

# Administración de FINCAAS

Revista del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid • Nº 148 • Diciembre 2014



LAS CARRETERAS  
Km.0



Entrevista

**Beatriz Corredor**

Exministra de Vivienda. Directora de Relaciones  
Institucionales del Colegio de Registradores  
de la Propiedad y Mercantiles de España

Hoy...

Las **recetas políticas**  
para **mitigar** la **pobreza**  
**energética** en las **viviendas**



## El cambio de modelo energético empieza en el salón

Sólo quien conoce su consumo energético puede reducirlo



**AHORRO ENERGÉTICO**

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

ista es miembro de:



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

## Cinco minutos a cambio del futuro de tu actividad profesional como AFC

¿Sabes el tiempo que te va a llevar leer este Editorial? Cinco minutos exactamente; lo hemos comprobado después de redactarlo.

• ¿Intuyes lo que, a cambio de cinco minutos de tu tiempo, habrás de obtener automáticamente? Un amplio abanico de motivación para el presente y futuro de tu actividad profesional personal como AFC.

• ¿Eres de los que estás dispuesto a continuar leyendo, o te has cansado ya y lo vas a dejar aquí? Permítenos que te animemos a continuar.

• ¿Estás en el despacho viendo este número final de 2014 de la Revista "Administración de Fincas" que edita el CAFMadrid para ti?

• ¿Cuántas veces te han interrumpido desde que diste comienzo a la lectura de este Editorial?

• ¿Has reflexionado sobre cómo tienes planificada la organización de tu despacho?

• ¿Qué estás dispuesto a hacer por mejorarla?

• ¿Conoces las encuestas del CAFMadrid?

• ¿Pertenece al selecto grupo del 10% de los colegiados que a través de las encuestas de opinión han respondido afirmativamente?

• Por cierto, si no has respondido a las encuestas, ¿te interesaría poder hacerlo? Es imprescindible para saber la opinión del colectivo y trabajar en consecuencia en tu beneficio.

• ¿Estás entre los casi mil colegiados que han participado en los 34 cursos y Jornadas de Formación que el CAFMadrid ha impartido en 2014, o estimas que con tanto trabajo y tanta "locura" por resolver, no tienes tiempo para tratar de mejorar tu cualificación?

• ¿Valoras lo que para ti supone formarte para alcanzar la excelencia en tu cualificación profesional o no tienes tiempo ni de hacer esa valoración?

• ¿Cuántos años llevas de colegiación?

• ¿Por qué no has valorado participar en la II Convención de Colegiados de Reciente Incorporación vs. II Encuentro entre Generaciones de Colegiados que el CAFMadrid puso en escena en Octubre pasado, o estás entre los 200 que sí participaron? Somos 3.680 colegiados.

• ¿Estás hasta "arriba" tratando de darle solución a los mil y un problemas que diariamente generan los inmuebles que administras y los que motivan sus propietarios?

• ¿Por qué si, últimamente, tienes muchas más responsabilidades y tareas, la retribución de tus servicios profesionales, tus honorarios, desde la liberalización del mercado, han descendido dramáticamente?

• ¿Por qué te ves implicado en participar en esta trampa

cruel? A más trabajo, más problemas y menos remuneración. ¡Fantástico!

• ¿Eres de los que la primera línea de árboles le impide vislumbrar el enorme bosque que hay detrás?

• ¿Sabes utilizar convenientemente tu tiempo? ¿Le das valor? ¿Qué piensa tu familia de todo esto? A propósito, ¿habéis participado de los actos lúdicos y culturales diseñados para ti y los tuyos por el Colegio de Madrid?

• ¿Lees la Revista "Administración de Fincas" que cinco veces al año desde el CAFMadrid preparamos para ti?

• ¿Sabes que los miembros del Consejo de Redacción y el redactor, se reúnen y preparan cada número, su contenido y diseño?

• ¿Conoces que también la tienes en formato electrónico?

• Por cierto, ¿entras en la web del Colegio [cafmadrid.es](http://cafmadrid.es) y en Twitter y en Youtube?

• ¿Eres consciente que además del editorial, la Revista consta de 12 secciones y en cada número participan al menos 10 colaboradores?

• ¿Sabes que el CAFMadrid ha trabajado durante los dos últimos años, desde finales de 2012, en seleccionar un nuevo y actual logotipo como identidad del Administrador de Fincas Colegiado de la demarcación territorial de Madrid? AFC

• ¿Ya lo utilizas para tu presentación electrónica o en la papelería de tu despacho?

• ¿Te has dado cuenta que en 2014, desde CAFMadrid, hemos elaborado al cierre de este Editorial 215 circulares informativas para que estés completamente al día entre tanta disposición normativa?

• ¿Cuánto tiempo hace que no pasas por la sede del Colegio, en García de Paredes, 70? Si hace más de dos años, no la vas a reconocer.

• ¿Sabías que para facilitarte las gestiones o consultas presenciales en el Colegio, dispones de una hora de aparcamiento gratis en dos garajes próximos?

• ¿Conoces que ha sido convocado un nuevo proceso electoral para cubrir todos los cargos de la Junta de Gobierno del Colegio y que el día de las elecciones será el 5 de febrero de 2015, jueves?

• ¿Te interesa un Colegio cada día más moderno y eficaz que te ayude realmente en el desarrollo de tu labor?

• ¿Has reservado en tu agenda dos horas de ese día para participar y elegir el equipo que deseas dirija el futuro del CAFMadrid?

**Si se cree y se trabaja, se puede. El futuro del Colegio está en tus manos, no dejes pasar esta importante cita. ¡Participa! Te esperamos el 5 de febrero.**

¡Feliz Navidad 2014 y Próspero Año Nuevo 2015!



Administración de Fincas

## ¿Por qué es necesario contratar un servicio de mantenimiento para las instalaciones de video vigilancia?

**“El desconocimiento de la tecnología aplicada en una instalación de video vigilancia puede acarrear infracciones graves por parte de la AEPD y sanciones que oscilan entre los 60.000€ y los 300.000€” - Gricell Garrido, CEO Prevent Security Systems**

En muchas ocasiones, se confunden los datos de carácter personal que se manejan comúnmente en las Comunidades de Propietarios -bien sean de los propios vecinos, de empleados o de empresas con las que se contratan servicios- con el fichero generado por un sistema de video vigilancia, que precisa un tratamiento especial e independiente. Este error tan común, puede dar lugar a que se elabore un único Documento de Seguridad genérico. Si su elaboración no está en manos de expertos en video vigilancia, puede contener errores por desconocimiento de la tecnología aplicada en la instalación que pueden acarrear infracciones graves por parte de la AEPD y sanciones que oscilan entre los 60.000€ y los 300.000€. Por este motivo, el mantenimiento de sistemas de video vigilancia en Comunidades de Propietarios deberá ser contratado con una empresa de seguridad homologada.

Debemos recordar que en la instalación y mantenimiento de un sistema de video vigilancia convergen las siguientes leyes:

- Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal
- Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil
- Ley 05/2014, de 4 abril de Seguridad Privada

Para realizar una adaptación adecuada a estas normativas, debemos tener en cuenta que:

- El responsable deberá adoptar las medidas de índole técnica y organizativas necesarias que **garanticen la seguridad y**

**secreto de los datos** y eviten su alteración, pérdida, tratamiento o acceso no autorizado (Artículo 9 de La Instrucción 1/2006 Seguridad y Secreto). **En la situación de las comunidades de vecinos, que tienen un responsable cambiante, debe existir esta figura de forma continuada.**

- El Documento de Seguridad deberá **mantenerse en todo momento actualizado** y será revisado siempre que se produzcan cambios relevantes en el sistema de información. (Real Decreto 1720/2007, Capítulo II, Artículo 88). **Cada cambio de presidente o de portero/vigilante implicará la reconfiguración de los usuarios con sus diferentes niveles de permisos y la actualización del Documento de Seguridad.**

- Deberán implantarse, sobre los ficheros, además de las medidas de seguridad de nivel básico, las medidas de nivel medio, en los relativos a la comisión de infracciones administrativas o penales (Real Decreto 1720/2007).

Además, las medidas de nivel alto se aplicarán en los ficheros que contengan o se refieran a datos recabados para fines policiales sin consentimiento de las personas afectadas y aquellos que contengan datos derivados de actos de violencia de género. Por lo tanto, **se deben tomar medidas especiales para las custodias de dichas imágenes** mientras estén a disposición de las Administraciones Públicas, Jueces y Tribunales para la atención de las posibles responsabilidades y durante el plazo de prescripción de estas, que en el supuesto



Gricell Garrido, CEO Prevent Security Systems

de delito con sangre, puede llegar a 30 años.

- El responsable del fichero o en su defecto la empresa de mantenimiento, como encargado del tratamiento, **se encargará de verificar cada seis meses la correcta definición, funcionamiento y aplicación de los procedimientos de realización de copias de respaldo y de recuperación de los datos** (Real Decreto 1720/2007, Capítulo III, artículo 94, punto 3 Copias de respaldo y recuperación).

Debe existir una figura con la suficiente experiencia y recursos técnicos y humanos que pueda custodiar con garantías los ficheros de video vigilancia en los que exista indicios de delito, durante el plazo de tiempo que han de mantenerse a disposición judicial y hasta su prescripción legal.

**Prevent Security Systems, empresa de seguridad homologada por la Dirección General de Policía con nº 3182** con una clara vocación de servicio, tomará las medidas que garanticen el debido cumplimiento de las diferentes leyes aplicables a la CCTV y sus reglamentos además de ofrecer pautas de cómo actuar en caso de incidencias y una completa y continua formación y atención para evitar posibles desviaciones con los sistemas y su adaptación legal.

### Sumario

#### 6-15 Nuestro Colegio

- 46ª Cena Anual de Hermandad de los Administradores de Fincas del Colegio de Madrid
- Celebrado con éxito el curso sobre la LOPD en la EAE Business School
- El Curso de “Comunidades paso a paso” llega a su tercera edición en 2014
  - La oferta formativa del Campus Virtual se consolida
- Convocatoria de elecciones para cubrir todos los cargos de la Junta de Gobierno
  - I Concurso Infantil de Artes Plásticas
- Acuerdo de colaboración con Diverclick
  - VIII Torneo de Pádel
- Visita privada al Museo Lázaro Galdiano



#### 17 Nos interesa

- La accesibilidad universal, un reto para la arquitectura

#### 19 La red

- La importancia de las copias de seguridad

#### 20-23 Entrevista

- Beatriz Corredor, exministra de Vivienda. Directora de Relaciones Institucionales del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.

#### 24 Propiedad Horizontal Arrendamientos Urbanos

#### 26-28 Hoy...

- Las recetas políticas para mitigar la pobreza energética en las viviendas

#### 30-31 Secretaría Técnica

- Uso y disposición de los elementos comunes (y II): uso privativo

#### 32-37 Información Técnica

- José Porras Aguilera
- Enrique Fernández Ruiz
- Jorge Palomero Ferrer

#### 38-48 Colaboraciones

- Vicente Magro Servet
- Antonio M. García Martín
- Gabriel de Alvear Pardo
- Ángel Ignacio Mateo Martínez
- Carmen Jiménez Fernández
- Diana Patricia Delgado Romero

#### 50 Tiempo Libre • Exposición

Foto Portada: “De Madrid al Otoño”, de Carmen Maicas, fotografía seleccionada en el I Concurso de Fotografía.

### EMPRESA LIDER EN COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

El Plan DisuaD destina más de 640.000€ en ayudas para aumentar la seguridad de las Comunidades de Propietarios



ACÓGETE AL PLAN **DisuaD**

LLAMA YA AL 91 376 82 62 info@prevent.es



# 46ª Cena Anual de Hermandad de los Administradores de Fincas del Colegio de Madrid

“Más allá de las inquietudes profesionales y sociales que como administradores de fincas nos ocupan, nuevamente, y son ya 46 jornadas similares, nos hemos vuelto a reunir esta noche en una Cena de Hermandad de los Administradores de Fincas Colegiados para homenajear a los compañeros que, con su buen hacer profesional, supieron ganarse el respeto, el cariño y la admiración del resto de colegiados”. Estas palabras del presidente del CAFMadrid, Miguel Ángel Muñoz, abrían el acto de bienvenida a la tradicional Cena celebrada el pasado 21 de noviembre.

Su primer recuerdo, como no podía ser de otra manera, fue para la figura del presidente de Honor y Fundador del Colegio, Jaime Blanco, que nos dejó para siempre el pasado 21 de mayo.

“Este Colegio Profesional, el de los Administradores de Fincas de Madrid”, continuó Muñoz, “que, abierto a los colegiados a través de sus 19 Comisiones de Trabajo, va a organizar, durante todo el año 2014, 34 cursos y jornadas de perfeccionamiento de la formación presen-

ciales y online, más la II Convención de Colegiados de Reciente Incorporación; que lleva emitidas 186 circulares informativas hasta el día de hoy; que ha suscrito 14 Convenios con diferentes entidades; que ha ampliado y reforzado el servicio de las 9 asesorías, todas ellas dentro de una Sede Social reformada acorde a las



De izda. a dcha.: Ventura López, María Antonia Morenes y María Ángeles Aparicio, Menciones Honoríficas a “La Trayectoria Profesional”. Fotos: Antonio Espadas.

necesidades actuales, ha vuelto a reunir a casi 350 personas en esta Cena, donde vamos a distinguir a nuestros compañeros con las Menciones Honoríficas”. Y añadió: “Creemos en el presente pero sobre todo en el futuro de nuestra profesión de Administradores de Fincas y por ello convencido, deseo comentar con todos ustedes que lo que estamos

El presidente del CAFMadrid, Miguel Á. Muñoz, hace entrega de la Mención al “Administrador del año 2013” a José Luis Sanz.



haciendo de forma permanente, día a día, semana a semana, es construir un Colegio cada vez más eficaz, a la vez que más moderno, al servicio de los colegiados, enalteciendo así la marca Administrador de Fincas Colegiado como garantía de calidad ante la sociedad y tal y como nos habíamos comprometido, y como resultado de dos años continuados de trabajo”. Consecuencia de ello, “se ha presentado el logotipo AFC para los Administradores de Fincas colegiados de la demarcación territorial de Madrid como garantía de transparencia, profesionalidad y prestigio social”, señaló el presidente del CAFMadrid.

## Homenaje a la mujer AFC

A continuación, Muñoz Flores hizo entrega de la Mención Honorífica a “La Trayectoria Profesional” a un grupo de Administradoras de Fincas que, con más de 40 años de colegiación, continúan hoy siendo orgullosamente colegiadas: **María Ángeles Aparicio**, colegiada 594; **María Antonia Morenes**, colegiada 1.301; y **Ventura López**, colegiada 1.997.

“En diversas ocasiones habíamos pensando en la Junta de Gobierno del Colegio de Madrid cómo podíamos homenajear a la mujer administradora, llegando a la conclusión que esta Mención Honorífica y este acto podrían ser el homenaje adecuado a la mujer Administradora de Fincas, porque las homenajeadas de hoy,

reúnen, todas y cada una de ellas, los suficientes méritos individuales para que la Comisión de Menciones Honoríficas de nuestro Colegio, tras valorar positivamente sus trayectorias profesionales, propusiese a la Junta de Gobierno que en una misma convocatoria se otorgase esta Mención a las compañeras propuestas”, dijo Muñoz en su intervención.

Aparicio, Morenes y López son las primeras mujeres Administradoras de Fincas que se colegiaron en el CAFMadrid hace más de 40 años y que son, en la actualidad, las colegiadas más antiguas del escalafón femenino llevando siempre con “con honor y dignidad” la profesión en el transcurso de su dilatada trayectoria laboral. Reconocimiento que les hace merecedoras de la “Estrella de los triunfadores”, una pieza en bronce única y numerada, obra de la escultora Nuria Ranz.

Ventura López González, en nombre de todas ellas, agradeció esta Mención por el valor que significa ser reconocidas en la profesión de Administradora de Fincas.

## Administrador del Año 2013

Seguidamente, el presidente del CAFMadrid hizo entrega de la Mención al “Administrador del Año 2013” a **José Luis Sanz**, colegiado 3.853, “por su altísima cualificación profesional alcanzada a lo largo de casi 28 años de colegiación compaginando su actividad profesional permanente de Administración de Fincas con una actividad



A la izquierda, momento del sorteo de regalos cedidos por las empresas José Silva Correduría de Seguros (a la izd.), Mutua de Propietarios (centro) y Bysama (dcha.).



política siempre al servicio de la Administración Local tanto en su Municipio de Soto del Real como, en la actualidad, en la Federación de Municipios de Madrid como Secretario General de la misma”. Sanz, que también tuvo palabras de agradecimiento por esta

naje a los colegiados con 40 y 25 años de ejercicio de la Profesión, reconocidos con la Insignia de Oro y Brillantes y la Medalla de Plata respectivamente.

Como todos los años, el CAFMadrid también reconoció públicamente “el buen hacer, esfuerzo y



Sobre estas líneas, momento de la entrega de las Medallas de Plata e Insignia de Oro y Brillantes. A la izquierda, el vocal del CAFMadrid Salvador Jiménez, hace entrega de la medalla a su mujer, con 25 años de colegiación, acompañados de Miguel Á. Muñoz, presidente, y Ángel I. Mateo, secretario del Colegio. A la derecha, el presidente del CAFMadrid entrega la Insignia a uno de los AFC con 40 años de profesión.



mención, recogió de manos de Muñoz la escultura en bronce, también de la escultora Ranz, que representa un edificio y las llaves como símbolo del administrador del inmueble.

Tras el acto de entrega de las Menciones Honoríficas, tuvo lugar el home-

dedicación, su contribución a hacer Colegio y Profesión” a los colegiados que se han incorporado al Censo de Colegiados de Honor.

Y antes de proceder al sorteo de regalos aportados por las diferentes empresas colaboradoras para la ocasión, Muñoz saludó a una personalidad excepcional que esa no-



► che prefirió estar entre los AFC del CAFMadrid, **Pablo Victoria Wilches**. Colombiano y español, este Doctor en Economía y en Filosofía, fue Senador y Diputado del Congreso de Colombia y aspirante a la Presidencia de aquella República, además de un consumado maestro escritor e historiador.

Para finalizar, y tras volver a reconocer el esfuerzo, entrega y profesionalidad de los empleados del CAFMadrid, su presidente tuvo sentidas palabras para dos personas



**Pablo Victoria Wilches**, reconocido escritor, saluda a los AFC de Madrid.



Foto de familia con los representantes de las empresas patrocinadoras de la 46ª Cena Anual de Hermandad.

“que nos han entregado más de 40 años de sus vidas en el Colegio”: **Antonio Sánchez Archidona** y **Rosa Robledo**.

La 46ª Cena Anual de Hermandad continuó con el tradicional sorteo de regalos cedidos por **Bysama**, **José Silva Correduría de Seguros** y **Mu-**

**tua de Propietarios**. Asimismo, subieron al estrado los representantes de las empresas patrocinadoras: **Ullastres**, en su categoría de oro, y **Grupo GTG**, **Banco Sabadell**, **Nationstar-Ledsar**, **Prevent**, **Thomson Reuters** y **Murprotec**. El baile puso el broche de oro. ■

## II Concurso de Fotografía

Tras el éxito de su primera edición y concluida la selección por parte del jurado, durante la celebración de la 46ª Cena Anual de Hermandad tuvo lugar la entrega de premios del II Concurso Fotográfico “Administradores de Fincas Colegiados por el mundo”, patrocinado por **Remica**. El secretario del CAFMadrid, **Ángel Ignacio Mateo**, dio lectura de los ganadores, cuyos premios, valorados en 1.500 euros en su totalidad, este año han recaído en “Cae la tarde”, de **María Isabel Fernández**, colaboradora del colegiado 3.680 (primer premio), “Procesión del fuego”, de **Asunción Moratalla**, colaboradora del colegiado 10.044 (segundo premio) y “Hospitalidad Masai”, de **Rafael Alborán**, colegiado 8.635. ¡Enhorabuena a todos!

En la imagen superior, **María Isabel Fernández**, con su obra “Cae la tarde” (primer premio); más abajo, **Asunción Moratalla**, con “Procesión del fuego” (segundo premio). A la derecha, **Rafael Alborán**, autor de “Hospitalidad Masai”, recoge el tercer premio de la mano de **Miguel Á. Muñoz** y el representante de **Remica**.



## Celebrado con éxito el curso sobre la LOPD en la EAE Business School

Fruto del acuerdo de colaboración firmado con EAE Business School, los pasados 3 y 4 de diciembre el CAFMadrid celebró un nuevo curso sobre Protección de Datos en las instalaciones

el éxito de la convocatoria alcanzada durante su celebración en noviembre. La inauguración de este curso, impartido por **Jorge de Diego**, responsable de la Asesoría Jurídica en

**Alberto**, responsable de Desarrollo de Negocio de EAE Business School.

Muñoz agradeció a la EAE y a Grupo GTG, empresa patrocinadora del calendario formativo del CAFMadrid durante el tercer cuatrimestre, la colaboración en cuantos cursos y jornadas organiza la institución. En este sentido, Alberto recordó a los AFC que, en virtud del convenio firmado, el EAE Business School ofrece un 15% de descuento a los colegiados en todos sus programas de formación.

Los 55 alumnos pudieron conocer no sólo el reglamento de desarrollo de la LOPD, sino también las situaciones más comunes que pueden darse en el día a día de la actividad de la Administración de Fincas relacionadas con el tratamiento y la cesión de datos personales.



El presidente del CAFMadrid, **Miguel Á. Muñoz**, acompañado de **Jorge de Diego** e **Ileana Alberto**, da la bienvenida a los alumnos del curso. Fotos: J.B.

de esta prestigiosa escuela de negocios. De esta manera, 55 AFC pudieron asistir a esta actividad formativa tras

Protección de Datos del CAFMadrid, corrió a cargo de **Miguel Ángel Muñoz**, presidente del Colegio e **Ileana**

## El curso "Comunidades paso a paso" llega a su tercera edición en 2014

La tercera edición en 2014 del curso "Las comunidades de propietarios paso a paso", celebrado entre los días 17 de noviembre y 2 de diciembre en la sala de formación "Jaime Blanco" del CAFMadrid, ha posibilitado que 24 alumnos adquieran los conocimientos necesarios para enfrentarse en el día a día de la Administración de Fincas.

Clausurado por el presidente del CAFMadrid, **Miguel Ángel Muñoz**, el

director general de Grupo GTG, empresa patrocinadora de esta formación especializada, **Miguel Ángel Terrel**, y **Adolfo Calvo-Parra** y **Nebrá**, secretario técnico del Colegio, en representación del claustro de profesores, la satisfacción de los "ya AFC", como dijo uno de los alumnos, confirma el éxito de este curso.

En total, esta formación de referencia para el inicio de la profesión se compone de 12 módulos imparti-



**Miguel Ángel Muñoz** (izquierda) y **Miguel Ángel Terrel**.

dos por 12 formadores diferentes, cada uno de ellos especializado en su área y profundo conocedor de la realidad y singularidad de la Administración de Fincas.

## La oferta formativa del Campus Virtual se consolida

Desde que el CAFMadrid ofertara su primer curso online a través del Campus Virtual en marzo de este año, más de un centenar de AFC han optado por formarse bajo esta modalidad. El desarrollo de las juntas de pro-

pietarios, los procesos monitorios o el arrendamiento de viviendas son algunas de las materias en formato interactivo que han sido tratadas por expertos. También los cursos sobre Access, Excel o Power Point han tenido gran acogida por parte de los AFC. El refuerzo de una tutoría, la dinamización a través de vídeos teórico-prácticos, la valoración, etc., determinan el enfoque integral de la formación del Campus Virtual. Una oferta de cursos online que seguirá completando el calendario formativo del CAFMadrid en los próximos meses.



## Convocatoria de elecciones para cubrir todos los cargos de la Junta de Gobierno

La Junta de Gobierno del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid), reunida en sesión ordinaria el día 18 de noviembre de 2014, sin perjuicio y pendiente de la resolución por la sala de lo Contencioso-Administrativo del TSJM del Incidente de Nulidad de Actuaciones que pudiera afectar a los cargos cuyo mandato se renueva por 3 años, ha procedido a convocar formalmente elecciones para cubrir todos los cargos de la Junta de Gobierno, que tendrán lugar el día 5 de febrero de 2015 (jueves) desde las 10:00 a las 20:00 horas (ininterrumpidamente), en el Salón "Jaime Blanco" del CAFMadrid, con arreglo a la normativa contemplada en los Estatutos y a los principios electorales gene-

Tendrán lugar el próximo 5 de febrero de 2015



### Condiciones

Entre las condiciones para ser elegido para el cargo de presidente y el resto de los cargos, será necesario acreditar haber estado colegiado durante un tiempo mínimo continuado de diez años para el primer caso y de cinco años para el segundo, así como continuar en dicha situación al momento de la presentación de la candidatura.

Por lo que respecta a la duración del mandato, será de tres años para los cargos de presidente, vicepresidente 2º, tesorero, vocales 1º, 2º, 3º, 5º y 7º cuya convocatoria se realiza en cumplimiento de la Sentencia del TSJM dictada en el recurso de apelación 782/2014, con sujeción a las decisiones judiciales que pudieran recaer. Asimismo, seis años para los cargos de vicepresidente 1º, vicepresidente 3º, contador-

**La campaña electoral quedará abierta desde el día 15 de enero hasta el día 4 de febrero de 2015, ambos inclusive**

rales recogidos en la legislación autonómica y estatal aplicable.

Serán electores todos los colegiados incorporados al CAFMadrid con una antelación de tres meses a la fecha de la convocatoria de las elecciones, que formarán el Censo Electoral (18 de agosto de 2014), conforme al censo aprobado por la Junta de Gobierno en su Reunión Ordinaria de 8 de julio de 2014.



visor, secretario, vocales 4º, 6º, 8º, 9º y 10º, en base a la renovación normal estatutaria de la Junta de Gobierno.

La campaña electoral quedará abierta desde el día 15 de enero hasta el día 4 de febrero de 2015, ambos inclusive. El día de las elecciones (5 de febrero de 2015, jueves) se constituirá la Mesa Electoral integrada por tres miembros: un presidente y dos vocales.

### Relación de cargos de la Junta de Gobierno que salen a elección

- PRESIDENTE • VICEPRESIDENTE 1º • VICEPRESIDENTE 2º • VICEPRESIDENTE 3º
- SECRETARIO • TESORERO • CONTADOR - CENSOR
- VOCAL 1º • VOCAL 2º • VOCAL 3º • VOCAL 4º • VOCAL 5º • VOCAL 6º
- VOCAL 7º • VOCAL 8º • VOCAL 9º • VOCAL 10º

## I Concurso Infantil de Artes Plásticas

El I Concurso Infantil de Artes Plásticas del CAFMadrid, promovido por su Comisión de Cultura, ya tiene ganadores. Con el objetivo de estimular a los niños y jóvenes en el desarrollo de sus habilidades artísticas, así como potenciar la creatividad e imaginación a través de la pintura, plastilina u otros materiales, el Colegio convocó este concurso centrado en la temática de vacaciones de verano.

Tras participar una treintena de niños y niñas, de entre 0 y 17 años, hijos o nietos de AFC o colaboradores de despacho, el jurado desveló el pasado 24 de octubre el nombre de los ganadores de esta primera edición.

- Los ganadores en las distintas categorías han sido:
  - Hasta los 4 años de edad con un premio valorado en 100 euros (juegos didácticos, material escolar, material de deporte, libros...): **Paloma Fernández Sanz**, de 3 años, con el dibujo "Lluvia de estrellas".
  - Desde los 5 a los 8 años de edad con un premio valorado en 100 euros (juegos didácticos, material esco-

De izda a dcha. las obras ganadoras: "Lluvia de estrellas", "Un paseo en mi barco Brum-Brum con mi mascota" y dibujo sin título.



Diana Patricia Delgado, Mercedes Carabaña y María Ángeles Marín, miembros de la Comisión de Cultura del CAFMadrid, junto a los niños y niñas participantes que asistieron a la entrega de premios.

lar, material de deporte, libros...): **Claudia González Ayuso**, de 8 años, con un dibujo sin título.

Hasta los 9 a los 14 años de edad con un premio valorado en 100 euros (juegos didácticos, material escolar, material de deporte, libros...): **Erika Ramos Piñonosa**, de 10 años, con un trabajo en plastilina titulado "Un paseo en mi barco Brum-Brum con mi mascota".

Todos los concursantes recibieron una medalla del concurso.

Tras la entrega de regalos, que tuvo lugar en la Sala "Jaime Blanco" del CAFMadrid, en un ambiente alegre y divertido, todos los niños y sus familiares disfrutaron de una merienda.



## Acuerdo de colaboración con Diverclick

Miguel Ángel Muñoz, en calidad de presidente del CAFMadrid, y José María Sorolla, en nombre de Diverclick, empresa especializada en la venta de entradas de espectáculos, firmaron el pasado 13 de noviembre un convenio de colaboración.

En virtud del mismo, Diverclick ha creado una página web personalizada para el Colegio [www.diverclick.es/CAFMadrid](http://www.diverclick.es/CAFMadrid), en la que se publicarán regularmente las ofertas para los más de 50 espectáculos que tiene en su plataforma.

Asimismo, esta empresa ofrece a todos los colegiados la posibilidad de crear su propia página, también personalizada con su logo, para que puedan ofrecerla, sin coste alguno y como una acción de marketing, a los propietarios de las comunidades que administran.



# ÉXITO DE LA 46<sup>a</sup>



21 DE NOVIEMBRE DE 2014  
**CENA DE HERMANDAD**



PATROCINIO ORO



CON EL PATROCINIO DE:



CON LA COLABORACIÓN DE:



## Nuestro Colegio

### VIII Torneo de Pádel

**El Colegio** Profesional de Administradores de Fincas de Madrid celebró el pasado 24 de octubre el VIII Torneo de Pádel CAFMadrid con el patrocinio exclusivo de Kone Elevadores.

Los 48 participantes disputaron el cuadro de juego, bajo una única categoría de 24 parejas, en Moraleja Box, un completo centro deportivo ubicado en Alcobendas.

Tras los enfrentamientos directos que por parejas, agrupadas en seis grupos, disputaron los palistas, finalmente Ricardo Ribalta y Pablo Rodríguez se impusieron a José María White y Rafael Nadal. Por su parte, el Cuadro de Consolación quedó compuesto por la pareja formada por Óscar García y José Manuel Guerrero.

#### Trofeos

Todos los participantes recibieron una suscripción a PadelStat y una botella de vino de la Bodega Rompededas, además de un polo que los jugadores pudieron personalizar con su nombre durante la celebración del Torneo.

Asimismo, los ganadores absolutos del VIII Torneo de Pádel recibieron, de manos del tesorero del CAFMadrid, Luis de la Peña y de Fernando Muñoz, director regional Centro-Sur de Kone, unos paleteros Gama Alta Varlion, una cena en Casa Valero (Toledo),



Los jugadores pudieron personalizar el polo que le obsequió Kone con su nombre.

un estudio de la pisada y un bono de alquiler gratis en Moraleja Box. Mientras, los subcampeones absolutos fueron obsequiados por la organización con un masaje, una sesión de flotación y un bono de alquiler, también gratuito, en Moraleja Box.

Los campeones del Cuadro de Consolación recibieron un estudio de la pisada, una cena en el restaurante El 70 y una sesión de flotación.

A la finalización del Torneo, los participantes pudieron disfrutar de un cocktail.

A la derecha, la pareja ganadora junto a Luis de la Peña, tesorero del CAFMadrid y Fernando Muñoz, representante de Kone (en el centro de la imagen). Bajo estas líneas, y de izda.a dcha., los subcampeones y los campeones del Cuadro de Consolación.

Fotos: J.B.





¡Felicidades por participar!



Nuestro Colegio

## Visita privada al Museo Lázaro Galdiano

**El pasado** 6 de noviembre, cincuenta AFC del CAFMadrid realizaron, gracias al patrocinio exclusivo de Grupo GTG, una visita privada a una de las mejores colecciones de arte en España, la que atesora el **Museo Lázaro Galdiano**.

Este extraordinario museo, situado en la que fue la propia casa del coleccionista José Lázaro, destaca, además de por su prolija obra, por la decoración pictórica de sus techos. Supervisada la construcción de este palacete por el propio Lázaro, a su fallecimiento, en 1974, donó todos sus bienes al Estado español.

escultura, joyas, abanicos, armas, vidrios o cerámicas hasta los más hermosos lienzos del Greco, Goya, Zurbarán o Velázquez.

Durante dicha visita privada los administradores de fincas pudieron conocer la historia que encierra cada obra, gracias a los expertos conocimientos de un historiador de arte.

Tras la finalización del recorrido por este espacio



### Testimonio de un modo de vida

Tras los muros de este particular museo los visitantes pudieron descubrir el testimonio de un modo de vida y de una época. Más de 12.600 piezas de los géneros artísticos más diversos; desde las magníficas colecciones de

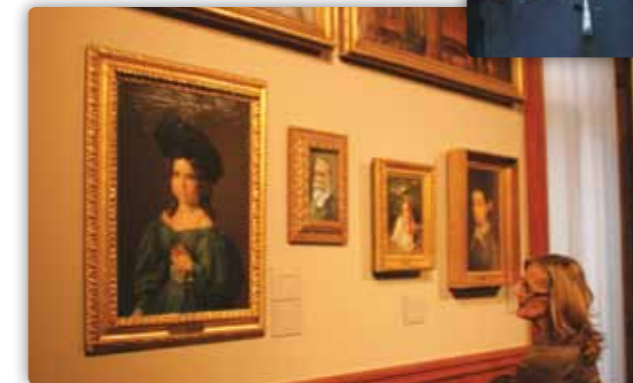


*Este museo destaca, además de por su prolija obra, por la decoración pictórica de sus techos*

cultural de referencia, los administradores disfrutaron de un vino español en el mismo museo.

Asimismo, el presidente del CAFMadrid, Miguel Ángel Muñoz, quiso agradecer a Miguel Ángel Terrel, gerente del Grupo GTG, el patrocinio de este viaje por la historia del arte sin necesidad de moverse del centro de Madrid.

Para finalizar la visita cultural, Grupo GTG obsequió a los asistentes con un recuerdo de la visita.



Arriba, Miguel Ángel Muñoz (izquierda) y Miguel Ángel Terrel.

Imágenes de varias salas del museo durante la visita de los AFC. Fotos J.B.



**IICCRI**  
CONVENCIÓN  
DE COLEGIADOS  
DE RECIENTE  
INCORPORACIÓN



**CAFMadrid**

**IIEEGC**  
ENCUENTRO  
ENTRE  
GENERACIONES  
DE COLEGIADOS

*Una Profesión de Héroe*

HA ORGANIZADO **CAFMadrid**

PATROCINIO ORO **KONE** Ascensores Escaleras mecánicas Puertas de edificios

PATROCINIOS **iberCaja**  **despachoweb**







# UN NUEVO CONCEPTO EN VIDEOVIGILANCIA PARA COMUNIDADES DE PROPIETARIOS Y GARAJES

## SIN COSTES SIN DERRAMAS



### 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.



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

### Nos interesa...

Por C.T.

## La accesibilidad universal, un reto para la arquitectura

La Fundación Once y el CERMI presentan el Observatorio de la Accesibilidad Universal en la Vivienda en España 2013

*El ascensor, los garajes y las zonas de uso común se han revelado como los espacios menos accesibles en la muestra de viviendas analizadas por la Fundación ONCE, Vía Libre y CERMI para elaborar el Observatorio de la Accesibilidad Universal en la Vivienda en España 2013. El estudio denuncia que se siguen construyendo edificios de viviendas con errores que demuestran que, si bien se aplican los criterios legales de accesibilidad, no se tienen en cuenta las necesidades reales de las personas que van a habitarlos.*

"La vivienda en España suspende en accesibilidad universal". De esta forma tan contundente se manifestaban la Fundación ONCE y Vía Libre, su filial experta en accesibilidad, y el Comité Español de Representantes de Personas con Discapacidad (CERMI), al presentar el Observatorio de la Accesibilidad Universal en la Vivienda en España correspondiente al año 2013. La investigación, desarrollada a través de una encuesta telefónica apoyada por una evaluación técnica *in situ*, pone de manifiesto "la falta de formación en diseño para todos de los profesionales del sector, así como un incumplimiento generalizado de los requisitos y normativa vinculada a la accesibilidad universal de las viviendas en España".

Mientras el Observatorio recomienda a los profesionales del sector "profundizar en la formación en diseño para todos, tanto en licenciaturas vinculadas a la arquitectura e ingeniería, como en la formación destinada a los técnicos y gestores de las administraciones públicas y a los promotores y constructores responsables del producto final", desde algunos sectores surgen las primeras apreciaciones sobre el controvertido dueto entre legalidad y necesidades reales. El arquitecto Paolo Belloni, profesor de Proyectos y Arquitectura del Paisaje en el Instituto Politécnico de Milán, señala que la accesibilidad "estaba olvidada", aunque

afirma que "la normativa solo sirve para suplir la falta de conocimiento".

### Reto "ineludible" de la arquitectura

En este sentido se manifiesta también el director de Escuela de Arquitectura de la Universidad de Castilla-La Mancha (UCLM), Juan Ignacio Mera, para quien "la accesibilidad universal es un reto ineludible de la arquitectura". Sin embargo, observa el profesor, "la buena arquitectura resuelve los problemas sin tener que recurrir a la normativa, puesto que la normativa no es capaz de pensar en problemas que ya se perfilan de cara al futuro". En

España, asegura, "los arquitectos cumplen con una normativa que establece una pendiente del 10% para tramos de hasta tres metros. Eso es imposible, tendría que ser del 5%". Es el caso de Italia, tal y como apunta el profesor Belloni.

Como director de un centro joven orientado hacia el patrimonio y la rehabilitación, Mera señala que "la enseñanza de la arquitectura es algo muy delicado". "Hay escuelas que solo aparentan estar vivas y otras que concentran conocimiento, ilusión, ganas y honradez", dice. El debate de la accesibilidad, concreta, debe de ser afrontado "haciendo buena arquitectura" y, generalmente, "la normativa impide pensar porque te ajustas a la norma sin considerar en el problema real". Apostar por la innovación mediante la creación de redes de conocimiento multidisciplinares, avanzar en el desarrollo del marco normativo y su cumplimiento y fomentar la participación social son algunas de las recomendaciones adicionales que hacen los expertos tras comprobar que solo dos de cada cien viviendas cumplen con los criterios legales establecidos, que se siguen construyendo viviendas en las que se aplican criterios de accesibilidad sin entender su porqué y que muchos de los parámetros recogidos en el Código Técnico de la Edificación no se cumplen.

### Diseño para todos

La llamada de atención realizada por la Fundación ONCE sobre accesibilidad universal obtuvo pronta respuesta por parte de la Conferencia de Rectores de Universidades Españolas (CRUE), cuyo presidente, Manuel José López, ha invitado a la Universidad a que sea un "ejemplo clarísimo" de cara al resto de la sociedad en la inclusión de las personas con discapacidad tanto en sus instalaciones y servicios como en los currículos académicos de los títulos que ofertan.

López participó en la presentación del proyecto de la CRUE y la Fundación ONCE para introducir el concepto de 'diseño para todos' en los planes formativos de seis carreras universitarias: Administración y Dirección de Empresas, Pedagogía, Psicología, Trabajo Social, Derecho y Medicina. La iniciativa, que implica a un centenar de expertos, completa un proyecto iniciado en 2006 y orientado, en una primera fase a carreras técnicas como Ingeniería Informática y Arquitectura.

Mientras que la primera fase trataba de construir un entorno inclusivo, explican desde la CRUE, la segunda pretende dotar de capacidades para incluir a todas las personas a los profesionales de distintas áreas relacionadas con la atención a las personas.

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



[www.mutuadepropietarios.es](http://www.mutuadepropietarios.es)  
[administradordefincas@mutuadepropietarios.es](mailto:administradordefincas@mutuadepropietarios.es)

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

La Red

Por Alejandro Pantoja



Técnico en Sistemas Microinformáticos y Redes Locales Informático del CAF Madrid

## La importancia de las copias de seguridad

Una copia de seguridad, también conocida como backup, se realiza con el fin de disponer de un medio para recuperar los archivos originales perdidos o dañados ante distintas desgracias. Hablamos por ejemplo de recuperar el sistema operativo por reinicios inesperados, mal funcionamiento, archivos que se manipulan o eliminan accidentalmente, fallos mecánicos de los dispositivos de almacenamiento por la degradación de las piezas mecánicas, cortes de suministro eléctrico, infectados por un software malicioso (virus informático) u otras causas como robos, incendios e inundaciones.

### Tipos de copias

Se distinguen tres tipos de copias:

- **Completa:** se realiza una copia de todos los ficheros.
- **Incremental:** realiza una copia parcial de los ficheros, se copian los ficheros modificados o creados desde la última copia que se realizó.
- **Diferenciales:** se realiza una comparación del contenido de los ficheros a la hora de determinar que se debe copiar, presenta todas las ventajas de las incrementales y ocupa menos espacio.

Existen otros tipos de copias, como el completo sintético o la copia en espejo. Todos los tipos de copias tienen sus ventajas y desventajas, por lo que es aconsejable estudiar la **política de seguridad** para realizar nuestras copias de seguridad.

Pero, ¿cada cuánto tiempo hay que realizar la copia de seguridad?, ¿dónde hay que guardar las copias?, ¿qué datos o ficheros necesitan de copia de seguridad?

Es preciso realizar copias de seguridad diarias de aquella información que se actualiza frecuentemente. Esto es, conservar una semana la copia diaria, la copia semanal un mes y la copia de cada mes un año.

Asimismo, es importante ubicar las copias en diferentes sitios y dispositivos para evitar cualquier desastre del entorno como incendio, robo, fallo del sistema. E incluso etiquetar bien las copias de seguridad para conocer la información de dicha copia como por ejemplo un significado conocido por la persona encargada de realizarlas.

### Dispositivos de almacenamiento

Nos encontramos las siguientes posibilidades:

- **USB:** dispone de una memoria NAND-Flash para el almacenamiento de la información. La capacidad es cada vez mayor y es uno de los medios más utilizados para transportar la información de un lugar a otro.

### Es aconsejable estudiar la política de seguridad para realizar nuestras copias de seguridad

- **La nube:** existen servicios que nos ofrecen espacio en Internet para almacenar archivos. DropBox, Box, Google Drive u One Drive son algunos de los más conocidos.

**Ventajas:** podemos acceder a ellos desde cualquier dispositivo conectado a Internet. Por ello, se están convirtiendo en herramientas muy utilizadas y demandadas por los usuarios.

**Inconvenientes:** las copias de archivos de gran tamaño pueden llevarnos mucho tiempo. La seguridad de este medio de almacenamiento depende en gran medida de la contraseña de acceso.

- **Cintas magnéticas:** utilizadas principalmente como medio de almacenamiento en los sistemas de copias de seguridad, ya que resultan económicas para almacenar grandes cantidades de datos. El acceso a los datos es

### Es importante ubicar las copias en diferentes sitios y dispositivos para evitar cualquier desastre del entorno

sensiblemente más lento que el de los discos duros.

Entre los programas más utilizados para hacer copias de seguridad destacan Cobian Backup, FBackup, PureSync, Snap Backup, EASEUS Todo Backup, Backup-Time, Personal Backup.

La única forma de protegernos ante las pérdidas de información es realizar copias de seguridad de los archivos en otros dispositivos y soportes. Las copias de seguridad son cada día más importantes y necesarias. Es mejor realizar las copias cuando los usuarios no están trabajando, como por ejemplo por la noche o a la hora de la comida, porque así garantizaremos tener la última versión de nuestros datos.

**Beatriz Corredor**

Exministra de Vivienda. Directora de Relaciones Institucionales del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España

**“Las comunidades de propietarios están en un limbo jurídico que requiere de una buena dosis de publicidad registral”**

**Cinco años** en distintos cargos en la Administración Pública, como concejal del Ayuntamiento de Madrid (de septiembre de 2007 a abril de 2008), secretaria de Estado de Vivienda y Actuaciones Urbanas (de octubre de 2010 a diciembre de 2011) y, finalmente, como ministra de Vivienda (de abril de 2008 a octubre de 2010), le ha permitido a Beatriz Corredor, con 21 años de ejercicio profesional como Registrador de la Propiedad, conocer los entresijos de un sector, el inmobiliario, que ha pasado de convertirse en el primero motor de la economía a la principal apuesta regenerativa del gobierno actual.

**¿Cómo valora los avances legislativos desarrollados por el Gobierno para impulsar la actividad rehabilitadora?**

El impulso de la rehabilitación y la mejora de la eficiencia energética de las viviendas son esenciales por motivos económicos, medioambientales y sociales. Tenemos más de cinco millones de viviendas con más de 50 años de antigüedad; la rehabilitación genera más empleo que la obra civil o la construcción residencial, y el sector de la edificación constituye la tercera parte de las emisiones de gases de efecto invernadero de nuestro país.

Por último, la regeneración de barrios degradados nos permite avanzar hacia un modelo urbano más cohesionado. Por eso ya en la pasada legislatura situamos el fomento de la rehabilitación como eje prioritario de la política de vivienda y los avances en ese planteamiento son fundamentales.

**La estrategia a largo plazo de rehabilitación española recomienda desarrollar el Libro del Edificio para inmuebles ya existentes, ¿qué opinión tiene al respecto el Colegio de Registradores?**



Consideramos que el Libro del Edificio va a ser uno de los documentos esenciales de las construcciones, que va a aportar a los usuarios mucha información sobre la construcción que adquieren o pretenden adquirir. Pero ello debe ir acompañado del adecuado diseño normativo de ese libro, con cuatro partes bien estructuradas, con las características técnicas constructivas, energéticas, ambientales y jurídicas. Sólo en ese escenario se considera positiva la posibilidad de creación de un libro edificio para edificaciones de nueva creación y ya existentes.

**En la compraventa de inmuebles existentes es necesario informar del certificado de eficiencia energética, ¿cuál es la valoración que en este proceso tienen los registradores?**

Es un aspecto positivo, pues aporta una información de interés para el usuario, como es el de la calificación energética que ha obtenido el edificio, la cualificación del técnico certificante y las recomendaciones que realiza para mejorar la eficiencia energética de la construcción; aporta una información que puede

tener incidencia en la posible valoración económica del derecho.

**Las últimas estadísticas del Colegio de Registradores anuncian un repunte de la compraventa de viviendas, ¿ya se ha realizado el ajuste necesario del sector?**

A lo largo de este año estamos asistiendo a una cierta estabilización en los precios de la vivienda. Hemos dejado atrás los años de intensas bajadas y parece que se ha abierto un periodo con mínimas variaciones de precios. No obstante, el mercado inmobiliario español está especialmente fragmentado, con comportamientos diferenciados dependiendo del ámbito geográfico.

Las zonas con mayor demanda están liderando la reactivación en precios y compraventas y, sin embargo, hay otras con bajo interés desde el punto de vista de la demanda actual, donde la corrección de precios todavía se mantendrá.

Las compraventas también mejoran tímidamente, teniendo en cuenta que partimos de un año 2013 que marcó mínimos históricos. Sin embargo, para

conseguir una recuperación más intensa el mercado depende ahora de la situación económica. Las variables del sector son propicias, es decir, los precios se han abaratado un 32% desde su pico más alto, el mercado hipotecario presenta los primeros síntomas

de reactivación y los tipos de interés y con ello el esfuerzo económico para el acceso a la vivienda han bajado notablemente, pero a todo ello se tiene que unir un panorama económico favorable, que permita consolidar unas mejores expectativas a los

ciudadanos, especialmente en el capítulo del empleo.

**El Gobierno quiere impulsar el mercado de alquiler, pero al mismo tiempo tiene paralizado el registro de inquilinos morosos anunciado años atrás, ¿cree que es necesario mejorar la seguridad jurídica arrendador-arrendatario?**

Uno de los pasos trascendentales que dio la Ley 4/2013, es decir, la última reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos, que apenas tiene año y medio, fue someter el alquiler al régimen propio de nuestro sistema de seguridad jurídica preventiva. ▶

**La creación del Libro del Edificio para edificios existentes debe ir acompañada de las características técnicas constructivas, energéticas, ambientales y jurídicas**



► Creo que se trata de un cambio sustancial porque la inscripción del arrendamiento en el Registro de la Propiedad protege al inquilino de los actos dispositivos del casero sin perjudicar el tráfico jurídico; permite agilizar los procedimientos de desahucio en caso de impago sin reducir los derechos del arrendatario y es imprescindible para aportar vías de financiación adecuadas para las empresas que se dediquen al arrendamiento.

**El Plan de Vivienda 2013-2016 ya ha agotado dos años antes de ponerse en marcha, ¿por qué cree que los trámites burocráticos -convenios bilaterales- son tan largos?**

Es cierto que a veces los tiempos de la Administración pueden parecer excesivamente largos y los trámites burocráticos muy prolijos. También es cierto que el Plan Estatal de Vivienda una vez redactado necesita, entre otras muchas gestiones, un acuerdo de financiación por parte de las entidades de crédito, la trasposición del mismo a las normativas autonómicas o la negociación de las actuaciones que se van a financiar en cada territorio y en qué grado por cada Admi-

**A veces los tiempos de la Administración pueden parecer excesivamente largos y los trámites burocráticos muy prolijos**

nistración. El reto es compaginar toda esta tramitación con las necesidades, por ejemplo, de una pareja que no puede esperar a que termine todo el papeleo, para que le pongan el ascensor porque simple y llanamente no puede salir de casa.

Créame que conozco muy bien esa urgencia y que por lo menos en mi tiempo íbamos a contrarreloj para intentar que las ayudas llegaran todos los años a toda España.

**¿Cómo valora la actuación del Administrador de Fincas colegiado en el nuevo escenario inmobiliario?**

En mi opinión es esencial; la Ley 8/2013 permite que las comunidades de propietarios se impliquen en actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, otorgándose incluso una titularidad fiduciaria; sin embargo, estas comunidades están a día de hoy en un limbo jurídico, que en opinión de nuestra Corporación requiere de una buena dosis de publicidad registral, siendo nuestra propuesta que la misma se desarrolle en folio electrónico asociado al de la finca matriz, en el que se haga constar los elementos privativos que las conforman, con sus cuotas, la identidad del presidente, secretario y administrador, en su caso, y el estado contable de cada elemento privativo de la comunidad. Ello no será posible sin la participa-

ción profesional de los Administradores de Fincas que organicen el nuevo estatus jurídico de la Comunidad de Propietarios que resulta de la Ley 8/2013.

**¿Cómo ha cambiado la política de vivienda desde su salida como ministra hasta el día de hoy?**

En la pasada legislatura conseguimos consolidar las bases de una política de vivienda sobre tres ejes prioritarios de actuación. Por un lado, fomentar el necesario reequilibrio del sector inmobiliario, que debe tener un papel relevante en la economía, pero no con la des-



proporción del pasado; por otro, que la construcción residencial reorientara parte de su actividad hacia otras ramas con más futuro que la obra nueva como es la rehabilitación; y, por último, un compromiso firme y continuado con el impulso del alquiler, tanto en el mercado privado como en el ámbito de la vivienda protegida.

Creo que en esencia estas líneas básicas se mantienen al margen de cambios en medidas concretas, bien sea en la fiscalidad, en la regulación o en las ayudas directas, que no me corresponde a mí valorar. ■

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...)

## Sentencias

**La exoneración de pago de obras de adaptación o sustitución de ascensores no puede ser aplicada a la instalación de plataformas elevadoras que pretenden eliminar las barreras arquitectónicas. Doctrina jurisprudencial**

Publicación: [www.sepin.es](http://www.sepin.es) - propiedad horizontal

TS, Sala Primera, de lo Civil, 202/2014, de 23 de abril. Recurso 489/2012.

Ponente: Francisco Javier Orduña Moreno  
SP/SENT/767542

“.. En efecto, como ha declarado esta Sala en su sentencia de 10 de febrero de 2014, (núm. 38/2014), el alcance de la exención relativa a obras de adaptación o sustitución de los ascensores no resulta comparable a aquellos supuestos en donde la instalación del ascensor se realiza por primera vez; pues se trata de garantizar la accesibilidad y mejora general del inmueble.

La aplicación analógica de esta doctrina jurisprudencial no ofrece duda, conforme a las modificaciones introducidas por la Ley 51/2003, cuando la nueva instalación, y con ella la mejora del inmueble, tiene por objeto la supresión de las barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de las personas en situación de discapacidad. En el presente caso, la Comunidad de Propietarios adoptó el acuerdo de instalar la plataforma elevadora con tal fin y de imputar sus gastos a todos los propietarios, tanto de viviendas como de locales, de conformidad con las previsiones legales modificando incluso los estatutos de la comunidad, de forma que no cabe estimar la pretensión de la parte demandante respecto a la nulidad del acuerdo adoptado. Extremo que no puede escindirse, pues declarada la validez del mismo procede inevitablemente su aplicación o ejecución respecto del reparto proporcional del coste económico derivado...”

“... Se fija como doctrina jurisprudencial que el alcance de la exención relativa a obras de adaptación o sustitución de los ascensores no resulta aplicable a aquellos supuestos en donde la instalación de la plataforma elevadora se realiza para garantizar la accesibilidad y mejora del inmueble con la finalidad de suprimir las barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o la movilidad de las personas en situación de discapacidad; todo ello, conforme a la legalidad del acuerdo adoptado...”

## Consultas

**Apropiación del espacio bajo cubierta por los pisos de la última planta**

Publicación: [www.sepin.es](http://www.sepin.es) - propiedad horizontal

SP/CONS/85402

Tanto si la comunidad quiere que desocupen ese espacio común (en el Título no se les concede permiso alguno al respecto) o bien que se les suba el coeficiente por esta ocupación, se necesita del acuerdo de la Junta. Para la desocupación es necesaria la mayoría simple (art. 17.7 LPH); para modificar los coeficientes, por unanimidad o por resolución judicial, a tenor del art. 5.2 en relación con el art. 17.6 de la misma LPH.

Si no hay acuerdos de tipo voluntario, para una u otra opción, la vía en ambos supuestos es el juicio ordinario correspondiente, a tenor del art. 249.1.8.º de la Ley Enjuiciamiento Civil.

**Alteración de tuberías para el buen acceso y aparcamiento de un coche en plaza de garaje**

Publicación: [www.sepin.es](http://www.sepin.es) - propiedad horizontal

SP/CONS/85648

Estamos ante un problema cada día más común, pues las personas compran coches más grandes que no caben en la superficie prevista, en un principio, para cada plaza de garaje.

Aquí el titular pide que se retire una tubería existente en dicha plaza, proponiendo que todos los gastos del cambio y mantenimiento sean por su cuenta. Pues bien, aplicando la

Ley actual con rigurosidad, tenemos que decir que hay que acudir al art. 10.3 b), pues se producen modificaciones de elementos comunes y, además, el compromiso del propietario actual podría no ser respetado por un posible nuevo comprador, salvo que estuviera el mismo inscrito en el Registro, como una modificación del Título. En definitiva, aprobación de tres quintos y permiso administrativo.

¿Qué pasa si se aprueba solo por mayoría aplicando el art. 17.7 de la citada Ley de Propiedad Horizontal? En principio, nada. El acuerdo tiene validez, pero también creemos que, si algún propietario lo impugnara, tendría muchas posibilidades de éxito, por las razones expuestas en el párrafo anterior, toda vez que el problema no lo ha creado la Comunidad, sino que está motivado por adquirir un coche de un tamaño superior a la plaza comprada, que tiene unas características determinadas de servidumbre en relación con elementos comunes, como son tuberías comunitarias.



**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:**

Mas información en:

[www.gomezcontadores.com](http://www.gomezcontadores.com)



**Solicite presupuesto e información sin compromiso alguno:**

Telf: 902 095 096 - Fax: 902 095 097



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



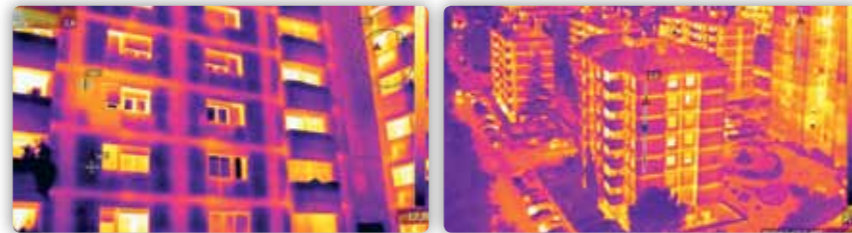
## Las recetas políticas para mitigar la pobreza energética en las viviendas

*Vuelve el frío y volverán a aparecer hogares atrapados en viviendas cuya ineficiencia energética se explica por decisiones políticas tomadas en el pasado. Problemática más conocida como pobreza energética que, según el último estudio de 2014 (con datos de 2012) de la Asociación de Ciencias Ambientales (ACA), afecta ya a siete millones de ciudadanos.*

El debate político sobre la mitigación de la pobreza energética ha estado presente en el Congreso de los Diputados durante el último año y medio. Y, sin embargo, ninguna de las proposiciones de ley ha prosperado. La última, sobre los consumidores vulnerables y contra la pobreza energética, presentada por el Grupo Parlamentario Socialista el pasado 28 de octubre no fue tomada en consideración por 315 votos a favor, 177 en contra y una abstención.

“El porcentaje de hogares que se declara incapaz de mantener su vivienda a una temperatura adecuada en invierno es de un 9%, nada más y nada menos que 500.000 familias más que en 2012”, explicaba a la Cá-

mara María del Pilar Lucio, diputada por Cáceres del Grupo Parlamentario Socialista. Cifras que volvía a poner sobre la mesa en el debate “Solucio-



Imágenes que muestran cómo pierden energía los edificios residenciales como consecuencia de su calidad constructiva.

nes a la pobreza energética”, organizado por la ACA en el marco del Congreso Nacional de Medio Ambiente (Conama), celebrado durante el mes de noviembre.

En su intervención no sólo pidió extender la tarifa social para los consumidores de cualquier suministro energético (a la electricidad sumar

gas natural, butano y propano), sino que también propuso crear una nueva tarifa social en función de la capacidad económica del cliente y no supeditada a la fluctuación del mercado. Entre sus

## Análisis de la pobreza energética en otros países

La firma de asuntos públicos MAS Consulting ha elaborado un informe en el que analiza el fenómeno de la pobreza energética, un factor que marcará la actualidad política y mediática del país en los próximos meses. Con el objetivo de participar en el debate generado en España, el informe “MAS Consulting Trends: La pobreza energética: análisis y soluciones” presenta una historia de la evolución de este concepto en Europa, la forma de aproximación al mismo en el resto de países de nuestro entorno y destaca la responsabilidad de los poderes públicos en la generación, pero sobre todo, en la solución de la pobreza energética.

Entre las propuestas que plantea para erradicar la pobreza energética destacan las siguientes:

**1) Prohibición de cortar el suministro eléctrico a hogares en situación de vulnerabilidad.** Esta prohibición puede ser total o limitada a los meses de invierno.

**2) Tarifas sociales.** Entre los instrumentos para proteger al cliente vulnerable están las tarifas sociales (donde lo relevante es definir a una parte de la población a la que se le excluye del sistema liberalizado) o pagos directos. Este tipo de sistemas está implementado en Bélgica, Francia, Italia, Hungría, Grecia, Portugal, Rumania y, por supuesto,

España. En Croacia existe una tarifa homóloga al bono social en tres tramos y su financiación sale de los Presupuestos del Estado.

**3) Mejoras de la eficiencia en el hogar.** Se trata de atajar el problema de la pobreza de forma preventiva, reduciendo las necesidades energéticas del hogar. En general, se trata de esquemas que mezclan obligaciones, mediante el aumento de los estándares normativos, y subsidios u otras formas de transferencias de rentas públicas a los propietarios o rentistas de los inmuebles. En Gran Bretaña las compañías suministradoras tienen ciertas obligaciones de mejora de eficiencia en los hogares de sus clientes domésticos.

**4) Consultas gratuitas.** En Bélgica es posible acceder a auditorías energéticas gratuitas. De esta manera existen “tutores” que ayudan a los consumidores a implementar medidas de eficiencia energética. En Austria, Wien Energie estableció por su cuenta una oficina para dar soluciones personalizadas a individuos en situaciones de riesgo de exclusión social. El objetivo es ayudar a estos individuos a volver a ser capaces de reestablecer su acceso a la energía. Cada caso es gestionado por trabajadores sociales con experiencia y la mayor parte de las veces

propuestas, solicitó que la diferencia entre esa tarifa social y lo que cuesta la luz se financie a través de los Presupuestos Generales del Estado, “lo cual resulta más equitativo”.

### Corte del suministro energético

Mientras que el 60% de los países europeos tiene alguna normativa que impide cortar el suministro eléctrico a los hogares, España carece de la misma. Sólo en 2013 se produjeron 1,2 millones de cortes de suministro eléctrico por impago de las facturas de la luz en nuestro país, un 23,4% más que en 2010, según el portal Kelisto.

En este sentido, la diputada del Grupo Parlamentario Socialista apeló a la no interrupción de los suministros para aquellos consumidores, considerados vulnerables, que dediquen más del 10% de su renta al consumo de energía —el número de hogares se ha incrementado en un 34%, según la ACA—, durante los meses más fríos. Iniciativa compartida por Juan López de Uralde, co-



De izda.a dcha.: Encarnación Jiménez (PP), María del Pilar Lucio (PSOE), Álvaro Sanz (La Izquierda Plural), Gabriel López (UPyD) y Juan López de Uralde (Equo). Fotos: J.B.

portavoz de Equo, para quien “no se puede abordar la cuestión de la pobreza energética sin tratar el cambio de modelo energético”. “A este respecto”, argumentó, “los obstáculos que

### La Comisión Nacional del Mercado de la Competencia cifra en dos millones el número de consumidores que se acogen al bono social

se están poniendo para poder tener un decreto de autoconsumo con balance neto impiden buscar soluciones a la pobreza energética”.

Para López de Uralde, “además del reconocimiento de la pobreza energética como un problema, hay que desarrollar planes de acción concretos para cada uno de los elementos que causan este tipo de pobreza, como es el tema de la rehabilitación”. Hacer mucho más accesible y realista el llamado bono social (surge de aplicar un 25% sobre la tarifa regulada) con ayudas más evidentes para cubrir los costes energéticos de las familias completó su batería de medidas para paliar esta problemática.

deben hacer frente a otros problemas ajenos al acceso energético.

**5) Incentivos para propietarios.** En Austria existe un certificado de eficiencia obligatorio que los propietarios deben alcanzar. En ese sentido, en Francia el Decreto N° 2009-1439 obliga a los propietarios a invertir en mejoras de eficiencia en su propiedad. En Gran Bretaña los propietarios pueden conseguir hasta 1.500 libras por invertir en mejoras de eficiencia en sus propiedades.

**6) Ayuda financiera.** En casos en que las familias deben usar gran parte de sus rentas para pagar los costes energéticos, hay países que tienen desarrollados sistemas de apoyo financiero. En Holanda hay un acuerdo entre la NVVK, (la Asociación Comercial para la Deuda y la Banca Social) y los proveedores eléctricos según el cual estos últimos informan a las autoridades locales para que la NVVK u otras organizaciones puedan establecer algún tipo de ayuda financiera para el pago de la deuda.

**7) Pago de las facturas en invierno o en situaciones de frío.** En Gran Bretaña existe el Warm Home Discount Scheme (esquema de descuento para la casa caliente) que permite que ciertos ciudadanos puedan obtener hasta 135

libras de descuento en sus facturas energéticas. El gasto total de este programa crecerá de los 250 millones de libras en el invierno de 2011/12 a 310 millones en el invierno de 2014/15. En Irlanda existe la posibilidad de que el Gobierno cubra las necesidades energéticas en la temporada invernal hasta 2.400 kWh de electricidad y 545 euros de gas.

**8) Planificación de los pagos.** En algunos casos son los servicios sociales quienes llegan a realizar el pago de la deuda directamente con la comercializadora. Gran Bretaña, Holanda, Grecia y Hungría son países donde están desarrolladas soluciones de este tipo.

**9) Mayor información al consumidor.** Existen varios ejemplos en la administración y las comercializadoras que realizan estrategias para dar a conocer los programas de protección que existan en el país. Se trata de superar posibles campañas en internet ya que se considera que por la situación económica, cultural, educacional o social existen amplios estratos sociales que no acuden a este medio de comunicación. En Gran Bretaña la Energy Retail Association (patronal eléctrica) creó en 2005 Homeheathelpline para ofrecer un teléfono gratuito de información y campañas para mostrar el conjunto de posibles beneficios en función de su situación personal.



Portada del informe “MAS Consulting Trends”.

► Por su parte, **Gabriel López López**, diputado de UPyD en la Asamblea de Madrid, apostó por crear un modelo energético eficiente que sea capaz de producir una estructura de precios "razonables" y un plan de rehabilitación de viviendas "realmente efectivo". También aludió a la posibilidad de establecer un suelo social que tenga alcance nacional, y regule el derecho básico de las familias a acceder a los servicios mínimos de agua, gas y luz.

**Repensar el sistema eléctrico**

Álvaro Sanz Remón, diputado por Zaragoza del Grupo Parlamentario La Izquierda Plural, se mostró más crítico con la situación de pobreza energética, "que ha empeorado agravada por la crisis y el desempleo".

En 2013, La Izquierda Plural llevó al Congreso de los Diputados otra Proposición de Ley en la que se planteaba



Los representantes de la Asociación de Ciencias Ambientales (ACA), promotores de esta jornada.

la caracterización de la pobreza energética, la definición de consumidor vulnerable y el cambio de criterios del bono social. "Es necesario repensar el

**El 60 % de los países europeos tiene alguna normativa que impide cortar el suministro eléctrico a los hogares**

sistema eléctrico español, ya que España tiene la tercera electricidad más cara de Europa", apuntó. Y aunque la situación de partida es "gravísima" (con un 17% de hogares en situación de pobreza energética), "se tiene que abordar este concepto desde un punto de vista político integral".

Diferente discurso planteó durante el debate **Encarnación Jiménez Minguez**, diputada por Guadalajara del Grupo Parlamentario Popular. Por lo que respecta a las medidas que tienen que ver con la interrupción del suministro eléctrico, defendida por los representantes de los otros partidos políticos, reconoció que la Ley del Sector Eléctrico contempla y establece las bases de protección del consumidor. "Ahora mismo se están tramitando los reglamentos que van a desarrollar la ley en este aspecto", apostilló.

En relación al alcance del bono social, que según los ponentes está dejando fuera a muchos consumidores, se agarró a los datos publicados por la Comisión Nacional del Mercado de la Competencia, que cifra en dos millones el número de consumidores que se acogen a este mecanismo. ■



**Ledplus. Invertimos en su ahorro.**

**La iluminación más eficiente para su comunidad.**

Con el tiempo, la iluminación puede quedar antigua e ineficiente, incrementando aún más la factura eléctrica. Con la solución Ledplus podrá **sustituir toda la iluminación de su comunidad de propietarios por tecnología led** y disfrutar de numerosas ventajas:

- hasta **70%** reducción consumo
- primeras marcas
- sin inversión inicial
- +ecológico -emisiones
- hasta **40%** +iluminación
- 50.000** horas de vida útil
- ahorro económico** desde el primer momento

Además, si es cliente eléctrico, podrá beneficiarse de un **5% de descuento en la solución Ledplus**. Porque no todos los leds son iguales, apueste por la calidad y garantía de Gas Natural Fenosa.



Pida presupuesto sin compromiso y sin coste alguno.  
**900 40 20 20**  
[www.gasnaturalfenosa.es/ledpluscomunidades](http://www.gasnaturalfenosa.es/ledpluscomunidades)  
[eficienciaenergetica@gasnaturalfenosa.com](mailto:eficienciaenergetica@gasnaturalfenosa.com)

**Eficón**  
Eficiencia energética y consultoría

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

[www.eficon.es](http://www.eficon.es) C/ Gran Vía 55, 8-G MADRID 91.277.00.90

ledplus



## Los elementos comunes (y II): uso privativo



Por Patricia Briones Gómez

Abogada  
Asesora permanente del CAFMadrid

gimnasio, piscina o pista de pádel. En estos casos, se plantea la disyuntiva de si el hecho de que exista un contrato de arrendamiento vincula necesariamente al propietario a "ceder" el uso de los elementos comunes o, por el contrario, puede reservarse esta facultad.

A este respecto, la LAU deja libertad a las partes para que fijen en el contrato aquellas condiciones que estimen conveniente con el único límite que no sean contrarias a lo establecido en la propia ley ni perjudiquen gravemente los derechos reconocidos al arrendatario. Este principio de

libertad de acuerdos entre las partes queda recogido en el art. 37 al señalar que "las partes podrán compelerse recíprocamente a la formalización por escrito del contrato de arrendamiento. En este caso, se hará constar la identidad de los contratantes, la identificación de la finca arrendada,

Como continuación al artículo anterior en el que tratamos, entre otros aspectos, el uso, disposición y mantenimiento de los elementos comunes de uso privativo, en esta ocasión nos centraremos en dos supuestos especiales respecto al uso de los elementos comunes que crean controversia dentro de las comunidades:

1. El uso de los elementos comunes por parte de arrendatarios.  
2. La reserva del uso de elementos comunes por la promotora.

En cuanto al uso de los elementos comunes por parte de arrendatarios, la LPH en su art. 3 dice que corresponde a cada piso o local no sólo un derecho sobre su propiedad sino

también un derecho de copropiedad sobre los elementos, pertenencias y servicios comunes de la finca.

Pero, ¿qué ocurre cuando el propietario arrienda su piso, local, garaje

### Normalmente en el contrato de alquiler se deja constancia del uso de los elementos comunes

o trastero a un tercero? ¿Debe entenderse que lleva aparejado el uso de dichos elementos comunes?

En muchas ocasiones, el propietario alquila su inmueble pero, al mismo tiempo, desea seguir disfrutando de determinados elementos comunes como por ejemplo un spa,

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

**JS** JOSÉ SILVA  
CORREDURÍA DE SEGUROS S.L.

**SEGURO**  
COMPARADOR

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

la duración pactada, la renta inicial del contrato y las demás cláusulas que las partes hubieran libremente acordado".

Ahora bien, esta libertad, como se ha comentado anteriormente, no podrá perjudicar de forma grave al arrendatario lo que se traduce en la imposibilidad de poder pactar en el contrato el uso por parte del arrendador de elementos comunes que sean esenciales al uso del inmueble así como de una reserva absoluta de los mismos.

Asimismo, será necesario que en el contrato figure la reserva de esta facultad a favor del arrendador puesto que, en su defecto, deberá entenderse que éste renuncia tácitamente al uso de los elementos comunes de la finca a favor del arrendatario.

Además, deberá enumerar sobre qué elementos comunes reserva su uso ya que no es posible realizarla de forma general sobre todos ellos puesto que como se ha dicho anteriormente no deben tener un carácter esencial, deben ser objeto de individualización y además objeto de control.

Es importante tener clara esta exclusión ya que en ningún caso podrán compartir el uso de los elementos o servicios comunes de la finca sino que sólo podrá ejercer este derecho uno de ellos, arrendador o arrendatario.

Aunque por regla general es en el propio contrato donde se suele dejar constancia del uso de los elementos, también es posible que esta cuestión

quede regulada en los estatutos de la comunidad.

Desde el punto de vista práctico, si conocemos que un inmueble se encuentra arrendado, es aconsejable que nos pongamos en contacto con el propietario para que nos informe quién se ha reservado el derecho de uso de los elementos comunes y de esta forma poder controlar el uso abusivo de los mismos.

### Reserva del uso por la promotora

En cuanto a la reserva del uso de elementos comunes por la promotora, ni la Ley de Propiedad Horizontal ni el Código Civil prohíben que quien

### Existe un sector doctrinal que defiende la tesis de que la reserva de un elemento común constituye una clara manifestación de un abuso de derecho de la promotora

es el dueño único de un edificio se reserve el uso y disfrute de un elemento común. En consecuencia, a priori no es nula dicha reserva ni la cláusula estatutaria en la que se recoja así como las cesiones o transmisiones de uso de un elemento común como puede ser la cubierta (STS AP Madrid 29/1/2013).

No obstante lo anterior, existe un sector doctrinal que defiende la tesis de que la reserva de un elemento común sin fecha de caducidad y sin que suponga un complemento de una propiedad como es el caso de un local común constituye una clara manifestación de un abuso de derecho de la promotora. En estos

casos, la comunidad puede adoptar el acuerdo de iniciar un procedimiento judicial para que se modifique el título constitutivo de forma que se devuelva el uso de dicho elemento al resto de los propietarios.

Cuestión diferente es que se reserve este derecho cuando ya existen varios titulares, en cuyo caso, para ello será necesario que cuente previamente con el consentimiento de todos ellos. A este respecto, el TS en sentencia del 23 de octubre de 2009 señala que "la promotora no puede ceder el uso de los bajo cubierta que tiene naturaleza de elemento común sin el consentimiento de la comunidad cuando además ya ha vendido pisos a particulares (...)"

Asimismo, la STS de la AP Madrid de 14 de septiembre de 2005 dice que "la reserva del derecho a construir en el

bajo cubierta, la modificación estatutaria atribuyendo el uso exclusivo de un elemento común a un propietario y las obras en elementos comunes desafectando parte de los mismos y haciendo privativa la parte aprovechada, se realizaron por quienes no eran únicos propietarios del inmueble sin el consentimiento unánime de todos los propietarios y sin la concurrencia de acto conjunto de todos ellos, de manera que la reserva, modificación estatutaria y obras carece de validez jurídica y son contrarios a la legalidad vigente al precisar el consentimiento unánime de los copropietarios del edificio (...)"



### REHABILITACIÓN Energética en Comunidades

Ahorro económico sobre los gastos energéticos. Estudio realizado por profesionales del sector para reducir los costos en las facturas energéticas gestionar y proponer medidas alternativas.

**Certificado Energéticos de edificios existentes**

**Inspecciones Técnicas de Edificios ITE**

**Tramitación de Ayudas y Subvenciones**

**Informes Periciales**

www.iteayuntamiento2000.com / ite@iteayuntamiento2000.com

**Más Información**  
**91 752 47 01**



## El sector residencial, clave en la mejora del ahorro y la eficiencia energética



Por José Porras Aguilera  
Ingeniero Industrial

**Es difícil** explicar cómo evolucionará el sector de la eficiencia energética sin comprender primero el contexto energético en el que nos encontramos. Según señala el informe *World Energy Outlook 2014*, editado por la Agencia Internacional de la Energía (AIE) y publicado recientemente, la demanda de energía mundial se incrementará en un 37% hasta el año 2040.

En la misma línea, el precio de la energía continuará su escalada, como ha sucedido en los últimos tiempos. Por ello, no es de extrañar que la eficiencia energética se perfile como un elemento fundamental para aliviar la presión del suministro.

La situación es más palpable en países con una gran dependencia energética del exterior, como España, cuya dependencia de la importación de energía asciende a un 76%, considerablemente por encima de la media europea. El *Informe GTR. Estrategia para la rehabilitación. Claves para transformar el sector de la edificación en España* destaca que la eficiencia energética resulta clave para equilibrar el déficit comercial y considera "paradójico" que no sea ahora mismo una cuestión prioritaria.

### Dependencia energética

Las cifras hablan por sí mismas. Cada año, España gasta en torno a 60.000 millones de euros en importar energía primaria, lo que equivale al 6% del PIB. No hay duda que mejorar en eficiencia energética supondría un gran desahogo para las arcas públicas. A ellos hay que sumar la también nada desdeñable cantidad de millones que gastamos en la compra de derechos de CO<sub>2</sub>. Pero además de los motivos económicos,

no podemos olvidar que nuestro país está comprometido con la eficiencia energética a nivel comunitario e internacional. La Unión Europea lleva años impulsando medidas en este sentido, entre ellas, la Directiva 2012/27/UE del Parlamento Europeo y del Consejo de 25 de octubre de 2012, relativa a eficiencia energética.

Parte del contenido de esta normativa afecta directamente al parque inmobiliario, que en el conjunto de la Unión Europea representa el 40% del consumo de la energía.

En España, un tercio de la energía primaria adquirida por nuestro país se

**La inversión en eficiencia energética puede revalorizar hasta un 10% el precio de vivienda como consecuencia del efecto llamado "plusvalía verde"**

destina a edificios. En el sector residencial, el 47% del consumo de energía se destina a climatización; un porcentaje que aumenta hasta el 74% cuando se suma el consumo energético derivado del ACS<sup>1</sup>.

A tenor de estas cifras, la eficiencia energética en este sector, además de beneficios medioambientales y sociales, genera un efecto positivo sobre el bolsillo de propietarios y comunidades de vecinos.

Este beneficio económico tiene dos vertientes. Por un lado, en muchos casos los propietarios y comunidades de vecinos ven su inversión amortizada con los ahorros en la factura de energía de su vivienda. Mejorar la eficiencia energética de sus instalaciones supondrá pues un ahorro tangible y que aumentará más a medida que se incrementen los precios de la energía.

Por otro lado, la inversión en eficiencia energética en edificios residenciales puede revalorizar hasta un 10% el precio de vivienda como consecuencia del efecto llamado "Plusvalía verde", que básicamente significa que las viviendas energéticamente más eficientes obtienen un precio de venta más elevado en el mercado inmobiliario. La Asociación de Empresas de Servicios Energéticos eleva la cifra de revalorización de la vivienda eficiente hasta un 20%.

### Planes de las administraciones

Actualmente están en marcha distintos planes institucionales para impulsar las mejoras de eficiencia energética en el sector residencial, pero para lograr los objetivos, propietarios y Administradores de Fincas, como gestores de los edificios, juegan un papel fundamental. Primero se deben conocer las posibilidades que tiene cada edificio,

cada instalación. En segundo lugar estudiar su rentabilidad, para amortizar la inversión que suponen las medidas de mejora con los ahorros conseguidos. En el contexto actual, es difícil apostar por

propuestas que conlleven un gasto extra o derramas para los propietarios. En tercer lugar, y una vez implementadas las medidas de mejora, asegurarse que los beneficios se prolongan el tiempo. La respuesta a todo ello la encuentran en una empresa de servicios energéticos, capaz de llevar a cabo las mejoras en poco tiempo, apostando por las últimas tecnologías y siempre, con las máximas garantías.

Todos formamos parte del reto medioambiental, todos podemos hacer algo para disminuir el consumo de energía y las emisiones de CO<sub>2</sub>. La ventaja, es que podemos hacerlo sin que suponga un desgaste económico y, sobre todo, haciendo que se traduzca en una mejora de nuestro bienestar a todos los niveles.

(1) Datos recabados por el Instituto para la Diversificación y el Ahorro de Energía (IDAE)

# ¿CUÁL ES LA TEMPERATURA IDEAL?

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



## SISTEMA DE MEDICIÓN INDIVIDUAL DE CONSUMO DE CALEFACCIÓN Y CONFORT

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



91 396 03 03  
WWW.REMICA.ES



## El cerramiento de terrazas en fachada



Por Enrique Fernández Ruiz

Arquitecto técnico. Asesor de Arquitectura del CAFMadrid

En cualquier ciudad se puede comprobar a simple vista la existencia de cerramientos de terrazas en las fachadas de los edificios. Las dimensiones de las viviendas se quedan pequeñas, y esta es una opción para ganar superficie en el interior de la misma. Esta actuación tan simple, puede tener graves consecuencias, tanto para el propietario como, en última instancia, para la comunidad. Trataremos brevemente de exponer cuál puede ser el problema.

Nos establecerá la alineación oficial del mismo, el número de plantas, los retranqueos a los colindantes, el fondo de la construcción, etc. Entre todos ellos, se encuentra la superficie edificable máxima que puede tener el edificio.

### Plan General de Ordenación Urbana

En el art. 6.5.3 del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid se establece la definición de superficie

de un solar, la cual depende de la conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen del edificio sobre la parcela; el coeficiente de edificabilidad; y una cantidad concreta establecida.

Debemos tener en cuenta que el cerramiento de una terraza amplía la superficie total edificada del bloque. Si dicha ampliación es admisible porque la superficie permitida es mayor que la superficie construida real, ésta podría legalizarse solicitando los permisos administrativos correspondientes. En el caso de que la superficie edificada real, con la suma de la superficie cerrada en terrazas, sea superior a la superficie construida permitida, esto generaría una infracción urbanística.

Si nos centramos en la primera opción y dicha superficie cerrada fuera legalizable, esto conllevaría la preceptiva licencia de obras. Para ello, el Ayuntamiento de Madrid requerirá un proyecto de modificación del conjunto de la fachada, donde se establezcan los parámetros que han de cumplir los cerramientos de terraza que en un futuro se vayan a realizar. Dicho proyecto no implica que se deban instalar todos los cerramientos simultáneamente, pero sí establecerá la forma que deberán tener cuando sean instalados, con objeto de que al final la fachada del inmueble tenga un aspecto homogéneo.

Si dicha superficie es legalizable, y los propietarios van cerrando sus terrazas, esto implicará un aumento de superficie de los pisos que lo ejecuten, generando posibles modificaciones en los coeficientes de participación de la comunidad de propietarios.



Cuando se proyecta un edificio, uno de los primeros datos que debemos tener en cuenta es la superficie edificable que tiene. El planeamiento urbanístico nos define una serie de parámetros que debe cumplir, dependiendo de la zona en la que éste se en-

edificada por planta. En el art. 6.5.4 se define como superficie edificada total la suma de las superficies edificadas por planta. Por último, en el art. 6.5.6 se establece la definición de superficie edificable o edificabilidad, como el límite máximo de superficie edifica-

En relación con la segunda opción, si la superficie ampliada no es legalizable, se está cometiendo una infracción urbanística, de la cual es responsable el propietario de la vivienda que la ha ejecutado. En primera instancia, el Ayuntamiento le solicitará la legalización de la misma, y si esto no es posible, puede llegar a redactar una orden de ejecución para la demolición de lo ilegalmente construido, debiendo volver a dejar la terraza en su estado original. Este último requerimiento puede ir acompañado de sanciones y multas.

### Legalización de una parte del cerramiento

En algunos casos, cuando en un edificio hay una gran cantidad de cerramientos instalados, de diversos tipos y formas, cerrando superficies diversas en cada caso, se produce una denuncia o una inspección municipal,

y se comprueba que lo construido es superior a la superficie construida máxima que debe tener el edificio, el problema toma un cáliz importante.

El Ayuntamiento solicita la legalización de dichas superficies, lo cual no es posible en su totalidad, dado que se sobrepasa la superficie máxima. Pero puede permitir la legalización de

### El cerramiento de una terraza amplía la superficie total edificada del bloque

la superficie pendiente de construir hasta el máximo permitido. Esto genera que pueda legalizarse solamente parte de lo cerrado. En este caso, el problema se traslada a la comunidad de propietarios que debe repartir la diferencia entre la superficie edificada del edificio inicial y la superficie edificada permitida por el Ayuntamiento, y dicho resto es inferior a la superficie de cerramientos de terrazas ejecutados.

Para aclarar estos conceptos, imaginemos un edificio que originalmente tiene una superficie de 1.250 metros cuadrados de superficie edificada. La superficie construida que permite la parcela es de 1.275 metros cuadrados. La superficie cerrada de terrazas en el inmueble es de 125 metros cuadrados. El Ayuntamiento permite

la legalización de la diferencia entre lo originalmente construido y lo permitido, o sea, 25 metros cuadrados. ¿Qué sucede con los 100 metros cuadrados construidos de más? Es aquí donde aparece el problema, en el reparto de dichos metros entre los distintos propietarios de la finca.

Por todo ello, debemos ser conscientes, cuando tenemos terrazas cerradas en un inmueble, de las situaciones que se pueden generar y de los problemas que esto nos puede plantear en un futuro.

calidad

tecnología

medioambiente

rapidez

servicio

91 719 99 00

ALCANTARILLADO TÉCNICO S.L.  
Avenida General Fanjul, 28 Fax: 91 719 99 01

E-mail: [alc@alcantarilladotecnico.es](mailto:alc@alcantarilladotecnico.es)

[www.alcantarilladotecnico.es](http://www.alcantarilladotecnico.es)

24 HORAS

Compramos edificios con o sin inquilinos en Madrid ciudad.

ELIX

Tel.: (+34) 91 838 00 44 · [www.elix.es](http://www.elix.es) · [madrid@elix.es](mailto:madrid@elix.es)

## Los elementos de elevación vertical y su adecuación al CTE



Por Jorge Palomero Ferrer

Arquitecto. Gabinete de accesibilidad de FAMMA

Los técnicos nos enfrentamos frecuentemente a la interpretación de cuáles son los ajustes razonables a la hora de dotar a una comunidad de propietarios de las condiciones de accesibilidad universal entre las diferentes plantas o niveles.

La cuestión es saber qué soluciones podemos aplicar para intentar cumplir tanto con la legislación vigente como con las necesidades reales de los vecinos. Para ello, es necesario en primer lugar atender a lo que dice al respecto en el Código Técnico de la Edificación (CTE). En el Documento Básico CTE-DB-SUA Seguridad de Utilización y Accesibilidad, en

el apartado III relativo a Criterios Generales de Aplicación, se afirma lo siguiente:

“Pueden utilizarse otras soluciones diferentes a las contenidas en este documento básico (1), en cu-

### Las sillas salvaescaleras no cumplen con prestaciones equivalentes a los ascensores o rampas

yo caso deberá seguirse el procedimiento establecido en el artículo 5 del CTE, y deberá documentarse en el proyecto el cumplimiento de las exigencias básicas.

(1) En edificios existentes se pueden proponer soluciones alterna-

tivas basadas en la utilización de elementos y dispositivos mecánicos capaces de cumplir la misma función”.

Además, en el Documento de Apoyo DA-DB-SUA que, aunque no tiene carácter normativo, ofrece una interpretación oficial de los preceptos del Código Técnico, se lee lo siguiente: “Los ascensores deben ser, siempre que sea posible, el medio preferente para la comunicación vertical accesible. Sin embargo, cuando debido a condicionantes dimensionales o estructurales en edificios existentes, no sea posible la instalación de un ascensor o rampa accesible, pueden considerarse otras opciones para facilitar la movilidad de personas con discapacidad”.

Es decir, si no se puede instalar un ascensor o una rampa accesible, en las condiciones normativas descri-

tas en el CTE, el proyectista podría: “bajo su responsabilidad y previa conformidad del promotor, adoptar soluciones alternativas, siempre que justifiquen documentalmente que el edificio proyectado cumple las exigencias básicas del CTE porque sus prestaciones son, al menos, equivalentes a los que se obtendrían por la aplicación de los DB”.

### Alternativas con “prestaciones equivalentes”

La cuestión, en ese caso, es la siguiente: ¿qué elementos pueden tener prestaciones equivalentes a los ascensores y rampas accesibles? Aunque no son soluciones óptimas, podemos obtener “prestaciones equivalentes” utilizando los siguientes elementos de elevación vertical:

#### • Ascensores con dimensiones alternativas

Las dimensiones mínimas de la cabina de un ascensor accesible (en edificios residenciales sin viviendas accesibles para usuarios de silla de ruedas) son de 1,00 x 1,25 metros. Si por motivos técnicos no se consiguiera esta dimensión, se podría reducir a juicio del técnico para que, al menos, pueda entrar una silla de ruedas manual, lo que se consigue con unas dimensiones no menores a 0,90 x 1,20 metros.

#### • Plataformas elevadores de desplazamiento vertical

Es una opción que garantiza la accesibilidad universal y permite no sólo su uso por personas con discapacidad o en silla de ruedas, sino por todos los vecinos. Pueden ser usadas para subir carritos de bebé, carros de la compra, personas con dificultad para subir escaleras, etc.

#### • Plataformas salvaescaleras (con desplazamiento diagonal)

Su instalación es de una utilidad menor a la que ofrece la instalación

de una plataforma vertical, puesto que su uso está restringido a personas en silla de ruedas manuales o eléctricas tipo A y B. Tanto las plataformas elevadoras verticales como las salvaescaleras se rigen por la norma UNE EN 81-40.

Estas tres opciones permiten, con dimensiones más ajustadas, que al menos un usuario en silla de ruedas pueda desplazarse de forma autóno-

ascensores o rampas. La explicación es muy sencilla: estos elementos no permiten que una persona que se desplaza en silla de ruedas logre un desplazamiento en altura seguro ni útil, puesto que no se desplaza la silla de ruedas junto al usuario.

Sin embargo, aunque su uso no otorgue prestaciones equivalentes a las normativas, sí que constitu-



### Según el Documento de Apoyo DA-DB-SUA, los ascensores deben ser, siempre que sea posible, el medio preferente para la comunicación vertical accesible

ma siempre que el aparato sea lo suficientemente versátil en su utilización. No son las soluciones ideales, pero sí sin ajustes razonables que pueden ser aceptados siempre y cuando haya condiciones dimensionales o estructurales que impidan la colocación de ascensores o rampas accesibles.

Las sillas salvaescaleras no pueden, en principio, formar parte de esta lista puesto que no cumplen con prestaciones equivalentes a los

ye una actuación de accesibilidad necesaria bajo las premisas establecidas en la Ley de Propiedad Horizontal, si su instalación fuera requerida por “los propietarios en cuya vivienda o local vivan, trabajen o presten servicios voluntarios, personas con discapacidad, o mayores de setenta años, con el objeto de asegurarles un uso adecuado a sus necesidades de los elementos comunes”.

Telecomunicaciones

Seguridad

Climatización

Incendios

Electricidad

Puertas

Eficiencia energética

Videopuertas

**grupo LASSER**

DESDE 1960, TODA UNA ORGANIZACIÓN A SU SERVICIO

**Instalación, Reparación y Mantenimiento**

**Tel.: 902 327 111**

**www.grupolasser.com**

## Acerca de la no viabilidad legal de repetir puntos del orden del día ya tratados



Por Vicente Magro Servet

Presidente de la Audiencia Provincial de Alicante

tivo, conlleva que sea difícil alcanzar quórums tan elevados como el de los 3/5 el día de la junta como ocurre con las mejoras del art. 17.4 LPH o los cerramientos del art. 10.3 LPH al tratarse, estos últimos, de aprovechamientos de carácter individual.

### Recomendaciones

Ante estos casos y las dificultades que ha incluido la prohibición del uso del voto presunto del art. 17.8 LPH en muchos casos es por lo que se suele recomendar que en las convocatorias se ponga al margen de cada acuerdo el quórum que precisa. Y ello, a fin de que si se tiene interés en que se alcance el acuerdo los afectados recojan las representaciones suficientes para que exista quórum para que el acuerdo se alcance, mediante el sistema de las delegaciones de voto que permita que se reúna un número de votos suficiente. Pero ¿qué es lo que está pasando? Pues que los comuneros desconocen las nuevas dificultades

La parca regulación de la LPH da lugar a muchas situaciones en las que la respuesta que se le da a los problemas que surgen en el día a día de las comunidades de propietarios tiene que resolverse en base a normas jurídicas generales y al sentido común aplicable a cada caso. En el presente supuesto que planteamos surge con mucha frecuencia la interrogante acerca de si puede repetirse en el mismo año un tema que ya ha sido sometido a debate y votación en una junta. Es decir, si un tema que ha sido propuesto en el orden del día de una convocatoria y ha sido votado puede volver a incluirse en una junta extraordinaria celebrada dentro del mismo año.

Esto, así planteado, puede dar lugar a muchas situaciones anómalas partiendo de la base que puede que se convoque la junta ordinaria u otra extraordinaria y que por el presidente o un grupo de comuneros exista interés en que se adopte un determinado acuerdo y que la falta de quórum suficiente determine que no se apruebe.

Debemos recordar que la reforma de la LPH tras la Ley 8/2014 ha dado lugar a grandes dificultades a la hora de aprobar diversos acuerdos en los que la nueva redacción del art. 17.8 LPH que impide el voto presunto del ausente en mucho supuestos, por ejemplo, en todos aquellos que supongan un aprovechamiento priva-

para alcanzar determinados acuerdos, como pueden ser los de mejoras -que pueden beneficiar en muchos casos a la comunidad, y además los disidentes no pagan- pero que no se adoptan por falta de quórum por no haberse tomado la previsión de acudir con representaciones suficientes para que el acuerdo se alcance.

Así las cosas, puede ocurrir que ante la falta de quórum, finalmente, éste no se apruebe y que al presidente o al grupo de comuneros interesados en que se adopte el acuerdo se les plantee la posibilidad de volver a convocar otra junta extraordinaria, una vez que han hecho un mayor esfuerzo en recoger más representaciones y conven- cer a otros comuneros para que el acuerdo se alcance.

### Abuso de derecho

La cuestión que aquí surge es si es posible esta práctica, y si, por ello, puede un presidente de una comunidad volver a convocar una junta incluyendo un punto en el orden del día sobre un tema ya tratado ese mismo año. Pues bien, desde nuestro punto de vista no se considera viable que habiéndose tomado una decisión a favor o en contra de un tema en una junta se vuelva a convocar otra para tratar sobre lo mismo, ya que sería tanto como estar a la posibilidad de que se puedan reunir más representa-

ciones o que acudan más comuneros para cambiar un acuerdo adoptado.

Cuando se convoca una junta para tratar de un tema debe entenderse que no hay opción de repetirlo, al menos ese año de nuevo, porque de ser así podría ocurrir que se adoptara un acuerdo y que el presidente no estuviera de acuerdo y convocara una junta extraordinaria al mes o dos meses más tarde para conseguir representaciones y revocarlo o cambiar ese acuerdo. Estas conductas deben entenderse como un **abuso de derecho del art. 7.2 CC** para llevar al entendimiento que, al menos, debe tratarse ese tema, si así se quiere, al año siguiente al de su

### No existe base alguna para repetir temas tratados en junta de forma inmediata, salvo que hayan cambiado las circunstancias del acuerdo

debate y aprobación, para evitar situaciones equivalentes a estar buscando momentos del año donde existan menos comuneros presentes por ejemplo y que se cambien los acuerdos adoptados en la junta ordinaria celebrada, por ejemplo, en el mes de verano con las dificultades de desplazamiento que existen. Además, no existe base alguna para repetir temas tratados en junta de forma inmediata, salvo, eso sí, que hayan cambiado las circunstancias del

acuerdo y éste se plantee bajo otros parámetros u otra perspectiva.

De ser posible llevar a cabo esta práctica se daría el supuesto de que un acuerdo se adoptara en una junta y que el presidente no estuviera de acuerdo, o que algún comunero o un grupo de comuneros que reúnan el 25% de comuneros o la cuarta parte de las cuotas de participación promovieran la nueva convocatoria para adoptar un acuerdo para revocar el que ya se había alcanzado.

De admitirse esta praxis o forma de actuar se atentaría al principio de seguridad jurídica derivado de que los acuerdos adoptados en junta deben acatarse y ejecutarse en los términos decididos, y ello tanto sea rechazando la adopción del acuerdo por no haberse llegado al quórum, o bien aprobándolo. La mecánica de la celebración de las juntas de propietarios no puede pasar por estar repitiendo la convocatoria de un punto en el orden del día "hasta que se alcance un acuerdo". Por ello, debe ponerse un límite que gire bajo la opción de que solo pueda discutirse ese mismo punto en cada anualidad. No obstante, sí que podría introducirse de nuevo si se añadieran elementos *ex novo* que no han sido tenidos en cuenta en el debate de otra junta.



**Grupo Reyconsa**  
Since 1977, S.A.

## Expertos en Rehabilitación de edificios.

- Obras Con y Sin Andamio
- Fachadas, Patios, Cornisas
- Tejados, Impermeabilizaciones
- I.T.E. Proyectos, Licencias, Informes

Financiación Hasta 60 Meses  
Sin entrada ni Intereses.

Telf.: 91 886 22 09 - WWW.GRUPOREYCONSA.ES

CONTROL DE PLAGAS

ProFinal

Ecológico, Seguro y Eficaz

¡Sin Olor!  
Sin Plazo de Seguridad

Desinsectación  
y Desratización

- Desde 1967 al servicio de la higiene y salud públicas.
- Más de 1.500 comunidades confían en nuestros servicios.
- Tratamientos en árboles y jardines.
- Confirmación telefónica previa de cada servicio.
- Informes de servicios, pagos y certificados ON-LINE.
- ISO 9001 Certificada por AENOR.



91 304 02 02

consultoria@profinal.es  
www.profinal.es

## ¿Cuánto vale tu despacho?



Por Antonio M. García Martín

Asesor de Gestión Empresarial del CAFMadrid

las expectativas de los beneficios futuros que la empresa va a entregarnos. La empresa no vale hoy por lo que llegó a costar en el pasado, sino por lo que valdrá en el futuro.

Por tanto, una empresa vale el valor actual de los flujos de caja futuros actualizados a una determinada tasa de descuento, que depende del coste de capital.

Cuando un comprador y un vendedor de una empresa discuten sobre el precio, en realidad están discutiendo básicamente de las expectativas futuras de la empresa para

**La empresa no vale hoy por lo que llegó a costar en el pasado, sino por lo que valdrá en el futuro**

cada uno de ellos. La compraventa se realizará cuando el comprador tiene el convencimiento de que compra a un precio por debajo del valor que tiene para él la empresa y el vendedor venderá cuando tiene el convencimiento de que vende por un precio por encima del valor que tiene para él su compañía.

El valor de liquidación se tendrá en cuenta cuando la empresa no

La técnica de valoración de empresas, ejercicio que requiere pocos conocimientos y una gran dosis de sentido común, se basa en cuatro tipos de métodos: balance, cuenta

de ser comprado o vendido, el precio que alguien esté dispuesto a pagar por él.

Una empresa tiene, en términos matemáticos, un valor que es rela-



de resultados, fondo de comercio y descuento de flujo de fondos (cash flow).

Sin embargo, a nuestro modo de ver la valoración de empresas es subjetiva. Esto es, una empresa vale, como cualquier otro bien suscepti-

tivo. Si la empresa está en marcha, aparecerá un activo difícil de valorar, su fondo de comercio, o lo que es lo mismo la diferencia entre el valor real y el valor contable de la empresa.

Así las cosas, una empresa en funcionamiento vale el valor actual de



# 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>

continúe las operaciones proyectadas, por lo que no se podrá apoyar en las expectativas futuras, sino que su valor será el precio que se pueda conseguir vendiendo sus activos, liquidando, es decir, pagando sus deudas, su pasivo. El resultado neto es su valor de liquidación.

En cambio, el valor de una empresa en funcionamiento es el resultado de su estrategia, de su modelo de negocio, de su cultura empresarial, su estructura económico-financiera, sus recursos humanos, etc.

Un factor clave para que se produzca la compraventa es tener una visión futura de la empresa. El comprador cree poder mejorar las capacidades de producir beneficios de la empresa, pudiendo así conseguir un mayor resultado futuro que el que se obtiene ahora del negocio.

A pesar de los argumentos de subjetividad sobre el valor de la empresa, para el cálculo del valor de nuestro negocio hemos seleccionado el criterio de descuento de los flujos de caja.

### Criterio de Valor Capital (VAN)

El "Valor Capital" de una inversión es igual al valor actualizado de todos los rendimientos esperados, esto es, es igual a la diferencia entre el valor actualizado de los cobros y pagos previstos.

### El valor de una empresa en funcionamiento es el resultado de su modelo de negocio

Si "I<sub>0</sub>" es el montante de la inversión inicial destinada al proyecto, BN son los flujos de caja actualizados que se van produciendo a lo largo de la vida del proyecto en los "n" periodos correspondientes y "t" son los tipos de descuentos para cada periodo que suponemos anuales, el valor capital de la inversión vendrá dado por la fórmula que aparece en esta página.

En este método se tiene en cuenta que la cantidad de dinero disponible hoy es más valiosa que la misma cantidad con la que se contará en el futuro. El dinero disponible en el momento actual puede ser invertido y generar beneficios, además de la consideración de que no sabemos que riesgos entraña la expectativa de la entrada de un capital en el futuro.

$$VAN = -I_0 + \sum_{i=1}^{i=n} \frac{BN_i}{(1+t_i)^i}$$

### Fórmula del cálculo del Valor Actual Neto.

Por estas razones para poder comparar flujos de caja disponibles en diferentes periodos de tiempo hay que convertirlos en homogéneos refiriéndolos a una misma fecha.

La actualización de los flujos de caja se realiza aplicando un tipo de descuento "t", que es el interés que rige en el mercado financiero, es el coste de oportunidad del capital.

Nuestra empresa puede acudir al mercado financiero demandado fondos con la seguridad de que los conseguirá al tipo de interés "t", e igualmente si está en el caso de que dispone de fondos excedentes, el mercado le ofrecerá una rentabilidad de "t" por el préstamo de sus aportaciones monetarias. En este método subyace la hipótesis de la existencia

de interés que le cuesta a nuestra empresa la obtención de los recursos financieros. Este es el tipo de actualización más conveniente para el cálculo del Valor Capital, tipo que se adecúa al concepto del coste de oportunidad del capital.

Un último comentario a este método es la hipótesis de que los flujos de caja obtenidos en los diferentes periodos de tiempo, tanto positivos como negativos, son reinvertidos a un tipo igual a "t". Si el tipo de reinversión o de financiación no se realizara a este tipo "t" no se cumpliría la identidad, debiendo modificar

los tipos para cada período obteniendo diferente valor capital.

Realizaré la compra de la empresa si de la aplicación del criterio de Valor Capital obtenemos un valor mayor de cero.

Aplicemos estos conceptos a un ejemplo. La compra de una empresa me requiere el pago de la cantidad de 20.000 euros. Se espera que los beneficios futuros que me genere la empresa en los próximos 6 años en euros son los siguientes:

2015	2016	2017
5.000	6.000	8.000
2018	2019	2020
9.000	10.000	12.000

	VAN
Tipo de descuento	10%
INVERSIÓN INICIAL	-20.000
FC_ AÑO 1	5.000
FC_ AÑO 2	6.000
FC_ AÑO 3	8.000
FC_ AÑO 4	9.000
FC_ AÑO 5	10.000
FC_ AÑO 6	12.000
	<b>14.644,67 €</b>

Aplicando la fórmula para el cálculo del Valor Capital anterior, obtenemos un Beneficio obtenido en la compraventa de 14.644,67 euros.

## ¿Compraría un piso en un edificio en el que hay viviendas de uso turístico?



Por Gabriel de Alvear Pardo

Abogado

**Aprovechando** la licencia que otorga el artículo 5, letra e), de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU), la Comunidad de Madrid ha procedido a la regulación autonómica de las viviendas de uso turístico en cuanto nueva modalidad de alojamiento turístico. La regulación sectorial consiste en el Decreto 79/2014, de 10 de julio, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la

Comunidad de Madrid, normativa de la que derivan consecuencias en el ámbito arrendaticio y en la esfera de la propiedad horizontal.

El Decreto autonómico tiene por objeto regular el régimen jurídico y los requisitos mínimos que deben cumplir los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid, para lo que define estas modalidades de servicios de alojamiento turístico, fijando que tienen la consideración de viviendas de uso turístico aquellos pisos, apartamentos o casas que, amueblados y equipados en condiciones de uso inmediato, son comercializados y promocionados en canales de oferta turística, para ser cedidos en su totalidad, por el propietario a terceros, con fines de alojamientos turísticos y a cambio de un precio.

Definidas las viviendas de uso turístico, el Decreto 79/2014 establece su régimen jurídico, los requisitos mínimos y condiciones que deben cumplir, destacando

que la prestación del servicio de alojamiento se ejercerá bajo el principio de unidad de explotación, mediante precio, de forma profesional y habitual, sin el carácter de residencia permanente, conceptos estos que también delimita aquella Norma.

### Las viviendas de uso turístico son de libre acceso al público, sin que se pueda restringir su utilización

A los que se unen otros presupuestos decisivos como, por ejemplo, el que las viviendas de uso turístico no podrán contratarse por un periodo inferior a cinco días.

### Consecuencias de la regulación

Estamos en disposición, pues, de señalar algunas consecuencias deri-

vadas de la regulación autonómica de las viviendas de uso turístico:

**1º. Régimen jurídico propio.** Las viviendas que reúnan los requisitos del Decreto 79/2014 estarán sometidas al régimen jurídico especial regulado por el mismo. De modo que no será de aplicación la normativa de aplicación a los alquileres de temporada, que tienen la consideración de arrendamientos para uso distinto del de vivienda.

**2º. Pisos y casas en la comunidad de propietarios.** Puede tener la consideración de vivienda de uso turístico un solo piso integrado en un edificio sometido a la Ley de Propiedad Horizontal, implicando una invasión administrativa (la vivienda disfrutará de un régimen jurídico propio de fundamental naturaleza administrativa) en la específica esfera de la propiedad horizontal.

El contrato de la vivienda de uso turístico consiste en un arrendamiento complejo, comprendiendo figuras como el alquiler-cesión de la cosa-vivienda, el arrendamiento de servicios de limpieza, etc.

Consiste, en definitiva, en un arrendamiento si bien sometido a la regulación especial de la Comunidad de Madrid, y no a la LAU. Evidentemente la cesión de la vivienda que no reúna los requisitos de naturaleza turística será necesariamente un arrendamiento de temporada regulado por la LAU, ley que es ajena al campo administrativo turístico.

### La vivienda de uso turístico en la comunidad de propietarios

¿Compraría un piso en un edificio en el que hay viviendas de uso turístico? ¿Nos gustaría que en nuestra comunidad hubiera algún piso de uso turístico? La respuesta

razonable sería negativa. Pero, ¿por qué?

La existencia de una vivienda de uso turístico sometida al régimen y control de la Comunidad de Madrid conlleva unas consecuencias importantes, como las siguientes:

**1ª.** Las viviendas de uso turístico son de libre acceso al público, sin que se pueda restringir su utilización por razones de nacimiento, raza, sexo, religión, opinión u otra circunstancia personal o social. Es decir, el titular de la vivienda no puede elegir su ocupante.

**2ª.** El uso de la vivienda turística puede dar lugar a molestias derivadas de ruidos, fiestas, uso a deshoras de elementos comunes (ascensor, escaleras, rellanos...), lo que podría afectar seriamente a las relaciones de vecindad del edificio.

**3ª.** Posiblemente se produzca un malestar en el seno de la comunidad

debido a que la vivienda de uso turístico tenga una cuota de participación de los gastos comunes similar a los restantes pisos, circunstancia que pudiera no compadecerse con un superior uso y deterioro de los elementos comunes por los usuarios de aquella.

**4ª.** En la práctica la existencia de viviendas de uso turístico ocasionará

### La cesión de la vivienda que no reúna los requisitos de naturaleza turística será necesariamente un arrendamiento de temporada regulado por la LAU

una patente minusvalía de los restantes pisos que forman parte del edificio, ya que será más difícil su venta.

Las viviendas de uso turístico son una realidad, obedeciendo su regulación especial a los tiempos y las costumbres turísticas, sin olvidar las nuevas tendencias que

representa la globalización del mercado.

Las repercusiones en el ámbito arrendaticio derivadas de su existencia normalmente van a ser pocas. El régimen del Decreto de la Comunidad Autónoma parece que puede ser suficiente para solucionar los problemas fundamentales.

No sucede así con el ámbito de la propiedad privada y la esfera de la propiedad horizontal. Las viviendas de uso turístico producirán dificultades y ocasionarán disgustos dentro de la comunidad

de propietarios, lo que requerirá la adecuada respuesta por, principalmente, la Ley de Propiedad Horizontal a través de su reforma en orden a que, como dice su Preámbulo, no quede a espaldas de las exigencias de la realidad social a que va destinada.





**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](http://www.grupoureka.com)  
Tlf. (+34) 902 108 068



NUEVA tarifa plana de mantenimiento  
Evite gastos imprevistos

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

## Las carencias de la nueva Ley de Propiedad Horizontal desde el punto de vista contable



Por Ángel Ignacio Mateo Martínez  
Secretario del CAFMadrid

Tras seis reformas, La Ley de Propiedad Horizontal (LPH) se ha convertido en un precepto legal con una **falta progresiva de técnica jurídica** que no se ajusta, ni mucho menos responde, a la realidad social que se vive en las comunidades de propietarios.

Su regulación, de únicamente 24 artículos, no solo es parca en algunas materias sino también **incompleta** en otras y en repetidas ocasiones **ambigua o aparentemente contradictoria**, lo que obliga a los comuneros a iniciar acciones extrajudiciales o judiciales que lleva a un litigiosidad innecesaria, y a nosotros, los AFC, a situaciones insostenibles y difícilmente justificables.

### Limitaciones

En principio y sin que sea una lista cerrada la LPH presenta, al menos, las siguientes carencias:

**1. Desde el prisma de la documentación contable** no hay nada regulado sobre los criterios de contabilidad, registro de facturas, forma de presentación y obligatoriedad de la liquidación de saldos. Sólo se menciona en el art. 20, como obligación del administrador, **la elaboración de plan de gastos previsibles y los ingresos para hacer frente a los mismos.**

**2. En cuanto a la participación en los gastos de las distintas propiedades no se establecen unas reglas que permitan evitar**, a modo de ejemplo, los actuales conflictos y disputas entre las viviendas y locales comerciales cuando se efectúa, por ejemplo, la instalación

de un ascensor, **limitándose a la mención del artículo 9.1.e):**

“e) Contribuir, con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización.”

**3. No establece un plazo para el pago de las cuotas comunitarias desde su emisión.** Ahora por ejemplo hay entidades bancarias

**La LPH debería clarificar la participación en los gastos comunitarios, con diferenciación de los distintos usos previsibles de una propiedad, vivienda, local, garajes y trasteros**

de referencia nacional e internacional que siendo propietarios estables no tienen domiciliado sus pagos y satisfacen los mismos a mes vencido o cada 2 o 3 meses. Siendo grave esta situación, lo es más aquella que se genera **cuando una entidad bancaria se adjudica un inmueble**, no comunican ser el titular, generándose una deuda vencida y pendiente de pago que en muchos casos lleva a la comunidad a una asfixiante situación de Tesorería.

**5. En el certificado de deudas por transmisión de la propiedad no se establece qué debe incluir el secretario-administrador.** Sólo hay una mención en el art. 17.11 que además no se refiere expresamente al certificado de deudas: “Las

derramas para el pago de mejoras realizadas o por realizar en el inmueble serán a cargo de quién sea propietario en el momento de la exigibilidad de las cantidades afectas al pago de dichas mejoras”. Pero nada se dice de la deuda vencida pendiente, las derramas pendientes de emisión, el último saldo liquidado, las lecturas de contadores de consumos o la liquidación del saldo de la vivienda.

**6. El nuevo periodo de la afectación real**, de la parte vencida de la anualidad vigente y los 3 años anteriores, art. 9.3. e), ha creado una situación transitoria no prevista respecto a los inmuebles adquiridos antes de la reforma que estaban sometidos a la anualidad vencida y la anterior, si luego se produce una venta después del 27 de junio, el nuevo adquirente puede que tenga que hacerse cargo de una deuda sobre la que no tuvo que responder el vendedor.

### Cambios

Además de tenerse que regular y desarrollar un régimen económico y contable, definir el contenido del certificado de deudas, clarificar la participación en los gastos comunitarios, con diferenciación de los distintos usos previsibles de una propiedad, vivienda, local, garajes y trasteros, todavía quedan materias por corregir. A saber: criterios para diferenciar el elemento común del privativo; establecer un procedimiento para la subsanación de errores o defectos de las actas, que incluya la definición de error o defecto; dotar de representación al Secretario-Administrador en torno a una única figura, que conllevaría habilitar de autoridad a un órgano de gobierno carente actualmente y plagado de responsabilidades; y establecer el tiempo para la ejecución de los acuerdos.

Hay cosas que no deberían cambiar nunca

Repsol Emulprotek RID

El producto de recubrimiento de superficies que permite proteger fachadas exteriores y muros, de pintadas y grafitis no deseados. EMULPROTEK RID mejora la calidad de vida en nuestras ciudades, ofreciendo una alternativa eficaz, económica y segura.



REPSOL

Inventemos el futuro

Más información en  
[repsol.com](http://repsol.com)



Repsol Lubricantes y Especialidades, S.A. Tfno. +0034 91 753 64 51 / 02

## El periodo de prueba

La regulación del periodo de prueba en nuestra legislación viene dada por el art. 14 del Estatuto de los Trabajadores, recientemente reformado por el **Real Decreto-ley 16/2013, de 20 de diciembre**, de medidas para favorecer la contratación estable y mejorar la empleabilidad de los trabajadores.

En primer lugar, el periodo de prueba es potestativo por parte del empre-

### Durante el periodo de prueba los trabajadores con categoría de Porteros no tendrán el derecho al disfrute de casa habitación

sario y debe concertarse por escrito siendo esta forma *ad solemnitatem*, implicando esta exigencia que la falta de forma escrita da lugar a su inexistencia, entendiéndose el contrato celebrado sin dicha condición resolutoria.

Por otra parte el periodo de prueba debe realizarse al comienzo de la relación laboral, siendo el posterior, aunque escrito, nulo.

### Resolución de relación contractual

La resolución del contrato podrá llevarse a cabo a instancia de cualquiera de las partes, sin preaviso y en cualquier momento del periodo de prueba, no debiéndose indemnización alguna, salvo pacto en contrario.

Ni empresario ni trabajador tienen en principio que especificar los motivos del cese, aunque hay que precisar que jurisprudencialmente se ha declarado la inefectividad de la decisión extintiva unilateral durante el periodo de prueba, cuando la misma está motivada no en las ex-



Por Carmen Jiménez Fernández

Administradora de Fincas Colegiada y Asesora Laboral del CAFMadrid

periencias que constituyen el objeto de la prueba sino en razones discriminatorias o vulneración de los derechos fundamentales.

La duración del periodo de prueba viene dado por lo dispuesto en los convenios colectivos siendo, en defecto de su regulación, de no más de seis meses para los técnicos titulados ni de dos meses para los demás trabajadores. En las empresas de menos de 25 trabajadores el periodo de prueba no puede superar los tres meses para aquellos trabajadores que no sean técnicos titulados.

En el caso de los contratos temporales de duración determinada del art. 15 concertados por tiempo no superior a seis meses, el periodo de prueba no podrá exceder de un mes, salvo que se diga otra cosa en convenio colectivo.

El **Convenio Laboral de Empleados de Fincas Urbanas de 2001** para la Comunidad de Madrid establece en su art. 27 un periodo de

prueba máximo de dos meses para todas sus categorías.

Durante el periodo de prueba, tanto el empresario como el trabajador están obligados a realizar aquellas experiencias que constituyen el objeto de la misma, pues de otro modo la institución quedaría vaciada de contenido. Y ello porque la ineptitud existente con anterioridad al cumplimiento de un periodo de prueba no podrá alegarse con posterioridad a dicho cumplimiento. Pero esta obligación recíproca de realizar las experiencias que constituyen el objeto de la prueba alcanza también al mutuo conocimiento de las partes en el aspecto personal y humano, así sentencias del TCT como la de 15 de diciembre de 1983 y 13 de enero de 1984.

### Desempeño de mismas funciones

Consecuencia de ello es que será nulo el pacto que establezca un periodo de prueba cuando el trabajador haya ya desempeñado las mismas funciones con anterioridad en la empresa, bajo cualquier modalidad de contratación.

Esta nulidad, sin embargo, ha sido precisada de forma novedosa por el **Tribunal Supremo en su sentencia de 20 de enero de 2014**, declarando ajustada a derecho la decisión extin-

tiva del empresario por no superación del segundo periodo de prueba pactado, existiendo dos contratos sucesivos y realizándose las mismas funciones. Se trata de la existencia de dos contratos temporales: el primero de interinidad de corta duración y el segundo, también temporal, esta vez eventual con desempeño de idénticos servicios, ambos con pacto de periodo de prueba.

La Sala de lo Social del **Tribunal Supremo declara en su sentencia**

### El Convenio establece un periodo de prueba máximo de dos meses para todas sus categorías

nº 448/2014, dice que "la interpretación correcta del artículo 14. 1 ET es que el pacto probatorio será nulo cuando el desempeño de las mismas funciones bajo cualquier modalidad contractual llegue a superar, singular o acumulativamente, el período total convencionalmente establecido para la prueba, siempre claro está, que no quepa apreciar situaciones de fraude, discriminatorias o vulneradoras de derechos fundamentales".

Son, por tanto, requisitos para la validez de la suscripción de dos periodos de prueba: que la suma de ambos no supere el máximo legal o convencio-

nal y que se hayan concertado en virtud de dos contratos no fraudulentos.

Otro de los efectos de la institución probatoria, es que durante su duración el trabajador tendrá los derechos y obligaciones correspondientes al puesto de trabajo que desempeñe como si fuera de plantilla, excepto los derivados de la resolución de la relación laboral.

Convencionalmente puede matizarse este efecto según las especiales características del puesto de trabajo.

Ejemplo de ello es el Convenio de Empleados de Fincas Urbanas para la Comunidad de Madrid, según el cual durante el periodo de prueba los trabajadores con categoría de Porteros no tendrán el derecho al disfrute de casa habitación.

Por último, en cuanto al cómputo del periodo de prueba, éste se inicia al comienzo de la relación laboral existiendo algunas situaciones que dan lugar a una interrupción del mismo, siempre que exista acuerdo entre ambas partes y que han sido ampliadas en virtud del **Real Decreto-ley 16/2013** a la incapacidad temporal, riesgo durante el embarazo, maternidad y adopción o acogimiento, riesgo durante la lactancia y paternidad que afecten al trabajador durante el periodo de prueba.

## 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

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

C/ Sarría, 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



hispasat



TEGUI

PORTEROS Y VIDEO PORTEROS SERVICIO TÉCNICO OFICIAL

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

FERMAX

IKUSI

Televisión



TEGUI

### 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

CANAL+ HD

- REDES INTEGRADAS DE CABLE Y FIBRA ÓPTICA
- INSTALADOR DISTRIBUIDOR OFICIAL TEGUI-LEGRAND, Porteros y Videoporteros

CALIDAD Y SERVICIO INTEGRAL AL CLIENTE CERTIFICADOS

HDTV



## Nuestra profesión, una pista de aterrizaje forzoso



Por Diana Patricia Delgado Romero

Administradora de Fincas Colegiada  
Abogada por la UCC

**Cuando** nos encontramos en apuros debido a que la profesión elegida, por la razón que sea, no nos está generando los ingresos que deseábamos, o porque la crisis que estamos viviendo en nuestra actividad ha llevado a pique nuestra economía empezamos a buscar alternativas. Puede ocurrir que después de mucho pensar decidimos que la mejor salida es dedicarnos a la Administración de Fincas, desconociendo que para ejercerla, adecuadamente, se requiere de un conjunto de aptitudes y actitudes que no todos logran reunir. Llegados a este punto podríamos concluir que quien ha "aterizado de urgencia" en nuestra profesión, poco a poco ha de ir descubriendo que ser Administrador de Fincas no era tan fácil, chocando de frente con un gran muro de muchos centímetros de espesor que tendrá que superar hasta lograr traspasarlo.

Dos son las herramientas que le ayudarán a contribuir para lograr el objetivo, la **Colegiación** y la **Cualificación** profesional que le ofrece el Colegio y que voluntariamente acepta acatando las normas éticas y deontológicas de la institución colegial. La **Colegiación** es la que permite aprovechar una serie de herramientas que le van formando específicamente como Administrador de Fincas **Cualificado**, porque coincidirás conmigo, que si por ejemplo es abogado, manejará muy bien la aplicación e interpretación de la LPH o la LAU, pero se sentirá inseguro para hablar con propiedad de asuntos relacionados con Contabilidad, Riesgos Laborales, Rehabilitación, Seguros, Eficiencia Energética, entre otros. Solo una vez que logra acreditarse como Administrador de Fincas Colegiado sin ninguna experiencia en el ejercicio de nuestra profesión se va dando cuenta que es necesario aprovechar lo que el Colegio tiene preparado para él.

Sin embargo y si una vez habiendo aterrizado de manera forzosa ese colegiado utiliza las herramientas que desde nuestro CAFMadrid se han preparado para todos los AFC y sus colaboradores de despacho, comprobará que el camino será mucho más llevadero.

### Herramientas

**1) Formación continua**, de forma presencial u online sobre diferentes temas, entre otros, impugnación de juntas de propietarios, cómo hablar bien

### La Colegiación permite acceder a unas herramientas adecuadas para la formación

en público, ahorro energético, sistema de reparto de gastos en las comunidades, prevención de riesgos profesionales, arrendamientos urbanos.

**2) Asesorías, especializadas en:** jurídico-técnica, seguros, gestión empresarial, PRL, fiscal, contable, arquitectura, laboral, industrial, protección de datos.

**3) Protección, porque al colegiarse**, la actividad profesional queda amparada con dos pólizas de seguros: Responsabilidad Civil Profesional por 650.000 euros y Caución por 25.000 euros.

**4) Logotipo propio AFC**, que contribuye a crear una marca consolidada dentro de la **demarcación territorial de Madrid** y que además proporciona una identidad propia que refleja garantía de solidez y prestigio social y corporativo.

**5) Información permanente**, ya que diariamente desde el CAFMadrid se prepara la emisión de **Circulares informativas** de amplio contenido multidisciplinar.

**6) Programa informático especializado Colmadwin**, que es útil para llevar las cuentas de la comunidad

porque ha sido creado para desarrollar específicamente nuestra actividad profesional, y además cuenta con asesoría constante gratuita por parte del área de Informática del Colegio.

**7) Sección de Defensa**, dentro de la Comisión de Deontología profesional para proteger nuestros intereses como AFC.

**8) Revista colegial**, cuyos contenidos están especialmente pensados y diseñados para los AFC y una **Separata Informativa** de dicha Revista pensada y diseñada especialmente para nuestros administrados.

**9) Gabinete de prensa**, que nos mantiene continuamente actualizados de las noticias diarias que interesan en nuestro sector profesional gracias a toda la información.

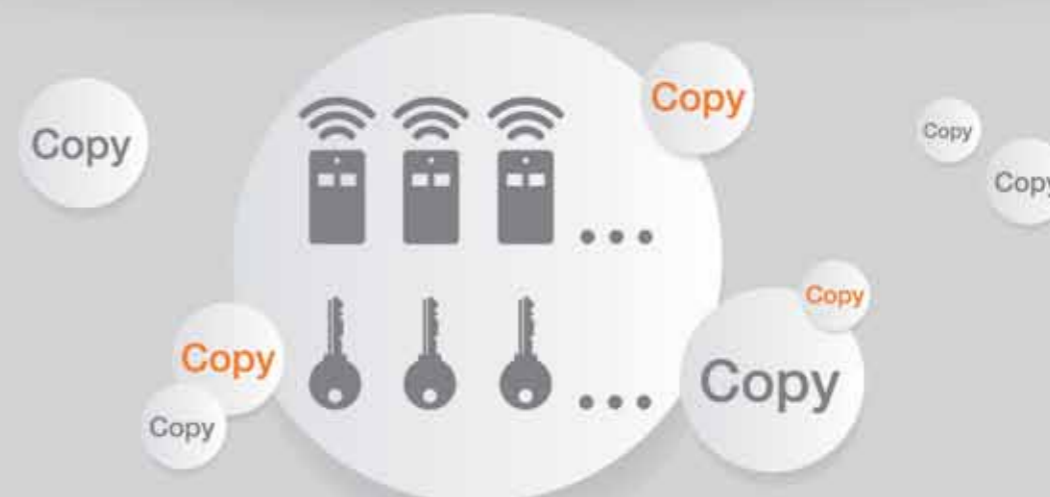
**10) Página Web**, que contiene una intranet a la que se puede ingresar a través de contraseña y usuario para acceder a diversa información como formularios creados especialmente para nuestro ejercicio profesional, búsquedas para temas concretos, etc.

**11) Convenios de colaboración**, que suscribe el Colegio con diferentes entidades tanto **públicas** como **privadas** que nos ofrecen **ventajas** tanto a los Colegiados y nuestras familias, como para nuestros administrados.

**12) Estadísticas**, que nos mantienen al tanto del grado de aceptación y **utilidad** de la actividad que desarrolla el CAFMadrid para los AFC.

**13) Actividades lúdicas y culturales**, que contribuyen a cuidar y mantener nuestra salud emocional, creando espacios para desarrollar actividades recreativas y culturales para los AFC y sus familias.

Como ves si has pensando en hacer de la profesión de Administrador de Fincas la alternativa que te permite salir del apuro, te invito a que continuamente te **prepares** y **cualifiques** para que, ante la Sociedad, y ante ti mismo, demuestres que aunque puedan ser muchos los llamados a realizar ese aterrizaje forzoso, no todos ellos serán los escogidos para ejercer con plena profesionalidad la actividad de **Administrador de Fincas Colegiado**.



## Acaba con el descontrol de mandos y llaves

## Consigue la seguridad total en tu garaje



## Evita que los intrusos se "cuelen" por la puerta automática

Conoce cómo



### Impresionismo americano

Es la primera vez que se exhibe en España una exposición dedicada a la expansión del impresionismo en Estados Unidos. Se podrá visitar en el Museo Thyssen-Bornemisza hasta el próximo 1 de febrero de 2015.

Comisariada por Katherine Bourguignon, conservadora de la Terra Foundation for American Art y especialista en arte francés y americano de finales del siglo XIX y principios del XX, la muestra, que ya ha sido presentada en el musée des impressionnismes de Giverny y las National Galleries of Scotland de Edimburgo, rastrea a través de casi ochenta pinturas el modo en que los artistas norteamericanos descubrieron el impresionismo en las décadas de 1880 y 1890 y su desarrollo posterior, en torno a 1900.

Aunque artistas como Mary Cassatt y John Singer Sargent llevaran algunos años viviendo y exponiendo en Francia, hubo que esperar hasta 1886, a la exposición de impresionismo francés organizada por el marchante Durand-Ruel en Nueva York, para que los norteamericanos comenzaran a hacer uso de la nueva pincelada, los colores brillantes y los temas modernos del movimiento francés. Las obras de Cassatt, Sargent o Whistler reunidas en la exposición revelan su papel en el desarrollo del impresionismo en Europa, mientras que las de Theodore Robinson o Childe Hassam, entre otros artistas que viajaron también a Francia para conocer el impresionismo, muestran una asimilación más gradual de la nueva técnica.

Al igual que las de otros pintores norteamericanos que, sin haber tenido un contacto directo con los impresionistas y desde puntos de partida muy diversos, supieron adaptar sus ideas y su forma de pintar a los temas nacionales y seducir así a un nuevo público. Todas están acompañadas en las salas por algunos lienzos de Monet, Manet, Degas y Morisot, que sirven para contextualizar y establecer un interesante diálogo entre ellas.



John Singer Sargent. Dos mujeres dormidas en una barca bajo los saucos, 1887.

haber expuesto en años anteriores en el Salón oficial, terminó por evitarlo y abrazó por completo el impresionismo, convirtiéndose en una de las principales impulsoras del estilo francés al otro lado del Atlántico.

#### Cambios de luz y sombras coloreadas

Otros artistas norteamericanos que trabajaban en Francia en esa época empezaron a explorar a finales de los años 1880 las posibilidades del impresionismo y a pintar al aire libre en el bosque de Fontainebleau, en la costa de Bretaña y en Giverny, donde podían trabajar cerca del maestro Monet, aunque este solo permitía a unos pocos colocar el caballete junto al suyo. Uno de ellos fue Theodore Robinson que, en esas sesiones al aire libre, comenzó a utilizar colores más claros y a estudiar los cambios

de luces y sombras a diferentes horas del día, aunque mantenía el rigor académico y el acabado meticuloso en las figuras. Empezó a adoptar también un punto de vista elevado, especialmente en sus vistas del pueblo, fascinado por los efectos que producía.

John Leslie Breck, otro asiduo de Giverny entre 1887 y 1891, incorporó a sus obras elementos novedosos como las sombras coloreadas, e incluso realizó una serie de almiares basada directamente en los de Monet.

En torno a 1890, varios artistas norteamericanos que habían vuelto de Europa empezaron a incorporar los nuevos temas, composiciones y colores del impresionismo a sus obras. Childe Hassam pasó tres años estudiando y pintando en Francia, de 1886 a 1889, y, aunque evitó el círculo impresionista, esta etapa marcó de manera considerable su técnica. También Chase, que fue uno de los pintores esenciales para el desarrollo del impresionismo en Norteamérica, tenía una formación artística clásica, que había desarrollado en Nueva York y en Múnich.

A lo largo de la década de 1890 fue aumentando el número de artistas americanos que respondían a la creciente popularidad del impresionismo que, al acabar el siglo, se había convertido ya en un estilo predominante; siguiendo el consejo de los críticos de arte, estos pintores supieron adaptar la modernidad artística a los temas nacionales.

En torno a 1890, Dennis Miller Bunker y Theodore Robinson se interesaron por los paisajes propiamente americanos. Habían empezado a experimentar con la nueva técnica casi al mismo tiempo pero en situaciones distintas: Robinson trabajó junto a Monet en Giverny y Bunker junto a Sargent en Calcot, durante el verano de 1888.

#### Horario de la exposición

De lunes a jueves y domingos, de 10 a 19 h. • viernes y sábados, de 10 a 21 h.

¿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.





**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