éstos suponen una **revalorización inmediata del inmueble**. La propiedad se encuentra muy atomizada y los usuarios analizan menos el retorno de la inversión. Sin embargo, la rehabilitación será un negocio inmediato en cuanto las dificultades derivadas de la crisis económica vayan dejándose atrás. En esta

valoración de los aspectos financieros, el consumidor percibe un entorno inestable con frecuentes cambios en la **normativa que afecta al consumo energético**, lo que frena su toma de decisión: "No se puede cambiar las reglas de juego a la mitad de la partida, como ha ocurrido por ejemplo con las renovables", señaló uno de los ponentes.



PICÓN & ASOCIADOS ABOGADOS

- Cumpla la ley Orgánica de Protección de Datos.
- Trabajamos con los Administradores de fincas desde hace 9 años.
- Tenemos un Convenio con el Colegio de Administradores de Fincas de Madrid que nos permite ofrecer un servicio preferente y un precio especial.
- Presupuestos sin compromiso.



Teléfono: 91 457 56 14 - picon@piconyasociados.es - <http://www.piconyasociados.es>



REPARTIDOR DE COSTES DE CALEFACCIÓN:

ONDAS

Individualice los gastos de calefacción

Fácil Instalación Sin obras Lectura Vía Radio

NUEVAS AYUDAS A LA INSTALACIÓN DE LOS REPARTIDORES DE COSTES DE CALEFACCIÓN:

Más información en:

www.gomezcontadores.com



Solicite presupuesto e información sin compromiso alguno:

Telf: 902 095 096 - Fax: 902 095 097



- Fabricado según norma UNE-EN 834
- Certificado por laboratorios independientes.



La pobreza energética crece con fuerza en España

El incremento del precio de la energía, la reducción de la renta familiar y un deficiente parque inmobiliario son razones más que suficientes para un incremento de la pobreza energética, fenómeno que ya coloca a España como cuarto país de la Unión Europea con mayor número de hogares incapaces de mantener una temperatura adecuada.

Hablamos de confort, pero también de calidad de vida y salud.

El pasado 25 de marzo, la Asociación de Ciencias Ambientales (ACA) presentó en el salón de actos de CaixaForum su segundo estudio sobre pobreza energética, una problemática que cada vez preocupa más al ciudadano y cuya solución pasa, en opinión de esta asociación, por impulsar una estrategia nacional de rehabilitación de viviendas. Razones no le faltan. Pioneros en estudiar este fenómeno, la ACA aporta datos que cuestionan la política energética desarrollada en nuestro país: el 17% de los hogares tuvo dificultades para pagar las facturas de energía doméstica en 2012, último año de referencia del informe.

Dos son los enfoques de medición que se han tenido en cuenta en "Pobreza Energética de España. Análisis de tendencias": de un lado, los gastos en energía doméstica e ingresos de la unidad; y de otro, las percepciones y declaraciones del propio hogar, como es poder permitirse mantener la vivienda a una temperatura adecuada durante el invierno.



Sergio Tirado, director académico del estudio, describe para los asistentes la definición de pobreza energética, una problemática que ya sufren 7 millones de españoles.

El 17% de los hogares tuvo dificultades para pagar las facturas de energía doméstica en 2012

En este sentido, y según la ACA, que además de su propia documentación aporta microdatos de la Encuesta de Presupuestos Familiares y la Encuesta de Condiciones de Vida del INE, el número de hogares que gas-

tan más de un 10% de sus ingresos en el pago de las facturas de energía doméstica ha aumentado un 34% en los últimos dos años (2010-2012) y un 145% desde 2005. Esto es, el 9%

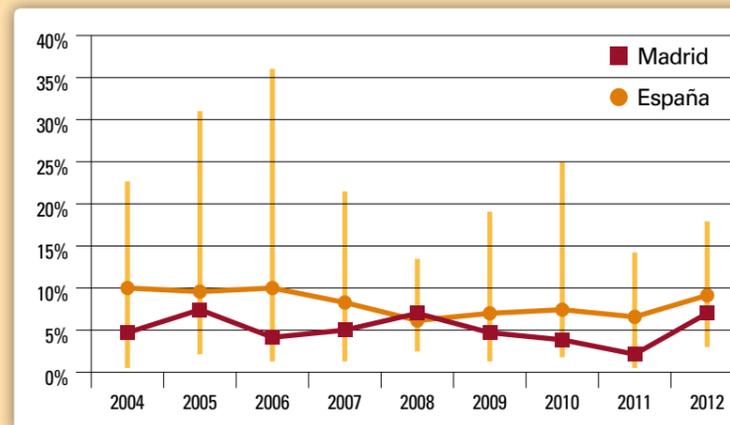
de los hogares se declara incapaz de mantener su vivienda a una temperatura adecuada en los meses de frío.

Situación de España en Europa

De los 54 millones de personas afectadas en 2012 en la UE, más de 4 millones se encontraban en España. Un dato preocupante que hay que conectar con el problema del paro y la crisis económica. Y es que el informe desvela que en ese mismo año uno de cada tres hogares en paro, cerca de 1,2 millones de personas, destinaba más del 10% de sus ingresos al pago de los gastos energéticos, cifra que delimita la delgada línea que existe entre la pobreza energética y los mínimos estándares de confort.

Para Sergio Tirado, director académico del estudio y miembro de la ACA, el concepto de pobreza energética está presente, después de dos años de invisibilidad, en el diálogo político. José Luis López, coordinador de este informe, lo ratifica: "Por primera vez, se hace referencia a este problema en la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, re-

Porcentaje de hogares que no pueden permitirse mantener su vivienda con una temperatura adecuada en Madrid, 2004-2012



Entre barras, se indican los valores máximos y mínimos para cada año de todas las Comunidades Autónomas.

Fuente: ACA a partir de los microdatos de la ECV (INE).

Comunidad de Madrid

- El porcentaje de hogares en Madrid con gastos en energía doméstica superiores al 10% de los ingresos estuvo por debajo de la media española excepto en 2006, mientras que el porcentaje de hogares que no pueden mantener su vivienda con una temperatura adecuada estuvo por debajo de la media española a lo largo de toda la serie estudiada, excepto en 2008.
- El porcentaje de hogares con gastos desproporcionados en energía doméstica aumentó moderadamente en Madrid desde 2008, mientras los hogares que no podían mantener una temperatura adecuada descendieron desde 2008 a 2011, para aumentar nuevamente en 2012.
- En 2012 el 13% de los hogares en Madrid tenían un gasto en energía doméstica superior al 10% de los ingresos y el 7% no podían mantener una temperatura adecuada en sus viviendas.
- De los 7,4 millones de personas en España, con gastos en energía doméstica por encima del 10% de los ingresos, 765 mil personas se encontraban en Madrid, mientras que de los 4,2 millones de personas que no podían mantener su hogar a una temperatura adecuada, 499 mil personas estaban en Madrid.
- Durante 1996 a 2011, el promedio de muertes asociadas a la pobreza energética en Madrid se estimaron entre 200 y 800 personas (10 y 40% de la TAMAI absoluta).

generación y renovación urbanas". Todo un hito legislativo.

Este estudio desagrega además los datos para focalizar la pobreza energética en las distintas comunidades autónomas, a las que no les afecta por igual. De hecho, contra pronóstico, Murcia, Andalucía, Extremadura, Cataluña o Castilla-La Mancha, con climas cálidos o templados, son las más vulnerables; en el extremo opuesto se sitúan País Vasco, Asturias o Madrid. A este respecto, la ACA distingue dos tipos de pobreza energética; una asociada a regiones frías con hogares que tienen ingresos más bajos, en los que los gastos ener-

La pobreza energética afecta a 7 millones de personas

géticos son porcentualmente desproporcionados en términos anuales, y otra, en regiones más templadas, caracterizadas por contar con hogares que se declaran incapaces de mantener su vivienda en unas condiciones de climatización adecuadas para la salud (18 a 21 °C en invierno y 25°C en verano).

No obstante, la mayor preocupación reside en el impacto que para la salud tiene la pobreza energética. En 2012, la mortalidad adicional de invierno fue de 24.000 muertes, de las cuales, según cifras de la ACA, más de 7.000 estarían asociadas a esta problemática. Muy por encima de las víctimas mortales en accidentes de tráfico que ese mismo año registró la DGT. Y, paradójicamente, destaca el informe, el riesgo de sufrir una muerte prematura durante el invierno es ▶



De izda. a dcha.: José Manuel López, Albert Cuchí, Eduardo Perero, Fermín Oslé y Alberto Coloma. Fotos: JB.

► mayor en aquellas comunidades con temperaturas más suaves.

Desde 2012, en que se presentó el primer estudio sobre pobreza energética, el movimiento social y las iniciativas políticas no se han hecho esperar: varias son las plataformas creadas para denunciar esta lacra, que ya afecta a 7 millones de personas, pero también son sonadas las iniciativas planteadas por distintos partidos.

Con todo, la ACA recoge en su informe una serie de recomendaciones entre las que destacan la definición formal de una estrategia nacional para prevenir y mitigar la pobreza energética, la redefinición del actual bono social para que llegue a la

población más vulnerable, la participación de los consumidores y compañías eléctricas para su erradicación y, finalmente, la creación de un Observatorio que ponga en común los distintos trabajos de investigación.

Los actores implicados en esta problemática también tienen mu-

La ACA propone la creación de un Observatorio de la pobreza energética

cho que decir. Reunidos en una mesa redonda, moderada por Eduardo Perero, de ACA, la jornada de presentación del estudio continuó con las participaciones de Jorge Mora-

les, experto en energía; Alberto Colom, gerente de la Fundación la Casa que Ahorra; Fermín Oslé, consejero delegado de la Empresa Municipal de la Vivienda; Albert Cuchí, reconocido arquitecto y miembro del GTR (Grupo de Trabajo sobre Rehabilitación) y, finalmente, José Manuel López, del Centro de Estudios Tomillo. Todos ellos no dudaron en calificar la pobreza energética como un problema cada vez más acuciante, que se está viendo afectado por la reforma energética anunciada por el Gobierno y la testimonial rehabilitación de edificios que se está desarrollando en estos momentos en España. ■

Soluciones para la accesibilidad



Válida sin barreras ofrece una amplia gama de soluciones para la accesibilidad: sillas y plataformas salvaescaleras y elevadores.

Podemos convertirnos en el colaborador perfecto para dar la respuesta adecuada a soluciones concretas: por prestigio, calidad, servicio, atención y precio.



Teléfono gratuito de asesoría al cliente
900 414 000
www.validasinbarreras.com



Consúltenos sin compromiso
Financiación a medida

Hacemos tu vida más fácil y segura



Un nuevo concepto de servicio al Administrador:

El Servicio Integral

PREVENCIÓN • FORMACIÓN • GESTIÓN DE OBRAS • EXTERNALIZACIÓN DE SERVICIOS • SEGURIDAD E INSTALACIONES...

TODO LO QUE EL ADMINISTRADOR PUEDA NECESITAR

Grupo GTG RESUELVE todos los problemas que tengan relación con la prestación de servicios a las Comunidades de Propietarios. Le ofrecemos un servicio diferente, amplio y versátil que se adapte realmente a todas sus necesidades.

- Asesoramos ante cualquier actuación técnica o normativa en la Comunidad: Inspección de Instalaciones y Equipos, Obras, Inspección de Trabajo...
- Contamos con un equipo de Técnicos Superiores y Consultores altamente cualificados y con gran experiencia en las actuaciones a realizar en las Comunidades de Propietarios.
- Utilizamos equipos técnicos de última generación, software especializado y un sistema de firmado digital para certificar la realización de las actividades ante terceros (Comunidad de Madrid, otras Instituciones...)

GRUPO GTG
Servicios Integrales al Administrador

Obras realizadas por un propietario en elementos comunes



Por Patricia Briones Gómez

Abogada
Asesora permerente del CAFMadrid

La cuota de participación comprende un derecho exclusivo sobre cada finca en la que su propietario ostenta la titularidad y una cotitularidad sobre los elementos comunes del edificio.

En muchas ocasiones, el propietario se olvida de esta cotitularidad y decide unilateralmente disponer de los mismos.

Estos actos de disposición se traducen generalmente en realizar obras sin recabar previamente el consentimiento del resto de los propietarios.

En estos casos, la comunidad puede adoptar el acuerdo de iniciar un procedimiento judicial contra este propietario con la finalidad de que el juez le

obligue a demoler las obras y reponer las cosas a su estado originario.

Plazo de interposición

El plazo para interponer la acción está sujeto al plazo de prescripción de las acciones personales que es de 15 años (art. 1964 del Código Civil).

El plazo de quince años no se interrumpe ni caduca la acción a favor de la comunidad en los casos de compraventa

Aunque éste sea el plazo general, es necesario hacer las siguientes matizaciones:

1. Existen sentencias que aminoran este plazo (entre los 6 y 7 años hasta

los 13) porque alegan que cuando se tratan de obras que la comunidad ha conocido desde el principio y no ha iniciado ninguna acción al respecto, como es el caso de un cerramiento de terraza, se produce un consentimiento tácito a las mismas desde el momento que la comunidad ha tenido tiempo más que suficiente para requerir al propietario o, en su defecto, acudir a los tribunales y no lo ha hecho.

A este respecto, el Tribunal Supremo mantiene como reiterada doctrina jurisprudencial que se entiende otorgado el consentimiento tácito cuando por actos inequívocos y concluyentes se alcance la conclusión de la falta de oposición a la alteración de elementos comunes acometida por un propietario para la que no haya solicitado la preceptiva autorización. Esto ocurre precisamente cuando la comunidad pese a ser conocedora de las obras que se

realizan no “reacciona” y deja transcurrir un prolongado período de tiempo sin adoptar ninguna decisión al respecto que demuestre de forma inequívoca su conformidad (STSS TS 28/4/1986, 13/7/1995, 5/10/2007).

¿Cuándo debe entenderse que existe el consentimiento tácito al que nos estamos refiriendo?

a) Hechos concluyentes, inequívocos y determinantes, puesto que el mero conocimiento de las obras no equivale a su consentimiento (SAP Baleares 26/9/2006).

b) Transcurso de un largo plazo de tiempo sin que la comunidad realice ninguna reclamación al respecto entendiéndose como una renuncia al derecho impugnatorio. Esta afirmación tiene como base la seguridad de las relaciones contractuales y del tráfico jurídico así como la prohibición de ir contra los actos propios (STS TS 21/5/82, 16/10/92, 23/7/2004).

c) Aceptación de obras similares realizadas por otros comuneros.

2. El plazo comenzará a contar desde que la comunidad ha tenido conocimiento de las obras ya que no es lo mismo una obra realizada en fachada visible para todos que la realizada en una zona a la que no tiene acceso la comunidad como un bajo cubierta.

A este respecto la STS de 13 de julio de 1995 que entiende que “...el citado plazo establecido en el artículo 1964 del CC, de quince años, como término de la acción personal, ya que las citadas obras no estaban escondidas sino que estaban a la vista de todos los propietarios. Debiendo añadir que el plazo de quince años comienza a contar a partir de que haya constancia pública de dicha actuación”.

¿Qué ocurre si la comunidad reclama por la ejecución de las obras

Precedente de obra-agravio comparativo. Abuso de derecho.

La Ley de Propiedad Horizontal obliga al propietario a comunicar al presidente de la comunidad las obras y cuando se trate de ejecuciones que alteren la configuración originaria de los elementos comunes de la finca, obtener el previo consentimiento de los propietarios.

Pero, ¿qué ocurre cuando el propietario quiere realizar obras anteriormente realizadas y consentidas

Existen sentencias que aminoran el plazo si se prueba que la comunidad conocía el inicio de las obras y no había ejercitado ninguna acción al respecto

a quien no las ha realizado? En el caso de que las obras hayan sido realizadas por el anterior propietario sin el consentimiento preceptivo, la comunidad puede ejercitar la acción contra el nuevo titular dentro del plazo legalmente establecido ya que la compraventa no legaliza por sí misma este tipo de obras (SAP Madrid de 21 de junio de 2008 y STS de 9 de marzo de 2004).

El plazo de 15 años no se interrumpe ni caduca la acción a favor de la comunidad en los casos de compraventa.

a otro propietario? En estos casos, el propietario debe seguir cumpliendo con su obligación de comunicar su voluntad de ejecutar las obras. No obstante, si se le niega la autorización y el propietario, pese a ello, ejecutase las obras, es difícil que prospere el procedimiento que iniciase la comunidad contra el propietario ya que supondría un agravio comparativo que ante obras de igual entidad y características se le permita a un propietario y a otro no (SAP Alicante de 7 de febrero de 2000 y 10 de julio de 2001).

En el mercado encontrarás tantas pólizas como colores...

nuestros expertos en Seguros de Comunidades de Propietarios las compara y asesora a los Administradores de Fincas del CAF Madrid desde 1997

www.josilva.com
www.segurocomparador.es
91 535 30 09

JOSÉ SILVA CORREDURÍA DE SEGUROS S.L. SEGURO COMPARADOR

TECNISAT®
TELECOMUNICACIONES, S.L.
EMPRESA HOMOLOGADA N.º 1680

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

ASTRA
hispasat
tdt
TEGUI

PORTEROS Y VIDEO PORTEROS SERVICIO TÉCNICO OFICIAL
ASESORAMIENTO Y PRESUPUESTOS SIN COMPROMISO GARANTÍA POR ESCRITO - RECEPCIÓN DE AVISOS, PRESUPUESTOS Y ABONOS ON-LINE - www.tecnisat.com

INSTALACIÓN • REPARACIÓN • MANTENIMIENTO

- ANTENAS PARABÓLICAS INDIVIDUALES Y COLECTIVAS
- TELEDISTRIBUCIÓN, TV DIGITAL TERRESTRE Y SATÉLITE
- REDES INTEGRADAS DE FIBRA ÓPTICA
- PORTEROS AUTOMÁTICOS E INTERCOMUNICACIÓN
- MEGAFONÍA Y SONORIZACIÓN
- CONTROL DE ACCESOS Y CIRCUITO CERRADO DE TV
- CONTRATACIÓN, DISTRIBUCIÓN E INSTALACIÓN OFICIAL

CANAL+HD
HDTV

- TV INTERACTIVA, DOMÓTICA E INTERNET POR SATÉLITE
- INSTALADOR DISTRIBUIDOR OFICIAL TEGUI-LEGRAND, Porteros y Videoporteros

CALIDAD Y SERVICIO INTEGRAL AL CLIENTE CERTIFICADOS

FERMAX
IKUSI
Televés
ALCAD
TEGUI

Obligatoriedad de instalar repartidores de costes de calefacción junto con válvulas termostáticas



Por José Porras Aguilera
Ingeniero Industrial

A lo largo de este invierno hemos visto con frecuencia en los medios de comunicación alusiones, reportajes y noticias en general referidas a la pobreza energética. La crisis económica sumada a la continua escalada de los precios de la energía, ha supuesto que sea habitual que servicios como la calefacción se hayan convertido en un lujo para muchos hogares. Sin embargo, poco se ha hablado de la falta de eficiencia de muchas de esas instalaciones. A mayor eficiencia energética de una instalación, menor consumo de energía, y todos sabemos que la energía más barata, es aquella que no se consume. Una apuesta por la eficiencia energética haría de la energía un servicio más accesible para todos.

Por éste y otros motivos, la Unión Europea lleva años impulsando medidas en esta dirección. La Directiva 2012/27/UE del Parlamento Europeo y del Consejo de 25 de octubre de 2012, relativa a eficiencia energética, es la normativa europea más reciente y parte de su contenido afecta directamente al sector residencial.

Lo más destacable es lo relativo a la individualización de consumos, estableciendo como obligatoria la instalación de contadores de consumo individuales antes del 31 de diciembre de 2016, que midan el consumo de calor o refrigeración o agua caliente de cada unidad, siempre que sea técnicamente viable y rentable.

Transposición de la Directiva

Actualmente, España se encuentra en proceso para transponer de esta Directiva a la normativa española. El Proyecto de Real Decreto por el que

se transpone la directiva 2012/27/UE del Parlamento Europeo y del Consejo de 25 de octubre de 2012, relativa a la eficiencia energética, en lo referente a auditorías energéticas, acreditación de proveedores de servicios y auditores energéticos, promoción de la eficiencia energética y contabilización de consumos energéticos, está siendo liderado por el Ministerio de Industria, Energía y Turismo, y se espera que su aprobación definitiva se produzca en los próximos meses.

Si bien el texto de este Proyecto de Real Decreto está aún abierto a mo-

La individualización de consumos permitirá al usuario elegir la temperatura, el confort y el gasto que quiere tener en su vivienda

dificaciones, su Capítulo V contempla la "Contabilización de consumo de calor, frío y agua caliente sanitaria en edificio", y regula las condiciones y requisitos que deben observarse para la contabilización individual de los consumos de las instalaciones térmicas de los edificios existentes. Este texto provisional ya incluye la obligatoriedad de que en los edificios existentes que cuenten con una instalación centralizada de calefacción/refrigeración o estén abastecidos por una red de calefacción urbana o por una instalación centralizada que dé servicio a varios edificios, se instalarán contadores de consumo individuales, que midan el consumo de calor o refrigeración o agua caliente de cada vivienda o cliente final. En el caso de la calefacción, cuando el uso de contadores de consumo individuales no sea técnicamente viable, se utilizarán repartidores de costes de calefacción

para medir el consumo de calor de cada radiador.

Recordemos que los repartidores de costes son dispositivos que, colocados en cada radiador, y en base a la diferencia entre la temperatura del radiador y la temperatura ambiente, miden el consumo de los mismos.

Válvulas termostáticas

Es importante destacar que además de la cuestión normativa, la individualización también es una opción a la hora de reducir el consumo de energía. En combinación con la instalación de válvulas termostáticas, se puede alcanzar un ahorro de entre el 20% y el 25% de calefacción, un dato fundamental en la coyuntura socioeconómica actual.

Además, el Proyecto de Real Decreto antes mencionado, establece también lo siguiente: "Para permitir al cliente final la regulación de sus consumos, se instalarán los repartidores de costes de calefacción junto con válvulas con cabezal termostático, que se instalarán en cada uno de los radiadores de los locales principales, como sala de estar, comedor o dormitorios".

La válvula termostática va a permitir a los usuarios elegir la temperatura deseada en cada estancia de la vivienda e incluso cerrar el radiador por completo cuando una estancia esté en desuso o la vivienda vacía, incrementando con ello las posibilidades de ahorro, dado que los repartidores de costes van a permitir que cada vecino abone únicamente su consumo. Es decir, al usuario se le da la libertad de elegir la temperatura, el confort y el gasto que quiere tener en su vivienda.

Además su instalación conlleva un equilibrado hidráulico del edificio, asegurando que cada radiador reciba el caudal necesario y disminuyendo la diferencia de temperatura entre viviendas, un problema tradicional en las comunidades de propietarios con sistemas centralizados de calefacción.

¿CUÁL ES LA TEMPERATURA IDEAL?

"Quiero disfrutar de mi casa en todo momento. Sentirme siempre a gusto. Elegir la temperatura a la que quiero estar en cada habitación. Y sin gastar demasiado en calefacción ni derrochar energía"



SISTEMA DE MEDICIÓN INDIVIDUAL DE CONSUMO DE CALEFACCIÓN Y CONFORT

La que tú quieras. La más agradable para ti. La tuya y solo tuya. Podrás regular a tu gusto la temperatura que desees en cada habitación de tu casa, pagando SOLO por lo que realmente TÚ consumes.

Según la Normativa Vigente, antes del 31 de diciembre de 2016, toda instalación térmica que dé servicio a más de un usuario dispondrá de algún sistema que permita el reparto de los gastos correspondientes a cada servicio (calor, frío y agua caliente sanitaria) entre los diferentes usuarios.





PLAN ACTUALIZA



Renueve la sala de calderas Sin derrama para los vecinos

El Plan Actualiza de Anesca permite financiar la sala de caldera con los ahorros futuros

Y ahora obtenga mejores condiciones combinando Plan Actualiza + Ayuda IDAE

anesca le garantiza los ahorros por escrito

Llámenos y solicite una preauditoría GRATUITA

91 115 03 55

www.anesca.es anesca@eqa.es

Información Técnica



Por Enrique Fernández Ruiz

Arquitecto técnico. Asesor de Arquitectura del CAFMadrid

Los elementos metálicos en fachada

En las fachadas de los edificios, sobre todo antiguos, podemos encontrar elementos decorativos, de protección o estructurales, realizados con cerrajería metálica de hierro. Muchas de estas piezas son muy importantes en la utilización del inmueble, debiendo conservarse en buenas condiciones de uso. Cualquiera de estos elementos, simplemente por el hecho de encontrarse en la fachada, se deben inspeccionar y mantener periódicamente, dado que la caída de alguno de ellos puede producir daños a terceros o a bienes existentes en la vía pública.

El hierro, cuando se encuentra expuesto a los agentes atmosféricos, si no se encuentra convenientemente protegido, se oxida, llegando a perder parte de la sección del mismo. Y en los elementos estructurales las pérdidas de sección son equivalentes a pérdida de capacidad portante, pudiendo originar el derrumbe o caída del elemento.

Barandillas y quitamiedos

En la mayoría de los edificios, nos encontramos con **barandillas metálicas**. Pueden existir en terrazas y balcones, en cubiertas planas como peto de protección, en cubiertas inclinadas, como elemento de seguridad, etc. En todos los casos, dichas barandillas tienen una función protectora, aportando seguridad a las personas en zonas de posible caída. Por ello, es importante que estos elementos cumplan su función protectora, dado que, de no ser así, el efecto puede ser contrario. Si alguna persona piensa que está protegido por disponer de una barandilla o quitamiedos, y ésta no está debidamente sujeta, o se encuentra deteriorada, cuando se dis-

ponga, con confianza, a apoyarse en la misma, puede caer junto con este elemento. Psicológicamente, la persona confía en la capacidad portante de este elemento.

Este problema es muy habitual en las barandillas o quitamiedos existentes en las cubiertas inclinadas, las cuales no quedan a la vista de los propietarios, y su mantenimiento es nulo. Cuando una persona sube a una

Según las normas de mantenimiento, se debe realizar una observación periódica de los elementos metálicos



cubierta a realizar instalaciones o labores de mantenimiento, confía en la existencia de dicha barandilla de protección, pero ésta muchas veces no se encuentra en las debidas condiciones para cubrir sus expectativas.

La carpintería de hierro se ha utilizado durante mucho tiempo para la construcción de puertas y ventanas de fachada, así como para la realización de fraileros o contraventanas. Estos elementos, una vez producen oxido, generan unas manchas en las fachadas de difícil eliminación. En el caso de los fraileros o contraventanas exteriores, en muchos casos se oxidan los elementos de accionamiento, pernios o bisagras que permiten su plegado, pudiendo desprenderse totalmente alguna de sus hojas, con peligro de caída a la vía pública.

En multitud de edificios antiguos de Madrid, podemos observar que los balcones están formados por carpintería metálica. Tanto la barandilla como el elemento horizontal que da soporte al piso, se encuentran realizados en hierro. En estos casos, la pérdida de sección de sus elementos y perfiles, puede producir la caída del mismo. Así mismo, el oxido que se genera en estas pequeñas estructuras, origina manchas en la fachada no eliminables.

Miradores

Además de las barandillas, nos encontramos con los **miradores**, que son estructuras similares a las anteriores, totalmente cerradas, acristaladas en toda su superficie. La tipología puede ser muy diversa. En la mayoría de los casos, incluso la cubierta de los mismos puede estar realizada en hierro. Todos estos miradores y balcones están decorados con elementos ornamentales, realizados en hierro, como pueden ser molduras, macollas, barrotes, etc. Todos ellos, susceptibles de oxidación.

En consecuencia, debemos tener presente que todos los elementos mencionados se encuentran en la fachada, y que deben estar adecuadamente mantenidos. No obviamos que este mantenimiento es complicado de realizar, dado que muchos de ellos sólo son accesibles desde el exterior, siendo necesaria la utilización de medios auxiliares costosos.

Según establecen las normas de mantenimiento para este tipo de elementos, se debería realizar una observación periódica de los mismos, incluso pruebas que garanticen que pueden cumplir su función adecuadamente. Es conveniente la **aplicación de un revestimiento protector cada tres años aproximadamente, garantizando la no oxidación** de dichos elementos, y por tanto, la sección de los mismos.

Cómo utilizar insecticidas en las comunidades sin riesgo para la salud



Por Jesús Portillo

Director de Producción de empresa de desinsectación

El desarrollo que registra nuestra sociedad, exige cada vez más continuos esfuerzos para mantener la higiene y la salubridad. La presencia de una cucaracha o roedor en nuestra casa o comunidad de propietarios, provoca molestias y malestar, daños económicos en las instalaciones, proliferación y transmisión de enfermedades y deterioro de la calidad de vida.

En la actualidad, la legislación existente ha prohibido un gran número de sustancias insecticidas, y de las pocas que siguen estando autorizadas, el Ministerio de Sanidad exige a los profesionales que las utilizan con una condición: "Notificar al cliente el Plazo de Seguridad".

El Plazo de Seguridad, recogido en la hoja de registro del insecticida en la Dirección General de Salud Pública, señala el periodo de tiempo que debe transcurrir desde que se aplica un insecticida en una zona, hasta que se puede volver a acceder a ésta con seguridad.

Por tanto, las empresas de desinsectación tienen la obligación legal de notificar e informar a sus clientes sobre el Plazo de Seguridad de los productos que utilizan en cada caso, pero es responsabilidad de ca-

da cliente asegurar el cumplimiento de ese plazo en las zonas afectadas.

A efectos prácticos (cualquier portero puede comprobarlo), si el insecticida utilizado es líquido poseerá un Plazo de Seguridad de 12, 24 o 48 horas, al margen de las cantidades que se apliquen. Ello significa que no se puede acceder a las zonas tratadas hasta pasadas al menos 12 horas desde que se utilizó el insecti-

Las empresas de desinsectación tienen la obligación legal de notificar e informar a sus clientes sobre el Plazo de Seguridad de los productos que utilizan

También se puede consultar el plazo de seguridad en la página del Ministerio de Sanidad: <http://www.msssi.gob.es/ciudadanos/productos.do?tipo=plaguicidas>

Notificación legal obligatoria según AENOR (Norma UNE 171210)

Existen una serie de medidas de precaución que deben cumplirse antes del tratamiento:

1. No está permitida la presencia de personas ajenas al personal técnico de la empresa de servicios de control de plagas en las zonas a tratar durante la realización del tratamien-

to. Tampoco está permitida la presencia de animales.

2. Previamente a la realización del tratamiento deberá cortarse el sistema de ventilación forzada en las zonas donde se vaya a realizar el tratamiento, siendo recomendable proceder a sellar las entradas y salidas de dichos sistemas de ventilación.

3. Deberá evitarse la posibilidad de contaminación indirecta de estancias próximas a la tratada, a través de patinillos eléctricos, huecos de montacargas, etc. En caso de que no sea posible evitarla, estas zonas estarán sujetas a las mismas restricciones que aquellas en las que se realice el tratamiento.

4. El tratamiento habrá de llevarse a cabo en ausencia de alimentos expuestos, tomándose todas las medidas necesarias para que el resto de alimentos, equipos o utensilios que estén en contacto con ellos no se contaminen con los biocidas empleados.

En cuanto a las medidas de precaución que deben cumplirse después del tratamiento, destacamos las siguientes:

1. No se utilizarán las zonas tratadas así como las que hayan podido ser afectadas, hasta pasadas como mínimo las horas marcadas en el plazo de seguridad después de hacer el tratamiento; estas áreas se señalarán con carteles en todos sus accesos.

2. En caso excepcional de que alguna persona deba acceder a zonas tratadas antes de transcurrido el plazo de seguridad, deberá ha-

cerlo con el equipo de protección adecuado.

3. Antes de utilizar dichas zonas/dependencias se deberá ventilar adecuadamente cada zona tratada. La ventilación se realizará siempre después de haber transcurrido el plazo de seguridad.

4. Debe evitarse siempre el contacto de personas con las superficies tratadas con biocidas, procediendo a su limpieza cuando sea necesario, conforme se establezca en la ficha de Datos de Seguridad o en la etiqueta del producto.

Alternativas de desinsectación

Por lo tanto, de cara a la desinsectación en comunidades y en viviendas se nos presentan dos alternativas: utilizar las técnicas y productos tradicionales, con el inconveniente de tener que observar un Plazo de Seguridad/reentrada de un mínimo de 12 horas



No se puede acceder a las zonas tratadas hasta pasadas al menos 12 horas desde que se utilizó el insecticida

o incorporar las nuevas metodologías y productos que carecen de este plazo y que exigen mayor profesionalidad.

Sin lugar a dudas, esta segunda opción tiene unos beneficios muy superiores a la primera, ya que conlleva una menor responsabilidad para

los representantes de la comunidad, pues no tienen la necesidad de impedir el paso a los vecinos a las zonas tratadas al no existir plazo de seguridad a cumplir. Al tiempo que ofrece una mayor comodidad al vecino, ya que se puede acceder a las zonas tratadas de inmediato tras su aplicación.

Algunas empresas, sin embargo, han optado por poner en riesgo a los vecinos y a sus gestores al incumplir esta obligación legal, por el hecho de ahorrarse los costes de desarrollo, formación y producto, y seguir utilizando insecticidas tradicionales sin avisar a la comunidad sobre la obligatoriedad de cumplir el plazo de seguridad señalado tras cada aplicación.

En definitiva, la legislación "exige" menos riesgos, más salud y más calidad de nuestro medioambiente a cambio de más profesionalidad de las empresas de control de plagas.



Coordinación SYS
Coordinación de Seguridad y Salud

916 402 102
info@coordinacionsys.com
www.coordinacionsys.com

¿En qué obras la normativa vigente exige la intervención de un **Coordinador de Seguridad y Salud**?
Consúltenos gratuitamente.

Evite sanciones a la Comunidad de Propietarios cumpliendo la normativa con mínimo coste.



ALC

tecnología
medioambiente
rapidez
servicio





91 719 99 00

ALCANTARILLADO TÉCNICO S.L.
Avda. General Fanjul, 2 B Fax: 91 719 99 01
E-mail: alc@alcantarilladotecnico.es

www.alcantarilladotecnico.es

24
HORAS

¿Qué implicaciones tiene la ITE eléctrica en garajes?



Por Manuel Obispo
Ingeniero Industrial

En la actualidad se están concluyendo las inspecciones periódicas de las instalaciones eléctricas comunes de edificios de viviendas de acuerdo con la ITC-BT-05 del actual REBT (Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión vigente, aprobado mediante Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, y publicado en el "Boletín Oficial del Estado" de 18 de septiembre de 2002). Dicha inspección es la que conocemos como ITE eléctrica, instrumentada particularmente en la Comunidad de Madrid mediante Resolución en el BOCM con fecha jueves 2 de agosto 2012.

La ITE eléctrica, al evaluar las instalaciones de servicios comunes, establece una relación de defectos específicos a chequear en los garajes. Si nos centramos en los relativos a ventilación, tenemos:

1. No dispone de ventilación forzada, siendo un sótano.

El 70% de las instalaciones han sido realizadas de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico del año 1973

2. Estando admitida la ventilación natural, ésta es con aberturas inferiores al 0,5% de la superficie del local.

3. Ventilación forzada inoperante o insuficiente.

Especialmente, los casos 1 y 3 están generando inconvenientes a las comunidades de propietarios, pues la ventilación no es materia que sea competencia de los electricistas.

Para el caso más crítico, es decir, cuando el garaje no dispone de ventilación forzada, será obligatorio y necesario un proyecto de ventilación, que habrá de incluirse en la preceptiva solicitud de licencia de obras. Licencia que habrá de solicitarse por el procedimiento ordinario no bastando con una actuación comunicada.

Criterios normativos

Los criterios técnicos aplicables en dichas inspecciones serán los correspondientes a la reglamentación con la que se aprobaron las mismas. Muchas de estas instalaciones (se calcula un 70%) han sido realizadas y puestas

en servicio de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico del año 1973 (Decreto 2413/1973), y algunas con reglamentos anteriores.

No obstante, las prescripciones de seguridad del vigente REBT se deben de aplicar en aquellas instalaciones existentes cuando, a juicio del órgano competente, su estado, situación o características impliquen un riesgo grave para las personas o los bienes, o se produzcan perturbaciones importantes en el normal funcionamiento de otras instalaciones.

Existe la posibilidad legítima de solicitar una excepción al Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión (REBT) para la ventilación forzada del garaje, motivada muchas veces por la imposibilidad de canalizar la salida de los conductos hacia el exterior. El problema radica en que hay que justificar una medida alternativa que garantice la seguridad y permita la desclasificación del garaje como zona peligrosa en base a una norma de referencia. Tanto el REBT-1973 como el REBT-2002, remiten a la ventilación forzada como solución.

En el caso de garaje en sótano, si no hay ventilación forzada hay que instalarla o de lo contrario el garaje no estaría desclasificado como zona



Si el garaje no dispone de ventilación forzada, será necesario un proyecto, que habrá de incluirse en la preceptiva solicitud de licencia de obras

peligrosa y se cometería una infracción grave contra la seguridad de las personas. Ante la imposibilidad de instalar dicha ventilación forzada, declarada formalmente como defecto en la ITE eléctrica, se están cursando expedientes de clausura de garajes por parte de la Comunidad de Madrid.

Por todo ello, en estos expedientes, es muy importante contar desde el

principio con un técnico experto en proyectos e instalaciones que pueda ofrecer un servicio integral que vaya desde el proyecto, pasando por la interlocución eficiente con los organismos competentes, hasta la ejecución material de la instalación. Máxime, si se da la circunstancia añadida de que el garaje carece de licencia de actividad, bastante común en fincas antiguas.

Telecomunicaciones

Seguridad

Climatización

Incendios

Electricidad

Puertas

Eficiencia energética

Videoporteros

grupo LASSER

DESDE 1960, TODA UNA ORGANIZACIÓN A SU SERVICIO

Instalación, Reparación y Mantenimiento

Tel.: 902 327 111

www.grupolasser.com

CONTROL DE PLAGAS **DESINSECTACION**

ECOLOGICO **SEGURO** **EFICAZ**

DES RATIZACION

PROFINAL

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

¡SIN OLOR! SIN PLAZO DE SEGURIDAD

AENOR Empresa Registrada E.R.-0350/2004

San Romualdo, 12-14 Fax: 91 327 19 55 **91 304 02 02**

28037 MADRID www.profinal.es

Cómo incrementar la seguridad contra incendios en viviendas



Por Jordi Isern

Coordinador C.S. de Equipos de Primera Intervención de Tecnifuego-Aespi

La protección contra incendios en edificios de viviendas (denominada PCI), es quizás la asignatura pendiente en nuestro sector, seguramente porque creemos que la PCI sólo se requiere en grandes centros y edificios, o quizás porque pensamos que necesariamente es cara; y no siempre es así.

Pensemos en un bloque de pisos y apartamentos donde viven familias de forma continuada; las estadísticas afirman que en este tipo de edificios, la mayoría de incendios se originan en la cocina, por estufas o braseros, o por descuidos, tipo cigarrillos mal apagados, velas, etc. Os propongo que pensemos cómo podemos incrementar la seguridad en este tipo de edificios.

En caso de incendio, los servicios de extinción (bomberos) tienen una respuesta, que puede estar entre los 10 minutos y más de media hora en algunas zonas rurales, y sabemos además que cuando estos profesionales se hacen cargo del incendio su eficacia está demostrada fuera de toda duda; pero: ¿qué se puede hacer en el 'mientras tanto'? Quizás la palabra a mencionar sería 'autoprotección', es

decir, que los ocupantes del edificio de viviendas tengan medios fáciles de usar y seguros, para evitar, ante todo, los daños personales, y en segundo término minimizar los daños materiales una vez declarado el incendio, mientras llegan los bomberos.

Los profesionales de la PCI en Tecnifuego-Aespi tenemos claro que en viviendas, hay que actuar en tres frentes: Alarma y evacuación, extinción manual de conatos de incendio y compartimentación.

Alarma y evacuación

Consisten en disponer de una pequeña instalación de detección de incendios en las viviendas, en muchos casos sería suficiente disponer de detectores en comedor, cocina y habitaciones (6 - 7 detectores) que, en caso de conato de incendios, a través de una central de incendios (que podría ser 'comunitaria' para toda la escalera de vecinos), daría la alarma a través de una serie de sirenas (óptico-acústicas) tanto a los ocupantes de la vivienda donde se está produciendo el conato de fuego, como en la escalera

común, para que el resto de vecinos del inmueble estén prevenidos.

Esta instalación de detección y alarma podría disponer además de pulsadores de alarma dispuestos en rellanos y zonas comunes, para que en caso de que el conato de fuego sea detectado en primer lugar por las personas cercanas al mismo, simplemente saliendo al rellano de su vivienda, puedan activar el pulsador y dar la alarma de forma temprana.

Si además este edificio dispone de un plan de evacuación en forma de un pequeño cartel en cada rellano, y las debidas señales que orienten hacia las salidas más seguras, esta combinación de sistemas posibilitará una evacuación segura del edificio a la espera de los bomberos.

Medios de extinción manual para conatos de incendio

Consisten en contar con extintores manuales tanto en el interior de la vivienda (sugerimos un extintor de 2 kg de polvo ABC en la cocina), como en cada rellano (sugerimos polvo ABC de 6 kg, o agua de 6 lts.), además de una BIE con manguera semirrígida de 25 mm en los rellanos de escalera conectada a la red de agua doméstica.

Imaginemos que se ha producido un conato de incendio en un piso. Si

todo lo explicado en el punto anterior ha funcionado correctamente, la central de detección habrá activado las alarmas y se habrá prevenido a los vecinos, que preventivamente estarán evacuando el edificio.

En caso de incendios incipientes y entre tanto no llegan los bomberos, las personas con más experiencia o más preparadas, pueden actuar con medios manuales de extinción (extintores y BIES) en una primera fase, para que de una forma segura, poder extinguir el conato de incendio, o al menos controlarlo a la espera de la llegada de los bomberos.

Estos mismos medios (extintores y BIES) estarán disponibles para que puedan ser usados de forma inmediata por los bomberos si así lo consideran oportuno.

Compartimentación

Se trata de que al menos las puertas de entrada de las viviendas y puertas de zonas comunes del edificio, tengan

una resistencia al fuego de al menos 30-60 minutos. Ello garantizaría que si no ha sido posible la extinción del conato de incendio por parte de los ocupantes del edificio, estas puertas puedan mantener confinado el fuego y el humo del incendio en el interior de la vivienda siniestrada, para que los vecinos del edificio puedan evacuarlo de forma segura, a la espera de los bomberos, y el fuego no se extiende a otras viviendas cercanas.

Zonas no ocupadas permanentemente

Nos referimos a zonas comunes del edificio de viviendas, donde no existe normalmente una ocupación permanente de personas. Ejemplos serían zonas de trasteros, zonas de maquinaria (ascensores, climatización, etc.) o parking.

En estas zonas, vale lo anteriormente recomendado para las viviendas, pero debido a que en caso de incendio es muy difícil que pueda ser detectado



por los ocupantes, y que en muchos casos la carga de fuego puede ser más elevada que en las viviendas, recomendaríamos además de los sistemas de detección y alarma y de los medios manuales, sistemas automáticos de extinción tipo rociadores, que actuarían de forma 'autónoma' en caso de incendio.

Visto todo lo anterior, si el problema es el coste de los medios de protección, podemos pensar que una instalación simple, que a nivel de escalera podría representar unos 'pocos miles' de euros, y que por familia-vivienda, representaría algunos 'cientos', no es barrera para poder disponer en este país de viviendas más seguras, que en caso de incendio podría ser clave para poder salvar vidas y bienes.

VENTILACION DE GARAJES Y REFORMAS ELÉCTRICAS DE FINCAS

ITEs eléctricas desfavorables

1. **Contrastamos** las incidencias declaradas por los inspectores de la OCA, modificándose el acta si procede.
2. **Negociamos** con los técnicos de urbanismo la mejor solución, fundamental en el caso de garajes por la problemática que representa la ventilación en edificios ya construidos.
3. **Solvencia técnica:** 2 ingenieros industriales en plantilla y operarios eléctricos.
4. **Solvencia económica:** facilitando la forma de pago a las Comunidades.

Siendo nuestros servicios:

- Proyecto.
- Licencia de obras.
- Interlocución con inspector de la OCA.
- Interlocución con técnico de Urbanismo.
- Instalación y montaje.



Envíanos tus ITEs eléctricas al correo: m.obispo@saveffi.com

Web: www.saveffi.com
Teléfono: 916783187
Avda. Vía Láctea nº4
28830 San Fernando de Henares
Madrid

Extractoras eólicas con 10 años Garantía
“SUPAVENT”

EXTRACTORES EÓLICOS DE POLICARBONATO
DISEÑADOS Y FABRICADOS EN AUSTRALIA

- Son de fabricación industrial, hecho en policarbonato (plástico de alta resistencia) y está ensamblado mediante presión, de forma que mantiene su integridad física.
- Tiene un diseño de aspas verticales que minimiza su fuerza de arranque, girando con suma facilidad y es siempre extramedidamente silencioso.
- esta diseñada para soportar condiciones climáticas extremas; Soporta vientos de hasta 240 km/h. Y a superado el test internacional a la penetración de lluvia.



ANTES



DESPUES



Extractoras eólicas sin Garantía







EXTRACTORES METALICOS EXISTENTES EN EL MERCADO

- Están fabricados de acero inoxidable, por lo que son pesados y giran con dificultad y no duran mas de dos años y medio aproximadamente
- La corrosión hace que sus paletas, soldadas, se desprendan generando ruidos molestos y el aparato deje de girar al doblarse el eje por el viento.
- Al desgastarse los presidentes ordenan atarlos con cuerda para que no gire y produzca ruidos molestos (Chirridos) al los propietarios de la última planta.
- Actualmente se están desprendiendo de sus ejes cayendose a la calle con el peligro de ocasionar un fatal accidente.

!! Sr. Administrador exija que instalen “SUPAVENT” en sus comunidades.....!!
!! Tendrá éxito con sus clientes.....!!



914634551
610170718

www.aghventilacionecologica.com
info@aghventilacionecologica.com

¿Quién puede instar la realización de obras de accesibilidad tras la Ley 8/2013?



Por Vicente Magro Servet

Presidente de la Audiencia Provincial de Alicante

Ante la importante reforma que se aprobó el pasado año por Ley 8/2013 y la que se produce en materia de obras de accesibilidad surge el primer problema en relación a quién está legitimado para instarlas y, por ello, a poner en marcha en la comunidad el mecanismo de valorar si es, o no, obra obligatoria. Así, respecto a la dicción de la **letra b) del art. 10.1 LPH** en su nueva redacción por Ley 8/2013 hay que recordar que si existe petición de comunero al respecto hay que valorar esta legitimación que pasa porque el que lo inste tenga la cualidad de propietario ya que expresamente lo está reconociendo el precepto al apuntar que el que lo inste sea propietario en cuya vivienda o local vivan, trabajen o presten servicios voluntarios, personas con discapacidad, o mayores de setenta años.

En este caso solo el titular del inmueble lo podrá solicitar y deberá hacerlo en relación a estas personas, es decir acreditando que o bien se trata de personas con discapacidad o el hecho objetivo de tener setenta años. ¿Quiénes? Pues alguna persona en cuya vivienda o local vivan, trabajen o presten servicios voluntarios, personas con discapacidad, o mayores de setenta años.

Con ello, no es válido que se trate de personas que de manera ocasional acudan al inmueble, sino que se exige una cierta relación de permanencia

en el mismo, por lo que el típico caso del familiar que sufra una discapacidad y acude de forma ocasional al inmueble de esa comunidad no tendrá legitimación el titular para instar la realización de la obra de accesibilidad si está dirigida a facilitar el acceso de este familiar. Por ello, los presupuestos para que opere esta inicial exigencia es que se trate, en cuanto a la legitimación del peticionario, de él mismo

La Ley únicamente no legitima a los inquilinos instar la petición de realización de obras de accesibilidad

o de personas que vivan con él o trabajen, pero no terceras personas que de forma ocasional le visitan (incluidos en la exclusión los familiares no residentes mayores de setenta años o con discapacidad), sino que se refiere a una relación de permanencia para que surja la legitimación para instarlo, añadiéndose los que presten sus servicios de forma altruista o voluntarios y tengan discapacidad adecuada a la reforma que se desea realizar en base a esa discapacidad.

Legislación vigente

Se debe señalar una expresa referencia a la **Ley 15/1995, de 30 de mayo sobre Límites del Dominio sobre Inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con**

discapacidad (BOE 129/1995 de 31 de mayo de 1995), al expresar en el art. 2.1 quiénes serán beneficiarios de las medidas previstas en esta ley. A saber:

“Los titulares de fincas urbanas en calidad de propietarios, arrendatarios, subarrendatarios o usufructuarios que sean usuarios de las mismas”.

Además, en el párrafo segundo se añade que:

“Se considerará usuario al cónyuge, la persona que conviva con el titular de forma permanente en análoga relación de afectividad, con independencia de su orientación sexual y los familiares que con él convivan. Igualmente, a los trabajadores minusválidos vinculados por una relación laboral con el titular”.

Debe hacerse, pues, una expresa referencia a esta legislación que integra la normativa incluida en el texto de la reforma de la LPH por Ley 8/2013 para complementarla a la hora de establecer quiénes están legitimados para solicitar la realización de estas obras. Es decir, que la afectación se circunscribe a dos parámetros: haber alcanzado la edad de setenta años o tener la consideración administrativa de discapacitado, dos componentes que comportan un claro matiz objetivable y fácil de demostrar, añadiéndose la referencia a que quienes presten sus servicios en viviendas de la comunidad y sean voluntarios o presten su actividad de forma altruista teniendo la condición de discapacitado, tendrán derecho los propietarios de esta vivienda a instar la instalación de supresión de barreras arquitectónicas con el límite económico fijado en la redacción del art. 10.1, b).

Por otro lado, en cuanto a la consideración de discapacitado serán personas con discapacidad aquellas a quienes se les haya reconocido un grado de discapacidad igual o superior al 33%. En todo caso, se considerarán que presentan una discapacidad en grado igual o superior al 33% los pensionistas de la Seguridad Social que tengan reconocida una pensión de incapacidad permanente en el grado de total, absoluta o gran invalidez, y a los pensionistas de clases pasivas que tengan reconocida una pensión de jubilación o de retiro por incapacidad permanente para el servicio o inutilidad. La acreditación del grado de discapacidad se realizará a la hora de presentar la solicitud.

Legitimación por el inquilino

Suelen darse casos, también, de personas que residen en el inmueble

como inquilino, que no como titulares y para estos casos la ley ha guardado silencio ya que le reconoce la legitimación para instar la petición solo a los propietarios. Por lo tanto, lo que tendrán que hacer los inquilinos en cuya casa viva alguna persona mayor de 70 años o con discapacidad es instar a los propietarios de su inmueble que

Los locales no tienen derecho a que la comunidad ejecute obras de accesibilidad para intereses particulares

lo soliciten ellos, y, en su caso, aportar la documentación relativa a la situación de discapacidad o mayoría de 70 años del inquilino o persona que con él conviva. Ciertamente, que la comunidad podrá apreciar la exigencia que le compete en el art. 10.1 LPH antes visto en cuanto al concepto en general de accesibilidad universal, pero en lo que respecta a la legitimación propia para instarlo insistimos en que

no la tendrá el inquilino, sino que en todo caso el titular por este.

¿Pueden los locales pedir estas obras para suprimir las que afecten a su local y que las costee la comunidad? En absoluto. En principio, los locales podrían ampararse en que ahora el art. 10.1, b) se refiere a... “Las obras y actuaciones que resulten

necesarias para garantizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad universal y, en todo caso, las requeridas a instancia de los propietarios en cuya

vivienda o local”. Y nótese que la expresión “local” se ha introducido con la reforma, pero ello no quiere decir que tengan derecho a que la comunidad deba llevar a cabo obras de accesibilidad para intereses particulares, sino que lo es siempre para intereses de la comunidad, por lo que será el titular del local quien deberá resolver los problemas de accesibilidad que se refieran a “su local”.



DECORACIÓN DE INTERIORES
Composiciones de plantas y flores naturales y artificiales
Accesorios decorativos

DECORACIÓN Y MANTENIMIENTO DE JARDINES

DECORACIÓN FLORAL PARA EVENTOS
Decoraciones y composiciones para eventos y catering

DECORACIÓN DE NAVIDAD

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

Polígono Industrial La Resina • C/ Resina, 37 • Nave 3 • Villaverde Alto - 28021 Madrid
Tel: 91 4671117 Fax: 914052298 • www.conceptdecoracion.es • info@conceptdecoracion.es



Arquitectura, ingeniería, rehabilitación y mantenimiento de edificios.

- Ingeniería de obras y servicios energéticos
- Arquitectura e ingeniería de rehabilitaciones
- Servicios integrales de conservación y mantenimiento
- Servicios integrales de pocería
- Estructuras metálicas y cerrajería
- Sistemas de elevaciones.

www.grupoureka.com

Tlf. (+34) 902 108 068



NUEVA tarifa plana de mantenimiento
Evite gastos imprevistos

Polígono Industrial Puerta de Madrid, C/ Roma n 4-6 nave K, 28977 Casarrubuelos (Madrid)

Renta, pago en dinero y contraprestación en obras



Por Gabriel de Alvear Pardo

Abogado

Aunque la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) abogue por la potenciación del mercado del alquiler, en lo que a los arrendamientos de vivienda concierne introdujo un articulado que en la práctica encorsetó y limitó la autonomía de la libertad de las partes para alcanzar acuerdos, lo que iba

siempre debía consistir en dinero metálico, con un sistema de actualización rígidamente sometido al IPC.

Arrendamientos "ad meliorandum"

Existen alquileres en los que el precio o renta del contrato consiste de

de su celebración, obras que al resolverse el contrato quedarán a beneficio del arrendador.

En definitiva, la renta en metálico, si existiera, lo sería con carácter secundario. Estos arrendamientos son los denominados "ad meliorandum", y sobre la posibilidad de su encardinaación en la LAU ha habido polémica, fundamentalmente al disponer esta norma especial que la renta que debe abonar el arrendatario ha de ser necesariamente en metálico, lo que en general supuso su exclusión de la normativa especial de arrendamientos urbanos.

La Ley 4/2013, de 4 de junio, de Medidas de Flexibilización y Fomento del Mercado del Alquiler de Viviendas modificó diversos preceptos de la LAU, entre los que se encuentra el art. 17 relativo a la determinación de la renta, y ello con efectividad para aquellos contratos de vivienda suscritos a partir del día 6 de junio de 2013.

La LAU permite la sustitución del pago de la renta en dinero por la ejecución de obras o mejoras en la vivienda realizadas por el inquilino

contra aquel propósito dinamizador.

Un exponente lo fue la renta del contrato, merced que aunque su cuantía sí podía pactarse libremente por los intervinientes en el contrato,

modo principal en el valor de unas obras que el arrendatario efectuará en la finca arrendada. Son las obras el factor económico decisivo de la relación contractual y normalmente la razón

Grupo Reyconsa

Rehabilitaciones y Contratas Urbanas, S.A.

TEL.: 91 886 22 09

WWW.GRUPOREYCONSA.ES

Calle Cañada del Pozo, Parcela 2.3 - Loeches - Madrid. E-mail: reyconsa@reyconsa.es

I.T.E. INSPECCION TECNICA DE EDIFICIOS

- Trabajos Con y Sin Andamios
- Fachadas, Patios, Terrazas...
- Tejados, Impermeabilizaciones

- Cerrajería, Aluminio, Estructuras
- Pavimentos, Reformas, Electricidad

- Gestión Integral de Obras
- Proyectos, Licencias, Certificados

- Garantías por Escrito Hasta 10 Años
- Financiación Sin Interés Hasta 60 Meses
- 15 Años de Experiencia, No Subcontratamos

RETIRADA DE URALITA - AMIANTOS Y FIBROCEMENTO



La alteración del precepto consiste esencialmente en la introducción de un novedoso punto 5, que deja al libre arbitrio de las partes la decisión de que durante un plazo determinado la renta, en su totalidad o de forma parcial, se reemplace por el "compromiso" del arrendatario de reformar o rehabilitar el inmueble, todo con arreglo a los términos que el artículo establece.

La práctica diaria demuestra que tal fijación de la contraprestación en obras que debe satisfacer el arrendata-

la obligación de depósito de la fianza legal, fianza que en todo caso debe depositarse en metálico.

Actualización de la renta

La Ley 4/2013 también modificó el art. 18 de la LAU relativo a la actualización de la renta, ya que frente a su anterior redacción –la renta únicamente podría actualizarse por IPC– desde el 6 de junio de 2013 los contratos locativos de vivienda que se concierten pueden establecer cualquier pacto

actualizaciones de la renta durante la realización de las obras, sus prórrogas y periodos empleados para subsanaciones de defectos, con base en aquella correspondencia coste obras-renta.

No será fácil, en lo que abunda la posibilidad de la resolución del contrato en caso de incumplimiento por parte de arrendatario de la realización de las obras en los términos y condiciones pactados, motivo de resolución introducido por el art. 17 de la LAU. Vía de posible finalización del contrato que supondrá la exigencia del máximo cuidado de las partes al negociar el reemplazo de la renta dineraria por la ejecución de obra.

El reemplazo de la renta por obras no exime al arrendador de la obligación de obtener previamente a la concertación del contrato el Certificado de Eficiencia Energética

rio presenta innumerables interrogantes: ¿qué ocurre si el arrendatario no cumple con su compromiso y no se realizan las obras?, ¿y si no se ajustan a lo pactado?, ¿qué ocurre si no están bien acabadas?, y así un largo etcétera. Pero lo que queremos resaltar es que legalmente la LAU (norma especial) permite la sustitución del pago de la renta en dinero por la ejecución de obras o mejoras en la vivienda realizadas por el inquilino, circunstancia que lo aproxima a los arrendamientos "ad meliorandum" y supone un incentivo más a la contratación.

La novedosa figura presenta el problema de la determinación de la cuantía de la renta en correspondencia con el coste de las obras (sin olvidar el posible sobrecoste que finalmente pudieran tener). Además aquella fijación de la proporción en que quedará fijada la renta es necesaria para cumplir con

sobre otros sistemas de actualización, quedando la renovación por dicho Índice de Precios para los supuestos en que no hubiere acuerdo expreso sobre la adopción de otro tipo de actualización. Un apunte aquí. Puede pactarse de modo explícito la actualización por IPC, suele ser lo corriente, aunque estipulándose que aquella nunca podrá ser a la baja, lo que veta cualquier rebaja en la cuantía debida a posibles deflaciones.

Independientemente el asunto que debe preocuparnos es el de la actualización de la renta en el caso de que esta total o parcialmente fuese reemplazada por la ejecución de obras por el arrendatario. La cuestión es importante, porque además de las controversias que pudieran suscitar las obras en sí, habría que incluir en el contrato un pacto claro y expreso sobre los parámetros de las

La circunstancia de que se pacte el reemplazo de la renta por obras no exime al arrendador de la obligación de obtener previamente a la concertación del contrato el Certificado de Eficiencia Energética. Este certificado habrá de obtenerse cuando se alquile la vivienda, sin esperar a la finalización de las obras.

Debiera tenerse en consideración la posibilidad de sustitución de la renta por obras y mejoras a ejecutar por el arrendatario. Evidentemente los problemas que puede acarrear, de los que se han enumerado algunos, unido a que ante una situación de necesidad el arrendador, una vez transcurrido el primer año de duración del contrato (artículo 9 LAU), puede recuperar la vivienda para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares, suponen un grave obstáculo a su utilización. Y no hablamos del tratamiento fiscal que tendría.



LARIX ABOGADOS

Bufete Multidisciplinar

RECLAMACION POR DEFECTOS CONSTRUCTIVOS

EXPERTOS con más de 20 años de dedicación

Consulte nuestra página web: www.larixabogados.com



Almagro, 11 • 2º 6 • 28010 Madrid • Telf.: 913101403 • Fax: 913085505 • corre-e: mariajesus@larixabogados.com

La importancia de la fortaleza mental en la Administración de Fincas



Por Diana Patricia Delgado Romero

Administradora de Fincas Colegiada
Abogada por la UCC

liar con la vida laboral, tarea que aunque no es fácil, es ya de por sí una buena noticia, porque tampoco es imposible.

Crear en uno mismo

Nuestra sociedad, agobiada hoy en día por noticias que aportan gotas amargas en nuestro quehacer diario, ya lo hace complicado y por eso nuestros administrados olvidan, o tal vez se niegan a aceptar, que es otro ser humano quien administra su bien más preciado, su vivienda.

Sin embargo, los **Administradores de Fincas Colegiados** tenemos el poder en nuestra mente, el poder de inclinar la balanza hacia un lado o hacia el otro, es decir, pensar siempre en positivo, pensar en el gran poder que adquirimos cuando de lo que se trata es de sembrar actitudes constructivas o, como decía antes, podemos inclinar esa balanza hacia el otro lado, hacia aquel espacio que nos presenta momentos cargados de oscuridad, momentos que nos ubican en un callejón sin salida.

En nuestras manos y solamente en nuestras manos está la solución, y por eso es de vital importancia que nos los creamos, que creamos en lo valiosos que somos, el gran aporte

En días pasados se ponía en tela de juicio en una cadena de televisión, sin una oportunidad clara para contrastar informaciones y fuentes, y sin condiciones iguales para rebatir los argumentos, las prácticas nada profesionales, aunque afortunadamente inusuales, de compañeros **Administradores de Fincas Colegiados**.

Fincas de toda España se esmeran en que esto sea así.

En nuestro caso particular, el **Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid**, que cuenta actualmente con **3.698 colegiados**, desarrolla innumerables actividades académicas y de formación para lograr altísimos estándares multidisciplinares y de calidad; ofre-

Es importante que el Administrador de Fincas se identifique siempre con el número de colegiado en sus tarjetas de presentación ante sus futuros clientes

Desafortunadamente, no se hicieron eco, con la misma fuerza, de la importancia de nuestra profesión de **Administrador de Fincas Colegiado como una garantía indiscutible de profesionalidad ante la sociedad**; tanto, que precisamente para alcanzar este cometido los Colegios Profesionales de Administradores de

ce al Colegiado herramientas para desarrollar esta actividad, día a día, con el objetivo de conseguir mejores resultados y mayor satisfacción a nuestros clientes e impulsa – y tal vez esto sea uno de nuestros más importantes pilares sobre los que se asienta nuestro Colegio- actividades que permitan conciliar la vida fami-

que hacemos a la sociedad, creando fuentes de empleo directo (mira en tu despacho a tus colaboradores) e indirecto.

Aprovecha esta situación y con la mirada limpia “coge el toro por los cuernos” y no lo veas como un problema. Te invito a que lo mires como un reto y, sobre todo, como una oportunidad. Cuantos más pro-

que para un colectivo como el nuestro, nos “ofrecen” las leyes liberalizadoras del mercado.

Píldoras para avanzar en la profesión

No podemos avanzar si la mitad de nosotros, como profesionales, nos quedamos atrás. Te recomiendo, por ello, seguir estas pautas que, sin

• Siéntete orgulloso de la labor que, con tanto esmero, realizas a diario.

• **No apoyes el intrusismo.**

• Rechaza las malas prácticas de otros supuestos compañeros.

• Pon en conocimiento de los órganos del Colegio esas malas prácticas; es la única manera de atacar el problema desde la raíz.

• **Se leal** con tu profesión, que es lo mismo que ser leal contigo. **La lealtad no caduca nunca.**

• Pero sobre todo valórate como **profesional**; rechaza a aquel proveedor que te ofrezca una comisión a cambio de tu colaboración, **tú vales más** y no olvides, como ser humano que eres, **¡qué te mereces lo mejor!**, pero solo tú, en la medida que lo creas, podrás proporcionarte ese bienestar emocional.

• **Administrador de Fincas Colegiado, una garantía indiscutible de profesionalidad** ante la sociedad.

El Administrador de Fincas debe creer lo valioso que es su aporte profesional a la sociedad

fesionales Administradores de Fincas Colegiados lo hagamos, llegará el momento en que seamos nosotros quienes decidamos a qué clase de clientes queremos prestar nuestros servicios profesionales, y en función de ello, ser retribuidos con honorarios dignos, afrontando de esa forma y entre otras cosas, la desprotección

duda, servirán para motivarte profesionalmente:

• Incrementa la confianza en ti.

• Identifícate siempre con tu número de colegiado en tus tarjetas de presentación ante tus futuros clientes y date un plus haciéndoles llegar copia de las Pólizas de Seguros con las que contamos en nuestro Colegio.

Exposición

El Greco en Toledo

Toledo acoge la exposición "El Griego de Toledo: pintor de lo visible y lo invisible", que conmemora el IV Centenario de la muerte del Greco, y que reúne más de cien obras del pintor.

El Greco era el griego de Toledo, un griego que hablaba mal el español, utilizaba una especie de "itañolo," firmaba sus cuadros en griego y se le conocía como extranjero de Grecia. Se le llama pintor de lo invisible por su capacidad de crear mundos hasta entonces no vistos.

pintor a inventor y pintor de retablos complejos y pluridisciplinarios en los que diseñaba su arquitectura y sus esculturas, lo cual le exigió un nuevo aprendizaje, transformándolo en un artista plural.

Las obras se encuentran repartidas en el Museo de Santa Cruz, sede de la exposición en el que se reúne una gran muestra de piezas del Greco, sus propios "grecos" (once) y todos los que han llegado desde once países y



El Museo de Santa Cruz acoge buena parte del recorrido expositivo. Fotos: Arantxa Castaño.

Hasta el 14 de junio se puede visitar esta exposición repartida en diferentes lugares de Toledo, ciudad en la que el autor vivió gran parte de su vida y en la que desarrolló sus mejores obras.

Recorrido expositivo

La muestra parte de la actividad del Greco antes de llegar a España, de Candía y Venecia a Roma, con la mirada puesta en su primera formación como maestro pintor en Creta y su paulatina apropiación de los modos occidentales italianos, a la sombra de Tiziano, Tintoretto, Giorgio Giulio, Clovio, Miguel Ángel y otros artistas italianos de lienzos o estampas. En España desarrolló sus capacidades escenográficas evolucionando como artista, de



Patio del Hospital de Tavera.

de la Caridad, en Illescas (Toledo), en el que se pueden ver obras del artista en los mismos lugares para los que fueron ideadas y realizadas.

- **Museo de Santa Cruz.** En este espacio se presenta la mayoría de sus obras. La muestra se articula en cuatro grandes secciones que se abren con el cuadro "Vista y plano de Toledo" y el autorretrato del Greco. A continuación, se adentra en los lienzos religiosos de su primera etapa, repasa la visión más tradicional que se tiene del pintor, muestra sus retablos y también aborda a El Greco como el "inventor de mundos alternativos".

- **Sacristía de la Catedral.** En este espacio se puede encontrar entre otras obras "El expolio de Cristo"; "San Pedro y San Pablo"; "Cristo en la cruz" y, "San José y el niño".

- **Iglesia de Santo Tomás.** Se encuentra "El entierro del Conde Orgaz", encargado por el párroco, Andrés Núñez de Madrid, en 1586.

- **Capilla San José.** En el lienzo central del retablo mayo, aparece "San José con el Niño" y, "La Coronación de la Virgen".

- **Convento de Santo Domingo el Antiguo.** Están las obras "La Resurrección de Cristo"; "San Juan Bautista" y, "San Juan Evangelista".

- **Hospital Tavera.** En este lugar se pueden ver los cuadros de "La Sagrada Familia con Santa Ana"; "San Pedro en lágrimas"; "El cardenal Tavera"; "San Francisco arrodillado en oración"; "El Bautismo de Jesús" y, "Cristo Resucitado".

Más información:

www.elgreco2014.com

CAFMadrid



2014

II Concurso de Fotografía



Sólo para
colegiados y
colaboradores
de despacho



Información
y bases



Patrocinado por:

remica
Servicios Energéticos

Cenicienta llevaba tacones de 15 cm

Lujan Argüelles
Editorial Martínez Roca



Su autora Lujan Argüelles escribe "Cenicienta lleva tacones de 15 cm" en la que presenta seis historias personales que podrían ser las de las lectoras, porque lo extraordinario no son esas vidas, sino la forma en la que la autora nos las relata y relaciona.

Muestra a sus amigas en seis capítulos biográficos en los que desmenuza con mucho humor y también con mala uva, la amistad y las relaciones familiares y de pareja, Analiza con ojo certero y una escritura precisa la vida, personalidad, deseos, miedos, certezas y debilidades de seis mujeres de hoy.

Luján no quiere lecturas pasivas por lo que las implica directamente, las convierte en una amiga más y les pide consejo sobre cuestiones emocionales y sexuales en las que las protagonistas no se ponen de acuerdo. Ofrece, incluso, una dirección de correo para recibir opiniones.

Las seis amigas tienen un grupo de WhatsApp que se llama La secta de las despechadas, aunque a ellas les guste más lo de La secta del desamor. Lo forman Romina (la madre abnegada y perfecta casada), Candela (la eterna enamorada), Sara (La ninfómana), Gilda (la mujer yeti), Lena (la mujer famosa y triunfadora) y, Naty (la alegre divorciada).

El último tuareg

Alberto Vázquez Figueroa
Editorial Martínez Roca



Más de treinta años después de la publicación de su mítica novela "Tuareg", Alberto Vázquez Figueroa vuelve sobre el tema que mejor conoce: la vida de los «señores de las arenas» y la eterna lucha que mantienen por intentar conservar las antiquísimas costumbres que han hecho de ellos un pueblo admirado y respetado.

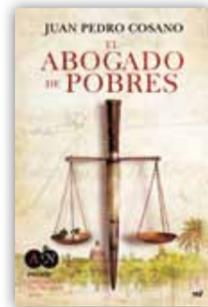
En esta ocasión la trama se desarrolla en la inmensa soledad del desierto del norte de Mali, donde la barbarie de los extremistas que intentan crear un Estado islamista radical está salpicando de sangre el buen nombre de los tuaregs. Contra su voluntad, Gacel Mugtar, un pacífico camionero gran conocedor del desierto, es uno de los encargados de hacer cumplir el código de honor de su raza ejecutando sin piedad y dondequiera que se encuentren a todos aquellos renegados o mercenarios que no renuncien a la violencia. Pero la peor batalla que se verá obligado a librar no será contra los fanáticos, sino contra su propia conciencia.

"El último Tuareg" es una novela apasionante, llena de intriga y giros inesperados, que recupera la esencia de uno de los pueblos más singulares del mundo.

A Alberto Vázquez Figueroa el éxito le llega con Ébano y, sobre todo, con Tuareg. Muchas de sus novelas han sido adaptadas al cine.

El abogado de pobres

Juan Pedro Cosano
Editorial Martínez Roca



La novela "El abogado de pobres", del escritor Juan Pedro Cosano, ha sido la ganadora de la V edición del Premio Abogados de Novela, que convocan conjuntamente el Consejo General de la Abogacía Española, la Mutualidad de la Abogacía y Ediciones Martínez Roca del Grupo Planeta.

"Con mi novela, aunque ambientada hace tres siglos, he querido transmitir los problemas y las contradicciones a los que se enfrenta un abogado en el ejercicio de su profesión", explica Juan Pedro Cosano.

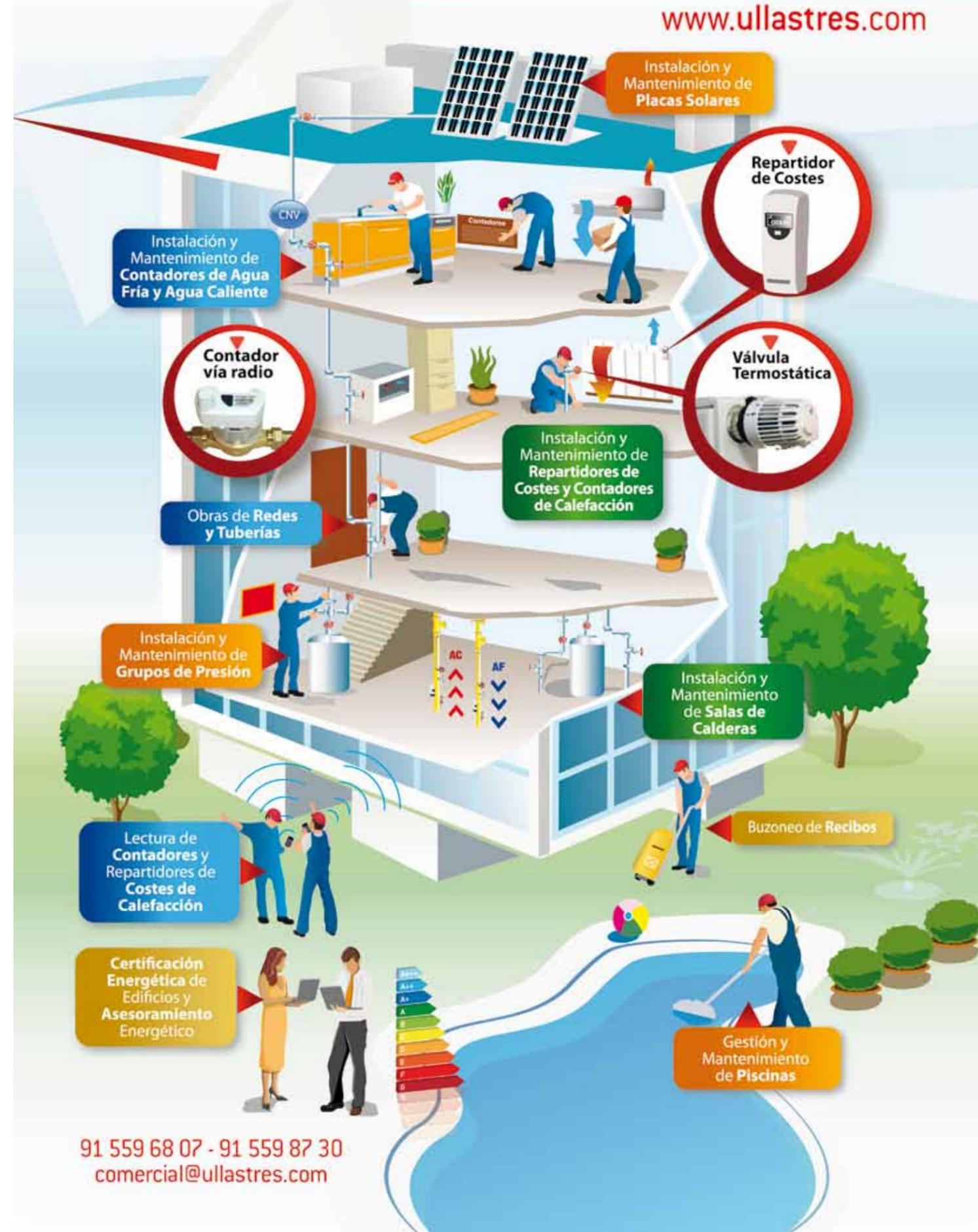
El autor es un excelente narrador y un magnífico conocedor de la historia de Jerez y del derecho español durante el antiguo régimen. Ambientada en Jerez de la Frontera a mediados del siglo XVIII, su protagonista es un abogado de pobres que tiene que enfrentarse a varios casos de corrupción, robo y falsificaciones, abusos de poder y manipulación de la Justicia. En el más importante de ellos, estarán implicados algunos de los personajes más importantes de la ciudad".

Cosano es titular del bufete jurídico Cosano y Asociados, S. L. P., en Jerez de la Frontera, aunque desarrolla su actividad en todo el territorio nacional. Es autor de las novelas "Hispania" y "Las muertes pequeñas" y del poemario "La noche calma y otros poemas".

Ullastres, el grupo multiservicios líder en la gestión y control global de la energía.

Ullastres

www.ullastres.com





160 años

ofreciendo excelencia en
servicio y mantenimiento



- Ascensores de **distintas marcas**.
- Edificios con aparentes **huecos imposibles**.
- Modernizaciones para **ahorrar** energía.
- Comunicación bidireccional por **videoconferencia**.
- Para nosotros **no hay barreras**, financiación a su medida.

Servicio
24 horas
901 24 00 24
ww.otis.com

OTIS
United Technologies