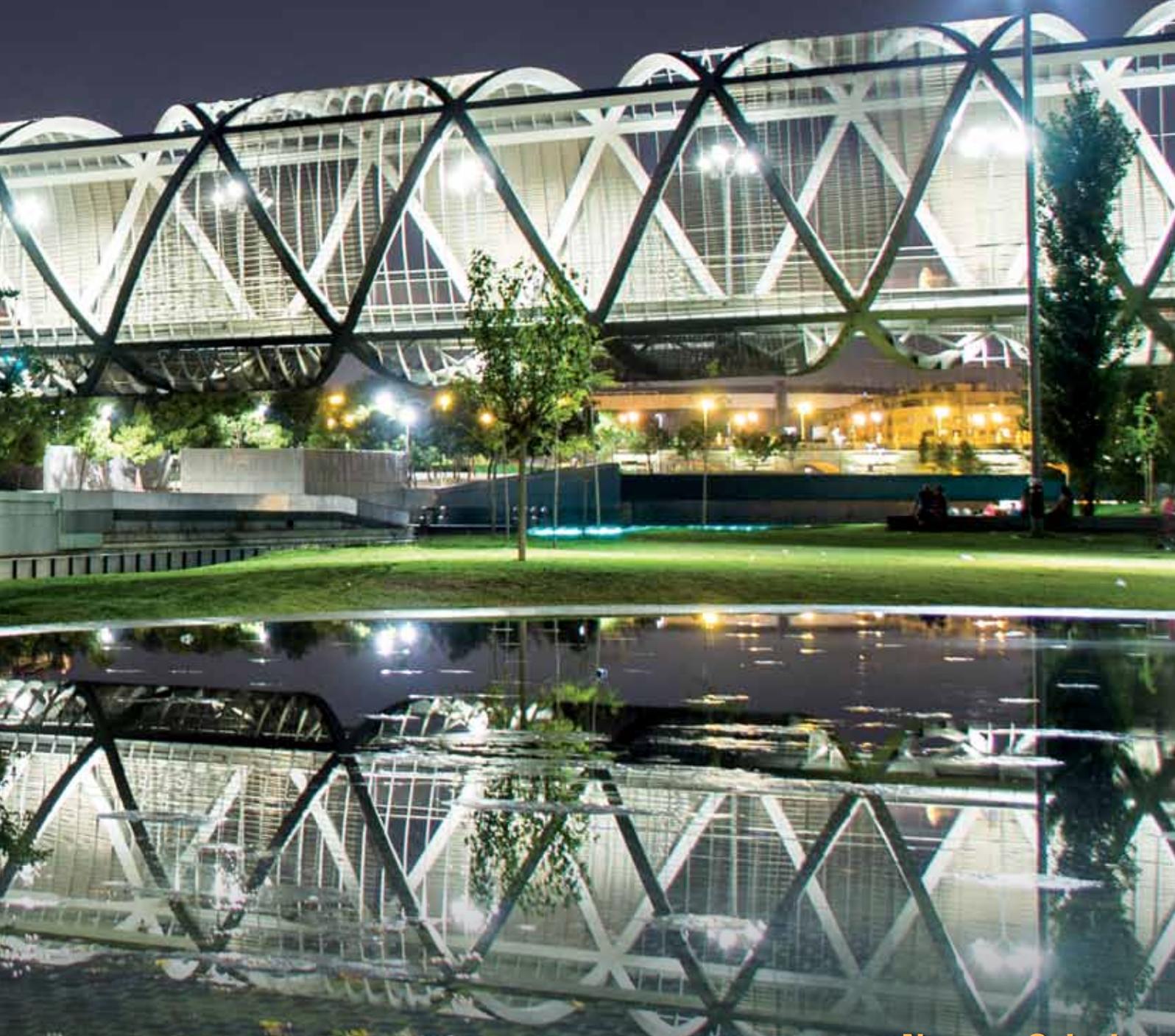


Administración de FINCAS



Revista del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid • Nº 146 • Junio 2014



Entrevista

Ana Gomendio

Directora General de Vivienda y
Rehabilitación de la Comunidad de Madrid.

Nuestro Colegio

Fallece Jaime Blanco,
presidente de Honor y
fundador del Colegio

Hoy...

¿Por qué la
vivienda es cara?



El cambio de modelo energético empieza en el salón

Sólo quien conoce su consumo energético puede reducirlo



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

Crear es poder

Jaime Blanco, nos ha dejado para siempre. El amigo, el compañero, el maestro, el Presidente de Honor de nuestro Colegio de Madrid y del Consejo General, el cofundador de nuestra organización corporativa, el alma mater de nuestra profesión se marchó el día siguiente a la celebración de la Junta General de Colegiados.

Pocos días antes nos pedía que le reservásemos un lugar de preferencia en la mesa presidencial para poder saludar a los colegiados asistentes, a pesar de que, en la misma conversación, nos comentaba que sentía que Pilar lo estaba llamando con más fuerza que en ocasiones anteriores ...

Decíamos en la Junta General de Colegiados, citando a Almudena Grandes, que la unión hace la fuerza y que la fe mueve montañas y que creer es poder y que el esfuerzo merece su recompensa y resulta que sí, que de verdad se puede; que a veces las palabras bellas no son palabras huecas, que la tenacidad, la lealtad, la perseverancia, la fortaleza imprescindible para resistir la tentación de abandonar, de desertar, de unirse a la corriente del favorito son los valores que forjan la voluntad, endurecen la piel y acorazan el espíritu.

Y asegurábamos que de eso sabemos mucho en éste Colegio.

Nos dejamos la piel en el empeño, sacamos energías cuando parece que ya no las tenemos, renunciamos al confort familiar o sustraemos tiempo a nuestro quehacer profesional particular para ofrecérselo a nuestra profesión a través de la agrupación de la que formamos parte, el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid creado por Jaime Blanco.

Nos manifestábamos convencidos que detrás de toda la campaña institucional que promueve el Ministerio de Economía no hay sino el deseo de acabar con los colegios profesionales, tanto con los que no están a la altura de las circunstancias de principios del Siglo XXI, como los que, como éste nuestro de Madrid, venimos poniendo sobre aviso a los usuarios y consumidores que serán los mayores damnificados si el Gobierno del Partido Popular decide sacar adelante la Ley de

Servicios Profesionales, pues en nuestro caso, los Administradores de Fincas colegiados cumplimos con los requisitos de complejidad del servicio profesional que prestamos y las ventajas que aporta a la sociedad contar con una estructura organizativa colegial que lleve a cabo las funciones de control de forma eficiente para una mejor protección de los citados consumidores y usuarios.

Incidíamos en manifestar que lo más desolador es que muchos de nosotros mismos, no creemos ni en nosotros mismos, comentando que si le dedicásemos solo un minuto diario por Colegiado al Colegio, estaríamos trabajando dos días y medio, por día, en fortalecer y dignificar nuestra profesión porque, nosotros, los Administradores de Fincas tenemos el poder de convicción en nuestra mente, pero necesitamos ser positivos, creer en la siembra de las actitudes constructivas, porque, como decíamos al principio, creer es poder.

Asegurábamos que en nuestras manos, individualmente está el poder de ofrecer las soluciones y que nos debemos creer valiosos para ello. Cuantos más formemos parte de ésta legión, antes llegará el momento de que podamos tomar libremente las decisiones sobre nosotros mismos, sobre nuestros despachos y sobre nuestros clientes administrados.

Desde el CAFMadrid, las casi cien personas que participamos en su actividad diaria, seguiremos trabajando por y para todos los Administradores de Fincas que formamos el colectivo madrileño para que el Administrador de Fincas Colegiado sea realmente una garantía indiscutible de profesionalidad ante la Sociedad.

Y orgullosos proclamamos, en estos tristes momentos, que todas estas convicciones las hemos aprendido de Jaime Blanco Granda. Descansa en Paz, amigo, en la presencia de Dios Nuestro Señor.



Administración
de FINCAS

SEGURIDAD AL ALCANCE DE TODAS SUS FINCAS



100% SUBVENCIONADO:

Instalación de 1 a 2 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

6-12 Nuestro Colegio

- Fallece Jaime Blanco, presidente de Honor y fundador del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid
- Carta de agradecimiento de la familia Blanco
- III Jornada de Bienvenida a nuevos Colegiados
- Acuerdo de colaboración con la Asociación Otro Tiempo
- XXXIII Junta General Ordinaria de Colegiados
- Celebrada con éxito la II Jornada AdminTime
- CAFMadrid participa en el II Congreso de Edificios de Energía Casi Nula (EECN)
- El Colegio abre con éxito su campus virtual

15 Propiedad Horizontal Arrendamientos Urbanos

17 Nos interesa...

- Ver menos canales costará dinero

19 Observatorio Inmobiliario

- Madrid apuesta por el uso sostenible de energía en el sector residencial

20-22 Entrevista

- Ana Gomendio, directora General de Vivienda y Rehabilitación de la Comunidad de Madrid

24 La Red

- Cómo proteger nuestra red WiFi

26-29 Hoy...

- ¿Por qué la vivienda es cara?

30-31 Secretaría Técnica

- Contribución de los locales al pago de los gastos generales

32-39 Información Técnica

- José Porras Aguilera
- Ignacio Calderón Solé
- Ruth Bellver Barruete
- José Martín

40-47 Colaboraciones

- Vicente Magro Servet
- Gabriel de Alvear Pardo
- Antonio M. García Martín
- Jesús F. Benitez Llorente

48-50 Tiempo Libre

Exposición, libros

Foto Portada: Concurso de Fotografía de CAFMadrid: "Agradable noche de verano", de María Isabel Fernández. Parque de Madrid Río.

Administración de FINCAS



REVISTA DEL COLEGIO PROFESIONAL DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE MADRID

Junio 2014 • Nº 146

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.

Déposito 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.





Fallece Jaime Blanco, presidente de Honor y fundador del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid

El pasado 21 de mayo fallecía el presidente de Honor y fundador del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid, Jaime Blanco Granda.

Administrador de fincas desde 1956, Blanco representó al colectivo profesional desde el año 1963. Con el número 45, presidió el Colegio de Administradores de Fincas de Madrid desde su

constitución en 1968 y hasta 2002. Bajo su presidencia al frente del Colegio se creó el título de Experto Inmobiliario-Administrador de Fincas,

In Memoriam

que con el Convenio de la Escuela Oficial expiden varias universidades españolas, entre ellas la de Alcalá de

“Mi lucha ha sido convertir la actividad en profesión”

Henares. Incorporó al Colegio a la CEIM participando en la redacción del Libro Blanco del Sector Inmobiliario, editado por la Fundación de Estudios

Inmobiliarios (FEI) en colaboración con el IESE-Universidad de Navarra y el Ministerio de Fomento.

Participante en múltiples Congresos y Jornadas, Jaime Blanco era también presidente de Honor del Colegio de Madrid y del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España.

La Junta de Gobierno y los empleados del CAFMadrid sentimos su pérdida pero estamos convencidos de que la profesión seguirá viva gracias a él. Gracias por todo, Jaime.



Visionario del sector

Testigo directo de la evolución de la profesión de Administración de Fincas, en una entrevista realizada para esta misma revista, en 2009, destacaba que su dedicación a ella “cambió por completo mi vida, mis ilusiones y mi razón de ser”. “Mi lucha ha sido convertir la actividad en profesión”, reivindicaba en aquel entonces.

Gran comunicador, Blanco fue todo un visionario del sector inmobiliario. Incluso en 2006, declaraba en un diario de difusión nacional lo siguiente: “Hoy –por mayo de 2006- se está soportando un aumento importante de hipotecas porque hasta ahora el trabajo se ha ido consolidando, pero su se produce una crisis económica el paro puede pasar del 8% o 9% actual a un 16% o 17%. Eso puede ocurrir y si cae la economía, ¿quién va a poder soportar el pago de una hipoteca o poder comprar una casa? Evidentemente, en ese caso, los precios bajarían”. Estas palabras atestiguan que Jaime Blanco vivió con total intensidad todo el proceso inmobiliario que hemos experimentado en los últimos años.

Carta de agradecimiento de la familia Blanco

Tras las muestras de pésame recibidas por el fallecimiento de su padre, los hijos de Jaime Blanco han querido escribir una carta de agradecimiento que a continuación reproducimos.

“**Sus hijos** y el resto de su familia queremos transmitir nuestro agradecimiento sincero por todas las condolencias y muestras de cariño recibidas con ocasión del fallecimiento de nuestro padre. Especialmente al Colegio de Administradores de Fincas de Madrid, a su Junta de Gobierno y a todo su personal; al Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas y a todos los Colegios de Administradores de Fincas de España. Asimismo, agradecemos las múltiples muestras de afecto y cariño de todo el colectivo de administradores.

Desde el año 1956 en que comenzó su actividad como administrador de fincas, Jaime Blanco Granda, vivió entregado al desarrollo de esta profesión. Desde los inicios en 1963 como Agrupación de Administradores, hasta la consecución del Colegio en el año 1968, dentro de la Organización Sindical y posteriormente su adaptación a la Ley de Colegios Profesionales, ostentó ininterrumpidamente el cargo de Presidente, por decisión de los colegiados, hasta el año 2002.

Para Jaime Blanco el Colegio de Administradores era parte importantísima de su vida de manera que la constitución del Colegio, el reconocimiento social de la actividad de los administradores de fincas, la formación permanente de éstos, la consecución



de titulación universitaria para el desempeño de su labor fueron objetivos que se fijó como metas y vio cumplidos.

El trabajo y esfuerzo por el Colegio de Administradores y la profesión le fue ampliamente recompensado, en vida, con el cariño y reconocimiento que recibió de todos sus compañeros de profesión.

Su trayectoria, dedicación y valores demostrados en vida hacen que nos sintamos orgullosos de nuestro padre que ha sido en todo momento un ejemplo a seguir en nuestra vida personal y profesional.

Pilar, José Miguel y Jaime Blanco Martín”





III Jornada de Bienvenida a nuevos Colegiados

El pasado 9 de mayo, el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid) organizó la **III Jornada de Bienvenida** a los profesionales que se han incorporado al Colegio desde mayo de 2013 hasta abril de 2014.

Patrocinado por **Grupo GTG**, el evento contó con la participación de los coordinadores de las 18 comisiones de trabajo, quienes se encargaron de explicar a los más de 50 asistentes su funcionamiento.

Tras la apertura del acto, que corrió a cargo de **Miguel Ángel Muñoz**, presidente del CAFMadrid, el coordinador de la Comisión de Colegiados de Reciente Incorporación y vicepresidente segundo del Colegio, **José Luis Ramírez**, destacó que durante 2013 se celebraron más de 40 jornadas formativas.

De todas las comisiones, integradas por miembros de la Junta de Gobierno y administradores de fincas colegiados,

Nuestro Colegio



Sobre estas líneas, de izda. a dcha.: José Luis Ramírez, Marcial Tarín, Miguel Ángel Muñoz, Ángel Ignacio Mateo, y Miguel Ángel Terrel, gerente de Grupo GTG.

el secretario del CAFMadrid, **Ángel Ignacio Mateo**, señaló la importancia de la Comisión de Deontología, "toda vez que los colegios profesionales no podrían existir sin el control deontológico de sus colegiados".

El poder del cambio

Seguidamente a su intervención, tomó la palabra **Luis de la Peña**, coordinador de la Comisión de Informática y tesorero del CAFMadrid, que explicó a los administradores recién incorporados las ventajas que tiene la aplicación informática Colmadwin, "un programa hecho por y para el Colegiado".



Roland Ruiz.

Para motivar en su labor diaria a los administradores de fincas el acto contó con la intervención de **Roland Ruiz**, coach y consultor de software en Kyocera, quien con su ponencia "El poder del cambio" con-

vinció a los asistentes de no perder el tren del avance tecnológico. Para este reconocido experto, "la única estrategia que garantiza nuestra superviven-

"Los colegios profesionales no podrían existir sin el control deontológico de sus colegiados"
Ángel I. Mateo

cia en el largo plazo es adaptarnos a esos cambios y pasar a aprovecharnos positivamente de los avances tecnológicos". Entre las tendencias a adoptar citó la movilidad y el cloud. Seguidamente a la presentación, administradores de fincas y acompañantes pudieron disfrutar de un ameno cocktail amenizado por una violinista.

Acuerdo de colaboración con la Asociación Otro Tiempo

Con la finalidad de informar sobre el reciclaje de aceite usado de cocina y su recogida en comunidades de propietarios, el CAFMadrid ha firmado un convenio con **Otro Tiempo**, asociación sin ánimo de lucro, que tiene entre sus fines el cuidado del medio ambiente.

A través de la campaña "Otro Tiempo, Otro Planeta", la asociación presta su colaboración con un servicio de recogida de aceite usado de cocina totalmente gratuitos para las comunidades administradas por profesionales del Colegio. Este servicio incluye la colocación de contenedores con coste cero en las fincas así como el reparto también gratuito de embudos entre los vecinos para facilitar la recogida de este aceite.

La firma del convenio tuvo lugar el pasado 24 de abril en la sede del CAFMadrid, siendo suscrito por **Miguel Ángel Muñoz**, y **Elena Laporta**, presidenta de la Asociación Otro Tiempo.



Las representantes de la Asociación Otro Tiempo junto al presidente del CAFMadrid, Miguel Ángel Muñoz.

XXXIII Junta General Ordinaria de Colegiados

El pasado 20 de mayo, el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid) celebró la XXXIII Junta General Ordinaria de Colegiados en la Asociación de la Prensa de Madrid.

El presidente del CAFMadrid, **Miguel Ángel Muñoz**, que abrió el acto, agradeció la asistencia de todos los presentes, cediendo a continuación la palabra al secretario de la institución, **Ángel Ignacio Mateo**, para tratar el primer punto del Orden del Día: la aprobación del Acta de la XXXII Junta General, celebrada el pasado 23 de mayo de 2013. **Fue aprobada por mayoría con la abstención de un colegiado.**

Seguidamente, y antes de dar lectura de las principales actividades realizadas por las distintas Comisiones de Trabajo y el Gabinete de Comunicación del Colegio, Mateo destacó la referencia que se efectúa en la Memoria a la sentencia dictada por el Juzgado Contencioso Administración nº 16 de Madrid, bajo procedimiento ordinario 58/2012, que desestima el recurso contencioso administrativo interpuesto por Doña Manuela Julia Torres y otros, contra la Resolución de la Comisión de Recursos del CAFMadrid, de 7 de mayo de 2012. Este pronunciamiento Judicial, informó el secretario, ha sido recurrido en apelación ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid, por la parte demandante en el mes de abril de 2014. **El informe de Secretaría fue aprobado por unanimidad.**

El secretario no quiso terminar su intervención sin antes agradecer a los Coordinadores de la Comisiones de Trabajo, a los colegiados que integran las mismas, a sus compañeros de la Junta de Gobierno y en especial al Pre-

sidente, así como a los empleados del Colegio, por su trabajo y dedicación.

Memoria de Tesorería

Por su parte, **Luis de la Peña**, tesorero del CAFMadrid, informó de las cuentas anuales del ejercicio 2013 que comprenden el Balance de Situación, cuenta de Pérdidas y Ganancias, el

presupuesto elaborado en función del número de colegiados censados, la congelación de la cuota de alta en el Colegio, establecida en 292 euros, y la congelación de las cuotas colegiales establecidas en 38 euros por colegiado y mes, "que un año más seguimos congelando", manifestó el tesorero. **Este presupuesto**



De izda. a dcha.: Marcial Tarín, Ángel Ignacio Mateo, Miguel Ángel Muñoz, Luis de la Peña y José Luis Ramírez, durante la lectura de la Memoria de Tesorería por parte del tesorero del CAFMadrid.

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, la Memoria y el informe de Auditoría Independiente, siendo su calificación de favorable. Sometido a valoración de la sala el Balance de

fue aprobado por mayoría con tres votos en contra.

Para finalizar y continuando con el Orden del Día establecido, el presidente Miguel Ángel Muñoz, en su informe, trasladó a todos los asistentes el saludo del presidente de Honor, Jaime Blanco, y resumió las reuniones y cursos en las que ha participado durante 2014.

Tras dar cuenta de sus actividades, el presidente informó sobre las inquietudes institucionales, manifestando que "los Administradores de Fincas tenemos el poder de convicción en nuestra mente, pero necesitamos ser constructivos, ya que creer es poder".

El Balance de Situación a 31 de diciembre de 2013 fue aprobado por unanimidad y el Presupuesto de Ingresos y Gastos para el ejercicio 2014 por mayoría

Situación a 31 de diciembre de 2013, éste fue aprobado por unanimidad.

Seguidamente, De la Peña presentó el Presupuesto de Ingresos y Gastos para el ejercicio 2014, que se encuentra bien detallado en la Memoria Cor-



Nuestro Colegio

Celebrada con éxito la III Jornada AdminTime

El pasado 3 de abril, tuvo lugar una nueva edición de las **Jornadas AdminTime** que, con éxito de convocatoria y participación, organizan conjuntamente el Colegio Profesional de Administradores de Fincas (CAFMadrid) y la empresa de seguridad Prevent Security Systems

Con el patrocinio de Murprotec, ALC Alcantarillado Técnico y Grupo GTG esta tercera edición, cuya apertura corrió a cargo del presidente del CAFMadrid, **Miguel Ángel Muñoz, Gricell Garrido**, CEO de Prevent y **Salvador Díez**, presidente del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España, puso de relieve la importancia de las nuevas tecnologías y la comunicación en el plan estratégico de los despachos profesionales.

Pilar Gómez Acebo, presidenta de honor de la Federación Española de Mujeres Directivas, Ejecutivas, Profesionales y Empresarias (FEDEPE), abrió el

evento con tres preguntas que hicieron pensar a los asistentes: ¿Qué sabes hacer con lo que haces? ¿Eso que sabes hacer para qué sirve? ¿Dónde es útil? "No sé de nadie con respuesta propia particular, única, exclusiva e irrepetible que le vaya mal en la vida, porque



Pilar Gómez Acebo, Salvador Díez, Miguel Ángel Muñoz y Gricell Garrido.

precisamente el hecho de ser únicos hace que las cosas nos vayan bien, no por casualidad sino por causa directa", exclamó.

"Cómo usar Internet para conseguir nuevas comunidades de propietarios" fue la ponencia desarrollada por **Ana Nieto**, directora de Marketing Digital

en Web Empresa 2.0. Entre los consejos que facilitó a los administradores de fincas, destacó la importancia de las palabras claves en las páginas web para atraer clientes al despacho, así como la elaboración de un blog y una newsletter como herramientas que permiten fidelizar a las comunidades.

Por su parte, **Miquel Lladó**, presidente de Dale Carnegie España, apeló a la buena comunicación entre el administrador de fincas y los propietarios como pieza fundamental del éxito para evitar la pérdida de clientes, posibilitar la captación de nuevos y poder solucionar situaciones conflictivas en el desarrollo de las juntas.

Para finalizar **José Ballesteros**, fundador y director de Actitud en Acción, reflexionó sobre las 6 enfermedades que imposibilitan la felicidad y el éxito en la vida, y, sobre todo, cómo superar la adversidad frente a la competencia.



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 Schröder Socelec)**, 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



CAFMadrid participa en el II Congreso de Edificios de Energía Casi Nula (EECN)

El Colegio de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid) participó, como Apoyo Profesional, en la segunda edición del Congreso de Edificios de Energía Casi Nula (EECN) que, coorganizada por el Grupo Tecma Red y el Ministerio de Fomento, tuvo lugar durante los pasados días 6 y 7 de mayo. Celebrado en el marco de la Semana Internacional de la Construcción y Rehabilitación Eficiente (SICRE), más de 330 profesionales se dieron cita en IFEMA para abordar el estado actual de los edificios de alta eficiencia energética en España.

En la Mesa Redonda "El papel de los profesionales ante los Edificios de Consumo de Energía Casi Nula", participó **Rosario Macías**, vocal del CAFMadrid, que, en su intervención, destacó la importancia de la función del Administrador de Fincas, tan amplia como velar por el mantenimiento y buen funcionamiento de las instalaciones. "Es cierto que los edificios que

se construyen en la actualidad no tienen las mismas necesidades y complejidades que tienen los que se edificaron hace 50 años", afirmó Macías, que recordó la necesidad de contar con un proyecto integral e individualizado para hacer una rehabilitación del edificio. "Además", aconsejó, "es realmente necesario el trabajo de un técnico permanente que acompañe y asesore a las comunidades de propietarios en los planes preventivos que hay que hacer en el mantenimiento de los edificios".

También participaron **Antonio Vargas**, en representación del Consejo Superior de Colegios de Arquitectos de España (CSCAE); **Carlos Aymat**, Director del Gabinete Técnico del Consejo General de la Arquitectura Técnica de España (CGATE); **Manuel Soriano**, del Consejo General de Colegios Oficiales de Ingenieros Industriales (CGCOII-COIIIM) y **José Antonio Granero**, decano del Colegio oficial de Arquitectos de Madrid (COAM).



Sobre estas líneas, los componentes de la Mesa Redonda "El papel de los profesionales ante los EECN".



El Colegio abre con éxito su campus virtual

El Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid) ha desarrollado, con resultados óptimos de valoración, su primer curso online. Desde el pasado 31 de marzo, y hasta el 11 de abril, más de 100 administradores de fincas colegiados

Formación

tutoría mediante el envío y la puesta en común de preguntas frecuentes, la dinamización multimedia a través de vídeos teórico-prácticos, la valoración y la certificación final mediante la superación de una prueba autoevaluativa, han determinado el enfoque integral de esta completa formación.

Aplicación práctica

Diseñado en formato interactivo multimedia, el alumno ha podido realizar este curso de manera secuencial, con un ameno y atractivo programa basado en animaciones, locuciones y vídeos cuyo objetivo final no ha sido otro que la aplicación práctica de los conocimientos adquiridos.

Los contenidos de este curso sobre Juntas de Propietarios han sido preparados por la Asesoría Jurídico-Técnica del CAFMadrid, estimando su duración en 10 horas lectivas, distribuidas entre el estudio de la documentación, la visualización de vídeos formativos, realización



pudieron conocer, de una forma más dinámica y práctica, el desarrollo y funcionamiento de las Juntas de Propietarios.

La formación online permite al alumno seguir el curso de manera secuencial

Este primer curso online, que la abogada y asesora permanente de la Asesoría Jurídico-Técnica del Colegio, Patricia Briones, ha impartido a través del campus virtual del CAFMadrid, ha sido todo un éxito. Además de los contenidos temáticos en línea, el refuerzo de una



de ejercicios prácticos con acceso a la biblioteca, test de autoevaluación, etc.

Durante la segunda quincena del mes de mayo, el CAFMadrid también ha convocado el primer curso en ofimática del paquete office: Word 2010, de 50 horas de duración. Estructurado en 38 lecciones, este curso a distancia se ha convertido en una formación online imprescindible no sólo para administradores de fincas, sino también para mandos intermedios, personal administrativo, auxiliares, personal de secretariado, trabajadores en departamentos de atención telefónica, back office, redactores, editores, copiadores de datos, y en general cualquier trabajador cuyas labores a desempeñar exijan de redacción y presentación de documentación escrita.



Plan Renove de Salas de Calderas en la Comunidad de Madrid



www.cambiatucaldera.com

91 468 72 51



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.

Sentencias

Es nulo es acuerdo por el que se obliga a pagar los gastos de sustitución del ascensor, cuando existe cláusula estatutaria que establece la exoneración general de este servicio común

Publicación: www.sepin.es - propiedad horizontal

TS, Sala Primera, de lo Civil, 38/2014, de 10 de febrero
Recurso 2336/2011. Ponente: José Antonio Seijas Quintana
SP/SENT/749614

“.. Las cláusulas son del tenor literal siguiente: 4ª “queda reservado expresamente al señor Jose Antonio, el derecho para poder abrir puertas al portal y escaleras del inmueble de todos o de cualquiera de los locales que se vayan segregando tanto de la planta baja como del entresuelo comercial y aunque estos locales se les señale la cuota correspondiente, tomada de la planta de que proceden, no contribuirán a los gastos particulares del ascensor, escalera y portal, en tanto en cuanto no se abran dichas puertas de comunicación”. 6ª “los gastos de conservación y reparación de los ascensores y así como los de conservación, reparación y alumbrado del portal y escaleras serán sufragados por los propietarios de las viviendas e incluso las dependencias del entresuelo comercial con puerta de acceso a la escalera, no contribuyendo a los mismos por no usar de tales elementos, con excepción de los gastos del portal si abren puerta a él, los locales de la planta baja comercial...”.

“...La aplicación de la jurisprudencia citada exige la estimación del recurso. El alcance de la exención relativa a obras de adaptación o sustitución de los ascensores no resulta comparable a aquellos supuestos en que la instalación del ascensor se realiza por primera vez. En estos últimos supuestos, se trata de garantizar la accesibilidad y la mejora general del inmueble, por lo que la conclusión que ahora se alcanza, no se opone a lo dispuesto en otras decisiones adoptadas por esta Sala (STS de 20 de octubre de 2010, RC núm. 2218/2006, entre otras) en la que se establece que las cláusulas que eximen del deber de contribuir a «gastos de conservación, limpieza, alumbrado de portales y escaleras» a los propietarios de locales que no tienen acceso por dichos portales, deben entenderse en el sentido de que no les libera del deber de contribuir a sufragar los gastos de instalación de los mismos, en aquellos casos en los que es necesaria para la adecuada habitabilidad del inmueble, puesto que en el caso que nos ocupa se trata de la sustitución o cambio de un ascensor ya existente y no de su instalación originaria. En definitiva, el acuerdo por el que se decidió que el demandante-recurrente pagara la parte correspondiente del ascensor en la realización de las obras de sustitución del ascensor, pese a la exención contenida en los estatu-

tos de la comunidad en relación a estos gastos a favor del titular de los locales de su propiedad, es nulo...”.

Consultas

Forma de pago de los gastos comunes cuando el piso pertenece a varios propietarios “pro indiviso”

Publicación: www.sepin.es - propiedad horizontal

SP/CONS/84973

No es correcto repartir el recibo de la comunidad en cuatro partes porque son estos los copropietarios por herencia o por cualquier otra circunstancia del piso o local. Así pues, no se debe dividir la derrama de ninguna manera. Hay que pasar el recibo por el total y que sean ellos los que lleven sus cuentas internas. Igual pasa con el voto, que tiene que ser único, a tenor del art. 15.1 de la Ley de Propiedad Horizontal.

Por tanto, si ahora hay una deuda parcial, la reclamación debe hacerse a todos los copropietarios del piso, repetimos, sin perjuicio de que ellos internamente se reclamen o hagan lo que mejor les parezca, aplicando los arts. 395 y otros concordantes del Código Civil.

Aportación extraordinaria ante la falta de pago de los gastos comunes por la promotora

Publicación: www.sepin.es - propiedad horizontal

En una comunidad con propiedades pendientes de ejecución hipotecaria, entre ellas el promotor, se pretende poner en el próximo presupuesto un fondo del 15 % para cubrir la parte de cuotas que no se van a pagar.

Se pregunta el nombre que se podría dar a esa partida presupuestaria.

Desde luego, de manera estricta, no se puede llamar “fondo de reserva” a este tipo de aportaciones, pues no entra en los conceptos que establece el art. 9.1 f) de la Ley de Propiedad Horizontal, aunque quizá, en una interpretación, amplia podría incluirse.

Somos partidarios de que la partida se llame algo así como “provisión extra para asegurar servicios ante posible falta de pago de comuneros (o directamente poner promotora)”, que tiene su base en el propio art. 9.1 e), primer párrafo, ya que, si hay falta de ingresos, no se podrá de ninguna manera cumplir con el pago de los servicios y elementos comunes.

Creemos firmemente que la posible impugnación judicial del art. 18 de la misma LPH, casi con seguridad no prosperaría a su favor, una vez que la Junta lo haya aprobado con el epígrafe antes mencionado u otro parecido, aparte de que la protesta o el mismo proceso no les exime del pago, pues así lo establece el apdo. 4 del citado art. 18.



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.



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

ASG10[®] UNA NUEVA DIMENSIÓN EN SERVICIOS A COMUNIDADES



- 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.



Ver menos canales costará dinero

Ante la indefinición existente a día de hoy ni siquiera el presidente de la Federación Nacional de Instaladores de Telecomunicaciones (FENITEL), Antonio Mateos, puede concretar a qué se exponen comunidades y propietarios tras los últimos movimientos en el espectro radioeléctrico. Este especialista muestra su preocupación "al no saber qué va a pasar o cómo tendremos que actuar según lo que se decida de aquí al 31 de diciembre".

La supresión de nueve canales televisivos la pasada primavera trajo de nuevo a la arena pública el comentado *dividendo digital*, ese proceso mediante el que las frecuencias comprendidas entre 790 y 862 MHz (equivalente a los canales 61 al 69 de UHF) dejarán de ser usadas para transmitir TDT por haber sido asignadas en una subasta a las compañías de telecomunicaciones para prestar servicios de 4G. El plazo, que expiraba inicialmente el 1 de enero de 2014, concluye en el primer día del año 2015.

La Asociación de Usuarios de la Comunicación se pregunta por qué hay que pagar para reanudar los edificios cuando tenemos menos oferta televisiva gratuita. Un coste estimado por la FENITEL en 20 euros por propietario para un edificio

que finalmente utilizarán las emisiones TDT en cada una de las 76 áreas geográficas en las que está dividida España a estos efectos.

Adaptación

Cada edificio dispone de diferentes tipos de amplificación según sus características constructivas, tamaño, ubicación y condiciones técnicas de las emisiones en su lugar de emplazamiento. La FENITEL recomienda, tal y como adelantábamos en diciembre de 2013, las cabeceras monocanales frente a las centralitas programables, puesto que las primeras son las que mejores prestaciones técnicas ofrecen.

En un edificio de viviendas la instalación consta de una antena (recepción), una cabecera que contiene los elementos de amplificación y tratamiento y una distribución. Para los 1,3 millones de viviendas de este tipo que existen en España, según estimaciones de la FENITEL, las actuaciones derivadas del *dividendo digital* se concentrarán fundamentalmente en la cabecera. "Las

La FENITEL calcula que el coste de la reanulación será de 20 euros por propietario para un edificio tipo de 20 viviendas

intervenciones dependerán del tipo de amplificación existente, de su antigüedad o de su estado de intervención", señala Mateos.

Otro factor que condicionará estas actuaciones será la planificación de los canales que finalmente asigne el Gobierno a la TDT. Con el objetivo de minimizar las molestias y los costes que asumirán los ciudadanos, la Federación apela al consenso, a la colaboración y a la participación de los principales agentes implicados. También reclama al Gobierno un plan "participado, global, completo y definitivo" y tiempo

suficiente para que los usuarios entiendan que deben asumir un gasto para mantener el servicio de TDT. Y una vieja reivindicación, a la que se suman la AUC y otras organizaciones de consumidores: una campaña de comunicación "global e intensa, con mensajes claros y directos que hagan posible el proceso de antenización en toda España".

Precisamente la AUC, en un comunicado emitido con motivo del cie-

La FENITEL reclama al gobierno un plan participado y global

re de nueve canales de TDT, señaló que el Ejecutivo "no debería caer en la tentación de dar por definitiva la desaparición de esas nueve cadenas, aprovechando los reajustes en el espectro radioeléctrico que se derivan del *dividendo digital*".

La AUC pide también "que asegure a los espectadores un número de múltiplex suficientes para mantener al menos la oferta hasta ahora existente". En relación con el desembolso que requerirá la reanulación y adaptación técnica de los edificios como consecuencia del *dividendo digital* (lo que la FENITEL denomina "mudanza" o reubicación de canales de unas a otras frecuencias), esta organización recuerda que el gasto iba a estar inicialmente subvencionado con cargo a lo pagado por las operadoras de telecomunicaciones en la subasta del uso del espectro. Un compromiso de la administración Zapatero que el actual Gobierno del PP se encargó de romper el pasado verano por boca del Ministro Soria.



NUESTRO OBJETIVO CALIDAD Y SERVICIO

INSTALACIÓN Y MANTENIMIENTO:

- Grupo de Presión
- Gestión Energética
- Instalaciones de Gas
- Calefacción
- Climatización
- Fontanería
- Incendios
- Ventilación
- Porteros Automáticos
- Electricidad
- Lectura de Contadores
- Repartidor de Costes
- Obra Civil Asociada



Servicio los 365 días las 24 horas a su completa disposición

C/ Llanos del Jerez, 18 • Nave 12
28823 Coslada (Madrid)

Telf. 91 375 08 40

www.aurainstalaciones.es

info@aurainstalaciones.com

Madrid apuesta por el uso sostenible de energía en el sector residencial

El Plan de uso sostenible de la energía y prevención del cambio climático, recién aprobado y elaborado por la Agencia de la Energía de la Ciudad de Madrid, contempla 33 medidas y 85 acciones con el objetivo de conseguir una mayor eficiencia energética, reducir las emisiones de gases de efecto invernadero y progresar en la adaptación al cambio climático.

Este Plan quedará patente en 10 líneas de trabajo, que se desarrollarán hasta el año 2020, con acciones concretas entre las que destacan las orientadas al sector "Residencial, Comercial e Institucional" (RCI) que, junto al sector de "Transporte rodado" es uno de los mayores demandantes de recursos energéticos.

Así, para lograr un aumento de la eficiencia de la energía en el sector residencial, se interviene en la rehabilitación energética de la envolvente térmica de los edificios, la mejora de los sistemas de calefacción, climatización y producción de agua caliente sanitaria, de la iluminación interior, la renovación de los equipos energéticos o la implantación de domótica.

La rehabilitación energética en el ámbito estatal será impulsada por el Ministerio de Industria, Energía y Turismo, a través del Programa de Ayudas para la Rehabilitación Energética de Edificios del Sector Residencial, y por parte de la Comunidad de Madrid, a través de la Dirección General de Industria, Energía y Minas, con los llamados "Planes Renove" de calderas individuales y salas de cal-

deras, electrodomésticos, ventanas de PVC, fachadas, ascensores, aires acondicionados, instalaciones eléctricas comunes y detectores de presencia. El Ayuntamiento de Madrid también cuenta con el Programa de Áreas de Rehabilitación Integral que concede subvenciones destinadas a la rehabilitación de edificios –principalmente en Lavapiés y San Cristóbal de Los Ángeles– y con el Programa de Ayudas a la Sostenibilidad y Eficiencia Energética que desde 2008 ha incentivado la rehabilitación privada para mejorar el comportamiento térmico de los edificios.

Medidas concretas

Como medidas concretas en el sector residencial, la Comunidad de Madrid contempla dinamizar la reha-

El Plan de uso sostenible de la energía y prevención del cambio climático contempla 33 medidas y 85 acciones

bilitación de los conjuntos urbanos de vivienda social de la periferia que fueron construidos en la década de los 60 y 70, puesto que reclaman una mayor necesidad de intervención y constituyen el 24% de la población de la capital. Para ello, estos conjuntos contarán con mayor financiación privada, con inversiones autofinanciadas a partir de ahorros energéticos, con la creación de créditos blandos para este fin o de incentivos privados para, por ejemplo, la sustitución de salas de calderas. Esta estrategia de renovación establece un posible ritmo de rehabilitación de un 10% para el 2020.

Otra de las medidas consiste en elaborar un diagnóstico sobre la eficiencia energética de los edificios de la ciudad y las características de sus instalaciones térmicas, mediante Informes de Evaluación de Edificios que deberán incluir recomendaciones sobre las mejoras teniendo en cuenta el coste/beneficio y el nivel de ingresos económicos por unidad familiar, y en los que participarán las empresas de distribución de combustibles y las Empresas de Servicios Energéticos.

Asimismo, se construirán los denominados "edificios de consumo de energía casi nulo" con un nivel de eficiencia energética muy alto, según la Directiva 2010/31 de la Unión Europea. La energía de éstos procederá de fuentes renovables producida in situ o en el entorno y se espera que a partir del 31 de diciembre de 2020 todos los nuevos edificios entren en esta catalogación. Hasta el momento, la Empresa Municipal de Vivienda y Suelo de Madrid ha participado en proyectos –como el emblemático edificio Sunrise del Ensanche de Vallecas o el proyecto Lifesure–, que han introducido en las viviendas municipales la doble orientación, la ventilación cruzada, la calefacción central de uso individual mediante sistemas de condensación, los paneles solares, los termostatos programables, la iluminación LED o la limitación de pavimentación o retención de agua de lluvia, como primeras directrices para fomentar la eficiencia energética en las residencias.



Ana Gomendio

Directora General de Vivienda y Rehabilitación de la Comunidad de Madrid. Directora gerente del IVIMA

“La posibilidad legal de la enajenación de edificios ya se contemplaba en el antiguo Reglamento de Viviendas de Protección Oficial del 68”

La Comunidad de Madrid ha destinado en los últimos años a políticas de rehabilitación una media de 34,9 millones de euros anuales, con un total de 142.199 viviendas calificadas y objeto de rehabilitación.

Sobre esa realidad, “que confirma la plena consciencia del Gobierno de la Comunidad de Madrid en la apuesta por las políticas impulsoras de la rehabilitación en nuestra región”, explica Ana Gomendio, directora General de Vivienda y Rehabilitación de la CAM, trabajará en los próximos meses la Administración.

Con frecuencia escuchamos que la rehabilitación tirará del sector de la construcción en los próximos años, ¿es una realidad ya tangible en la Comunidad de Madrid?

En la Comunidad de Madrid consideramos la rehabilitación, regeneración y renovación urbanas cruciales atendiendo a los objetivos prioritarios a los que sirve, de procurar alojamiento digno y adecuado, mejorar el estado de conservación, la accesibilidad, la calidad, la sostenibilidad y la eficiencia energética del parque de viviendas y contribuir a la reconversión y reactivación del sector de la construcción.

Considero que un adecuado marco de incentivos, la simplificación de los procedimientos, un correcto control del cumplimiento de la normativa y una apropiada información a los usuarios y propietarios de los edificios constituyen instrumentos imprescindibles para dotar al sector de la rehabilitación y de la eficiencia energética del impulso necesario teniendo en cuenta su enorme potencial actual.

El Plan de Vivienda 2013-2016 necesita de los acuerdos bilaterales Estado-Comunidad Autónoma para poder materializarse, ¿a qué se debe tanto retraso en las firmas?

Estamos avanzando en las reuniones con el Ministerio de Fomento para la suscripción del Convenio del Plan Estatal 2013-2016, cuyo impulso está propiciando activamente ante el Estado la Comunidad de Madrid. Deseamos, como es razonable, el desarrollo y colaboración conjunta en



políticas concurrentes de vivienda. De este modo, espero que el Convenio sea una realidad en un futuro inmediato.

El IVIMA se ha visto envuelto en los últimos meses en una serie de problemas motivados por la venta de viviendas sociales a fondos de inversión, ¿cómo es desde entonces la relación que mantiene inquilino-IVIMA? ¿Está en vías de solucionarse?

La enajenación efectuada, por controvertida que en principio a algunos pueda parecer, cubre un objetivo fundamental, el de garantizar la cobertura de financiación necesaria para justamente desarrollar la misión social que tenemos encomendada, que no es otra que la de procurar alojamiento a los demandantes necesitados en nuestra región, en un contexto regido por la disciplina del gasto público y la austeridad presupuestaria.

De hecho, la posibilidad legal de la enajenación ya se contemplaba en el antiguo Reglamento de Viviendas de Protección Oficial del 68 al prever en su art. 102 que “Las viviendas destinadas a arrendamiento podrán ser enajenadas por edificios completos, siempre que comprendan más de una vivienda, en favor de persona física o jurídica que asuma la obligación de respetar tal destino”.

Más aún, la idoneidad de estas actuaciones ha sido señalada en el capítulo de buenas prácticas, de otros países de la Unión Europea, y por el propio Estado en su Plan de Optimización Patrimonial contemplado en el Plan Nacional de Reformas, configurándose como un útil mecanismo de colaboración público-privada en el ámbito del alquiler.

Sobre tal premisa, la relación que mantiene el IVIMA con los inquilinos de las viviendas, como no puede ser de otra manera, es la de protección y salvaguarda social, acorde a nuestro objeto social público y al destino social

de las viviendas, según las condiciones establecidas en la propia enajenación, en los términos previstos en el vigente Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, que establece que los nuevos titulares de la promoción se atienen en todo caso a las condiciones, plazos y rentas máximas establecidos, subrogándose en sus derechos y obligaciones.

El IVIMA acapara parte de las quejas de ciudadanos, sobre todo en lo que se refiere a morosidad en las comunidades de propietarios o al deficiente estado de las viviendas, ¿qué mecanismos está poniendo el Instituto para solventar estos problemas?

Ciertamente aspectos clave y a la vez críticos para conseguir una actuación eficiente y eficaz en la gestión en concreto del parque de vivienda de alquiler, que a su vez suponen deberes y obligaciones para las partes, son el cobro de las rentas, el mantenimiento de las viviendas y una adecuada convivencia a partir del respeto entre los vecinos y ofrecer un tratamiento efectivo, pero también justo y equitativo, de los incumplimientos que se produzcan, estudiados caso a caso. En el mantenimiento y uso del parque de vivienda social debe ser responsable, como de todo recurso público de que se trate, tanto el organismo titular como los usuarios.

Por ello, consciente de la problemática que genera la morosidad en el pago de las cuotas de comunidad por parte de algunos vecinos, el IVIMA ha puesto en marcha mecanismos a través del Área de Gestión de Comunidades, que presta apoyo a las Juntas Administradoras a través del Equipo de Juntas Administradoras y comunidades de propietarios, cuya finalidad precisamente es colaborar en la gestión diaria de ambas mediante el pago de cuotas y la atención de las incidencias y reclamaciones en este campo planteadas.

¿Cómo valora la relación que tiene el Colegio de Administradores de Fincas de Madrid con el IVIMA?

Los expertos coinciden en la necesidad de que el sector público y el privado tengan una agenda compartida, destacando en ella el papel impulsor de las Administraciones Públicas, así como su condición de garantes de un funcionamiento equilibrado de la economía en ponderación con las políticas sociales y de las nuevas fórmulas de colaboración pública-privada.

En esa línea de pensamiento y de actuación, tanto desde la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación, como desde el IVIMA, procuramos la máxima alineación, puesta en común y concertación con todos los agentes sociales y económicos implicados en esta apuesta común que es la vivienda y la rehabilitación en la Comunidad de Madrid y desde luego con la mayor gratitud y reconocimiento a los

Administradores de Fincas de Madrid, por la importante labor que realizan de eficaz gestión, asesoramiento, mediación y representación de los propietarios y comunidades de propietarios madrileñas.

¿Durante el segundo semestre de 2014 hacia dónde enfocará los esfuerzos el IVIMA en materia de vivienda y rehabilitación?

Tanto desde la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación, en mi condición de Directora General, como desde el IVIMA, como Directora Gerente, puedo afirmar que enfocaremos todo nuestro esfuerzo y trabajo en criterios de eficiencia y en ofrecer a los ciudadanos un servicio público esencial con el menor coste posible, como es el de procurar acceso a la vivienda y fomentar la rehabilitación de viviendas e infraestructuras a los madrileños.

Actuar eficazmente para hacer frente a la situación, en momentos de exigida contención presupuestaria, requiere reasignar los recursos con extremo cuidado, y pasa por acometer medidas correctoras que eliminen los aspectos negativos, siendo los retos a afrontar favorecer el acceso a la vivienda en la Comunidad de Madrid a las rentas bajas y medias, simplificar el régimen de vivienda protegida, dotar de mecanismos que otorguen transparencia e información al ciudadano, fomentar el alquiler en la Comunidad de Madrid, y consolidar el liderazgo de la Comunidad de Madrid en vivienda protegida, reactivando el sector de la vivienda y de la rehabilitación.

En suma, potenciar y mejorar lo que ya existe, acelerar los proyectos que ya funcionan, redirigir lo que no encaja e incorporar nuevas prácticas que contribuyan a modernizar el sector.

LA EMVS, su homólogo en el municipio de Madrid, ha creado una oficina de información al ciudadano sobre rehabilitación energética, ¿cree que falta una campaña informativa para concienciar al usuario sobre las virtudes

de rehabilitar siguiendo unos criterios energéticos?

Es vital que entre todos promovamos y favorezcamos la cultura de la regeneración urbana, de la rehabilitación energética de edificios y del mantenimiento de las viviendas, como un valor importante de calidad de vida.

Desde luego desde la Comunidad de Madrid, a través de la Oficina de Vivienda, se ofrece a todos los madrileños, Madrid capital y todos sus municipios, un servicio integral de información y asesoramiento que promueve dicha cultura, facilita guías útiles al respecto y aborda de forma global y personalizada todas las cuestiones en materia de rehabilitación y de vivienda, atendiendo los aspectos legales y de tramitación, fiscales, de financiación y técnico-constructivos. Además, la Oficina de Vivienda informa ▶



“La Comunidad de Madrid está estudiando nuevas fórmulas de financiación para continuar apostando por la rehabilitación de edificios”

Entrevista

► sobre las ayudas públicas existentes para el acceso a la vivienda y a la rehabilitación, reuniendo toda la información y haciéndola comprensible para el ciudadano.

¿Cómo se puede fomentar la rehabilitación de edificios sin que medien subvenciones?

¿No serían viables incentivos fiscales?

La Comunidad está estudiando nuevas fórmulas de financiación para continuar apostando por la rehabilitación de edificios como motor del sector de la construcción y generador de empleo. Estas medidas están destinadas fundamentalmente a realizar trabajos de mejora de la eficiencia energética de los edificios, que permiten reducir las pérdidas energéticas de los edificios hasta en un 70% y un ahorro económico del 30% en la factura de la luz.

La mejora del aislamiento térmico de las viviendas, por ejemplo, ofrece grandes beneficios tanto para los ciudadanos, puesto que supone para una familia un ahorro anual de más de 250 euros en luz, como para el resto de la sociedad, al reducir el consumo de recursos.

La inversión necesaria para realizar estos trabajos si bien requieren un desembolso inicial se amortiza en un breve



periodo. De hecho, en varios países europeos están funcionando con éxito fórmulas de financiación en las que una institución privada se hace cargo de los gastos y va recuperando su inversión a lo largo del tiempo gracias al ahorro que permite, sin que suponga un gasto adicional para la administración pública o los vecinos. Éste es el caso del conocido como "Green Deal" o modelo inglés, que consiste en que empresas privadas ofrezcan estos servicios sin ningún coste por adelantado y recuperen los pagos a través de un cargo especial en las facturas energéticas.

"La Comunidad de Madrid está propiciando activamente ante el Gobierno que se firme el Plan de Vivienda 2013-2016"

Otro modelo es el alemán, que apuesta por la firma de convenios con bancos para que éstos concedan préstamos a bajo interés para financiar los trabajos y los recuperen a través del ahorro energético. El papel de la Administración en ambos casos sería el de desarrollar el marco legislativo necesario y firmar convenios con las empresas y las entidades bancarias que asuman la inversión.

La fiscalidad favorable a las actuaciones de rehabilitación desde luego constituye un potente estímulo, cuya ponderación previa y concesión está atribuida a la Hacienda Pública Estatal. ■

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

SGS

Nuestros Servicios
a su alcance
91 313 80 94



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/ Pedruzuela, 19 (P.I. Ventorro del Cano)
28925 - 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/ Antracita, 7 - Esc. Int. 3ª Dcha. - Nave 16
28045 - Madrid. Tel.: 91 506 28 39
madridcentrosur.tkees@thyssenkrupp.com

serviciante@thyssenkrupp.com
Tel.: 901 101 051
www.thyssenkruppelevadores.com

ThyssenKrupp Elevadores



ThyssenKrupp

Cómo proteger nuestra red Wi-Fi

Cuando hablamos de Wi-Fi nos referimos a una de las tecnologías de comunicación inalámbrica más utilizadas hoy en día. Está presente en muchos dispositivos tecnológicos, como tabletas, ordenadores de mesa, Smartphone, portátiles, cámaras de fotos, automóviles, consolas de videojuegos, relojes, etc. Actualmente ya tenemos acceso a esta tecnología en innumerables espacios como, por ejemplo, cafeterías, centro comerciales, en nuestra propia casa, instituciones, autobuses, en la calle.

La seguridad se puede ver comprometida si no se protege bien esta red inalámbrica. No en vano, existen programas muy potentes que permiten sobrepasar esta seguridad.

Consejos

Algunas de las recomendaciones para aumentar la seguridad de nuestra red e imposibilitar el acceso de intrusos son las siguientes:

- **Cambiar usuario y contraseña de administrador del router.**

Para configurar el router el método más utilizado es vía Web (debemos introducir en nuestro navegador la puerta de enlace). Este método nos muestra una Web

Los routers modernos incorporan la funcionalidad de cortafuegos, que debe activarse para aumentar la seguridad de nuestra red

con toda la configuración del router. Está protegido con usuario y contraseña para que solo el dueño pueda acceder. Sin embargo, los que vienen de fábrica siempre son simples y conocidos por los usuarios malintencionados en Internet. Cambiando estos ajustes utilizando diversos caracteres, minúsculas, mayúsculas y números siempre aumenta la seguridad.

- **Cambiar el SSID por defecto.**

Los routers utilizan un nombre de red llamado SSID (Service Set Identifier). El que viene de fábrica puede ser un comienzo para que entren en nuestra red, por lo que se aconseja cambiar el nombre de éste por ejemplo (Miwi-



Técnico en Sistemas Microinformáticos y Redes Locales Informático del CAF Madrid

fi). Puede ser vista por sistemas con el Wi-Fi activado que buscan conectarse a una red. Otra opción es deshabilitar esta función para hacer invisible el SSID del router y que no intenten conectarse a nuestra red. Conocer el SSID no permite entrar en la red, pero es un inicio para intrusos avanzados. Aunque también hoy día en internet existen programas Software especializados que permiten averiguar el SSID.

- **Comprobar protocolo de seguridad.**

Mediante protocolos de seguridad se permite el cifrado de la información. Existen varias tecnologías de encriptación en la actualidad. Lógicamente, hay que escoger la más segura (actualmente WPA2).

A la hora de configurar nuestra red tenemos diferentes opciones de cifrado:

- **WEP (Wired Equivalent Protocol):** este protocolo de encriptación es fácilmente descifrado, aunque muchas redes aún lo utilizan.

- **WPA (Wifi Protected Access):** corrige las vulnerabilidades conocidas del protocolo WEP.

- **WPA2 (Wifi Protected Access 2):** en la actualidad es el protocolo más seguro.

- **Modificar la contraseña de conexión a la red Wi-Fi que viene configurada por defecto.**

Los routers inalámbricos que nos proporcionan los proveedores de Internet vienen siempre configurados con una contraseña que suele estar disponible en una pegatina situada en la parte trasera del router. Para una mayor seguridad, se recomienda modificarla por una que elijas tú, utilizando diversos caracteres, minúsculas, mayúsculas y números.

- **Activar cortafuegos en cada ordenador y el router.**

Los routers modernos incorporan la funcionalidad de cortafuegos, que debe activarse para aumentar la seguridad de nuestra red. También en los sistemas operativos se incluye un cortafuego que también se debe activar para una mayor seguridad.

Fuera de casa, encontraremos redes Wi-Fi públicas que no garantizan la seguridad, por lo que tendremos que tener cuidado a la hora de conectarnos. Evita hacer transacciones o ingresar al banco, compras online, etc. Se debe desactivar la opción conectar automáticamente a una Wi-Fi; así evitaremos que nuestro dispositivo se conecte sin que nos demos cuenta.



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:

Tel: 902 095 096 - Fax: 902 095 097



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



¿Por qué la vivienda es cara?

Como antesala de la apertura de la feria SIMA (Salón Inmobiliario de Madrid), el pasado 27 de mayo se celebró la Conferencia Inmobiliaria que todos los años reúne a expertos del sector para tratar temas de especial interés. En esta ocasión, los ponentes analizaron los costes de los factores de producción que intervienen en el proceso de construcción y que hacen que, en estos momentos, la vivienda sea cara.

Para aclarar cómo funciona el mercado del suelo, que irremediablemente incide en el precio final de la vivienda, **Edmundo Angulo**, abogado del Estado en excedencia y asesor jurídico de ASPRIMA (Asociación de Promotores Inmobiliarios de Madrid), puso el acento en la actuación de la Administración Pública. Crítico, reconoció no creer en la eficiencia de la activación del suelo desde los entes públicos, pero sí desde los privados.

Recordó, asimismo, las esferas en las que interviene la Administración: elaboración de la normativa, planeamiento urbanístico y supervisión de su cumplimiento en el proceso de transformación del suelo. En este sentido, según Angulo, "los poderes públicos deberían garantizar la suficiencia en la disponibilidad del suelo urbanizable, facilitar las condiciones de transparencia y competencia, evitar dilaciones y aminorar los costes de tramitación".

La experiencia de Valdebebas

César Cort, presidente de la Junta de Compensación del Parque de Valdebebas, uno de los barrios más perjudicados por la Administración en los últimos años, no dudó en calificar el mercado del suelo como el "más imperfecto" que hay. Y recordó que



El presidente de la Asociación de Promotores Constructores de España (APCE), José Manuel Galindo durante la presentación de la Conferencia. Le acompaña el periodista Luis Martín de Ciria, que moderó las intervenciones, César Cort, presidente de la Junta de Compensación del Parque de Valdebebas y Edmundo Angulo, asesor jurídico de la Asociación de Promotores Inmobiliarios de Madrid (ASPRIMA). Foto: Juanjo Bueno.

si bien es cierto que el suelo finalista es escaso, "hay muchos terrenos que no se pueden poner en explotación debido a la excesiva regulación admi-

"En Valdebebas hemos recabado más de 500 informes y revisiones, en ocasiones contradictorios entre sí" César Cort

nistrativa". Reclamó, por ello, una "necesaria" modificación de los procesos existentes, basándose en el caso que tiene más cerca: Valdebebas.

Y es que, los procesos de transformación del suelo pueden demorarse

de 15 a 20 años. "Por poner un ejemplo, en Valdebebas hemos recabado más de 500 informes y revisiones, en ocasiones contradictorios entre sí",

explicó Cort, para después aclarar cómo la Administración se hace la remolona a la hora de recepcionar los ámbitos por los cuantiosos costes que ello supone. En este sentido, recordando su actuación en el Ensanche de Barajas, Cort criticó que aun cuando la recepción definitiva tuvo lugar en 2006, no ha podido recuperar los avales, hasta hace unos pocos meses.

La discrecionalidad por parte de la Administración es otro de los factores que encarecen el suelo. Refiriéndose de nuevo a Valdebebas, el presidente de su Junta de Compensación apeló a la falta de sentido común de la Administración por obligarle a construir



un puente, que costó siete millones de euros, y que sólo conecta con una zona protegida del norte.

Los costes de urbanización

Pero no sólo la excesiva regulación, la falta de criterio urbanístico y económico y una notable inseguridad jurídica condicionan el precio del suelo y, en consecuencia, de la vivienda. También este bien es caro respecto a los costes de construcción.

Para **Marta Torres**, directora gerente de ASPRIMA, los estándares de calidad de una vivienda vienen muy marcados por las directivas europeas y por lo que se viene haciendo en otros países europeos. "Es por ello", aclaró, "que si construimos viviendas que no llegan a estos estándares no tendrán salida en el mercado". La clave está en cómo conseguir llegar a ello con un coste razonable.

En cuanto a los costes de construcción, hay que destacar el factor

urbanización. "Estamos haciendo urbanizaciones caras que hay que mantener y si su uso no es el correcto será la hipoteca del futuro", señaló **Javier López-Ulloa**, director General Adjunto

de toda lógica. "El Ministerio debe vigilar el consumo energético de la vivienda y dejar al promotor la opción de conseguirlo como lo crea más oportuno", añadió.

"Se encadenan hasta 35 impuestos para la construcción de viviendas" José Luis Roca

to de SACYR. El también presidente de la Comisión Técnica de ASPRIMA denunció que la imposición normativa, como es el "poco flexible Código Técnico de la Edificación (CTE)", está

Según López-Ulloa, los costes de construcción de una vivienda han bajado un 20% respecto a 2006: "Hoy se puede construir un piso de protección oficial por unos 400-500 ▶





Eficón

Eficiencia energética y consultoría

**CONSTRUCCIÓN
REHABILITACIÓN
PATOLOGÍAS
PROYECTOS
PERITACIONES
I.T.E.s**



www.eficon.es

C/ Gran Vía 55, 8-G MADRID

91.277.00.90

► euros/metro cuadrado, mientras que una vivienda libre cuesta entre 550-600 euros/metro cuadrado”.

Fiscalidad

Sobre las cargas fiscales habló, con ironía, **Leonardo Sánchez-Herederó**, presidente del grupo inmobiliario Delta. Para este empresario, “el suelo y el urbanismo han sido durante muchos años para los ayuntamientos la Fábrica Nacional de Moneda y Tiembre”. Y es que, desde que se compra un suelo “mal llamado rústico” cada paso en



Marta Torres, gerente de ASPRIMA, dirigiéndose a los asistentes. En el centro, Luis Martín de Ciria, y a su derecha, Javier López-Ulloa, director General Adjunto de SACYR. Foto: JB.

No sólo los ayuntamientos se lucran fiscalmente del suelo y de la construcción, sino también del proceso de comercialización de la promoción (casetas de venta y vallas

publicitarias, por ejemplo). “Licencia de obra, ICIO, licencia de apertura del garaje, licencia de instalación centro de transformación, tasa de ocupación de la vía pública... Se encadenan hasta 35 impuestos imputa-

bles al promotor para la construcción de viviendas”, lamentó **José Luis Roca**, director general de Promociones Levantino Aragonesas. Y sentenció: “Se trata de una voracidad recaudatoria bárbara”. Otras variables que también inciden en que la vivienda sea cara son los costes de comercialización que, según los expertos, se sitúan entre un 1% y un 5%, y los márgenes de beneficios, que están entre un 5% y un 10%, dependiendo de los riesgos que asuma el promotor. No obstante, “ahora la mayor parte de las viviendas se venden en pérdidas”, coincidieron los ponentes. ■



Los costes de construcción de una vivienda han bajado un 20% respecto a 2006

el proceso de transformación supone afrontar un impuesto más: “Existen, al menos, 11 gravámenes y tasas distintas”, matizó. A este respecto, “la licencia de ocupación es la tasa que más afecta a los promotores”.

publicitarias, por ejemplo). “Licencia de obra, ICIO, licencia de apertura del garaje, licencia de instalación centro de transformación, tasa de ocupación de la vía pública... Se encadenan hasta 35 impuestos imputa-

Soluciones para la accesibilidad



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



“Bienvenido a un mundo sin barreras”

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...)



Contribución de los locales al pago de los gastos generales



Por Patricia Briones Gómez
Abogada
Asesora permerente del CAFMadrid

Cuestión controvertida donde las haya es el pago por los locales de los gastos de la comunidad. Y es que muchas veces es el sentido común el que nos juega malas pasadas y nos induce al error de pensar que un propietario de un local que no tiene acceso a elementos comunes del edificio no tiene lógica que contribuya al pago de elementos o servicios que por su ubicación no está en disposición de utilizar.

Sin embargo, la Ley de Propiedad Horizontal a la hora de distribuir los gastos, no distingue si los propietarios lo son de viviendas o de locales y si éstos últimos se sitúan dentro o fuera del edificio o el fin al que están destinados.

La LPH establece que todos los propietarios deberán participar en los gastos generales de la comunidad hasta el punto de afirmar el párrafo 2º del art. 9 que "... la no utilización de un servicio no exime del cumplimiento de las obligaciones correspondientes..." (STS AP Madrid 19/11/2002 y AP Barcelona 16/5/2006).

A este respecto, el art. 5 de la LPH prevé que el título constitutivo podrá contener unos estatutos que regulen, entre otros asuntos, los gastos generales por medio de los cuales podrá establecerse un régimen privilegiado y especial para los titulares de los locales comerciales o garajes.

Sin embargo, esta previsión estatutaria, al constituir una excepción a la regla general, deberá interpretarse de manera restrictiva de forma que únicamente sea de aplicación respecto a aquellos gastos previstos expresamente.

Cláusulas exoneratorias

Asimismo, debe tenerse especial cuidado a la hora de dar por buena cualquier cláusula que exonere del pago de un gasto.

Tendrán la consideración de cláusulas nulas y, por lo tanto, no aplicables aquellas que eximen a un propietario del pago de la totalidad de los gastos comunes de la finca. Es usual que estas cláusulas las imponga unilateralmente la promotora que se queda con locales para eludir el pago de todos los gastos.

Pues bien, las cláusulas exoneratorias deben tener una justificación

en base a la imposibilidad de utilizar un servicio o elemento común y no por la voluntad arbitraria del propietario de no utilizarlo.

Según la STS de la AP de Cádiz en una sentencia dictada el 29/12/2003, "la promotora asumía la naturaleza y la carga de un copropietario dentro del sistema con obligación de atender al pago de los gastos derivados de la con-

3/6/2008, AP Vizcaya 14/11/2007, STS TS 13/12/2006).

• **Portero automático y antena:** contribuirán al pago todos los propietarios salvo aquellos que no lo tengan instalado.

• **Servicio portería/conserjería:** contribuirán a su pago la totalidad de los propietarios al ser un servicio contratado por la comunidad que revaloriza el valor de la

28/6/2011, AP Vizcaya 22/3/2006, AP Asturias 19/10/2005).

Aún en el caso que durante años se le hubiese exonerado al local de los gastos de obras en el portal, no impide que la comunidad adopte el acuerdo de imputarle el gasto si únicamente se le exoneró año a año como acto de mera administración para un ejercicio económico anual y no con carácter permanente (STS AP Madrid 16/10/2009).

• **Piscina y zona ajardinada:** únicamente estarán exentos de contribuir a su mantenimiento los propietarios de los locales, garajes o trasteros cuando expresamente así lo establezcan el título, estatutos o un acuerdo al respecto por unanimidad (STS AP Albacete 12/11/2007).

No obstante, también estarán exentos de su pago cuando se les prive del derecho a utilizar estos elementos basándonos en un criterio de lógica de forma que no se puede obligar a un propietario a contribuir al pago de un servicio o elemento común cuando se pretende que pague puntualmente por el mismo.

• **Ascensor:** a raíz de la STS del TS de 7 de junio de 2011, las cláu-

Las cláusulas exoneratorias deben tener una justificación en base a la imposibilidad de utilizar un servicio o elemento común

servación y mantenimiento de los servicios y elementos comunes de la Urbanización mientras no haya sido expresamente eximida de su cumplimiento por acuerdo unánime de los propietarios, lo que aquí no se hizo, pues tal situación no puede quedar amparada en la cláusula impuesta unilateralmente por la propia promotora y, según consta en autos, los propietarios de las distintas fases han venido siempre exigiendo a la promotora el pago de su parte en tales gastos comunes (...)"

En consecuencia, es necesario distinguir entre aquellos servicios a los que objetivamente no puede acceder el local por no estar enganchado de aquellos otros a los que sí puede acceder pero no tiene necesidad de hacerlo, por ejemplo el ascensor. En el primer caso, el local no estará obligado al pago al no poder uso del servicio mientras que en el segundo caso sí lo estará.

Supuestos especiales

• **Calefacción:** todos los propietarios deben contribuir al pago de este servicio. El hecho de que un propietario no lo utilice de forma voluntaria, por ejemplo instalando una caldera individual, no le exime del pago (STS AP Madrid

finca (STS AP Madrid 28/6/1999 y 15/2/2007).

Sólo estarán excluidos del pago cuando una cláusula así lo establezca y comprenderá todos los gastos derivados del servicio (STS TS 3/7/1984).

• **Portal y escalera (obras de supresión de barreras):** el hecho de que el local no haga uso de la escalera o portal no le exime del pago del gasto salvo que una cláusula le exima expresamente de ello (STS AP Valladolid 9/1/02).

No obstante, aun existiendo esta cláusula, no comprenderá las obras

Existe doctrina discrepante respecto a si debe entenderse incluida dentro de la exención de pago de los gastos relativos a portal y escalera los derivados del ascensor

de supresión de barreras que, en virtud del art. 10.1.b de la LPH, están obligadas a realizar las comunidades al ser obras de carácter necesario para la adecuada habitabilidad y accesibilidad del edificio.

Existe doctrina discrepante respecto a si debe entenderse incluida dentro de la exención de pago de los gastos relativos a portal y escalera los derivados del ascensor (STSS AP Alicante 24/7/2003, AP Asturias 18/1/2012, AP Madrid

sulas que exoneran del pago de los gastos de ascensor incluyen tanto los gastos ordinarios como extraordinarios.

• **Fachada:** tiene la consideración de elemento común del edificio por lo que contribuirán al pago aunque el local tenga una fachada diferente a la del resto del edificio toda vez que tiene la consideración de obra de conservación y mantenimiento del edificio (STS AP Madrid 16/12/1997).

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

PNAEE 2014 - 2020: medidas de eficiencia energética



Por José Porrás Aguilera
Ingeniero Industrial

El pasado 30 de abril, España presentaba el Plan Nacional de Acción de Eficiencia Energética 2014-2020, respondiendo así a las exigencias de la Unión Europea en esta materia. Este nuevo Plan sustituye al PNAEE 2011-2020 y se centra en las medidas necesarias para lograr los objetivos de ahorro y eficiencia energética marcados por la Directiva 2012/27/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, relativa a la Eficiencia Energética.

Esta Directiva, de 25 de octubre de 2012, establece acciones concretas para garantizar la consecución del ob-

España tiene que reducir su consumo energético un 26,4% para 2020

jetivo establecido en el Paquete Energía y Clima 2007 para el año 2020, de reducción de un 20% del consumo para el conjunto de los Estados Miembros. La estructura del Plan, responde a los contenidos exigidos por la Directiva, exponiendo las medidas de mejora de la eficiencia energética que se están llevando a cabo en nuestro país y aquellas que se prevé ejecutar.

Tal y como indica el nuevo PNAEE en su presentación, el cumplimiento de los objetivos adicionales derivados de la nueva Directiva supondrá que España tiene que reducir su consumo energético un 26,4% para 2020. La importancia de este Plan deriva en que, como el mismo establece, se presenta como una herramienta central de la política energética española.

Las medidas de eficiencia energética en edificación cobran especial importancia, dado que este sector es el que tiene un mayor potencial de ahorro energético en relación con una menor inversión o una mejor amortización de la misma. El consumo de energía final en el sector edificación ascendió en el año 2012, representando el 30,8% del consumo de energía final nacional

para usos energéticos. De dicho consumo, más de la mitad corresponde a los edificios de uso doméstico. Según datos del Ministerio de fomento, el parque de edificios está formado por aproximadamente 10 millones de edificios, de los que casi el 85% son de uso doméstico.

Estrategia para la rehabilitación energética

En cumplimiento del art. 4 de la Directiva 2012/27/UE, en el marco de este Plan Nacional se ha elaborado una "Estrategia Española para la Rehabilitación Energética en el Sector de la Edificación". Diseñada a largo plazo, será actualizada cada

tres años y su objetivo es movilizar inversiones en la renovación de edificios residenciales y comerciales, de cara a mejorar el rendimiento energético del parque inmobiliario.

Esta Estrategia propone medidas de carácter normativo, administrativo, financiero y de información y comunicación, con los objetivos (entre otros) de adaptarnos a legislación europea, seguir el ejemplo de países punteros en esta materia, remover obstáculos existentes en la actualidad para propietarios y empresas, agilizar trámites, mejorar la viabilidad económica y conseguir que la ciudadanía esté mejor informada sobre obligaciones y ventajas vinculadas a esta materia.

Entre las medidas legislativas destacan el RD 314/2006 por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, actualizado en septiembre de 2013. Asimismo, el RD 1027/2007 que aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (actualizado en abril de 2013). Más recientemente, el RD 235/2013 de 5 de abril, por el que se aprueba el

procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, y la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

Actuaciones

La actuación más significativa hasta el momento ha sido el Programa de Ayudas para la Rehabilitación Energética de Edificios Existentes (PAREER), aprobado en septiembre de 2013 y destinado a promover actuaciones integrales que favorezcan la mejora de la eficiencia energética y el uso de energías renovables en el parque de edificios existentes del sector residencial.

Previo a las medidas para los distintos sectores, el PNAEE contiene un análisis de situación y consumo energético del país que, si bien no podemos reflejar aquí de forma completa, tampoco podemos pasar por alto, especialmente algunos de los datos que presenta. En 2012, los consumos de energía final se redujeron en un 4%, un dato en principio positivo. Sin embargo, esta reducción está notablemente influenciada por la disminución de actividad económica, debiéndose en gran parte a la caída de la demanda para el transporte, así como en el sector industrial, aunque en menor medida. El sector servicios

La eficiencia y el ahorro energético se presentan como una necesidad en nuestro país

por el contrario, tuvo un descenso de consumo energético más moderado, pero cuya causa sí fue la mejora de la intensidad energética.

La eficiencia y el ahorro energético, como hemos apuntado en ocasiones anteriores, se presentan como una obligación para con la Unión Europea, pero por encima de ello, como una necesidad en nuestro país. A la escalada permanente de los precios de la energía debemos sumar unos datos cuanto menos impactantes: solo el 47% de los hogares españoles tienen a todos sus miembros activos con empleo.

¿CUÁL ES LA TEMPERATUYA 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 consumas.

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.



Nueva Ordenanza de instalación de ascensores en la ciudad de Madrid



Por Ignacio Calderón Solé

Administrador de Fincas y Arquitecto Técnico

en la OMTLU. Además, ahora viene indicado el cumplimiento de la Ordenanza de Gestión de Obras en la Vía Pública en relación con la interferencia en la obra de urbanización (acerado, peldaños, pavimentos, etc.), que afecte al espacio público afectado.

Salvaguarda estética

Esta Ordenanza no sólo se focaliza en el cumplimiento normativo, sino que también prevé la **salvaguarda estética urbana e imagen de la ciudad**, punto que esperamos no lleve acarreado un **incremento en costes para la comunidad de dicha instalación de accesibilidad**. Deja a interpretación de los técnicos municipales de su conveniencia o no de realizarla según se solicita. Tanto es así que si el edificio está englobado en un conjunto o complejo inmobiliario, se deberá realizar un informe de la configuración final de la fachada y adecuar la instalación estéticamente a estos edificios de similares características.

Una "ventaja positiva" que se introduce en el preámbulo es que no es necesaria la espera de la conformidad técnica de las empresas de suministros cuando éstos se vean afectados, pero sí la solicitud a los mismos de las obras que ellos consideren necesarias para estas modifica-

La presentación el pasado mes de abril del proyecto inicial de la Ordenanza que regulará la Instalación de Ascensores en las Fachadas de Edificios Construidos de Uso Residencial, (OIAFECUR), a falta de concretar su denominación final y su aprobación, plantea en principio varios interrogantes fundamentales. ¿Cómo contempla esta Ordenanza la instalación de estos sistemas de accesibilidad?, ¿qué requisitos principales desarrolla?, son algunas de las cuestiones a resolver.

Para situarnos, y como principio regulador de esta Ordenanza, es **indispensable que el edificio carezca de una instalación o aun teniéndola, no reúna las condiciones de accesibilidad necesaria**, debiendo además constituir la **única solución técnica o económicamente viable** para la subsanación de dicha carencia y que no afecte a locales o viviendas en el uso residencial colectivo.

La nueva OIAFECUR nace principalmente como necesidad de desarrollar casos especiales de ocupación

de dominio público que las Normas Urbanísticas (NNUU) ya planteaban, los relativos a los artículos 7.8.3.5 (en zonas verdes) y 7.14.5.3 (ámbitos de vía pública), ambas colindantes con edificios residenciales existentes.

Como novedad de la Ordenanza, en la Disposición Adicional Única se **extrapolan las condiciones generales para su utilización en las**

Esta Ordenanza prevé la salvaguarda estética urbana e imagen de la ciudad

situaciones de suelo libre privado. La ocupación en suelo privado de uso público en edificios existentes de bloques abiertos ya está regulada en el Acuerdo de la Comisión de seguimiento (ACS nº 121).

Jurídicamente este tipo de obra está calificada en la Ordenanza como reestructuración Parcial y por tanto necesitará de un procedimiento Ordinario Común de licencia regulado

ciones. Si bien en su art. 12.2 indica "que en todo caso es obligatorio la conformidad para la modificación de éstas", no aclarando si es o no técnicamente posible.

En el ámbito de la Ley 8/2013, de 26 de junio, se ha modificado la LPH, introduciendo varios cambios. Así, en el art. 10.1.b), pasa a ser obligatoria sin acuerdo de junta, la instalación de sistemas de eliminación de barreras arquitectónicas cuando el importe repercutido anual no supera la anualidad de gastos comunes.

Cuando la posibilidad de accesibilidad en la comunidad es su instalación por patios o adosados a fachada, **la Ordenanza regula y favorece su instalación**, indicando que **no computará a efectos de edificabilidad, ocupación o volumen y no supone la alteración de la calificación del suelo.**

La instalación de las torres de ascensores ya sean en patios o en fachada, deberán posibilitar el acceso a éstas y

la NNUU es clara a esta cuestión cuando dice que "el acceso a dichos patios cumplirá la normativa de aplicación para personas discapacitadas o de movilidad reducida si los mismos tienen uso comunitario".

Tramitación

La Ordenanza va más allá y permite, cuando se instale en el exterior ocupando espacio público, hasta la reducción de 1,50 en el ancho mínimo de paso y excepcionalmente a 1,20 m. Hay que entender que gasto de la instalación no sólo implica la instalación del aparato elevador, sino la adecuación del patio y la infraestructura de urbanización, para cumplir además la normativa de accesibilidad. **Esta puntualización es importante y se debe englobar como cómputo del importe del art. 10.1.b).**

En la Ordenanza se regula claramente el procedimiento y además de la documentación general aportada

hasta ahora en la solicitud de licencia, se exige toda una serie de documentación específica que englobará el Proyecto firmado por un técnico competente. Como **principal requisito se requerirá un Certificado por técnico del Proyecto, acreditando que es la única solución técnicamente viable.**

Una vez emitido informe por el Órgano Competente autorizando la instalación a la vista de la documentación presentada, se deberá pasar una serie de **informes preceptivos** según los casos particulares de cada comunidad. Todo enfocado en **la constitución económica del aval o equivalente en metálico** que se deberá presentar anterior a la ejecución de la obra (15 días antes de la comunicación de replanteo o inicio).

No cabe duda que una regularización tan pormenorizada, incurrirá en una tramitación más clara para su correcta implantación en las comunidades.

[elc] [ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO]



EMILIO LÓPEZ CRUZ
Estudio de Arquitectura y Urbanismo
www.elc-arquitectos.com
Plaza Conde del Valle Suchil 10
28015 Madrid Tel. 914456857
estudio@elc-arquitectos.com

Más de 35 años de experiencia

Nuestro Estudio de Arquitectura ha prestado servicios profesionales desde 1974 en Obra nueva y Rehabilitación.

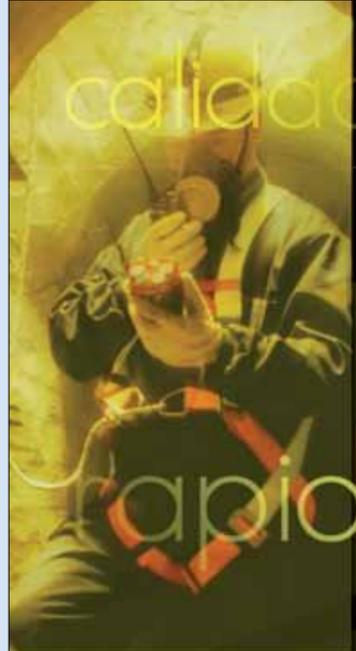
Servicios integrales a un coste razonable

No sólo redactamos proyectos y dirigimos obras. También le asesoramos y ayudamos en todos los trámites necesarios como la tramitación de Licencias y subvenciones, gestión de ofertas y contratación de obras, etc.

Somos Arquitectos. Y somos independientes.

No tenemos exclusividad o acuerdos con empresas constructoras. Somos Arquitectos y ustedes son nuestro cliente. No tenemos intereses ocultos ni comisiones. Cobramos sólo por nuestro trabajo COMO ARQUITECTOS exclusivamente.

Llámenos al 914456857 y le asesoraremos gratuitamente





ALC

calidad

tecnología

rapidez

medioambiente

servicio





91 719 99 00

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

24
HORAS

www.alcantarilladotecnico.es

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

Cómo ahorrar energía en un edificio



Por Ruth Bellver Barruete

Arquitecto

Las certificaciones energéticas realizadas hasta el momento evidencian que el 80% de los edificios de viviendas construidas antes del Código Técnico de la Construcción se encuentran en los tres niveles inferiores de calificación: E, F, G, (la serie de letras va desde la "A" hasta la "G"), lo que puede llegar a ser una preocupación para los usuarios, ya que a peor calificación, mayor consumo energético.

Veamos a continuación un caso práctico. La realización de un certificado energético de un edificio de viviendas ubicado en Madrid, año de construcción 1965, con una envolvente estándar de ladrillo sin aislamiento, ventanas con vidrio doble y carpinterías de aluminio, instalación centralizada con dos calderas para la calefacción y ACS de gasóleo antiguas y mal aisladas, ha obtenido la calificación E.

Analizando las medidas de mejora propuestas, en lo que a las instalaciones se refiere, la solución más económica y viable desde el punto de vista técnico es la sustitución de los equipos antiguos de baja eficiencia por calderas de condensación a gas, con las que se obtienen ahorros que superan el 30% en comparación con las convencionales. Estos cambios afectarían al rendimiento del sistema mejorando las emisiones de calefacción y ACS consiguiendo un aumento de la calificación en un nivel.

Esta intervención, asimismo, se puede complementar con sistemas de captación de energía solar para calentamiento de agua caliente sanitaria y de apoyo a la calefacción.

Con carácter general, la medida más eficiente y que incluso puede ayudar a subir más de una califi-

cación es la generación de energía térmica mediante las calderas de biomasa, siempre que sea posible su instalación, ya que requiere unas soluciones particulares y espacios específicos para el almacenamiento del combustible.

Actuar sobre las envolventes

El rendimiento se incrementa considerablemente si además de actuar sobre las instalaciones, se actúa sobre la envolvente del edificio: fachadas y cubiertas.

Invertir en mejorar la envolvente térmica nos permite reducir la demanda tanto de calefacción como de refrigeración de un modo directo y con

El interés por aumentar la calificación energética obtenida se traduce en un mayor valor en el mercado inmobiliario del edificio

ello el consumo energético. La mejor solución y la que aumenta en mayor medida la calificación energética de la envolvente es la adición por el exterior del aislamiento térmico. Con esta medida, se corrigen las pérdidas por los puentes térmicos y, sobre todo, el riesgo de formación de condensaciones superficiales e, incluso, moho. Un valor añadido es la seguridad por el reforzamiento de la fachada para evitar desprendimientos y una nueva estética del edificio. En los huecos, las medidas van dirigidas a reducir la carga de radiación solar que atraviesa los vidrios, los sistemas de doble acristalamiento con cámara de aire, vidrios con sistemas de control solar o de baja emisividad o incorporación de doble ventana, son las opciones más acertadas, limitando también las pérdidas

térmicas en los marcos, actuando asimismo sobre éstos para asegurar su estanqueidad y permeabilidad.

La combinación de ambas medidas permite alcanzar una mejora de dos niveles en la escala.

El Ministerio de Industria, Energía y Turismo, a través del IDAE, ha puesto en marcha un programa de ayudas para incentivar y promover la realización de actuaciones integrales que favorezcan el ahorro energético, la mejora de la eficiencia energética y el aprovechamiento de las energías renovables en los edificios existentes del sector residencial en España. Las actuaciones objeto de ayuda deben mejorar la calificación energética total del edificio en, al menos, una letra, medida en la escala de emisiones de dióxido de carbono con respecto a la calificación energética inicial del edificio.

Con el fin de conseguir una mayor eficiencia energética las empresas de servicios energéticos (ESE) pueden ayudar a las comunidades a acometer estas medidas de mejora. Estas empresas incluyen el asesoramiento, financiación, instalación, mantenimiento y garantía total. La

ESE consigue optimizar la gestión e instalación energética, recuperando las inversiones a través de los ahorros de los consumos energéticos conseguidos dentro del plazo que dure el contrato que suele ser entre 5 y 10 años, tiempo durante el cual los propietarios los comparten con la empresa especializada, y una vez terminado este período, los integrantes de la comunidad serán los únicos beneficiarios de estos ahorros.

El interés por aumentar la calificación obtenida se traduce en un mayor valor en el mercado inmobiliario del edificio, mejora el medio ambiente, un incremento del confort percibido por sus ocupantes y como todos entreveremos, a mejor calificación energética, menores gastos en nuestras facturas.

Cómo gestionar con seguridad los accesos de una comunidad



Por José Martín

Responsable técnico de empresa de seguridad

En las comunidades de propietarios mantener un adecuado nivel de seguridad es complejo cuando se quiere respetar la movilidad dentro del edificio. Con los sistemas de control de accesos se trata de facilitar la circulación de vecinos y/o usuarios habituales parciales (personal de mantenimiento) dentro del edificio y en accesos por parking, accesos peatonales, de portales, a cuartos técnicos, a trasteros y zonas comunes, o por ascensor, piscinas, gimnasios, etc.

De media, en una comunidad de propietarios necesitaremos entre 5 y 7 llaves para movernos de una forma regular o unificar todas las cerraduras para poder tener una sola que nos permita acceder al recinto.

Pero ¿qué ocurre cuando perdemos esa llave? ¿Qué sucede si alquilamos un piso o una plaza de garaje y no nos devuelven las llaves o han realizado infinidad de copias? ¿Y si tenemos un incidente con un bom-billo de cualquiera de estas puertas? La respuesta es simple: perdemos el control de los accesos y con ello también la seguridad en la comunidad y, en consecuencia, en nuestra propia vivienda. Son esos errores o descuidos los principales causantes de que en 2013 se haya alcanzado el máximo histórico de robos en viviendas.

El gremio de cerrajeros tiene tipificado que una cerradura que sale al mercado tiene una vida segura de

6 años como máximo. Quiere decir que los "amigos de lo ajeno" tienen información y formación para forzar y/o abrir cualquier cerradura, por lo tanto todo lo que más apreciamos, coches, motos, enseres de nuestros trasteros, recuerdos y nuestra vivienda y, por lo tanto, la integridad física de nuestras personas queridas, lo tenemos expuesto detrás de puertas entreabiertas.

Inseguridad en el garaje

El caso más típico de inseguridad es la puerta del garaje comunitario. A continuación exponemos el ejemplo que hemos encontrado en una web de un cerrajero:

"Mandos a Distancia. Duplicamos más del 90% de los mandos de garaje, parking y alarmas existentes en el mercado al momento en nuestro establecimiento, tanto de código fijo como evolutivos, pudiendo suministrar tanto el mando

original como uno compatible. Tenemos una gran variedad de mandos a distancia de las marcas más prestigiosas del mercado, cumplen normativa europea".

Esta ventaja competitiva aparente y muy usada pone a los legítimos propietarios de la comunidad en franca desventaja, resultando un atentado a la seguridad del garaje, trastero o portal. Cualquiera puede alquilar una plaza de garaje dos meses y copiar el mando, y, por consiguiente, los cacos tendrán entonces acceso directo cuando quieran, con total impunidad, pudiendo acceder y observar por ejemplo los coches de lujo, que son robados por encargo

de bandas organizadas, entradas y salidas de las viviendas, ubicación de trasteros, etc.

Protegemos los accesos con cámaras de video vigilancia pero no sabemos si la persona que está entrando con una llave y un comportamiento aparentemente normal es realmente un vecino o alguien que tiene una llave que no debería tener. Si la comunidad pretende tener realmente seguros sus accesos, deberá reforzar el sistema de cámaras de video vigilancia implementando mecanismos en las

puertas de accesos que sólo atiendan a la presencia de un elemento que identifique al usuario realmente autorizado, guarde la fecha y la hora del acceso y deje rastro en caso de que éste sea forzado y que podamos denegar o permitir los accesos, enviar una señal de alarma al sistema de cámaras y activar la grabación o enviar un aviso a una

Un sistema integral de control de accesos identifica a cada usuario, gestionando y controlando que los vehículos forman parte de la comunidad

central de alarmas. Sólo entonces podremos considerar seguros los accesos a las viviendas.

Normativa a aplicar en estos sistemas

El control de accesos se convierte en un sistema de seguridad necesario en las comunidades de reciente creación. Las nuevas Órdenes Ministeriales del Ministerio del Interior, que se enmarcan en la Ley de Seguridad privada INT-316-2011 de aplicación desde el 18 de agosto del 2012, nos indican que los siste-

mas de control de accesos deben ser diseñados según la UNE-EN 50133-2-1, que identifica y regula este tipo de sistemas como Sistema de Seguridad, pudiendo ser conectado a una Receptora de Alarmas. Las empresas que instalen y mantengan estos sistemas conectados, deberán ser empresas homologadas de seguridad.

Adicionalmente y al disponer de un fichero con datos personales, es de aplicación sobre los mismos la Ley Orgánica de Protección de Datos.

Un sistema integral de control de accesos identifica a cada usuario, gestionando y controlando que los vehículos o personas que forman parte de la comunidad sean los que realmente tengan acceso a la misma. La programación de las tarjetas de acceso no podrá ser copiada por cerrajeros o ferreterías. En caso de pérdida, robo o abandono, cada modificación en los usuarios/inquilinos de las viviendas, provocará una anulación del derecho de acceso sin restringir el de los demás o provocar costosos cambios de llaves y bombines, en tiempo real, sin demoras y con protección frente a ataques externos desde Internet.

¿Quién responde de la reparación de las terrazas de uso privativo?



Por Vicente Magro Servet

Presidente de la Audiencia Provincial de Alicante

si son extraordinarios y el elemento a reparar cumplía función estructural de elemento de cubrición, actuando en la práctica en beneficio común, todos deben contribuir a costear la reparación y, por tanto, serán de cargo de la comunidad.

Lo relevante será, por tanto, si en los daños o desperfectos de la terraza domina el elemento privativo o común, y, en todo caso, para que sean exigibles al propietario que usa la terraza en exclusiva, deberá probarse que dichos daños se deban a una actuación suya dolosa o negligente.

Existen por lo tanto dos criterios complementarios a fin de determinar quién ha de asumir el coste de las reparaciones y quién debe responder de los daños causados por no haberse reparado: lo determinante para resolverlo no es la titularidad privativa o común de la terraza sino la naturaleza de los gastos

que se deben satisfacer, lo que se conecta con la índole de la reparación. Si se trata de gastos ordinarios o normales, de conservación o uso, serán a cargo de los usuarios de la terraza; si son extraordinarios y afectan a la terraza como elemento común en cuanto la terraza cumple función estructural de elemento de cubrición, todos deben contribuir a costear la reparación, que será a cargo de la comunidad.

Por ello el titular de la vivienda ha de hacerse cargo de los gastos surgidos de las obras necesarias para su aprovechamiento como terrazas, por afectar a su superficie o pavimento, y la comunidad de propietarios las

Problema muy generalizado en el ámbito de la propiedad horizontal es el relativo a las responsabilidades que se derivan del uso por los comuneros de las terrazas que son elemento común por naturaleza. Unas terrazas que tienen un uso privativo, pero en cuyo ámbito de responsabilidades por conservación confluyen algunos problemas para delimitar si es la comunidad la que debe atender las reparaciones o si debe ser el comunero por razón de su uso. Veamos los casos que pueden darse:

1.- Responsabilidad respecto de la cubierta del edificio de uso privativo pero elemento común

El Tribunal Supremo ha resuelto por Auto de fecha 1 de abril de 2014 que la cubierta del edificio no puede perder su naturaleza de elemento común debido a la función que cumple en el ámbito de la propiedad horizontal, y ello pese a que la terraza situada en la última planta del edificio, se configure como privativa. En el mismo sentido, en la sentencia de 8 de junio de 2012 (recurso n.º 1541/2009) el TS ha declarado que las terrazas son unos de los denominados elementos comunes por destino y por tanto pueden ser ob-

jeto de desafectación, pero ello no significa que la parte de ellas que configura la cubierta y el forjado del edificio, que son elementos comunes por naturaleza, pueda convertirse en elemento de naturaleza privativa. Por ello, la responsabilidad en cuanto a la

Existen supuestos en que se distribuye la responsabilidad a partes iguales o en otra proporción entre el propietario que ostenta el uso privativo de la terraza y la comunidad

necesidad de su conservación es, en todo caso, de la comunidad, no del comunero.

2.- Responsabilidades de conservación de terrazas que son prolongación del inmueble de uso privativo

Lo determinante a la hora de resolver quien debe asumir el coste de las reparaciones, no es la titularidad, privativa o común de la terraza, sino la naturaleza de los gastos a satisfacer, que está en relación, a su vez, con la índole de la reparación a efectuar, de forma que, si son ordinarios o normales, de conservación o uso, corresponderán a los usuarios de la terraza, y

la causa de las filtraciones se encontraba en la falta de mantenimiento general de la terraza de carácter común pero de uso privativo del demandado y en la caducidad de los materiales de estanqueidad.

3.- Daños que surjan por caída a la calle de parte de la barandilla de una terraza o el toldo de un inmueble

¿A quién corresponde el arreglo, a la comunidad o al comunero con su seguro del hogar?

Si se trata de gastos ordinarios o normales, de conservación o uso, correrán a cargo de los usuarios de la terraza; si son extraordinarios y afectan a la terraza como elemento común en cuanto la terraza cumple función estructural de elemento de cubrición, todos deben contribuir a costear la reparación, que será a cargo de la comunidad.

Como apunta la mayoría de la jurisprudencia, el titular de la vivienda ha de hacerse cargo de los gastos surgidos de las obras necesarias para su aprovechamiento y la comunidad de propietarios las precisas para mantenerlas en buen estado.

La cuestión a resolver, por consiguiente, no es propiamente si la terraza, y en consecuencia, la barandilla, es propiedad privativa o elemento común, aunque esta cuestión guarde cierta relación con la verdadera problemática del caso. Pero si estamos hablando de las barandillas de la terraza ya en este caso es cada comunero al que alcanza el mantenimiento por el disfrute propio y tratarse de un gasto ordinario que corresponde al comunero y los extraordinarios a la comunidad. Tratándose de un caso individual es cada comunero el que debe vigilar y mantener las barandillas por su disfrute privativo.



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 • 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



NUEVA tarifa plana de mantenimiento
Evite gastos imprevistos

Tlf. (+34) 902 108 068

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

Jubilación del arrendatario: extinción del contrato y excepciones



Por Gabriel de Alvear Pardo

Abogado

Rumores. Comentarios. A Paco, el arrendatario que desde hace cuarenta años regenta la tienda de ultramarinos, le finaliza el contrato de alquiler porque se jubila. Exclamaciones de este tenor se vienen escuchando, y van *in crescendo*, po-

jubilación produce la finalización del arriendo?

Límite de la prórroga forzosa

A la entrada en vigor de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) el

damiento de local concertado en el año 1970 por un periodo inicial pactado de un año. Este contrato una vez transcurrido dicho término de un año perdura debido a la prórroga legal.

Dichos contratos, celebrados antes del 9 de mayo de 1985 (momento de la entrada en vigor del Real Decreto-Ley 2/1985, comúnmente conocido como "Decreto Boyer"), continúan rigiéndose por el Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, según dispone la **Disposición Transitoria Tercera de la LAU**, si bien con las modificaciones que ésta introduce. Y entre las modificaciones se encuentra la extinción del contrato, cuyo arrendatario fuera una persona física, por su jubilación.

En definitiva, la LAU ha establecido algunos límites a la indefinida prolongación de la duración del contrato por causa de la prórroga

La LAU establece exclusiones a la extinción contractual por causa de jubilación del arrendatario

siblemente porque los años pasan y muchos arrendatarios se acercan a la edad de jubilación. El tema interesa, preocupa e incluso produce inquietud. Ahora bien, ¿es cierto que la

día 1 de enero de 1995 existían muchos contratos de alquiler de locales de negocio que se encontraban en situación de prórroga forzosa. Piénsese, por ejemplo, en un arren-

forzosa, con la pretensión de restablecer la esencial temporalidad de la relación arrendaticia.

De esta manera se ha establecido una regla general: los contratos de arrendamientos de local de negocio celebrados antes del 9 de mayo de 1985 que subsistan en la fecha de entrada en vigor de la LAU (el día 1 de enero de 1995) y cuyo arrendatario fuera una persona física se extinguirán por su jubilación. La jubilación del arrendatario acorta la duración del contrato, limita su vigencia.

Llegados aquí se plantean dudas: ¿qué se debe entender por jubilación para considerar la existencia de la extinción contractual? ¿Hay posibilidad de que el contrato no se extinga cuando el arrendatario se jubile?

Ha de considerarse que la jubilación a que se refiere la LAU como causa de extinción se produce cuando el arrendatario del local de negocio pasa a la situación administrativa de jubilado, con percepción de la correspondiente pensión. El disfrute de una pensión de jubilación es incompatible con la realización de trabajos por cuenta propia o ajena, según doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo.

Excepciones a la extinción por jubilación del arrendatario

La propia LAU establece unas exclusiones a la extinción contractual por causa de jubilación del arrendatario. Además, la doctrina y la jurisprudencia vienen señalando

algunas excepciones a la extinción derivadas del concepto "jubilación".

La prolijidad de la materia obliga ahora a un análisis sistematizado y conciso de tales excepciones a la regla general de la extinción por jubilación. Veamos:

1ª. De no producirse la jubilación jurídico-laboral del arrendatario la extinción no se produce. **Es independiente la edad de jubilación de la situación de jubilación.** Por consiguiente, supuestos como los autónomos que no solicitan volun-

estableció que el disfrute de una pensión de jubilación, en su modalidad contributiva, será compatible con la realización de cualquier trabajo por cuenta ajena o por cuenta propia del pensionista si hubiere cumplido la edad reglamentaria de jubilación, si el porcentaje sobre la base reguladora que se reconozca a la pensión alcanza el 100%, y cuando la cuantía de la pensión compatible con el trabajo sea equivalente al 500% de la que corresponde.

La promulgación del Real Decreto lleva a considerar que si el arrendatario del local de negocio cumple con las referidas condiciones el contrato no podrá extinguirse por "jubilación". No obstante este criterio no ha sido confirmado aún por resolución judicial alguna.

El traspaso del local de negocio antes del 1 de enero de 2015, posibilita que el adquirente tenga derecho a un mínimo de 10 años de duración del contrato

tariamente la jubilación en orden a pasar a esta situación y percibir la pensión correspondiente implican que los contratos continúan vigentes.

2ª. La jubilación del arrendatario extingue el arrendamiento aunque continúe al frente de la actividad empresarial o comercial realizada en el local de negocio, ya que es doctrina del Tribunal Supremo, según se indicó, que el disfrute de la pensión de jubilación es incompatible con la realización de trabajos por cuenta propia o ajena. Sin embargo, con posterioridad a la adopción de dicha doctrina el Real Decreto Ley 5/2013, de 5 de marzo (sobre medidas para favorecer la continuidad de la vida laboral a los trabajadores de mayor edad y promover el envejecimiento activo),

tario del local de negocio cumple con las referidas condiciones el contrato no podrá extinguirse por "jubilación". No obstante este criterio no ha sido confirmado aún por resolución judicial alguna.

3ª. Cabe que cuando el arrendatario vaya a pasar a la situación jurídico-laboral de jubilado su cónyuge se subrogue continuando la misma actividad desarrollada en el local, circunstancia que supondrá la continuidad del arriendo hasta su fallecimiento o jubilación.

4ª. El arrendatario actual al entrar en vigor la LAU, o su cónyuge de haberse subrogado, pueden traspasar el local de negocio si lo hicieran antes del 1 de enero de 2015, de modo que el adquirente tendrá derecho al menos a un mínimo de diez años de duración del contrato.

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





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



Elaboración de un Plan de Viabilidad para la creación de una empresa



Por Antonio M. García Martín

Asesor de Gestión Empresarial del CAFMadrid

oportunidad que merece, elaborar un Plan Empresarial minucioso con dedicación.

¿Por qué elaborar un Plan de Viabilidad?

Sólo cuando se detallan por escrito reflexivamente los planes, los recursos necesarios para ello y los tiempos en los que se pretende desarrollar la actividad, el emprendedor podrá ser capaz de decidir con las adecuadas dosis de realismo y sentido común, la viabilidad y potencial rentabilidad de su idea de negocio.

El Plan de Empresa es una herramienta imprescindible para la puesta en marcha y seguimiento del nuevo negocio durante los primeros años de vida, conteniendo la visión de futuro del emprendedor y recogiendo de manera ordenada todos los elementos y acciones que el emprendedor estima necesarios para constituir la nueva empresa. Dicho Plan aportará además una previsión de los principales resultados financieros esperados en los próximos tres años y establecerá un análisis de sensibilidad de los resultados a alcanzar, como consecuencia de la realización y desarrollo de las actividades previstas de la nueva empresa.

Abrir un negocio ha dejado de ser un sueño para muchos emprendedores. La situación de inestabilidad de los puestos de trabajo en las empresas, el empeoramiento de las condiciones de trabajo, la reducción de los salarios, la alta tasa de desempleo y la pérdida de la confianza en los directivos y geren-

formación en otras disciplinas que complementen los años de experiencia o que abran nuevas visiones sobre qué es una empresa y cuáles son las funciones del nuevo trabajador-empresario.

Dar este paso hacia la autonomía empresarial es necesario para poder mantener unos mínimos de

El Plan de Viabilidad aportará una previsión de los principales resultados financieros esperados en los primeros tres años

tes, así como en la clase política, ha impulsado a muchos trabajadores por cuenta ajena o incluso a los trabajadores autónomos dependientes, a cimentar las bases de su incorporación a la vida empresarial dirigiendo su propio negocio.

La entrada en este nuevo entorno exige a los técnicos disponer de nuevas herramientas de trabajo, que deben ser adquiridas con una

supervivencia personal y profesional en estos momentos de altísima competencia, baja demanda de profesionales cualificados y reducción del dinamismo de las grandes empresas.

Ante esta situación y la fuerte inversión de las Administraciones para que la decisión se oriente, queda una propuesta que debe ser valorada y a la que debemos ofrecer la

ELEVALLIA

MANTENIMIENTO DE ASCENSORES, S.L.

ASCENSORES PUERTAS DE GARAJE SALVAESCALERAS

PRECIOS INMEJORABLES, MÁXIMA CALIDAD

www.ascensoreselevallia.es Telf: 91 825 11 14

A nivel interno, el emprendedor obtiene una serie de beneficios como la ordenación de las ideas, proporcionándole una guía para cada fase del proceso de creación, le ayuda a planificar las posibles situaciones potenciales del nuevo negocio, realizando una previsión de situaciones críticas, permitiendo desarrollar un análisis de ellas anticipadamente y elaborando las posibles soluciones y planes de contingencia. Además, le aporta una visión global del Proyecto Empresarial, permitiendo la autoevaluación.

Trabajo en equipo

Si el Plan de Viabilidad se realiza en grupo, y ese equipo se corresponde con el promotor, posibilitará el estudio de los roles y responsabilidades de cada componente del Proyecto, sirviendo para crear

fuertes lazos, favoreciendo la implicación de cada uno de los nuevos emprendedores.

A nivel externo, dota al emprendedor de la posibilidad de defender el proyecto de un modo profesional con objeto de obtener financiación bancaria o de otros inversores, conseguir la colabora-

La elaboración del Plan de Viabilidad nos permite escoger analíticamente los mercados y clientes de mayor interés

ción e implicación de los proveedores, atraer a los profesionales clave, facilitar el establecimiento de acuerdos y alianzas con otras organizaciones.

En definitiva, la elaboración del Plan de Viabilidad ayuda a tener una idea más real del negocio, reduciendo las hipótesis excesivamente optimistas, que de no

cumplirse nos conduciría al cierre empresarial; contribuye a la formación del nuevo empresario-emprendedor y a detectar nuestros puntos débiles para el desarrollo del proyecto; y nos permite determinar reflexivamente las oportunidades reales de negocio y escoger analíticamente los mercados y clientes de mayor interés para nuestra nueva empresa.

Además, nos anticipa los obstáculos con los que nos vamos a encontrar, nos permite analizar exhaustivamente los gastos probables a los que nos vamos a enfrentar y nos facilita un indicador de rentabilidad que nos permitirá decidir si nuestra idea de negocio según la hemos diseñado, es viable o debemos reiniciar el proceso de creación de nuestra empresa con nuevos planteamientos.

TELECOMUNICACIÓN - SEGURIDAD - PROTECCIÓN INCENDIOS

descubre la diferencia

Ingeniería Instalación Mantenimiento

GRUPO INTEGRADOR

expertos en comunidades de propietarios

<p style="font-size: 0.8em; color: #0056b3;">1 servicio técnico</p>	<p style="font-size: 0.8em; color: #0056b3;">2 mantenimiento</p>	<p style="font-size: 0.8em; color: #0056b3;">3 cobertura</p> <p style="font-size: 0.7em; color: #0056b3;">Comunidad de Madrid</p>
<p style="font-size: 0.8em; color: #0056b3;">4 rapidez y eficacia</p>	<p style="font-size: 0.8em; color: #0056b3;">5 garantías</p>	<p style="font-size: 0.8em; color: #0056b3;">6 los mejores precios</p>

confía en nuestra experiencia

91 695 19 96

www.telecolver.es

comercial@telecolver.es

Empresa Homologada

Instaladora de Telecomunicación: N° 3472
Instaladora de Sistemas de Seguridad: N° 2633
Instaladora y mantenedora de PCI: N° IPCI 514/ MPC 464

Las arras en el contrato de compraventa, ¿la espada de Damocles?



Por Jesús F. Benítez Llorente

Administrador de Fincas y Abogado

Son muchas las dificultades a la hora de comprar un inmueble. Pero sin duda, la que más llama la atención es la que se produce en el momento de plasmar el acuerdo entre las partes.

La compraventa de un inmueble es algo exclusivo, y casi se exige que una vez hallado éste, las partes convengan en cerrar el acuerdo y, cuanto antes, pasar por la notaría para formalizar el intercambio en documento público como establece el Código Civil. El cauce empleado habitualmente para asegurar la operación es la suscripción de un contrato de arras penitenciales. Ahora bien, es preciso tener en cuenta diversos aspectos y lo que representa este contrato para que luego nadie tenga que lamentar haber dado el "sí quiero".

Lo primero que el comprador tiene que tener claro es que la firma de este contrato supone el compromiso de formalizar la venta ante notario en un plazo determinado. Pues bien, he aquí que es muy importante saber antes de estampar la firma si se está en disposición de hacer dicha promesa.

Financiación

En la mayor parte de las ocasiones el comprador necesitará financiación, y sobre este aspecto resulta bastante arriesgado vaticinar el plazo en que se va a obtener ésta. Las entidades crediticias ágiles y eficaces en la recaudación de sus créditos, pueden no resultar igual de veloces en otra clase de gestiones y no existe en el mercado ninguna que se com-

prometa a cumplir con un plazo de respuesta.

Por esto, una promesa de plazo de un comprador necesitado de financiación es simple y llanamente una apuesta a ciegas que le coloca en una posición realmente incómoda, ya que puede ver denegado su crédito, o verlo aceptado pero en condiciones inaceptables. En el primer caso es ya habitual que los contratos de arras prevean que la no obtención de financiación exonera de la pérdida de las arras depositadas al comprador. Esto debería dejar relativamente tranquilo al comprador, ya que si no obtiene crédito puede alegar que la culpa no es suya recuperando así el importe consignado. Ahora bien, y esto es importante, en el caso en que participen agencias inmobiliarias como intermediarias y que estén vinculadas con entidades crediticias, puede que estas últimas acaben resultando la única forma de financiación, obligando al comprador a aceptar cualquier condición hipotecaria so pena de ver

perdidas las cantidades garantizadas, al transcurrir el plazo acordado sin haber tenido éxito en la búsqueda de crédito.

Esto debe tenerlo en cuenta el comprador y así evitar el peligro de verse atrapado e incluso conminado, a la aceptación de un préstamo claramente desfavorable por la propia inmobiliaria, ávida de su comisión y llegado el caso testigo en contra en el contrato de arras.

Exigencia del acuerdo

Un segundo aspecto que debe tenerse en cuenta a la hora de firmar un contrato de arras penitenciales, y que está estrechamente ligado al anterior, es la disponibilidad en caso de incumplimiento de las cantidades debidas. Tal y como establece el Código Civil

el acuerdo exige el pago por la parte incumplidora de dicha cantidad. Ahora bien, la práctica mercantil ha consolidado la costumbre de que sea el comprador quien haga entrega del dinero para asegurar su parte mientras que el vendedor no hace ninguna entrega. Esto tiene serios inconvenientes para el comprador, que se sitúa en clara inferioridad respecto del vendedor que será quien interprete la existencia o no de un eventual incumplimiento (sin perjuicio del posterior pronunciamiento judicial), pudiendo retener la cantidad

depositada por el comprador. De esta forma este "procedimiento habitual" erige al depositario en juez y parte a la hora de apreciar el incumplimiento por el comprador, lo que en absoluto es equitativo.

En efecto, y siguiendo el esquema costumbrista, el comprador deposita una cantidad pero el vendedor se obliga (sin depósito alguno), a su devolución duplicada en caso de faltar a sus obligaciones. Así pues, mientras que el comprador garantiza su cumplimiento con una entrega inmediata, el vendedor no da garantías de

Algunos contratos establecen que la no obtención de financiación exonera de la pérdida de las arras

inmediatez y es más, ni siquiera de solvencia más allá de la propiedad del inmueble (que puede vender salvo medida cautelar y en el transcurso del tiempo que se resuelve un pleito). Esto hace que el comprador pueda verse obligado a acudir a instancias judiciales frente al vendedor incumplidor, con el consiguiente gasto en tiempo y esfuerzo, y todo ello por la desigualdad entre la eficacia inmediata de las garantías puestas a disposición por las partes. Frente a esta manifiesta posición de inferioridad del comprador, parece lógico que ambas partes convi-

nieran en depositar las cantidades ante un tercero que, en su caso y hasta un pronunciamiento judicial posterior, arbitre entre las partes. Esto igualaría las posiciones de ambas partes dando mayor seguridad y equidad a un negocio que tal y como ha configurado la práctica habitual coloca al comprador en clara desventaja.

Regulación de las agencias como mediadores

Como posible solución a éstos y otros problemas que derivan de esta relación contractual, convendría regular el régimen jurídico de las agencias inmobiliarias como mediadores expertos, con su consiguiente seguro profesional y unas obligaciones y responsabilidades acordes al papel de intermediación

que desempeñan. Con ello se podría paliar en parte la desprotección en que se encuentra el comprador medio a la hora de adquirir su vivienda. Desprotección que en muchas ocasiones provocan las propias agencias en sus ansias de cerrar el trato (por ejemplo fijando arras por cantidades desorbitadas), aunque sea a costa de los derechos del comprador. Al mismo tiempo, creemos conveniente crear la figura del "comprador no profesional" como un consumidor en ejercicio del derecho de acceso a la vivienda, dotándole de una mayor protección frente a terceros.

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

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

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
- SERVICIO TÉCNICO E INSTALACIONES

HDTV

CANAL+HD

- REDES INTEGRADAS DE CABLE Y FIBRA ÓPTICA
- INSTALADOR DISTRIBUIDOR OFICIAL TEGUI-LEGRAND, Portereros y Videoportereros

CALIDAD Y SERVICIO INTEGRAL AL CLIENTE CERTIFICADOS

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

Mitos del Pop

Hasta el 14 de septiembre el Museo Thyssen-Bornemisza acoge la colección Pop Art, una corriente a la que la pinacoteca dedica su exposición estrella del verano con una selección de más de setenta obras.

No es la primera vez que el Pop Art centra una gran muestra de esta corriente en Madrid, en 1992 el museo Reina Sofía le dedicó una importante exposición, pero el museo Thyssen quiere ofrecer una visión renovada sobre este movimiento creativo, que no es otra que la perspectiva de volver hacia el arte pop desde el siglo XXI.

Las obras expuestas harán un recorrido por el art pop poniendo a la creación británica como punto de partida, para luego destacar el importante capítulo del arte pop americano y le seguirá la expansión por Europa de este movimiento que se ha alimentado de iconos y códigos de nuestro tiempo como ninguna otra corriente.

El objetivo es mostrar que las míticas imágenes de artistas tan significativos como Warhol, Rauschenberg, Wesselmann, Lichtenstein, Hockney, Hamilton o Equipo Crónica, entre otros muchos, esconden un irónico y novedoso código de percepción de la realidad, un código que aún sigue vigente en el arte de nuestros días.

La exposición cuenta con la colaboración de Japan Tobacco International (JTI) y reúne obras procedentes de más de cincuenta museos y colecciones particulares de todo el mundo, con préstamos destacados de la National Gallery de Washington, la Tate de Londres, el IVAM valenciano o la prestigiosa colección Mugarabí de Nueva York, por citar solo algunos.

A diferencia de otras exposiciones antológicas o de retrospectivas de algunos de sus principales representantes



Lata grande de sopa Campbell's rasgada (Black Bean), 1962. Andy Warhol.

que han tenido lugar en los últimos años, mostrando el pop como precedente de muchas corrientes artísticas contemporáneas, el planteamiento que propone la comisaría es enlazarlo con la tradición de la pintura, y reivindicar esas raíces que la propia colección permanente del Museo pone de manifiesto con su recorrido por más de setecientos años de historia de

la pintura que culmina con la obra de algunos de los grandes nombres del arte pop.

En esa combinación entre el deseo de ruptura y el respeto por el arte del pasado radica la gran paradoja que esconde el pop. El recorrido temático de la exposición quiere poner de manifiesto esa vinculación, organizando las salas según los géneros clásicos del retrato, la naturaleza muerta, la pintura de historia o el paisaje.



PortalPropietarios

www.portalpropietarios.es

NUEVO SERVICIO PARA LOS COLEGIADOS
DESARROLLADO EN COLABORACIÓN CON CAFMADRID

más información en el 900 902 995
llamada gratuita

conexión automática con ColMadWin® y Gesfincas®

despachoweb



CHIMENEAS COMUNITARIAS SHUNT DE VENTILACIÓN

10 AÑOS DE GARANTÍA

“SUPAVENT” EXTRACTOR EÓLICO DE POLICARBONATO (PLÁSTICO DE ALTA RESISTENCIA) DISEÑADO Y FABRICADO EN AUSTRALIA Y OFRECE 10 AÑOS DE GARANTÍA EN FUNCIONAMIENTO

SUPAVENT, es un novedoso extractor de aire, un aparato que usado como remate dinámico en shunts ayuda a la correcta evacuación de humos y olores. Utiliza la fuerza del viento y las diferencias de presión entre la entrada y la salida del conducto para girar y acelerar la evacuación de los gases, humos y olores en chimeneas comunitarias (Shunt).



ANTES

DESPUES

SUPAVENT

Fabricación, instalación y venta de REMATES DINÁMICOS con “SUPAVENT”



(Chimeneas de cocinas y baños)

ELIMINACIÓN DE OLORES EN BAÑOS Y COCINAS ENTRE PROPIETARIOS

- INSPECCIÓN INTERNA CON CÁMARA DE TV.
- DESHOLLINADO Y LIMPIEZA DE SHUNT EN EDIFICIOS.
- PREPARACIÓN DE SHUNT EN CALDERAS PRESINTADA POR GAS NATURAL

¡¡ ... Llamenos y un técnico pasará por su comunidad, emitirá gratuitamente un informe con la solución a realizar!!!!

EXTRACTORES METÁLICOS EXISTENTES EN EL MERCADO

Extractores eólicos sin garantía

- SON DE FABRICACIÓN ARTESANA, NO OFRECEN GARANTÍA Y NO DURAN MÁS DE DOS AÑOS Y MEDIO APROXIMADAMENTE.
- ESTOS PRODUCEN RUIDOS MOLESTOS (CHIRRIDOS) QUE AFECTAN A LOS PROPIETARIOS DE LA ÚLTIMA PLANTA, HASTA QUE DEJAN DE GIRAR AL DOBLARSE EL EJE POR LA FUERZA DEL VIENTO.
- AL DESGASTARSE LOS PRESIDENTES ORDENAN ATARLOS CON CUERDA PARA QUE NO GIREN Y PRODUZCAN ESTOS RUIDOS.
- ACTUALMENTE SE ESTAN DESPRENDIENDO DE SUS EJES, CAYENDO A LA CALLE CON EL PELIGRO DE OCACIONAR UN FATAL ACCIDENTE.



¡¡ .. Sr. Administrador exija que le instalen o cambien a “SUPAVENT” en sus comunidades ...!!!!

¡¡.. Tendrá éxito con sus clientes!!!!



914 634 551
610 170 718
WWW@AGHVENTILACION.COM
INFO@AGHVENTILACION.COM

Mil millones de tapones

Luis Miguel García
Editorial Martínez Roca



Este libro es la historia de Aitana, una niña que recuperó la sonrisa. Su padre, Luis Miguel García es el autor de esta obra que relata una extraordinaria historia de esperanza y solidaridad.

Luis Miguel e Isabel son un matrimonio normal con un hijo llamado Aritz. Siete años después, un 2 de agosto de 2000, llega Aitana, un bebé muy esperado que colma de alegría a la familia. Esa misma mañana, la visita del pediatra ya no traía buenas noticias: «Su hija tiene un soplo en el corazón». Aunque ellos no lo sabían aún, comenzaba así un sinfín de idas y venidas a hospitales, de ver cómo se escapa la vida de sus manos, de sufrimiento y sobre todo, de amor infinito. El periplo de unos padres empeñados en que su hija viva.

La última esperanza se encontraba en un hospital de Boston, pero el altísimo precio de la operación la hacía inasumible para sus padres. Gracias a unas espectaculares campañas solidarias -la más conocida de ellas fue «Devolver la Sonrisa a Aitana»-, se le pudo salvar la vida.

365 días para ser más culto

David S. Kidder y Noah Oppenheim
Editorial Martínez Roca



Con este libro, de David S. Kidder y Noah Oppenheim, nos adentramos en la Historia con mayúscula. Descubrir a los protagonistas, líderes de masas, villanos, escritores y artistas, rebeldes, reformadores. Desde los más elogiados y brillantes has los más despreciables y odiados, pero sobre todo, los más memorables, aquellos que serán recordados para siempre.

Después de 365 días para ser más culto y Otros 365 días para ser más culto (más de 60.000 ejemplares vendidos entre ambos), llega una nueva entrega de esta exitosa serie. El libro mantiene la estructura de los anteriores: un día, una página del libro, un personaje. Una fórmula fácil que te posibilitará horas y horas de conversación sobre los personajes más relevantes de todos los tiempos.

El libro engloba una gran selección de personajes que incluye personalidades del mundo de la cultura, la política, la economía... de todos los tiempos. Nos divierte con anécdotas que harán que conozcas al personaje desde un punto de vista diferente.

El cibernícola

Nancho Novo
Editorial Martínez Roca



¿Es verdad que hombres y mujeres vivimos en planetas diferentes? El actor y escritor Nancho Novo ha escrito este libro con el humor que le caracteriza, y ofrece muchos argumentos que explican las diferencias entre los universos masculino y femenino. Se trata de una autocrítica cargada de ironía y ternura, y una apuesta decidida por la colaboración entre los sexos, como la mejor receta para superar los vaivenes de esta experiencia compleja que es la vida.

El autor se dirige a su hijo recién nacido para explicarle cómo saber tratar a las mujeres y relacionarse con éxito con ellas. Novo juega con situaciones que todos hemos vivido y nos ofrece la posibilidad de cambiar de perspectiva, verlas con mirada cómplice y sin rencores desde el otro lado.

Nancho Novo lleva ocho temporadas de éxito en el escenario con "El cavernícola", un monólogo sobre el tema universal de la guerra entre los sexos, nos ofrece este "manual de instrucciones" para entender a "esos extraños seres" que, en su opinión, parecen más listos que los humanos.

¿Medición y reparto de costes de calefacción? NOSOTROS NOS OCUPAMOS.



PLAN RENOVE
10€* Incentivo por la compra del repartidor de costes y válvulas con cabezal termostático.

* Consultar condiciones en la web.



Ullastres, la única compañía que además del control y reparto de costes de calefacción, te garantiza el equilibrio hidráulico del sistema a través de un servicio global.
PAGARÁN SOLO LA ENERGÍA QUE CONSUMAN.

Y DESPREOCÚPESE, NUESTROS SERVICIOS INCLUYEN:

- Un departamento especializado en el cálculo de tarifas aplicables de precios de agua caliente y calefacción.
- Emisión de recibos claros y detallados a cada uno de los usuarios, así como soportes informáticos (Sepa, Gesfinca...)
- Revisiones periódicas de tarifas y consumos con el fin de evitar desviaciones económicas en el presupuesto comunitario.
- Atención telefónica a profesionales y usuarios a través de centros especializados (Oficina virtual especializada).



La Directiva de Eficiencia Energética 2012/27/UE en sus artículos 9 a 11 indica la obligatoriedad de instalar, en todos los edificios con algún sistema de calefacción o agua caliente centralizados, antes del 1 de enero de 2017, sistemas de medición individual y regularización de consumos (contadores de calorías o repartidores de costes de calefacción en cada radiador y regulación mediante válvulas con cabezal termostático, o bien contadores de agua caliente). Así todos pagaremos nuestra calefacción en función de los consumos reales y medidos individualmente.

ullastres

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>



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