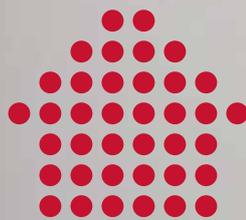


**Si no lo
ves claro...**

**...Conoce
realmente**

**cuál es la
opinión que
tienen los
madrileños
de su
Administrador
de Fincas**



El cambio de modelo energético empieza en el salón

Sólo quien conoce su consumo energético puede reducirlo



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

ista es miembro de:



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

Tradicionalmente el ámbito profesional se ha circunscrito al de aquellas actividades liberales que se caracterizan principalmente por el empleo de facultades intelectuales, la ausencia de todo vínculo de dependencia con respecto a la empresa pública o privada y, en consecuencia, por disponer de una autonomía y amplias facultades en orden a la toma de decisiones y asunción de la propia responsabilidad.

La actividad profesional de Administrador de Fincas Colegiado se incluye en este rango de profesiones

mayor control administrativo, fiscal y evolutivo de los edificios. Sólo tenemos que echar la vista a estos últimos años para darnos cuenta de que las Administraciones Públicas han fijado su objetivo en las comunidades de propietarios, de ahí la creación de obligaciones de inspección de los distintos elementos comunes, la presentación de nuevos modelos fiscales, etc.

Todo este constante cambio legislativo obliga al Administrador de Fincas Colegiado a estar permanentemente informado, pero sobre todo formado, y

otras funciones relativas al arrendamiento, uso u ocupación de los mismos, con el fin de conseguir el rendimiento adecuado con el destino designado por la propiedad a los citados inmuebles.

Esta póliza de R.C. ha sido recientemente renovada y renegociada por la Junta de Gobierno del CAFMadrid, ampliándose sensiblemente su cobertura principal a la cantidad de 1.000.000€ (anterior 650.000 €). Todo ello sin coste adicional pese al aumento de la siniestralidad en nuestro sector según el último informe presentado por expertos ante el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España.

Además, el CAFMadrid también tiene suscrita una póliza con Crédito y Caución que tiene por objeto garantizar al Asegurado el pago de una indemnización por las responsabilidades en que puedan incurrir los Administradores de Fincas Colegiados, como consecuencia de la apropiación indebida de fondos, dentro de su actuación como Administradores de Fincas y hasta el límite individual máximo por colegiado de 25.000€.

Lo cierto es que aunque como profesionales estemos al amparo de la cobertura de una póliza de seguros, es fundamental prevenir la siniestralidad. Razón por la cual desde el CAFMadrid se fomenta, principalmente a través de la formación, la mejora de los servicios profesionales y se forma al Colegiado para que pueda prestar sus servicios de forma diligente y profesional minorando el riesgo de siniestro.

En caso de encontrarnos ante un siniestro, es importante seguir un correcto protocolo de actuación para evitar la exención de coberturas, de ahí que sea importante que el Administrador nunca asuma responsabilidad o negocie una transacción sin la previa autorización de la Compañía de Seguros. Hay que tener en cuenta que para que exista responsabilidad civil es necesario probar que ha existido una acción u omisión del profesional que ha derivado en un daño a un tercero.

No obstante, ante cualquier duda sobre la posible existencia de siniestro es recomendable elevar una consulta a la Comisión de Siniestros que el CAFMadrid pone a disposición de los Colegiados.

Por **Esteban López**
@estebandomae

La necesidad de contar con un buen seguro profesional

que desarrollan una actividad liberal de índole intelectual, si bien es cierto que su autonomía y facultad de decidir se ve sesgada en ocasiones por órganos de gobierno de mayor jerarquía de la comunidad de propietarios. Por este motivo, quizá la figura del Administrador esté más expuesta a posibles riesgos, y más si a eso sumamos la indefinición o ambigüedad de las funciones atribuidas a este profesional que determina el art. 20 de la Ley de Propiedad Horizontal.

Además nos encontramos en una constante era de cambios en las leyes de nuestro país que persiguen un

servicio de filtro para distinguir al buen profesional del que no lo es. Pero también conlleva un mayor riesgo en el ejercicio de nuestra profesión, siendo fundamental contar con el respaldo de una Póliza de Seguros de Responsabilidad Civil Profesional.

En términos muy simples podemos definir la Responsabilidad Civil Profesional como aquella que incumbe a una determinada persona por los daños causados a un tercero como consecuencia de una acción u omisión negligente en el ejercicio de su actividad profesional.

El Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid) tiene suscrita una póliza colectiva de R.C. que ampara la responsabilidad civil en que pueda incurrir el Asegurado (Administrador de Fincas Colegiado) como administrador de fincas rústicas y urbanas de terceros, especialmente en cuanto se refiere a la conservación y gobierno del inmueble y a aquellas



RESOLVEMOS

su proyecto de arriba a abajo

Aportamos **SOLUCIONES CONSTRUCTIVAS** reales, eficientes y de gran calidad, simplificando y optimizando la gestión de la obra



■ **Tramitación de los expedientes** de calificación energética para la solicitud de **subvenciones**.

■ **Financiación para comunidades** con un plazo máximo de 10 años, y carencia de amortización el primer año.

Rehabilitación de **VIVIENDAS** ■ Instalación de **TEJADOS** ■

FACHADAS ventiladas y Sistema SATE o ETIC ■ Obra **COMPLETA**

www.tejafer.com

■ OF. TÉCNICA Y COMERCIAL:

Plaza del Conde Valle de Suchil 78,1º
28015 MADRID 620 821 300

■ OF. TÉCNICA Y VENTA

Ctra. de Plasencia Km. 9
10670 Carcaboso, CÁCERES
927 402 009

■ ALMACÉN Y VENTA

Parador del Santo s/n
10830 Torrejuncillo, CÁCERES
927 192 019

 **Tejafer**
Soluciones integrales constructivas

SUMARIO

- 6** ACTIVIDAD COLEGIAL
“POR UNA NUEVA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL”
- 18** EL RING INMOBILIARIO
¿SIGUE SIENDO EL LADRILLO LA MEJOR INVERSIÓN?
- 20** EN PRIMERA PERSONA
JUAN ANTONIO GÓMEZ-PINTADO
Presidente de la Asociación de Promotores Inmobiliarios de Madrid (Asprima)
PEDIMOS AL NUEVO GOBIERNO UNA CLARIFICACIÓN DE LOS PROCESOS DE REHABILITACIÓN //
- 25** A FONDO
¿QUÉ PERCEPCIÓN TIENEN LOS MADRILEÑOS DEL ADMINISTRADOR DE FINCAS?
- 38** FORO TÉCNICO
AUTOABASTECIMIENTO DE ELECTRICIDAD EN COMUNIDADES DE PROPIETARIOS
- 44** TRIBUNA LEGAL
PREFERENCIA DEL CRÉDITO DE LA COMUNIDAD POR IMPAGO DE LOS GASTOS GENERALES

Administración de **fincas** Revista del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid • Abril • Nº 154
FUNDADOR • Jaime Blanco Granda • Presidente de Honor del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid
CONSEJO DE REDACCIÓN • Manuela Julia Martínez Torres • Apolonio Dorado Muñoz • Benjamín Eceiza Rodríguez • Esteban López Bermudez • Mª Ángeles Marín López
REDACCIÓN • Juan José Bueno del Amo
DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN • Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid
García de Paredes, 70 • 28010 MADRID • Tel.: 91 591 96 78 • <http://www.cafmadrid.es> • correo-e: gabinete.prensa@cafmadrid.es  Síguenos en @CAFMadrid
DISEÑO Y MAQUETACIÓN • Alberto Pérez de Prado
IMPRESIÓN • Grafidax • Depósito Legal: M-07003-1985
Nota: Esta publicación no responde bajo ningún aspecto del contenido de los textos o artículos que nos pueden ser facilitados, cuya responsabilidad será íntegramente de los autores de los mismos.

"POR UNA NUEVA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL" ACORDE A LAS EXIGENCIAS DE LA REALIDAD SOCIAL



Manuela Julia Martínez

Durante los pasados 3 y 4 de junio el Ateneo de Madrid acogió las Jornadas "Por una nueva Ley de Propiedad Horizontal", que organizadas por el Colegio de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid), analizó el "libro de cabecera de nuestra profesión", como calificó **Salvador Díez**, presidente del Consejo General, a esta norma que data de 1960 y que después de ser modificada en seis ocasiones se ha convertido en una ley de 24 artículos, tres de ellos

pañar en nombre de su decana Sonia Gumpert a los administradores de fincas. "El parcheo no es la técnica jurídica más apropiada; propugnamos una elaboración *ex novo* de la LPH que realmente nos lleve a situaciones fácticas y jurídicas propias del siglo XXI", aclamó. Y aunque la ley ha tenido, a su entender, algunos aciertos, como la ampliación de la afectación real o el derecho de los discapacitados, hay cuestiones que apuntan muy



Jesús Flores

tación ni a los administradores de fincas porque está costando aplicarla", destacó. "Por otro lado", insistió, "la norma está redactada por técnicos y lamentablemente no ha tenido en cuenta, salvo el caso de la afectación real, las sugerencias formuladas desde el Consejo". "Se nota que falta la mano de los administradores de fincas en la Ley", concluyó.

Patrocinada por **Grupo GTG, Caudalia Soluciones y José Silva Correduría de Seguros**, estas jornadas contaron con la participación de más de 100 administradores de fincas en sala y fue seguida a su vez por streaming y las redes sociales.

La primera ponencia, defendida por **Jesús Flores**, profesor de Derecho Civil de la Universidad Rey Juan Carlos, trató la modificación que la Ley de Rehabilita-

han derogado los artículos 8, 11 y 12 de la LPH.

De especial interés fue la aclaración sobre el periodo de preferencia del crédito de la comunidad por las cuotas no satisfechas. ¿Es realmente preferente? Para Flores, "el problema persiste en relación con la efectividad de la preferencia del crédito por esos tres años frente, por ejemplo, a las hipotecas de los bancos y su incompatibilidad con el proceso mo-



Leandro Martínez

las deudas de los propietarios morosos?", reflexionó en la sala. Según Martínez, con un acuerdo de mayoría simple de la Junta de Propietarios se puede aplicar un interés de demora a las deudas desde el momento en que se devengan; pero "hay que ser muy cautos"; manifestó, en clara referencia a aplicar el tipo de interés que prevé el Código Civil para la mora del cumplimiento de las obligaciones, y que fijó en un 6% aproximadamente.

El segundo día de celebración de estas Jornadas "Por una nueva LPH" sirvió para unificar criterios en la aplicación de esta normativa y proponer cambios para una reforma de la Ley que está pendiente.

Ana Isabel Berrocal, profesora de Derecho Civil de la Universidad Com-

unque se ha ampliado la afectación real, continúan beneficiándose en las adjudicaciones.

Para finalizar estas jornadas, **Pedro Ureta**, vicepresidente segundo del CAFMadrid y miembro de la Comisión de Legislación del CGCAFE, resumió las reformas que debe contener una nueva LPH. Así, aludiendo a las convocatorias, apostó por notificaciones por medios electrónicos seguros y la eliminación de la segunda convocatoria. Además, manifestó su deseo de eliminar la firma del presidente y establecer cómo computa el voto.

Sobre el régimen de acuerdos, Ureta solicitó una clara estructuración de los quórum para su adopción y la modificación de los artículos 10 y 17 de la LPH. También el capítulo de cuotas captó su atención: establecimiento de solidaridad en el pago de cuotas de comunidad al propietario y al usufructuario, exención de gastos a propietarios que no tengan



Ana Isabel Berrocal

"Las entidades financieras continúan beneficiándose en las adjudicaciones"
Ana Isabel Berrocal

sin contenido. "Esto nos lleva", manifestó la presidenta del CAFMadrid, **Manuela Julia Martínez**, encargada de abrir el evento, "a solicitar una nueva LPH acorde a la exigencias de la realidad social y a la importancia jurídica de la propiedad urbana".

José Manuel Prada, diputado de la Junta de Gobierno del Colegio de Abogados de Madrid (ICAM), quiso acom-

preocupantes, "por ejemplo cada vez se está dando un mayor intervencionismo administrativo en todo tipo de obras, que tiene un marcado efecto recaudatorio", sostuvo.

Para el presidente del CGCAFE, **Salvador Díez**, "casi tres años después de la última reforma en 2013, ésta no ha satisfecho a nadie, ni a la Administración que no ha logrado el impulso de la rehabili-

ción, Regeneración y Renovación Urbanas 8/2013 ha introducido en la vigente Ley de Propiedad Horizontal (LPH), siempre desde el prisma de los administradores de fincas colegiados.

En cuanto a los ejes de la reforma de la LPH recordó que se ha clarificado el ámbito de aplicación de la misma al incluir expresamente a las subcomunidades y a las entidades urbanísticas de conservación; al ampliar la preferencia del crédito y la afectación real del piso o local hasta tres años; reformar el régimen de división y agregación y el correspondiente a las obras necesarias y de mejora; y modificar sustancialmente el régimen de las mayorías. Además, se

Pedro Ureta solicitó una clara estructuración de los quórum para su adopción y la modificación de los artículos 10 y 17 de la LPH

nitario a la vista de una rigurosa doctrina registral".

Por su parte, el magistrado-juez **Leandro Martínez**, que acercó a los administradores de fincas asistentes el enfoque de la judicatura, incidió en la segunda ponencia en la accesibilidad universal y en las reclamaciones de gastos comunes en comunidades de propietarios. A este respecto, "¿pueden devengar intereses



Pedro Ureta

plutense, se centró en los artículos 9, 10 y 17 de la LPH. Aclaró, entre otros aspectos, dónde se encuentran los límites de los denominados "ajustes razonables" en materia de accesibilidad para lo que se remitió a la Ley del Suelo.

Muy crítica, destacó que los principales morosos en las comunidades siguen siendo las entidades financieras, pues

acceso a un servicio y fondo de reserva acumulativo, aunque con límites, fueron sus propuestas.

En relación a la morosidad que tantos titulares ha llenado, el vicepresidente segundo del CAFMadrid explicó la necesidad de establecimiento por ley de devengo de intereses moratorio por impago de cuotas o ampliar el plazo de prescripción a cinco años.

Las conclusiones de las Jornadas "Por una nueva LPH" han supuesto un primer paso para conseguir el trámite parlamentario de una nueva ley, que serán cerradas en el Congreso de Administradores de Fincas que se celebrará en Sevilla del 2 al 4 de junio.

COLLADO VILLALBA RECIBE A LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS

Tras el éxito de la Jornada sobre Unificación de Criterios impartida por el administrador de fincas y abogado **Alonso Cano** en Alcorcón, el pasado 17 de marzo el Colegio se trasladó a Collado Villalba para acercar esta formación a los Administradores de Fincas de la zona noreste de la Comunidad de Madrid. De esta manera nuestra institución sigue comprometida en incrementar su presencia en todos los mu-

nicipios madrileños y, en consecuencia, formar a sus colegiados desde la cercanía.

El Centro de Iniciativas Municipales acogió esta jornada formativa, que fue inaugurada por la alcaldesa de Collado Villalba **Mariola Vargas** y la concejal de Desarrollo Local **Yolanda Martínez**. Durante sus intervenciones, destacaron la importancia que el Administrador de Fincas tiene en su municipio, toda vez que de su labor depende el normal funcionamiento de las comunidades de propietarios villalbinas.

Acompañada en la mesa por el vicepresidente segundo y la vocal sexta del CAFMadrid, **Pedro Ureta** y **Margarita Manchón**, la alcaldesa deseó una buena jornada formativa a los cerca de treinta administradores de fincas asistentes.

Entre otros temas de interés para la profesión, Alberto Cano repasó los criterios adoptados respecto al protocolo de entrega de documentación por parte del administrador, la necesidad de firmas en el acta para la ejecución de acuerdos o la actuación del profesional cuando recibe documentación procedente de organismos públicos.

El Centro de Iniciativas Municipales de Collado Villalba acogió esta jornada, cuya mesa presidencial estuvo compuesta (de izda. a dcha.) por **Margarita Manchón**, vocal sexta del CAFMadrid; **Yolanda Martínez**, concejal de Desarrollo Local del Ayuntamiento de Collado Villalba; **Mariola Vargas**, alcaldesa del municipio; y **Pedro Ureta**, vicepresidente segundo del CAFMadrid. (Foto: Juanjo Bueno)



COLMADWIN SE PRESENTA A OTROS COLEGIOS

La universalización de los servicios colegiales, dicho con otras palabras más en boga hoy en día, "la globalización" de los servicios colegiales, cada vez tiene más sentido en la nueva política del Consejo General y los colegios de administradores de fincas territoriales. La idea parte desde el sentido de la permanencia de la profesión colegiada y lo que cada Colegio puede aportar para formar "grupo" y compartir recursos que unos pocos pueden soportar y otros, por su tamaño, no tienen capacidad económica para ofrecerlas como servicios a sus colegiados.

La creación del nuevo logo de la profesión, los servicios de certificado de deuda, la formación *on line* y otros que están en marcha son la prueba de esta nueva política de compartir recursos a ni-

vel nacional. Y el CAFMadrid tiene mucho que aportar, siendo una institución de referencia e influencia por tamaño, experiencia y recursos. Por ello, ha querido dar un paso adelante y aportar soluciones tecnológicas para que los administrado-



res de fincas colegiados de toda España se beneficien y contribuyan al desarrollo y avance de la profesión.

Una de estas iniciativas se materializó el pasado 4 de marzo, donde el Departamento de Informática del CAFMadrid tuvo la oportunidad de presentar Colmadwin a los colegiados de Galicia,

aprovechando su junta general anual y cumpliendo con la invitación de su presidente **Martín Bermúdez**. Tanto él como toda su Junta de Gobierno facilitaron en todo momento esta labor de información. "Supieron ver nuestra verdadera intención, que no es otra que la de brindar la oportunidad de utilizar otras herramientas de gestión que están dentro de la profesión, con filosofía y supervisión desde instituciones colegiales", matiza **Ricardo Jiménez**, responsable de informática del CAFMadrid.

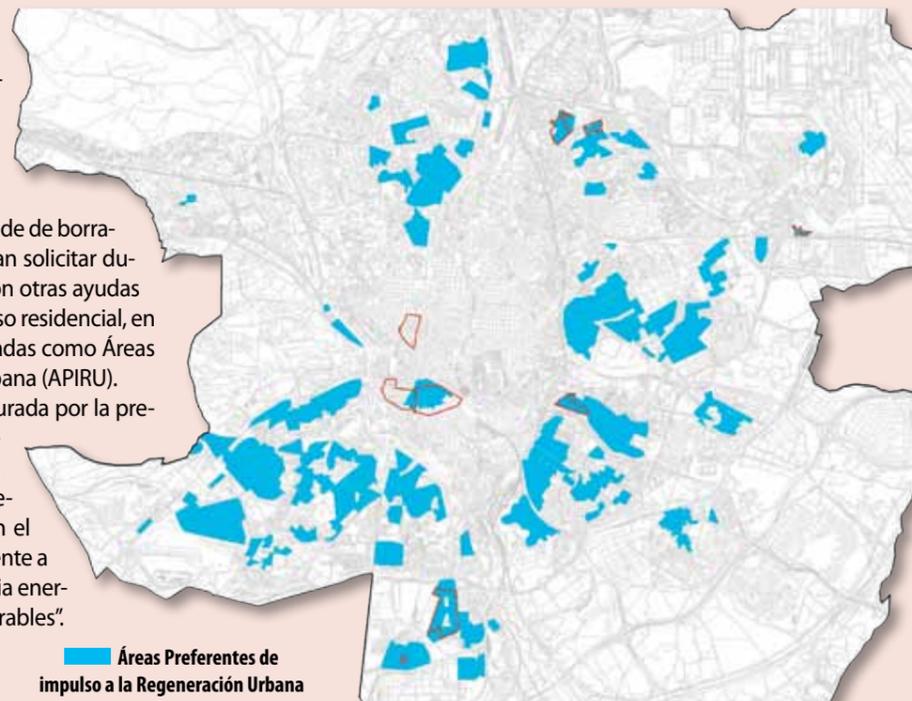
La nueva etapa que se abre desde Colmadwin pasa por contribuir al cumplimiento de los objetivos del colectivo, que no son otros que defender la profesión colegiada como garantía de eficacia, profesionalidad y defensa de los consumidores y usuarios.

LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS, PROTAGONISTAS EN LA PRESENTACIÓN DEL PLAN DE AYUDAS DEL AYUNTAMIENTO

El Ayuntamiento de Madrid, a través del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible, y en colaboración con el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid), presentó el pasado 18 de marzo su nuevo programa de ayudas a la rehabilitación edificatoria de viviendas.

Se trata de una nueva convocatoria en fase de borrador -se prevé que las subvenciones se puedan solicitar durante el mes de mayo o junio-, compatible con otras ayudas existentes, que beneficiará a los edificios de uso residencial, en general anteriores a 1980, en las áreas calificadas como Áreas Preferentes de Impulso a la Regeneración Urbana (APIRU).

Durante esta presentación, que fue inaugurada por la presidenta del CAFMadrid, **Manuela Julia Martínez**, las asesoras del Consistorio **Pilar Pereda** y **Raquel del Río**, así como la subdirectora general de Ayudas **Alicia Cáceres**, desgranaron el contenido de este Plan orientado principalmente a mejorar la accesibilidad universal y la eficiencia energética de aquellas áreas que considera "vulnerables".



Áreas "vulnerables"

En concreto, se trata de 109 zonas APIRU, que afectan a 1.298.326 habitantes y representan al 38% de la población municipal, destacando barrios de los distritos de Tetuán, Fuencarral-El Pardo, Moncloa-Aravaca, Latina, Carabanchel, Usera, Puente de Vallecas, Ciudad Lineal, Hortaleza, Villaverde, Villa de Vallecas, Vicalvaro, San Blas-Canillejas y Barajas. Solo Lavapiés, del distrito Centro, está dentro del programa.

Como novedad, estas ayudas podrán ser solicitadas directamente por las comunidades de propietarios, además de financiar los honorarios profesionales, los costes indirectos y el IVA.

Mientras que a las subvenciones destinadas a las actuaciones de conservación (hasta un 40% subvencionable con un máximo de 4.000 euros por vivienda) y eficiencia energética (entre un 50 y un 60% subvencionable con un máximo de 8.000 euros por vivienda) únicamente podrán acceder las comunidades localizadas en algunas de las zonas vulnerables, las ayudas que tengan por objeto mejorar la accesibilidad (subvencionables en un 70% con un máximo de 10.000 euros por vivienda) llegarán a todos los edificios de Madrid.

Alicia Cáceres, **Raquel del Río** y **Pilar Pereda** (de izda. a dcha.), representantes del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible del Ayuntamiento de Madrid, explicaron a los administradores de fincas el nuevo Plan. Acto que fue moderado por **Apolonio Dorado**, vicepresidente primero del CAFMadrid. (Foto: JB)

■ Áreas Preferentes de impulso a la Regeneración Urbana (APIRU) (Delimitación provisional).
 □ Áreas de Regeneración y Renovación Urbana (ARRU).

Por otra parte, el Ayuntamiento de Madrid también prevé una bonificación del 70% en el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) en las APIRU.

Según manifestó el vicepresidente primero del CAFMadrid, **Apolonio Dorado**, que actuó como moderador del coloquio, el Consistorio ha dado un paso muy importante para impulsar la rehabilitación pero es necesario que no se quede ahí y llegue a todas las zonas de la capital. Y recalcó, como integrante que es de la Mesa de Rehabilitación en representación de la institución, que "hay que seguir trabajando en la búsqueda de condiciones de financiación favorables".



CAF MADRID CELEBRA SU TRADICIONAL TORNEO DE MUS

El pasado 19 de febrero, el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAF Madrid) celebró el tradicional Torneo de Mus en el Pabellón Ondarreta Félix de Madrid. Más de 70 parejas participaron en este popular Torneo que, organizado conjuntamente con FFG Eventos & Congresos, fue patrocinado por Gómez Contadores de Agua, Interpools Piscinas, Neutrocolor, Abarme, Grupo GTG, Edifit,

Bysama, Calordom y 3EITE. Al término del mismo y tras la comida que todos los años se ofrece a los asistentes, la presidenta del CAF Madrid, **Manuela Julia Martínez**, hizo entrega a los ganadores de los respectivos trofeos, no sin antes agradecer a las empresas patrocinadoras su participación en estos eventos que no hacen sino enriquecer las relaciones entre los administradores de fincas.



CLASIFICACIÓN

CAMPEONES

Julio César Sánchez y **Francisco López**

SUBCAMPEONES

Luis Mariano Rueda y **Javier Béjar**

TERCEROS CLASIFICADOS:

Victoriano Estepar y **Alfonso Martín**

CAMPEONES CONSOLACIÓN

Ignacio Herranz y **Fernando Álvarez**

MÁS DE 600 PERSONAS ASISTIERON A LA TARDE DE TEATRO

Un año más, coincidiendo con San Valentín, los administradores de fincas pudieron disfrutar, gracias a la empresa Remica, de una divertida Tarde de Teatro. El evento, organizado por el CAF Madrid, tuvo lugar en el Teatro Amaya que acogió la función "Los Diablillos Rojos" al que asistieron más de 600 personas.

Tras la finalizar esta comedia, protagonizada por Beatriz Carvajal, Juanjo Cugalón, Sergio Pazos y Montse Pla y que arrancó la ovación y, cómo no, las risas del público, Remica sorteó un viaje de fin de semana a Jerez de la Frontera para asistir al Mundial de Motociclismo. Este premio fue entregado por **Manuela Julia Martínez**, presidenta del CAF Madrid, y **José Porras**, presidente de Remica.

"Los Diablillos Rojos" fue del agrado de todos los asistentes, como comentaron a la salida de la función o a través de las redes sociales.



comprometidos con la rehabilitación residencial

GESTIÓN INTEGRAL LLAVE EN MANO

VENTAJAS AGREE

- Servicio integral a los administradores
- Garantía de calidad, precio y plazo
- Gestión de ayudas y financiación

agree

35 años de experiencia, más de 28.000 viviendas rehabilitadas

Premio ASPRIMA 2013 a la rehabilitación integral

ACCESIBILIDAD

EFICIENCIA ENERGÉTICA

CONSERVACIÓN

C/ Cerro de Valdecahonde, 18-Madrid
www.rehabilitacionagree.es
info@rehabilitacionagree.es
 91 831 92 00

¿Por qué es útil una máquina virtual en el despacho de un administrador?



Por **Alejandro Pantoja**
Técnico en Sistemas Microinformáticos y
Redes Locales Informático del CAFMadrid

La virtualización es la creación de un entorno virtual que hace posible tener uno o varios sistemas operativos sobre uno ya existente, permaneciendo éste sin verse afectado y pudiendo arrancarlos de manera independiente.

Una máquina virtual puede ser útil en muchas situaciones. Veamos algunos ejemplos:

- Supongamos que te envían o descargas un archivo de un programa a tu disco duro, y no te fías por si puede ser un virus o programa malicioso. Entonces, si no quieres ejecutar dicho programa en tu máquina real, puedes hacerlo en la virtual, y así evitar todo tipo de riesgos. Una vez que

te asegures que es un programa útil para ti y libre de riesgos, si deseas puedes instalarlo en tu máquina real. Aunque si lo prefieres puedes mantenerlo en la virtual para no sobrecargar de programas la real.

- Otro ejemplo: eres usuario de Windows XP y has decidido instalar el nuevo sistema operativo de Microsoft, Windows 8.1, en tu máquina real, pensando que todos los programas con que trabajas funcionarán correctamente en el nuevo sistema operativo. Sin embargo, te encuentras con la sorpresa de que un programa que funcionaba bien en Windows XP ya no te funciona con el Windows 8.1 y necesitas trabajar con él urgentemente. En este caso, bastaría con que instalaras en tu máquina virtual el Windows XP y problema resuelto. Cada vez que desees trabajar con dicho programa te pasas a tu máquina virtual y cuando quieras pasas a la real y sigues trabajando con tus otros programas.

- Otra gran utilidad es poder conectar tu máquina virtual en una red con tu

máquina real como si tuvieras dos físicamente. De esa manera puedes hacer pruebas de red sin necesidad de gastar en una segunda máquina real con el costo que eso implicaría.

- Puede ocurrir que siendo usuario de Windows acostumbres a trabajar con Linux para algunas cosas, o quieras

Una máquina virtual es compatible con sistemas operativos estándar como Windows o Linux, es decir, cualquier programa desarrollado para dichos sistemas operativos puede ejecutarse en una máquina virtual



ir aprendiendo o probando. En este caso puede ser tedioso estar reiniciando la máquina real, para pasarte a la partición de tu disco duro donde está el sistema operativo Linux cada vez que quieras utilizarlo. La solución sería tener en la máquina virtual instalado Linux y siempre que desees usarlo, cambiar de sistema operativo. Cuando termines con Linux, puedes pasar rápidamente a Windows sin la pérdida de tiempo que implica reiniciar el ordenador.

- Los sistemas operativos actuales pueden ejecutar múltiples aplicaciones de software que sean compatibles con el sistema operativo, pero los distintos programas pueden no funcionar correctamente cuando se ejecutan a la vez que otros, lo que provoca a menudo resultados inesperados y no deseables. Si se trata de servidores, la ejecución de múltiples aplicaciones en el mismo servidor, supone riesgos adicionales. Si se parara un servidor con múltiples aplicaciones, se verían afectadas todas las aplicaciones del servidor. Para gestionar estos riesgos, los centros de procesamiento de datos ejecutan normalmente una sola aplicación por servidor con el gasto que eso implica en cuanto a comprar un servidor por aplicación. La solución a esta situación estaría en máquinas virtuales, un servidor para cada aplicación ahorrándonos una importante suma de dinero en la compra de nuevos servidores.

- Puede que te guste instalar muchos programas para probarlos y luego desinstalarlos. Si haces esto en una máquina real, el registro de Windows se te irá ensucianando porque las desinstalaciones no son perfectas. Si todas estas instalaciones y desinstalaciones las haces sobre la máquina virtual, tu ordenador permanecerá limpio.

Inconvenientes

Una máquina virtual puede resolver muchos problemas, pero también tienen algunos inconvenientes. Entre ellos:

- La máquina virtual ocupará espacio de nuestro disco duro. La máquina virtual en sí puede ocupar en torno a 1 GB, pero a este espacio hay que añadirle el sistema operativo que tendremos que instalar. Además, el espacio ocupado irá creciendo a medida que instalemos más programas en ella.

- Cuando tenemos una máquina virtual y la arrancamos parte de los recursos de nuestro sistema real (memoria RAM, memoria de tarjeta gráfica, capacidad del procesador, etc.) se derivan a la máquina virtual. Esto puede suponer que nuestro ordenador vaya más lento, ya que los mismos recursos tienen que sostener a dos máquinas.

Grupo **ESV**
ESVISION
vigilancia inteligente

ACUERDO DE COLABORACIÓN



LÍDERES EN INSTALACIÓN DE CÁMARAS Y CONTROL DE ACCESOS EN COMUNIDADES

ESTAMOS SIEMPRE VIGILANDO



CENTRAL RECEPTORA DE ALARMAS

CONTROL DE ACCESOS

CÁMARAS DE VIGILANCIA

SERVICIOS DE ACUDA

VIGILANTES DE SEGURIDAD

CONSERJES-AUXILIARES

INSTALACIONES Y MANTENIMIENTO DE SIST. DE SEGURIDAD

VISITA NUESTRA WEB

**Cámaras y control de accesos.
Instalación y equipos sin coste**
**esvisionseguridad.com
Oferta ESVision 100**

 Oferta válida hasta el **30 junio de 2016**
o hasta completar las
150 primeras instalaciones

Rondas de videovigilancia real mediante CRA propia | Control de accesos gestionados 24h

**PIDA INFORMACIÓN EN
91 670 20 71**
info@esvisionseguridad.com
esvisionseguridad.com

 ASESORAMIENTO PARA EL CUMPLIMIENTO DE LA LEY
DE SEGURIDAD PRIVADA, NUEVAS NORMATIVAS
Y LA LEY LOPD 15/1999 DE PROTECCIÓN DE DATOS

 PDI
Empresa asesora de sistemas
de seguridad autorizada por la
D.G.P. nº 1484

 ESV
Empresa de seguridad
autorizada por la
D.G.S.I. nº 1762
Grupo **ESV**

gruposv.com

 SEDE CENTRAL:
Cincel, 13. Pol. Ind. Santa Ana
28522 RIVAS VACIAMADRID (MADRID)
Tel: 902 38 40 42 Fax: 91 670 20 91
gruposv@gruposv.com

¿CÓMO DEBE ACTUAR UN COMUNERO ANTE LA NECESIDAD DE REPARACIONES URGENTES EN LA COMUNIDAD?

CONSULTAS

Arreglo de elementos comunes por un propietario y exigencia de pago a la comunidad

SP/CONS/26550

Nadie puede llevar a cabo obras o reparaciones en elementos comunes, pues así lo dispone de forma expresa el art. 7.1 de la Ley de Propiedad Horizontal, incluso en caso de urgencia deberá comunicarlo al administrador.

Por lo tanto, no estará legitimado un propietario para reparar tuberías generales, aprovechando las obras en su propio local, pudiendo la comunidad exigir la comprobación y derribo si fuera de su interés. El comunero no conseguirá obligar al resto de los copropietarios al pago de esas obras realizadas incumpliendo las previsiones legales.

No obstante lo dicho, la comunidad debe valorar si esas reparaciones han sido convenientes y evitan males futuros, así como daños a terceros por rotura, pues entonces quizás fuera recomendable llegar a un acuerdo amistoso

S editorial jurídica
sepin

con el propietario para pagar proporcionalmente, pero debemos repetir que quien ha actuado de dicha manera, sin comunicación y sin permiso previo, ha actuado fuera de la normativa vigente, al principio mencionada.

Pasividad de la comunidad ante reparaciones urgentes

SP/CONS/66577

Si la comunidad, pese al requerimiento del propietario no actúa ante esta situación, y el propietario afectado no tiene medios económicos para hacer las mismas directamente y luego repercutir el coste de las obras, la única solución sería instar el proceso judicial contra la citada comunidad que será un "ordinario", a tenor del art. 249.1.8 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, lo que supone contar con abogado y procurador y una tramitación bastante lenta en casi todos los juzgados, aparte la posibilidad de recurso de apelación por cualquiera de las partes, es decir, no podemos (no hay) un sistema rápido que pueda dar solución al problema cuando el propietario afectado carece de medios para hacer las obras necesarias por su cuenta.

A CONTINUACIÓN SE OFRECEN ALGUNAS RESOLUCIONES JUDICIALES AL RESPECTO:

Sólo procederá el reembolso por la comunidad al comunero que haya ejecutado unilateralmente

obras en zonas comunes cuando se haya requerido previamente al Secretario-Administrador o al Presidente. Doctrina Jurisprudencial

TS, Sala Primera, de lo Civil, 16/2016, de 2 de febrero
Recurso 2904/2013. Ponente: XAVIER OCALLAGHAN MUÑOZ.
SP/SENT/840853

"... Se declara doctrina jurisprudencial la siguiente:

«Sólo procederá el reembolso por la Comunidad de Propietarios al comunero que haya ejecutado unilateralmente obras en zonas comunes cuando se haya requerido previamente al Secretario-Administrador o al Presidente advirtiéndoles de la urgencia y necesidad de aquéllas. En el caso de no mediar dicho requerimiento, la comunidad quedará exonerada de la obligación de abonar el importe correspondiente a dicha ejecución. No quedará exonerada si la comunidad muestra pasividad en las obras o reparaciones necesarias y urgentes»...

Reclamación a la comunidad del coste de reparaciones de fachada efectuadas por comunero ante la desidia de la misma

AP Madrid, Sec. 14.ª, 218/2008, de 16 de abril
Recurso 6/2008. Ponente: PABLO QUECEDO ARACIL.
SP/SENT/167031

"... La actora tiene perfecto derecho no solo a que le reparen los daños, picando las paredes, saneando las zonas afectadas, y volviendo a pintar. También tiene pleno y perfecto derecho a que se repare la causa del daño de forma que no vuelva a repetirse. Pues bien, si la actora ha pagado la cantidad que reclama por la reparación íntegra de los daños, entre la que se incluye la eliminación de la causa generatriz, y los ha hecho antes de que la comunidad se preocupara seriamente de solventar ese problema, dicho esta que la actora debe ser reintegrada. La tardanza de la comunidad es insufrible, dada la situación de la vivienda de la actora según reportaje fotográfico, máxime cuando es la primera obligada a la conservación y mantenimiento de los elementos comunes, y la evitación de los daños que cualquier comunero sufra por la mala gestión de dichos elementos. Para llevar a cabo esa actividad de reparar sus daños, aunque para ello tenga que intervenir en los elementos comunes, no tiene porque pedir permiso a nadie, y menos aun cuando el recurso a los propios medios viene impuesto por la desidia de la comunidad en cumplir sus obligaciones. Y no se nos diga que las obras eran innecesarias, la situación de la vivienda de la actora era insostenible según puede verse en el reportaje fotográfico, y los arreglos de la comunidad fueron posteriores y sobre el total de la fachada que estaba en malas condiciones: lo que la actora reparó fue la parte que le afectaba, mas sus propios daños..."



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

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.





UN 30% DE LAS EXISTENTES NO FUNCIONA

LA COMUNIDAD DE MADRID INCENTIVARÁ LAS INSTALACIONES DE ENERGÍA SOLAR TÉRMICA

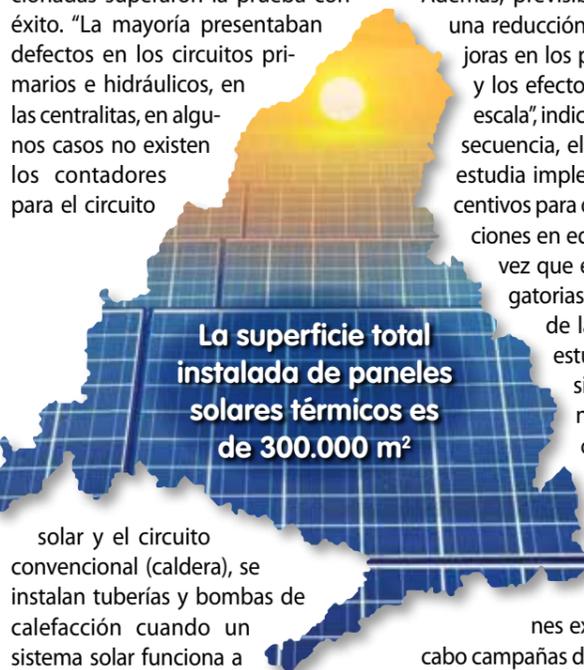
Por Arantxa Castaño - Periodista

Según adelantaba la publicación digital **Energías-renovables.com**, la Comunidad de Madrid lanzará un plan de incentivos para desarrollar instalaciones de energía solar térmica en edificios ya existentes. Su director general de Industria, Energía y Minas, **Carlos López Jimeno**, realizaba este anuncio a principios de abril afirmando en la misma intervención que el 30% de las instalaciones actuales no funciona.

“Nuestra experiencia es que las instalaciones que se montan voluntariamente funcionan de una forma satisfactoria, mientras que las instalaciones que se ponen de una forma obligatoria a menudo no tienen un buen mantenimiento o no funcionan satisfactoriamente”, señala **López Jimeno**. “Hemos realizado inspecciones sobre instalaciones obligatorias por el Código Técnico de la Edificación y el resultado ha sido que un 88 % tiene defectos, con una media de cinco defectos por instalación”, añade.

La Comunidad de Madrid ha inspeccionado las instalaciones realizadas de forma obligatoria por el Código Técnico de la Edificación y también ha llevado a cabo inspecciones sobre instalaciones subvencionadas desde la Administración. “Las deficiencias más frecuentes son la falta del libro de mantenimiento, la ausencia de dispositivos para pérdida de anticongelante, la existencia en el circuito hidráulico de fugas, signos de corrosión o falta de aislamiento térmico, la inexistencia de sondas de temperatura y/o válvula de seguridad y la falta de un sistema de evacuación del exceso de energía térmica”, explica el director general, para quien estas deficiencias son subsanables en su mayoría.

En este sentido se ha manifestado también el presidente de la Asociación Solar de la Industria Térmica (ASIT), **Juan Fernández San José**, quien en la inauguración de una jornada técnica en Madrid a principios de marzo aseguró que la mayoría de estas instalaciones “no funcionan por problemas de diseño y proyecto, así como por mantenimiento”.



Así lo recoge en su blog el administrador de fincas colegiado **Salvador Jiménez Hidalgo**, quien afirma citando a la ASIT que sólo dos de 49 instalaciones inspeccionadas superaron la prueba con éxito. “La mayoría presentaban defectos en los circuitos primarios e hidráulicos, en las centralitas, en algunos casos no existen los contadores para el circuito solar y el circuito convencional (caldera), se instalan tuberías y bombas de calefacción cuando un sistema solar funciona a temperaturas mucho más altas, sobre 180 o 200 grados”, señala. 41 de ellas presentaban defectos de mantenimiento.

Plan de incentivos

La Comunidad de Madrid apuesta por mejorar la eficiencia energética de los edificios para “ahorrar costes y paliar en parte el efecto del cambio climático, al ser los responsables de la tercera parte de las emisiones de gases de efecto invernadero”. Desde la Dirección General afirman

que la solar térmica “es una tecnología madura que consigue unos índices de mejora muy significativos de la eficiencia en los sistemas de calefacción y agua caliente”. En este sentido, el sector apuesta por la energía solar térmica como “pilar básico en las políticas energéticas”.

“El potencial de desarrollo de la energía solar térmica en la Comunidad de Madrid es enorme, debido a la abundancia del recurso y la gran demanda de calor en los rangos de trabajo de esta tecnología. Además, previsiblemente se producirá una reducción de costes por las mejoras en los procesos de fabricación y los efectos de las economías de escala”, indica López Jimeno. En consecuencia, el Ejecutivo autonómico estudia implementar un plan de incentivos para desarrollar estas instalaciones en edificios existentes, “cada vez que en los nuevos son obligatorias por el Código Técnico de la Edificación”. También estudiarán, asegura, “la posibilidad de promulgar normativa rigurosa que complemente a las obligaciones que establece el Código Técnico de la Edificación”, se intensificará el control de las instalaciones existentes y se llevarán a cabo campañas divulgativas.

Según datos de la Consejería de Economía, Empleo y Hacienda, la superficie total instalada de paneles solares térmicos en la Comunidad de Madrid está ya en aproximadamente 300.000 m², lo que supone una generación de energía superior a 18.000 toneladas equivalentes de petróleo anuales. En las previsiones que se contemplan en la estrategia energética a 2020, “se prevé que crezca sensiblemente el ritmo de instalaciones solares térmicas, hasta superar los 500.000 m², concluyen.

Branco Bajalica S.L.

C/ Doctor Julio González Villasante, 6 • 28491 Navacerrada • Madrid



LA EMPRESA LÍDER EN PODA Y TALA EN ALTURA Y JARDINERÍA GENERAL

- Poda y tala en altura
- Diseño, creación y mantenimiento de jardines
- Plantación. Disponemos de viveros propios
- Fumigaciones y saneamiento de arbolado
- Instalación de riego y drenaje
- Tratamientos fitosanitarios y ENDOterapia
- Desbroces y entresacas en fincas y parcelas
- Trasplante de árboles
- Cerramiento de fincas
- Instalación de pararrayos
- Cerrajería y forja
- Reformas de Alto Standing
- Camiones con contenedores propios
- Gestionamos las licencias y tramitamos los permisos en organismos oficiales

Tel: 918 56 01 77 • 616 87 83 80

e-mail: bajalica@bajalica.es
www.podamadrid.es

SERVICIO DE URGENCIA 24 HORAS



¿SIGUE SIENDO EL LADRILLO LA MEJOR INVERSIÓN?

Afronto este reto dialéctico con ganas, pero consciente de que parto con cierta desventaja respecto a mi compañera: el «sí», en esta ocasión, puede estar mal visto. ¿Por qué? Fácil. El inmobiliario español ha protagonizado la madre de todas las crisis de España, y por si fuera poco aparece asociado a términos como «especulación», «desahucio», «morosidad» y otros. Dicho esto, y queriendo dejar claro que tampoco pretendo ponerme una tirita antes de que llegue el primer mandoble de mi contrincante, pienso defender con garra y ahínco por qué creo que el ladrillo es la mejor inversión.

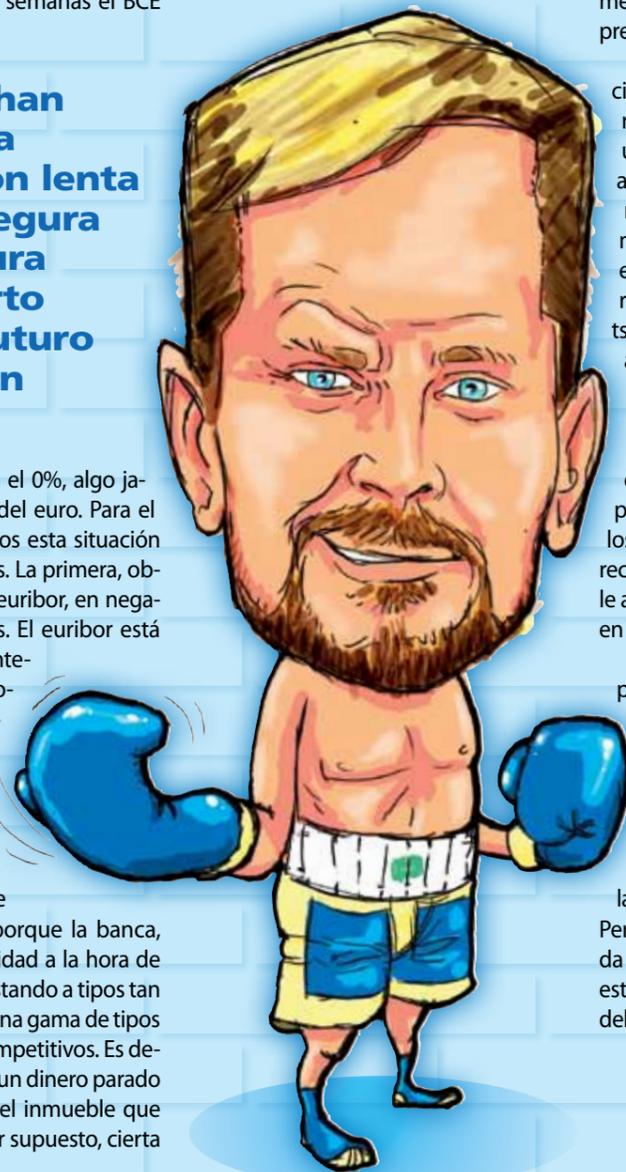
¿Han visto ustedes la situación de los tipos de interés? Hace semanas el BCE

Los bienes inmuebles han iniciado una recuperación lenta pero más segura que le augura a usted cierto beneficio futuro en su opción de compra

procedió a situarlos en el 0%, algo jamás visto en la etapa del euro. Para el tema del que debatimos esta situación influye de varias formas. La primera, obviamente, a través del euríbor, en negativo desde hace meses. El euríbor está propiciando que los intereses asociados a la hipoteca sean más bajos que nunca. No ya solo si el comprador firma un préstamo a tipo variable, algo que, según parece, le va a beneficiar durante un tiempo. También porque la banca, consciente de su debilidad a la hora de obtener ganancias prestando a tipos tan bajos, está ofreciendo una gama de tipos fijos históricamente competitivos. Es decir: si usted cuenta con un dinero parado que equivale al 20% del inmueble que pretende adquirir y, por supuesto, cierta

seguridad en el capítulo de ingresos, no dude en que puede lograr un préstamo a largo plazo a un tipo fijo de incluso el 2,5%.

Pero hay más: la política expansiva del BCE con desplome de los tipos de interés ha provocado que su dinero, en el banco, no rente. ¿Sabe usted los miles de euros que debe mantener en una cuenta bancaria para que, si acaso, la entidad de turno le premie con unos intereses nimios de 10 euros mensuales? Desde mi humilde punto de vista, tampoco optaría ahora por colocar un dinero parado en renta fi-



ja o variable. Las turbulencias que llegan del exterior en este mundo tan globalizado han convertido cualquier inversión de este tipo en peligrosa. Si usted invierte poco, apenas ganará algo en el mejor de los casos. Si usted invierte mucho le puede ir bien. Pero le puede ir muy mal. Lejos quedaron los tiempos en los que para hacerse con bonos españoles a 10 años le ofrecían a usted un rendimiento del 6%. Y lejos quedó también aquello de apostar a un valor del Ibex, al que muy bien le puede ir en España pero que de repente puede descalabrarse en los mercados emergentes en los que está presente.

Y no me voy a quedar aquí. El precio de los pisos ha experimentado un retroceso que los expertos sitúan en una media de entre el 25% y el 30%. En algunas zonas más, y en algunas zonas menos, ya se sabe. Y desde hace año y medio han comenzado a revalorizarse en zonas como Madrid, costa Mediterránea y País Vasco. ¿Puede venir otro tsunami y provocar una depreciación adicional? Por supuesto. Si algo enseña la Economía es a ser prudente. Pero lo más razonable es pensar que, aunque no volvamos a la situación de 2006 y 2007 -o sí, pues en España parecemos abonados a las burbujas-, los bienes inmuebles han iniciado una recuperación lenta pero más segura que le augura a usted cierto beneficio futuro en su opción de compra.

Por último, la recuperación de impuestos al alquiler, pese a ese discurso manido a favor de esta opción frente a la compra, tampoco favorece un cambio de modelo. España sigue siendo España, para lo bueno y para lo malo. Ahora bien: aquí estamos definiendo si el ladrillo es la mejor inversión, y yo definiendo que sí. Pero usted también puede decir, con toda la lógica, que su dinero donde mejor está es en la cuenta o, a lo sumo, debajo del colchón.

Por **José Luis B. Benayas**
Redactor de Economía de elEconomista
@jlbbenayas



Desde tiempos remotos, decenas de generaciones de españoles nos hemos criado con la máxima de que la vivienda es la mejor de las inversiones, cuando no con aquel mantra, hoy fallido, de que las casas nunca bajan. Pero, si algo hemos aprendido no solo es que es falso aquello de que las viviendas no pierden valor, sino que para muchas familias su casa ha sido casi su tumba.

Para quienes en los últimos años noventa y primeros 2000 lograron comprar una vivienda que respondía a todas sus necesidades a un precio razonable y con una hipoteca que han podido pagar sin sudores; para ellos sí que ha sido la mejor y probablemente mayor inversión que harán en su vida.

Sin embargo, recordemos que en ese caso la palabra *inversión* está un tanto pervertida, ya que la vivienda principal, aunque sea el gran activo de la familia que la habita, no debería considerarse un producto de inversión, sino de consumo. Si desean vender su casa para obtener con ello una rentabilidad o ganancia, deberán comprar otra que la sustituya como residencia habitual.

Luego, cuando en el boom alguien se jactaba de haber vendido su piso por el doble o el triple de lo que le había costado, no solía caer en la cuenta de que acto seguido él iba a comprar muy caro. Ese fue el problema, "se actuó con las casas como si fueran productos financieros o de inversión, cuando eran bienes de consumo", recuerda el ex ministro socialista Jordi Sevilla.

Por no hablar del falso efecto riqueza que generó en millones de familias que, con cargo a lo que supuestamente se había revalorizado su casa, financiaron mediante créditos con garantía hipotecaria gastos como el coche, muebles, viajes, cursos y otros bienes que nada tenían que ver con el ladrillo.

Si a los hogares en esta situación les golpeó la crisis con la pérdida del em-

pleo o una reducción drástica de ingresos, muchos de ellos no tuvieron apenas margen de maniobra. Nos referimos a aquellos titulares de hipotecas con un alto *loan to value*, o si lo prefieren, aquellos préstamos que otorgaron los bancos en plena vorágine de intereses bajos y plazos de amortización eternos que concedían hasta el 100% (y más allá) del valor de tasación del inmueble.

En cuanto la casa se hubiese depreciado, si necesitaron venderla para equilibrar sus cuentas, la deuda pendiente aún sería superior a lo obtenido con la venta. De ahí la necesidad de establecer las daciones en pago, miles de familias

entraban en lo que se conoció como quiebra técnica, que es cuando el pasivo (deuda/hipoteca) supera el valor del activo (vivienda).

Por el contrario, si el mismo dinero que les costó adquirir una casa lo hubiesen destinado a comprar acciones en Bolsa de forma diversificada, esto es, en una cesta de valores de distinto perfil y asesorados por buenos analistas, a la hora de vender esas acciones, seguro que ejecutaron la operación en apenas unas horas y la rentabilidad obtenida habría sido mayor que con la vivienda.

Obviamente, tanto la Bolsa como la vivienda tienen pros y contras. A muy

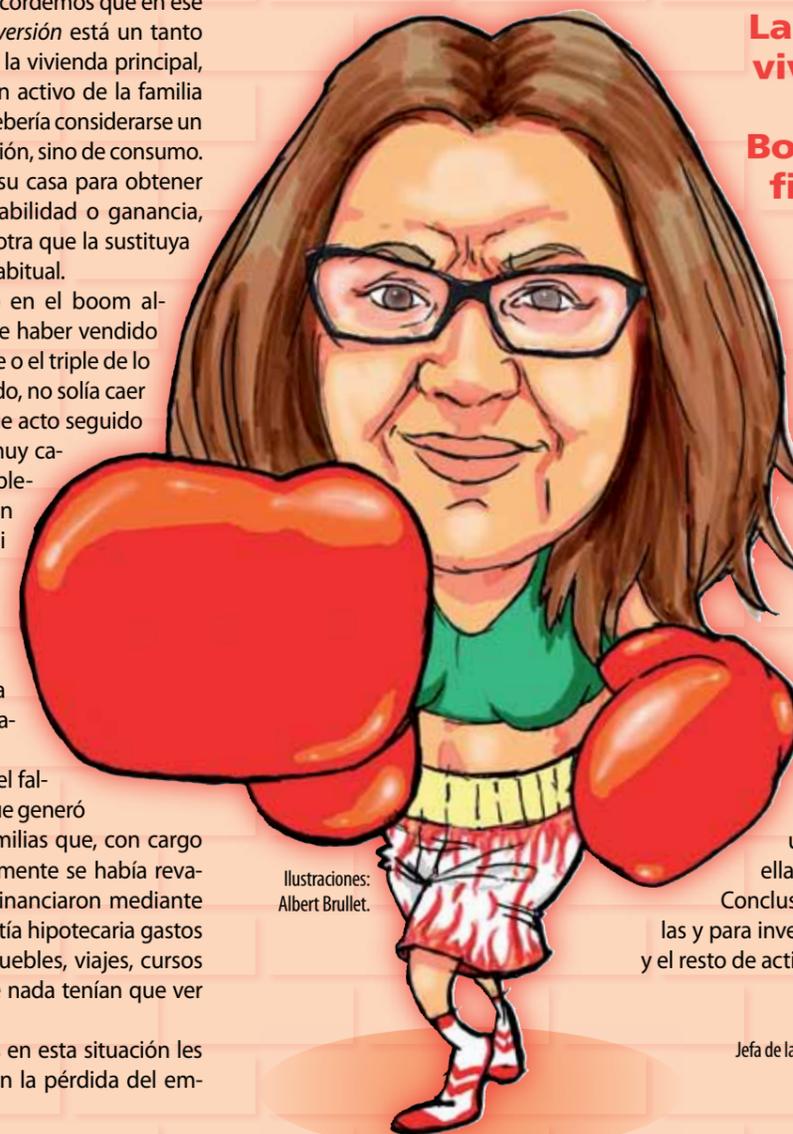


Las casas para vivirlas y para invertir la Bolsa, la renta fija y el resto de activos financieros

largo plazo, las cifras demuestran que la revalorización de la renta variable supera con creces la inmobiliaria. Y en el caso de las acciones se pueden obtener beneficios adicionales con el dividendo que reparten las empresas. Eso solo es posible con la vivienda si ésta se destina al alquiler y no todas las familias están en disposición de comprar una casa para residir en ella y otra como inversión.

Conclusión: las casas para vivirlas y para invertir la Bolsa, la renta fija y el resto de activos financieros.

Por **Raquel Díaz**
Jefa de la sección de Economía de Cinco Días
@RaquelDazGuijar



Ilustraciones:
Albert Brullet.

JUAN ANTONIO GÓMEZ-PINTADO

Presidente de la Asociación de Promotores

Inmobiliarios de Madrid (Asprima)

PEDIMOS AL NUEVO GOBIERNO UNA CLARIFICACIÓN DE LOS PROCESOS DE REHABILITACIÓN

Ha pasado más de un año desde que Juan Antonio Gómez-Pintado fuera nombrado nuevo presidente de Asprima, un tiempo más que suficiente para valorar la evolución de la patronal madrileña y las líneas estratégicas a seguir en los próximos meses.

“Hemos tenido la gran suerte que desde que inicié la presidencia el sector comenzó a cambiar en un sentido más favorable”, reconoce el también presidente de la Asociación de Promotores Constructores de España (Apce) a nuestra vocal Gema Lovelle, coordinadora de la Comisión de Formación del CAFMadrid.

¿Cómo valora el recorrido que ha tenido Asprima desde que ocupara el cargo? Ha sido un año de mucha actividad, muy intenso, pero con una valoración positiva. Dentro de la asociación han primado los principales objetivos que teníamos; por un lado, mejorar la imagen del sector, y por otro, la formación. Y aunque marcar unas líneas estratégicas para los próximos meses no es tarea fácil, además de seguir trabajando en la imagen para que sea percibida en la sociedad, también queremos mejorar el acceso a la primera vivienda de la gente joven.

¿Qué experiencias (y enseñanzas) nos ha dejado el boom inmobiliario que no deberían volver a producirse?

Sin lugar a dudas el grado de apalancamiento que se ha tenido en un momento determinado en nuestro sector. Si esta crisis ha puesto algo de manifiesto es que cuando dos

sectores como el bancario y el inmobiliario están tan interrelacionados, no tener soluciones alternativas de financiación puede ser un problema para nosotros, por lo que hay que trabajar en otros métodos de financiación.

¿Cree que hoy se construye más pensando en el cliente y no tanto en el beneficio del constructor y promotor?

Por supuesto, el mercado ha cambiado. Es fundamental que el core de nuestro negocio se transforme en lo que siempre tuvo que ser: el cliente. Sin ninguna duda, hay un grupo de empresas que ha subsistido en esta

una fecha que tenemos marcada en el calendario y que es de obligado cumplimiento: 2020. Las empresas que tengamos esa visión y seamos capaces de adaptar a nuestros procesos la incorporación de la eficiencia energética o la industrialización, tendremos ganado buena parte de este camino.

Los últimos estudios hablan de un incremento en el precio de la vivienda en zonas prime de Madrid, ¿cree que seguirá la misma senda en las distintas zonas metropolitanas? 2015 ha sido un año razonablemente bueno en distintas localizaciones como Madrid y Barcelona,

Si esta crisis ha puesto algo de manifiesto es que cuando dos sectores como el bancario y el inmobiliario están tan interrelacionados, no tener soluciones alternativas de financiación puede ser un problema



crisis y tiene claro que el cliente tiene que ser el corazón de su negocio.

Desde su punto de vista y ya no sólo como presidente de Asprima sino también como presidente de la Apce, ¿considera que se ha construido bien en los últimos años?

Ha habido de todo, no puedo decir que haya sido una situación generalizada. En este periodo de reflexión que siempre se abre cuando entras en un proceso de crisis ha habido un replanteamiento de los negocios que nos marca una línea de trabajo totalmente diferente a la que teníamos. En este sentido, la eficiencia energética y la industrialización de los procesos constructivos van a estar cada vez más presentes en nuestro día a día.

¿La apuesta por la rehabilitación y la eficiencia energética se deja ya notar entre las empresas que integran Asprima, o todavía son valores más conceptuales que estratégicos?

Todavía es muy incipiente y son pocas las compañías que están apostando por la eficiencia energética o por los procesos de industrialización, pero creo que es algo que es evidente que se tiene que producir cuando vayamos avanzando hacia

pero actualmente estamos viendo una cierta desaceleración en nuestra actividad. Los últimos datos son de subida, sobre todo en aquellas capitales de provincia donde la actividad económica es más activa. Sin embargo, el sector no desea grandes subidas de precio sino mantener esa actividad industrial con unos elementos económicos prácticamente prefijados.

Subidas desmesuradas del precio de la vivienda distorsionan el precio del suelo que es nuestra materia prima. Es por ello que el sector apuesta por subidas razonables en función de cómo vaya desarrollándose la economía, pero no con grandes subidas que puedan generar burbujas. Recientemente se ha creado el portal preciosdevivienda. es con el objetivo de aportar transparencia en las metodologías de los distintos estudios que se publican, ¿no sería mejor que se publicara una única estadística para aportar claridad al ciudadano?

Sería mejor pero es imposible porque cada organismo tiene una metodología basada en su actividad y es completamente diferente, como ocurre con los Notarios (recogen datos con la firma de la escritura) y los Registradores (recogen datos cuando se realiza la inscripción). El desfase ►

► temporal que se produce entre un acto y otro genera una situación que es imposible de poner en común y lanzar un solo dato.

Por ello, cuando se lanzó este portal de precios se estimó oportuno que lo más transparente es que cada organismo fuese capaz de volcar esas informaciones en esta web y, lo que es más importante, con su metodología para agrupar todas en un único portal.

¿Cómo han afectado los cambios políticos del Ayuntamiento y la Comunidad en el sector?

Hay dos etapas completamente diferentes; una inicial en la que se produce un parón por una cuestión hasta cierto punto lógica de querer ver qué tipo de urbanismo se está haciendo y canalizarlo, y luego otra en la que se empiezan a tomar una serie de decisiones que no son razonables. Estamos en esta segunda situación. Nuestros dos paradigmas de seguridad jurídica son la Ley del Suelo y los Planes Generales. Cuando se vulnera alguno de los dos asistimos a una situación bastante

en 8 o 9 años. Además, hemos sido uno de los sectores que más desempleo ha creado y donde la capacidad de reciclaje que tiene el trabajador no es fácil. Es absolutamente necesario que nuestro sector gane por lo menos esos 2 puntos más de PIB a los efectos de que ese paro de larga duración no se convierta en estructural.

¿En qué ámbitos podrían colaborar Asprima y el Colegio de Administradores de Fincas de Madrid?

La relación que tenéis los administradores de fincas y su Colegio Profesional con toda la sociedad civil es fundamental, permeabilidad que no tenemos los promotores. Hay muchos aspectos en los que podemos trabajar. Sin ir más lejos, el tema de la rehabilitación; el conocimiento de las comunidades de propietarios que tenéis es fundamental para establecer relaciones y ver cómo se puedan dar esos procesos de rehabilitación en el futuro. ■

El sector no desea grandes subidas de precio sino mantener la actividad con unos elementos económicos prácticamente prefijados

compleja y difícil de llevar para nuestro sector. Por ejemplo, volver a sacar las consultas de un Plan General a la calle de manera extemporánea significa crear inseguridad jurídica.

¿Qué le pediría al nuevo gobierno para potenciar el sector?

La petición iría encaminada a dos cuestiones: una clarificación en los procesos de rehabilitación, ya que se dan pocas herramientas para llevarla a cabo, y facilitar a los jóvenes el acceso a la primera vivienda, pues nos encontramos con una generación que puede tener capacidad de pago pero que todavía no ha tenido capacidad de ahorro. La Administración debería estudiar distintas fórmulas para intentar solventar esa diferencia excesiva que existe entre la capacidad de pago y no tener ahorros.

¿Qué cree que necesita el inmobiliario para volver a ser la segunda locomotora económica del país?

Es difícil, para ello tenemos que tener el peso en el PIB que nos corresponde; ahora estamos en el 6% y al final de este año alcanzaremos el 7% aproximadamente. Estar en una línea del 9% sobre el PIB sería lo razonable. Pero hay cuestiones que no nos ayudan en exceso, y una de ellas es la demografía que se va transformando y dificulta una generación de nuevas viviendas. Tenemos un plazo limitado que podemos fijar



Ya puedes ver toda la entrevista en nuestro canal de YouTube/TheCAFMadrid

Un nuevo concepto de servicio al Administrador:

El Servicio Integral

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

TODO LO QUE EL ADMINISTRADOR PUEDA NECESITAR

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

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

GRUPO GTG
Servicios Integrales al Administrador

C/ Vallehermoso, 24 • Bajo dcha • Madrid 28015 • Tel. +34 91 448 47 02 • www.grupogtg.com

¿Quieres aumentar un 50% los beneficios de tu negocio?

Especialistas en la protección y la salud de la propiedad inmobiliaria

Llámanos y te explicaremos como hemos ayudado a compañeros tuyos a conseguirlo

93 487 30 20 / 91 826 40 04

www.mutuadepropietarios.es



“LA IMAGEN QUE LOS MADRILEÑOS TIENEN DE LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS ES MÁS POSITIVA QUE NEGATIVA”

La gran mayoría de las personas residentes en la Comunidad de Madrid vive en pisos o apartamentos. Es decir, residen en comunidad. Junto a otros madrileños con los que comparten escalera, ascensor, portal, etc. A veces comparten también zonas de ocio como jardines o piscina. Para que la convivencia sea más llevadera, la gran mayoría de los ciudadanos que viven en comunidad cuentan con los servicios de un Administrador de Fincas.

Según la encuesta realizada por Demométrica para el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid), casi el 90% de los madrileños tiene contratados los servicios de un Administrador de Fincas, con el que, pese a lo que algunos puedan pensar, están satisfechos, hasta el punto de que casi ocho de cada 10 mantendría a su actual administrador y no prescindiría de sus servicios o lo sustituiría por otro. Aquellos que no cuentan con la ayuda de estos profesionales tienen sus motivos, siendo el principal que se trata de comunidades pequeñas en las que se los propios vecinos gestionan las materias comunes.

Por tanto, y según los resultados de la encuesta, la imagen que los madrileños tienen, en general, de los Administradores de Fincas es más positiva que negativa, y es aún mejor cuando se trata del Administrador que se tiene contratado. Es decir, la imagen, tanto la proyectada como la propia, es positiva. Se valora su función, se considera que son honrados, que hacen bien su trabajo y que se adaptan a los tiempos donde la tecnología es necesaria. Y porque se les percibe como una pieza fundamental para el buen funcionamiento de las comunidades de propietarios sobre todo en materia de gestión económica y administrativa. A él se recurre cuando surgen problemas en

la comunidad. A él y al presidente de la comunidad de propietarios.

Funciones del Administrador de Fincas

Ahora bien, contar con un Administrador de Fincas no significa conocer cuáles son, o deben ser, sus funciones. Hay aún madrileños que piensan que el Administrador de Fincas debe estar disponible las 24 horas del día, o que debe ser árbitro en los problemas particulares que surgen entre los vecinos. Los resultados de la encuesta destacan que no está muy claro para buena parte de los

Y no sólo no se sabe si el Administrador debe llevar a cabo esta acción (por poner un ejemplo de las diversas funciones que se han testado), sino que uno de cada tres madrileños que tienen Administrador de Fincas, piensa que no debe realizarla. Bueno, parece que no todos los madrileños tienen claro para qué sirve un Administrador. Ahora bien, los madrileños que saben que una función es responsabilidad del administrador de su finca, consideran que la lleva a cabo correctamente, lo cual redundaría en la buena imagen que el colectivo tiene entre los ciudadanos.



Otra de las carencias contra la que el Colegio Profesional de Administradores de Fincas deberá batallar es la del escaso conocimiento de la institución. Según este estudio, un 62% de los madrileños no sabe que el Colegio existe. Por lo tanto, la mayoría de los madrileños no sabe si su administrador está colegiado o no. Y es importante que se sepa, porque la colegiación aporta garantías para los vecinos. Así lo declaran, conozcan o no la existencia del Colegio. El hecho de que su administrador esté colegiado

vecinos qué debe y qué no debe hacer un Administrador de Fincas. Existe un desconocimiento importante sobre ello.

¿Quién debe realizar de forma transparente la gestión contable de la comunidad? Una gran mayoría, el 88%, sabe que es una de las funciones que debe realizar al Administrador. Pero, también una mayoría (aunque significativamente menor, el 56%), considera que el Administrador es el responsable de la ejecución de las obras que se realicen en la comunidad. Pero, ¿y debe ser el responsable de hacer las nóminas y los seguros sociales de los empleados de la finca (portería, limpieza, etc.)? Esta, que sí es una función propia de los Administradores, es conocida sólo por el 42%.

aportaría muchas o bastantes garantías al 74% de las personas consultadas.

Con los resultados de la encuesta en la mano, se evidencia la necesidad de que el colectivo de los Administradores de Fincas, y su colegio profesional, trabajen, no sólo en dar a conocer su existencia como colegiados, sino en comunicar a los vecinos de Madrid en qué pueden serles útiles, cómo pueden hacerlo y hasta dónde llegan sus funciones. Existe un buen punto de apoyo del que partir: la figura del Administrador de Fincas y su labor en la comunidad es reconocida y respetada.

Por **Pablo Casanueva Escudero**
Director de Estudios de Demométrica

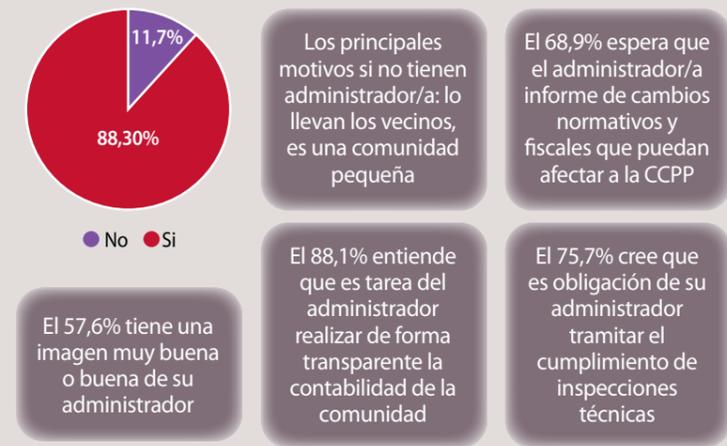
¿QUÉ PERCEPCIÓN TIENEN LOS MADRILEÑOS DEL ADMINISTRADOR DE FINCAS?

La gran mayoría de los madrileños tienen contratados los servicios de un Administrador de Fincas, sin que haya diferencias notables entre la capital y su zona metropolitana. Pero, ¿cuál es la percepción que sobre este profesional tienen los ciudadanos? El Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid) ha encargado a la empresa de investigación de mercados Demométrica un sondeo de opinión que, entre otras variables, ha permitido conocer cuál es el grado de conocimiento que tienen los madrileños de las funciones que realiza este profesional que no olvidemos es, junto con el presidente, un actor muy importante en el funcionamiento de las comunidades de propietarios. A partir de una muestra de 500 entrevistas realizadas en el municipio de Madrid y su área metropolitana, que tuvieron lugar entre los días 3 y 18 de diciembre de 2015, este estudio arroja que la imagen del administrador es positiva, tanto la proyectada como la propia. Una imagen que es muy similar entre los que viven en la capital y en las localidades madrileñas más representativas o entre los jóvenes y los mayores. Se trata de una primera aproximación del estudio, en el que el CAFMadrid seguirá profundizando para conocer en detalle la percepción del madrileño y su participación en la comunidad de propietarios.

Los madrileños y su vivienda



¿Tienen administrador de fincas?

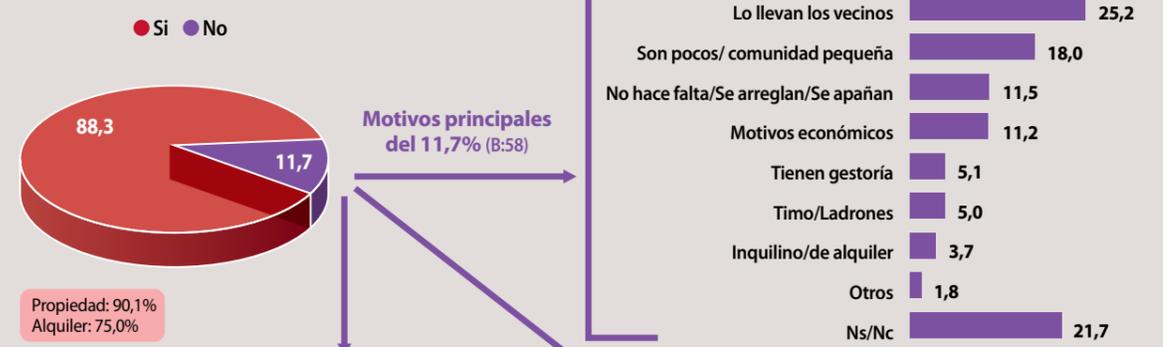


Metodología

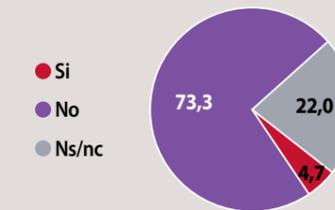
- **Técnica de investigación:** Entrevista telefónica
 - **Ámbito Geográfico:** Madrid y área metropolitana
 - **Universo:** Población de + de 30 años
 - **Tamaño de la muestra:** Muestreo polietápico, estratificado por zonas territoriales, con selección de hogares por muestreo aleatorio simple. La persona entrevistada ha sido elegida mediante el cumplimiento de cuotas de sexo y edad.
 - **Errores de muestreo:** El error de muestreo absoluto se puede aproximar por un $\pm 4,5\%$, a un nivel de confianza del 99,5%
- y en la hipótesis de variables con dos categorías igualmente distribuidas ($p=q=50\%$).
- **Cuestionario:** Ha sido diseñado para una duración media de 10 minutos.
 - **Trabajo de campo:** Las entrevistas han tenido lugar entre los días 3 y 18 de diciembre de 2015.
 - **Muestra**
Edad: 49,6%: 30 a 49 años • 50,4%: 50 y más años.
Sexo: 46,6%: Hombres • 53,4%: Mujeres
Zona: • 55,4%: Madrid • 44,6%: Zona metropolitana

Contratación de un Administrador de Fincas

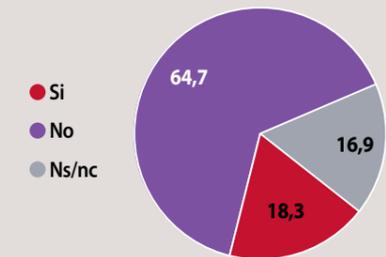
En su comunidad, ¿tienen contratados los servicios de un Administrador de Fincas?



¿En el momento actual, en su comunidad se están planteando contratar los servicios de un Administrador de Fincas?



Y si la decisión dependiera de Vd. ¿Contrataría los servicios de un Administrador de Fincas?



Funciones del Administrador de Fincas

Le voy a leer una serie de problemas o asuntos que pueden surgir en un hogar. Para cada uno de ellos dígame a quién, de los siguientes, llamaría primero para solucionarlo: portero, administrador de fincas o presidente de la comunidad. (B: tienen administrador, 442)



Funciones del Administrador de Fincas y valoración de las mismas

Ahora voy a leerle una serie de funciones que sí debe realizar. Dígame si su administrador las realiza y cómo cree que las está realizando (B: tienen administrador, 442)

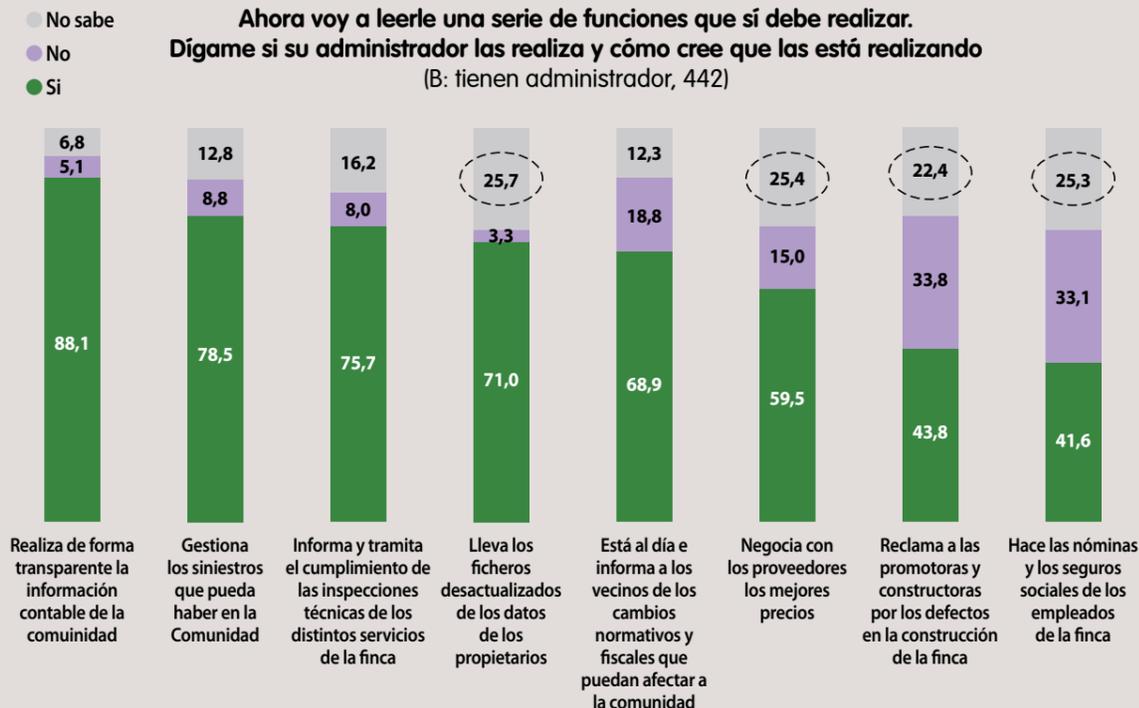


Imagen y valoración del Administrador de Fincas

Independientemente de que tengan Administrador de Fincas o no, ¿qué imagen cree Ud. que tienen los madrileños, en general, de los administradores de fincas...? (B: total)

¿Y qué imagen tiene Ud. personalmente de los administradores de fincas de Madrid? (B: total)

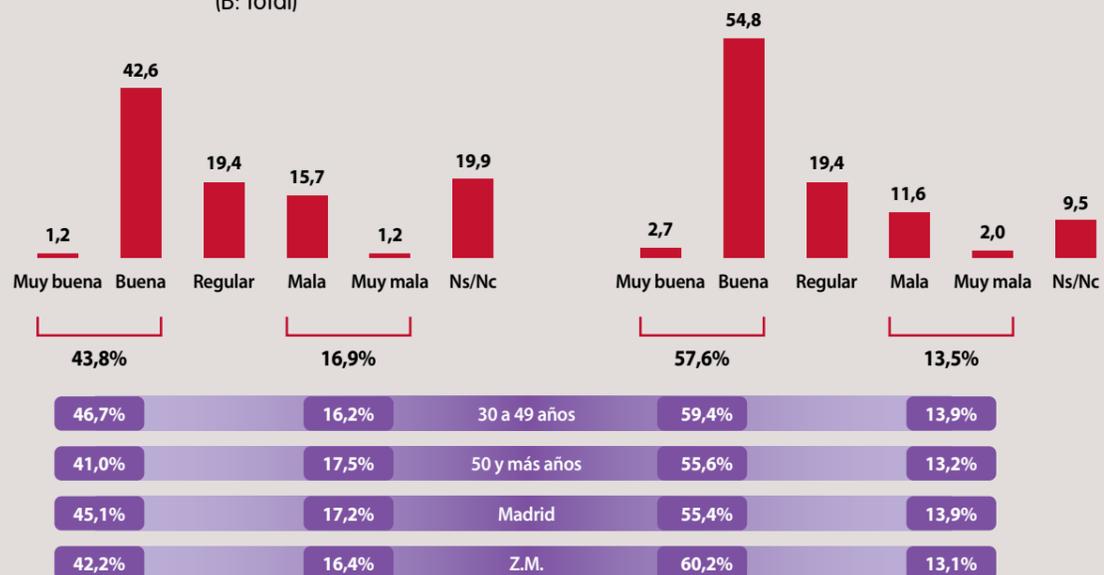
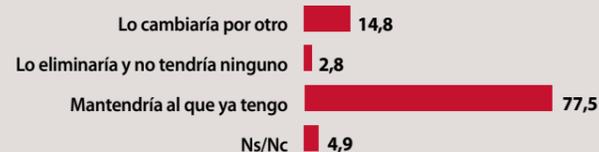


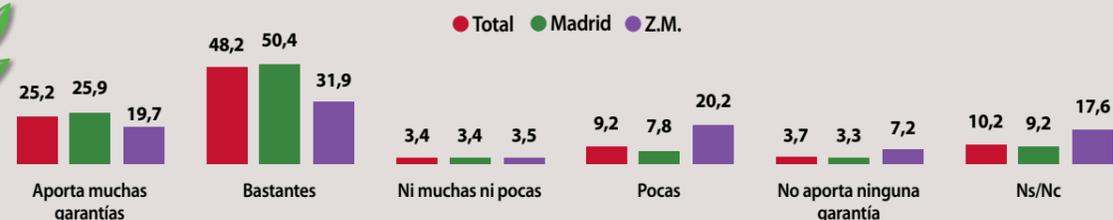
Imagen positiva independientemente de dónde se viva o la edad que se tenga. Entre los que no tienen administrador (dato que se presenta a modo de curiosidad debido a su escasa base) no existe realmente una imagen y la mayoría no sabe responder a la pregunta.

Si pudiera decidir, ¿cambiaría de Administrador de Fincas, lo eliminaría o mantendría al que ya tiene actualmente? (B: tienen administrador, 442)

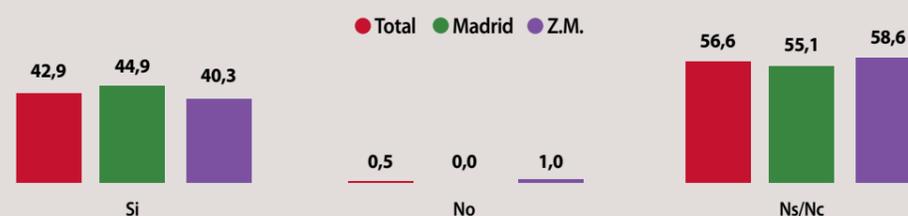


El colegio oficial: notoriedad y valoración

¿Hasta qué punto cree que contratar un Administrador de Fincas que esté colegiado aporta garantías a los vecinos? Diría que... (B: total)



¿El Administrador de Fincas que tienen contratado en su comunidad está colegiado en el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid? (B: tiene administrador, 442)



@@@@@@@@@ USO DEL CORREO ELECTRÓNICO @@@@@@@@@@

SISTEMA DE NOTIFICACIONES EN LAS COMUNIDADES

El art. 9.1 h) de la Ley de Propiedad Horizontal enumera dentro de las obligaciones del propietario la de comunicar a quien ejerza las funciones de secretario un domicilio a efecto de notificaciones en España o en la propia finca.

Sin embargo, la LPH, ni siquiera tras la última reforma de junio de 2013, se hace eco de la realidad vigente y no menciona ni mucho menos regula las notificaciones a los propietarios utilizando medios electrónicos. Centrándonos en el ámbito de las comunidades de propietarios, la utilización del correo electrónico es un sistema cada día más utilizado pero, a falta de una regulación específica al respecto, se hace necesario que su uso se realice de forma que garantice la legalidad en las notificaciones así como la posible indefensión del propietario en este tipo de notificaciones.

Según el art. 2 h) de la Directiva 58/2002/CE, de 12 de julio, debe entenderse por correo electrónico todo mensaje de texto, voz, sonido o imagen enviado a través de una red de

comunicaciones pública que pueda almacenarse en la red o en el equipo terminal del receptor hasta que ésta acceda al mismo. La letra "d" de este artículo 2 añade que **constituye cualquier información** intercambiada o conducida entre un número finito de interesados **por medio de un servicio de comunicaciones electrónicas** disponibles para el público.

A su vez, el art. 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, establece en los apartados 1 y 3 lo siguiente:

"(...) Las notificaciones se practicarán por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción por el interesado o su representante así como la fecha, la identidad y el contenido del acto notificado.

(...) Para que la notificación se practique utilizando medios telemáticos se requerirá que el interesado haya señalado dicho medio como preferente o consentido expresamente su utilización, identificando además la dirección electrónica correspondiente, que deberá cumplir con los requisitos reglamentariamente establecidos. En estos casos, la notificación se entenderá practicada a todos los efectos legales en el momento en que se produzca el acceso a su contenido en la dirección electrónica (...)"

Requisitos del uso del correo electrónico

En cuanto a los requisitos para el buen uso del correo electrónico cabe destacar los siguientes:

1. La voluntad manifiesta del propietario

Es necesario que el propietario comunique a quien ejerza las funciones de secretario su voluntad de que las notificaciones se le envíen por este medio. Para ello, debe enviar un escrito firmado de puño y letra o con firma electrónica.

Decimos que es necesaria la voluntad manifiesta porque en el caso de que un propietario no desee que se le notifique por este medio, deberá aplicarse con carácter principal el sistema de notificaciones regulado en el art. 9.1 h) de la LPH. En el caso de que el propietario resida en el extranjero y designe una dirección de correo electrónico a efecto de notificaciones, deberá utilizarse este medio sin que sea necesario que además se le notifique en un domicilio en España.

2. Necesario acuerdo de la junta

Aunque existe discrepancia doctrinal sobre la obligatoriedad del acuerdo previo de la junta para poder aplicar el correo electrónico como medio de notificación, lo cierto es que de la misma forma que no puedo obligar a un propietario a tener abierta una cuenta en una entidad bancaria para domiciliarle los

recibos, tampoco podré obligarle a recibir las comunicaciones relacionadas con la comunidad por medios electrónicos.

Prestadores de servicios de certificación

Actualmente existen empresas que emiten certificados electrónicos mediante sistemas que permiten verificar no sólo

Es necesario que el propietario comunique a quien ejerza las funciones de secretario su voluntad de que las notificaciones se le envíen por correo electrónico

el envío de un correo electrónico sino el momento exacto tanto de su emisión como de su recepción. A este respecto, es importante aludir a un auto dictado por el **Tribunal Supremo de 21 de marzo de 2013** en relación a la validez probatoria de las notificaciones telemáticas a través de los prestadores de servicios de certificación. Dicho auto tiene como base el **art. 162 de la LEC** y arts. 11 y siguientes y a partir del art. 24 de la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de Firma Electrónica, de los que se pueden extraer los siguientes requisitos para la validez de las notificaciones telemáticas de los prestadores de servicios de certificación:

1. El destinatario del acto de comunicación debe disponer de un medio electrónico, telemático (...) que permita el envío y recepción de escritos y documentos.
2. Debe estar garantizada la autenticidad de los mismos y la integridad de su contenido.
3. Deberá contarse con un resguardo acreditativo del momento exacto tanto de su emisión como de su recepción.



Por **Patricia Briones**

Abogada. Asesora permanente del CAFMadrid



Lo que ThyssenKrupp Elevadores puede hacer por su Comunidad

Un servicio a su medida

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

DELEGACIONES MADRID

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

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

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

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

C/ Pedruzuela, 19 (P.I. Ventorro del Cano)
28925 - Alcorcón. Tel.: 91 679 77 44
madridoeste.tkees@thyssenkrupp.com

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

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

serviciiente@thyssenkrupp.com
Tel.: 901 101 031
www.thyssenkruppelevadores.com

ThyssenKrupp Elevadores



ThyssenKrupp

¿POR QUÉ ES UN BUEN MOMENTO PARA REALIZAR UNA REHABILITACIÓN ENERGÉTICA?

No se ve pero se deja notar. Un mal aislamiento térmico del edificio provoca que se pierda energía a través de la fachada, las puertas, el tejado, etc. y, en consecuencia, las personas acusan una falta de confort.

Las viviendas mal aisladas térmicamente suelen calentarse en verano y

en la actualidad con un deficiente aislamiento térmico? Una de las mayores reticencias de la comunidad de propietarios es que suelen ser obras costosas, que "no se ven". A quienes todavía no se deciden por estas razones a acometer una rehabilitación energética conviene hacerles entender que existen

múltiples opciones de aislamiento, por ejemplo, por inyección en muros que tengan cámara de aire o mediante la implantación de un sistema de aislamiento térmico exterior (SATE) acabado en monocapa o similar. Los casos en los que se aplican estas soluciones exteriores de aislamiento también mejoran el aspecto de la fachada.

Por otro lado, el coste que supone mejorar el aislamiento térmico del edificio se recupera en el ahorro de las facturas de energía. Se estima que una rehabilitación térmica media se puede amortizar en un plazo de cinco a siete años y, considerando la larga vida media del aislamiento, en este periodo se podrá ahorrar en la factura energética hasta nueve veces más de lo que costó la rehabilitación.

A veces los vecinos acometen una reforma, por ejemplo en la azotea donde quieren reparar la impermeabilización, o en una fachada donde quieren reparar las grietas o desconchones, y podrían, incorporando una solución de este tipo, no sólo no incurrir en un coste sino en un ahorro, porque además puede ser subvencionable.

El acceso a la financiación y a las subvenciones tampoco es excusa: gracias al programa PAREER-CRECE, existen ayudas que permiten acometer obras de mejoras del aislamiento térmico de los edificios, que pueden darse en forma de ayuda dineraria sin contraprestación (desde un 30 hasta un 70%) y/o en forma de préstamo reembolsable (Tipo de interés: Euribor + 0,0 %).

Para tramitarlo, lo más conveniente es contar con el asesoramiento de un gestor energético que ofrezca la solución que mejor se adapte para cada caso, ya que la inversión que se haya de realizar debe responder a las características de cada inmueble y a los objetivos de ahorro energético que se desean conseguir.

Beneficios de un buen aislamiento térmico



➤ Aumenta el confort

En invierno las viviendas no se enfrían con rapidez y en verano no dejan pasar el calor.

➤ Se ahorra energía

Una rehabilitación térmica media se puede amortizar en un plazo de cinco a siete años.



➤ Se revaloriza el inmueble

Se reducen los ruidos y las humedades, mejora la apariencia externa y la calificación energética.

enfriarse rápidamente en invierno, por lo que se derrocha energía al tratar de mantener el interior de las estancias a la temperatura de confort deseada.

Para las comunidades de propietarios, acometer una rehabilitación energética para mejorar su aislamiento térmico supone múltiples ventajas, entre ellas, permite aumentar el confort y reducir las facturas energéticas. Pero, además, contribuye a revalorizar el inmueble ya que las viviendas bien aisladas suelen ser entornos más confortables, con una mejor calificación energética, donde también se reducen los ruidos exteriores, las humedades o la propia estética del edificio.

Entonces, ¿por qué muchos inmuebles en el sector residencial cuentan

Por **Antonio Ocaña**

Ingeniero industrial y experto en Gestión Energética



Sumamos confort Ahorramos energía

Soluciones energéticas a medida

Instalaciones de alta eficiencia energética

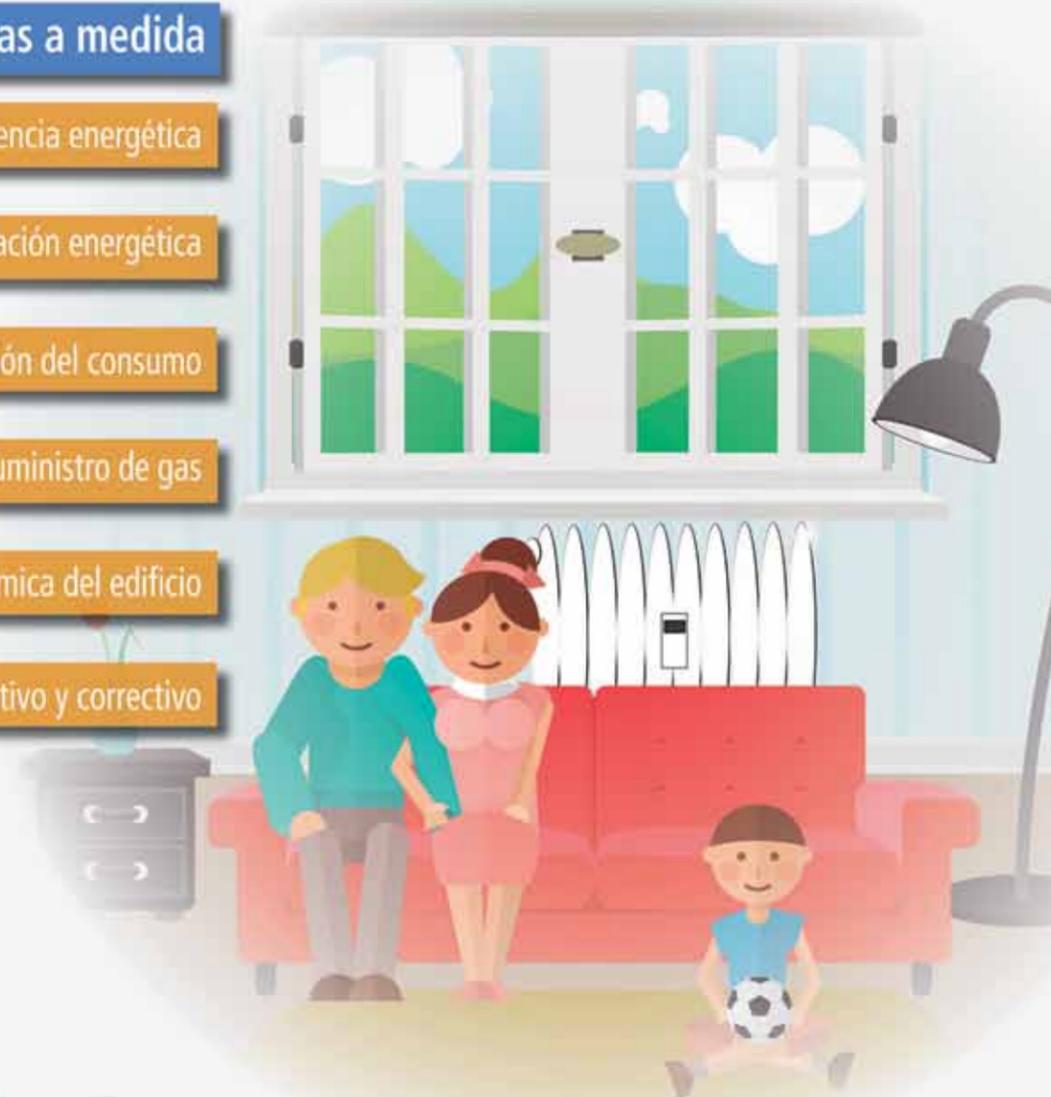
Gestión y optimización energética

Individualización del consumo

Ahorro en las tarifas y suministro de gas

Mejora de la envolvente térmica del edificio

Mantenimiento preventivo y correctivo



Ahorros certificados por una entidad independiente

Gestionamos todas las subvenciones existentes. Financiación al menor coste



91 396 03 03

WWW.REMICA.ES



remica
Servicios Energéticos

¿QUÉ PROFESIONALES SON COMPETENTES PARA REALIZAR LAS ITES?

El Tribunal Supremo ha ratificado que las Inspecciones Técnicas de edificios residenciales sólo pueden ser realizadas por profesionales del sector de la edificación, excluyendo a profesionales de las distintas ramas de la ingeniería. Según se expone en la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación, en el apartado a) del artículo 2.1, los técnicos que pueden realizar tales informes son los arquitectos y los arquitectos técnicos.

La Sentencia del Tribunal Supremo nº 5042/2015 (Sala de lo Contencioso, sección 4ª) de 25 de noviembre de 2015, desestimó el recurso del Colegio de Ingenieros Industriales de Madrid, en el que se impugnaba el Acuerdo de fecha 13 de diciembre de 2012 del Ayuntamiento de Soria, por el que se aprobó la Ordenanza municipal para la aplicación de la Inspección Técnica de dicha capital.



Por **Enrique Fernández**

Arquitecto técnico Asesor de Arquitectura del CAF Madrid

Con esta sentencia dicho Tribunal declara que las competencias establecidas en la Ley de Ordenación de la Edificación son aplicables a las ITES, por lo que aquellos técnicos que no son competentes para proyectar edificios residenciales o para dirigir su construcción, tampoco pueden elaborar informes de inspección sobre los mismos.

También viene a ratificar sentencias anteriores sobre este mismo tema, como es la dictada el 9 de diciembre de 2014, relativa a la ratificación la legalidad del art. 8 de la Ordenanza Municipal en Se-

govia. Asimismo, se ratifican las sentencias de los tribunales de justicia de las comunidades autónomas, habiéndose pronunciado los Tribunales de Justicia de Cataluña, Aragón, Galicia y Madrid, coincidiendo todos ellos en dicho criterio.

Por todo ello, deberán aplicar dicha sentencia todos los entes de la administración del Estado, de las Comunidades Autónomas o de los ayuntamientos, relacionados con este tema.

Ordenanza del Ayuntamiento de Madrid

Con la aprobación de la Ordenanza de Conservación, Rehabilitación y Estado Ruinoso de las Edificaciones, aprobada el 30 de noviembre de 2011, se define el proceso de realización de la Inspección Técnica, desde el momento de su ejecución hasta el trámite de cierre de la misma.

En el art. 18 de la mencionada Ordenanza se expone que ésta será llevada a cabo por un

El TS ha ratificado que las Inspecciones Técnicas de Edificios sólo pueden ser realizadas por profesionales del sector de la edificación

técnico facultativo o por una entidad de inspección técnica homologada y registrada por la Consejería competente.

Asimismo, el art. 20, punto 2, establece que en el caso de resultar con calificación de desfavorable, una vez presentado el informe de ITE, los técnicos municipales competentes girarán una visita de inspección y propondrán la correspondiente orden de ejecución. Una vez concluidas las obras relacionadas, se deberá aportar el certificado final de obra debidamente visado, o en el caso de no precisar proyecto, un certificado de idoneidad de los trabajos ejecutados, de acuerdo con el modelo oficial establecido.

Posteriormente, conforme figura en el art. 44, los servicios técnicos girarán una

nueva visita para comprobar si las obras relacionadas en la orden de ejecución, son las realmente ejecutadas, y han sido reparados los daños. Con dicho informe del técnico municipal, quedará cerrado el expediente.

El problema surge cuando las mencionadas inspecciones las están realizando técnicos titulados en otras materias, como son ingenieros industriales, ingenieros de minas, etc. Dichos técnicos, en muchos casos, no tienen los conocimientos adecuados para poder comprobar el estado de las obras ejecutadas. Conforme se ratifica en la sentencia mencionada al inicio de este artículo, tampoco tienen competencias para ejecutar dichas inspecciones.

Esta situación se está produciendo en el Ayuntamiento de Madrid. Y es que en muchos casos se establecen discusiones o enfrentamientos sobre el estado de las obras entre arquitectos o arquitectos técnicos, técnicos competentes para la realización de estos informes, con titulados en otros campos sin los conocimientos adecuados. Hay que tener en cuenta que, en este caso, el técnico municipal tiene en su mano el poder de dar la concesión o no, del visto bueno de la ITE.

Esta circunstancia se ha puesto de manifiesto por los propios técnicos municipales, los cuales, en algunos casos,

reconocen su desconocimiento de lo que están inspeccionando.

Debemos tener en cuenta que el expediente de ITE desfavorable se archiva, una vez que el técnico municipal realiza una inspección, da el visto bueno a las obras ejecutadas y redacta un informe de conformidad. En caso de deficiencias posteriores en dichas obras, ¿cuál sería la responsabilidad del mencionado técnico que ha dado el visto bueno a unas obras, posteriormente al certificado final de obra visado? ¿Y si dicho técnico no es competente para realizar ese trabajo por su titulación?

Como el Tribunal Supremo ratifica, no todos los técnicos titulados son competentes para realizar todo tipo de trabajos, sobre todo cuando éstos dejan de ser puramente administrativos y se deben aplicar conocimientos concretos sobre una materia y dictaminar en consecuencia.

MÁS DE 1000

ADMINISTRADORES de FINCAS de Madrid



NOS HAN CONFIADO YA LA SEGURIDAD DE SUS COMUNIDADES Y SEGUIMOS CRECIENDO...

¿SABÍAS POR QUÉ?



Porque somos la Empresa especialista en Seguridad para Comunidades de Propietarios en la Comunidad de Madrid con más de 10 años de experiencia.



Porque aunamos innovación tecnológica y calidad de servicio al mejor precio.



Porque somos la Empresa de Seguridad colaboradora de importantes colegios de administradores de fincas, ayuntamientos e instituciones desde 2006.



Porque todas nuestras instalaciones y revisiones se realizan con personal propio y cumplen con el Reglamento de Baja Tensión.



Porque cumplimos con la normativa referida a Prevención de Riesgos Laborales y estamos inscritos en el REA.



Porque evitamos problemas legales a la Comunidad como expertos en LOPD, Ley de Enjuiciamiento Civil y Ley de Seguridad Privada.



Porque somos una Empresa de Seguridad Homologada. D.G.P. 3182



Porque trabajamos por la excelencia como certifica nuestra ISO 9001:2000



Porque creemos en los derechos de nuestros clientes por lo que estamos adscritos voluntariamente a Arbitraje de Consumo y a la Asociación Europea de Arbitraje.



Porque somos una Empresa de Seguridad socialmente responsable.



Porque creemos en las relaciones a largo plazo.



Por nuestros valores: transparencia, honestidad y respeto.

PERO SOBRE TODO

Porque creemos y apoyamos firmemente la labor que realiza el colectivo de AFColegiados por eso invertimos un 4% de la facturación en formaciones para vosotros.

Apoyando a los #AFColegiados



SOLICITA UNA AUDITORÍA DE SEGURIDAD GRATUITA

91 376 82 62
info@prevent.es

CÓMO VACIAR EL INTERIOR DE UN EDIFICIO MANTENIENDO LA FACHADA

Últimamente ha sido noticia el polémico vaciado del edificio propiedad del grupo inversor chino Wanda en la Plaza de España de Madrid. El propietario del inmueble anunció su decisión de abandonar el proyecto y no reformar el edificio por la imposibilidad que conllevaba a juicio de sus técnicos hacer el vaciado del edificio al tiempo que conservaban intactas

Por **Carlos Olivé**
Arquitecto

las fachadas tal y como les era exigido por el Ayuntamiento.

Ahora, según el Ayuntamiento, el inversor ha anunciado que seguirá adelante con la obra.

¿Pero es técnicamente viable vaciar un edificio manteniendo en pie sus fachadas protegidas? La respuesta es que sí que es posible, y que no es inusual verlo en edificios antiguos de hasta 4 o 5 plantas, que es la altura habitual en los edificios del casco histórico, que son

a su vez los que suelen presentar fachadas protegidas.

Sistema de sujeción de fachadas

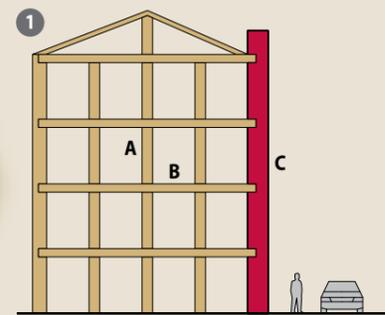
En estos edificios la propia fachada trabaja como muro de carga, por lo que las obras de vaciado que se hagan en el edificio (eliminar todos sus forjados interiores

para hacer una nueva estructura más diáfana al contar con pilares en lugar de muros de carga interiores, y con forjados saneados de hormigón o metálicos en lugar de las viejas vigas de madera con podredumbre en muchos casos) supondrán para la fachada incluso un alivio al dejarla sin el peso de los for-

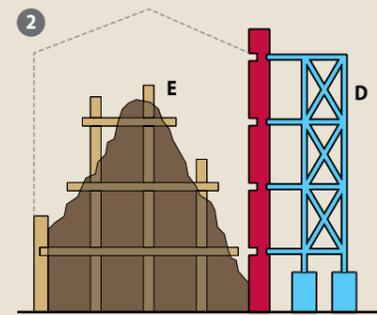
jados apoyando sobre ella durante el transcurso de la obra. El problema consiste en que esos forjados, vinculados a los muros de carga interiores del edificio, también actuaban como elemento de arriostramiento: sujetaban la fachada y evitaban su vuelco.



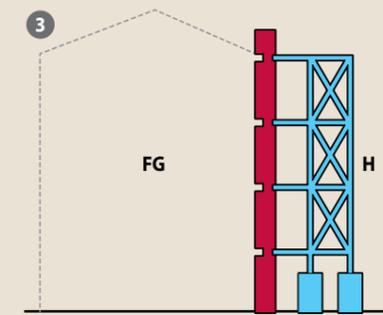
Apear una fachada protegida para vaciar el edificio



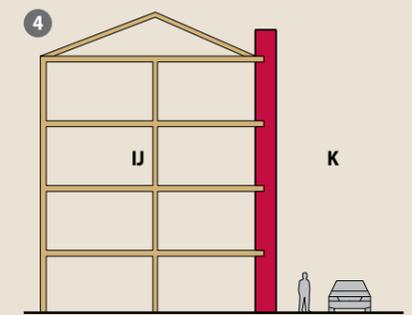
Se quiere vaciar un edificio antiguo, demoliendo la estructura interior de muros de carga (A) y forjados (B) manteniendo en pie la fachada (C) que está protegida.



La fachada se estabiliza mediante un apeo exterior (D) que evitará el vuelco de la fachada cuando la estructura interior vaya desapareciendo por la demolición (E).



Una vez eliminada toda la estructura interior (F) la fachada queda totalmente suelta (G) apoyándose en el apeo exterior (H) que la mantiene estable temporalmente



La nueva estructura ejecutada en el vaciado (I), más sólida y diáfana, volverá a arriostrar y estabilizar la fachada (J) pudiéndose entonces retirar el apeo (K).

Al desaparecer los forjados actuando como atirantamientos intermedios en cada planta, la fachada se convierte en un elemento de gran esbeltez: 4 o 5 pi-

estructura auxiliar que sujete y estabilice la fachada por su cara externa, que se retirará una vez que la estructura interior del edificio haya sido reconstruida. Estas estructuras exteriores (generalmente perfiles metálicos formando celosías trianguladas apoyadas sobre grandes dados de hormigón que hacen de contrapeso) son autoportantes; se sustentan y son estables por sí mismas. Sujetan lateralmente a la fachada evitando su vuelco mientras que la fa-

En la mayoría de los edificios antiguos de Madrid que cuentan con una Protección Parcial es posible realizar un apeo y estabilización de fachadas tradicional

fachada. Estos apoyos (grandes dados de hormigón) suelen disponerse ocupando aceras o incluso plazas de aparcamiento y calzadas.

Pues bien: si para un edificio de 5 plantas es necesario invadir la vía pública con una estructura provisional exterior

con estructura de pilares y forjados de hormigón, por lo que la fachada no es autoportante.

El caso del Edificio España es un caso aislado y singular. En la mayoría de los edificios antiguos del casco histórico de Madrid que cuentan con una Protección Parcial (fachada protegida pero estructura interior no protegida, susceptible de ser demolida y renovada) sí que será posible realizar un apeo y estabilización de fachadas tradicional, como el descrito.



FERBO, S.A.

SERVICIOS ESPECIALES desde 1975

Expertos en Instalaciones Térmicas

- ☑ CALEFACCIÓN, A.C.S Y CLIMATIZACIÓN CENTRALIZADAS
- ☑ MANTENIMIENTO y TRANSFORMACIÓN de SALAS DE CALDERAS.
Consulte condiciones y Planes
- ☑ SERVICIO LOS 365 DÍAS DEL AÑO – Atención inmediata
- ☑ EFICIENCIA ENERGÉTICA: Asesoramiento, Inspecciones, Estudios, Proyectos y Subvenciones.
- ☑ TODOS LOS COMBUSTIBLES: Gas, Gasóleo, Energía Solar Térmica.
- ☑ Grupos de Presión Agua Fría, Sustitución de Tuberías Generales.

Nuestros Clientes: Comunidades, Colegios, Residencias, Hospitales, Centros Oficiales...

Asociados a:



Acreditación
de Calidad
ISO 9001



info@ferbo.es
www.ferbo.es

Llámenos

91 315 80 84

Confort de Confianza

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



Por **Jorge Morales de Labra**
Ingeniero Industrial y experto en políticas energéticas

AUTOABASTECIMIENTO DE ELECTRICIDAD EN COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

El autoabastecimiento de energía eléctrica mediante la tecnología solar fotovoltaica ha pasado, en muy poco tiempo, de ser una opción reservada a consumidores fuertemente concienciados con la protección del medio ambiente, a una solución masiva. La razón es que ahora, sin necesidad de ningún tipo de subvención, la inmensa mayoría de los consumidores puede ahorrar en la factura de la luz a la vez que contribuye a la mejora del planeta.

Dos hechos han contribuido principalmente a este cambio de paradigma: la espectacular reducción de costes de la tecnología (los precios de los paneles han caído de 3 €/Wp en 2008 a menos de 0,5 €/Wp en la actualidad) y el fuerte

incremento que han sufrido en paralelo los precios finales de venta de electricidad.

Esta realidad está revolucionando el anquilosado sector eléctrico a nivel mundial. En la mayoría de los casos, los reguladores han constatado que sus sistemas más o menos sofisticados de reparto entre consumidores de los costes reconocidos a las eléctricas no estaban preparados para esta nueva realidad. Por eso han surgido numerosas y variopintas regulaciones del denominado "autoconsumo" -nótese que, en lugar de poner el foco en el consumidor, que preferiría la denominación de "autoabastecimiento", el sector eléctrico prefiere poner el foco en sí mismo, toda una declaración de intenciones-

En algunos casos, la regulación del

autoconsumo incluso ha establecido pagos al productor-consumidor por la energía autoconsumida, justificados por su contribución a la consecución de los objetivos de reducción de emisiones de CO₂, en línea con lo que se ha hecho con sus "hermanas mayores", otras plantas de generación basadas en fuentes renova-

Los excedentes de energía que eventualmente pudieran producirse deben ser regalados al "sistema" eléctrico

bles que, como bien sabemos, han gozado de diversas políticas de fomento en gran parte del mundo.

En otros casos, conscientes de que no siempre sale el sol cuando el consumidor necesita la energía, la regulación se ha centrado en los mecanismos denomina-

dos de "balance neto", esto es, en sistemas de compensación entre la energía excedentaria, la producida que excede a la consumida, típicamente, a medio día y la energía deficitaria, normalmente por la noche.

En España, la normativa de autoconsumo ha estado rodeada de polémica desde que un Real Decreto, el 1699/2011, de noviembre de 2011, anunciara la inminente (cuatro meses) aprobación de una regulación para el mismo. El redactor del Decreto no contaba -o sí, quién sabe- con que tan solo dos días después de su aprobación, las elecciones generales iban a cambiar el signo político del Gobierno.

Así las cosas, el gobierno de Mariano Rajoy se tomó mucho más tiempo del

desde el tejado del consumidor hasta su frigorífico. Eso sí, transitoriamente se ha eximido del mismo a los consumidores domésticos de hasta 10 kW de potencia contratada.

Balance neto

El balance neto no se contempla. Bien al contrario, los excedentes de energía que eventualmente pudieran producirse deben ser regalados al "sistema" eléctrico, salvo que uno se convierta en empresario y los venda, en cuyo caso se le aplican las mismas reglas de mercado que, por ejemplo, a las centrales nucleares.

Además, se ha ideado un sinfín de obligaciones técnicas y administrativas que resultan tanto más disuasorias cuan-

to menor es el tamaño de la instalación, tales como la obligación de colocar un segundo contador para medir la totalidad de energía

producida (con la finalidad de facturar el "impuesto al sol"), la necesidad de contar con el permiso de conexión por parte de la compañía eléctrica aunque se garantice que nunca se va a verter energía a la red, etc. Las obligaciones van acompañadas de fuertes sanciones en caso de incumplimiento, que en algunos casos pueden llegar a los 60 millones de euros.

Por si fuera poco, el decreto prevé expresamente que "en ningún caso un generador se podrá conectar a la red interior de varios consumidores", impidiendo en la práctica las instalaciones compartidas en las comunidades de propietarios (en realidad se permiten; pero solo en

los casos en que la energía producida se destine exclusivamente a los servicios comunes). Es claro que en un país donde dos terceras partes de las viviendas constituyen edificios plurifamiliares, esta prohibición resulta relevante.

Todas estas barreras conducen a que una inversión que en origen pudiera ser fácilmente recuperada en un plazo de unos 10 años y cuya vida útil se estima en 30, no se amortice en el ámbito doméstico en menos de 20 años en ningún caso.

Así las cosas, la vigente restricción de la Ley de Propiedad Horizontal de alcanzar una mayoría de un tercio de votos y cuotas de la comunidad de propietarios para la aprobación de este tipo de instalaciones resulta irrelevante.

No obstante, hay que destacar que la fuerte oposición política y social que ha suscitado la referida normativa ha propiciado que el pasado 25 de febrero una inmensa mayoría de diputados del Congreso (la totalidad, a excepción de los del grupo Popular y sus socios electorales) **hayan acordado un texto de ley que aprobarían en un plazo máximo de 100 días desde la formación del próximo Gobierno y que cambiaría radicalmente la situación:** ni impuesto al sol, ni trabas innecesarias, ni limitación a instalaciones compartidas y apertura al futuro desarrollo de un balance neto.

Es obligado, pues, permanecer en alerta, porque aunque hoy no sea viable, es previsible que en el corto plazo una inmensa mayoría de consumidores pueda ahorrar en su recibo de la luz a la vez que, por primera vez en la historia, decide la fuente de energía con la que abastecerse.

La vigente restricción de la LPH de alcanzar una mayoría de un 1/3 de votos y cuotas para la aprobación de este tipo de instalaciones resulta irrelevante

previsto y no liberó un primer borrador de normativa hasta el verano de 2013 para, tras varias idas y vueltas, finalmente aprobar el texto definitivo (Real Decreto 900/2015), el 9 de octubre de 2015, poco más de dos meses antes, nuevamente, de unas elecciones generales.

Puede decirse sin riesgo de exagerar que, sin duda, se trata de la normativa sobre autoabastecimiento eléctrico más restrictiva del mundo. Lejos de retribuir la energía autoconsumida, ha creado un cargo, popularmente conocido como "impuesto al sol", inédito a nivel internacional, que obliga a compensar al "sistema" eléctrico por la energía que va

En el mercado encontrarás tantas pólizas como colores...

JOSÉ SILVA
CORREDURÍA DE SEGUROS S.L.

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

SEGURO COMPARADOR

Deje que nuestros expertos en seguros para comunidades de propietarios las compare y le asesore. Mejor precio y coberturas garantizados.

Compromiso con CAF Madrid y sus colegiados:

- ✓ Somos su departamento externo de seguros,
- ✓ Atención personal y profesional,
- ✓ Plan de franquicia exclusivo para Administradores de Fincas en distribución de seguros,
- ✓ Soluciones llave en mano para la contratación y gestión de siniestros,
- ✓ Soluciones de seguros específicas para Administradores de Fincas y comunidades de propietarios.

La derogación del art. 12 de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH) por la Ley 8/2013 ha producido uno de los mayores impactos causados por la reforma legal. La reacción está plenamente justificada por constituir el citado precepto una de las piedras angulares del sistema de la propiedad horizontal, siendo hasta entonces la barrera extrema que había venido imponiendo durante más de medio siglo el máximo consenso legalmente exigido (el acuerdo unánime) de los propietarios para autorizar la ejecución de obras fuera de la propiedad privativa e incluso dentro de esta si afectaba a elementos comunes.

Puesto que los otros acuerdos que la ley reformada sujetaba al quórum de unanimidad (en la norma 1.ª del art. 17: los que implicaban «la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo o en los estatutos de la comunidad») siguen amparados por el quórum unánimario en la regla 6 del nuevo art. 17, es claro que el legislador tuvo el propósito deliberado de eliminar esa exigencia de los acuerdos que antes regulaba el derogado art. 12, que se referían a «la construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio o de las cosas comunes», expresión esta que comprende todas las obras que exceden la autorización del art. 7.1 LPH para las realizadas en el ámbito de la propiedad privativa sin afectar a elementos comunes.

¿A qué quórum debe someterse la aprobación de obras por la junta?

La pregunta es muy pertinente: si ya no es necesaria la unanimidad para la realización de esas obras, ¿a qué quórum debe someterse su aprobación por la junta? La respuesta se halla en la regla siguiente, la 7, del art. 17 LPH, que establece el quórum de los llamados acuerdos de administración, el más simple de todos: en primera convocatoria, doble mayoría (de votos y de coeficientes) sobre el total de propietarios; y en segunda convocatoria, igualmente doble mayoría sobre los asistentes.

Aunque esa respuesta produzca perplejidad al pasar desde la unanimidad



ADIÓS A LA UNANIMIDAD

El apartado 3.b) del art. 10 LPH solamente es aplicable al supuesto especial al que él mismo se refiere, sin que pueda aplicarse con carácter general

al extremo opuesto del quórum más benévolo, un estudio a fondo de la Ley 8/2013 y de sus antecedentes en el debate parlamentario confirma esa intención del legislador por encima de todas las demás aprensiones. En primer lugar, en el debate parlamentario ya se reveló que uno de los objetivos, sin duda el principal, de la reforma legal era remover los obstáculos que impedían las obras de rehabilitación de los edificios, 13 puntos por debajo de la media europea en ese sector de la construcción, resultado que la propia ministra de Fomento atribuyó en el debate de totalidad

Por **Carlos Gallego Brizuela**

Abogado y autor de la "Guía Práctica de Comunidades de Propietarios"

del entonces proyecto de ley a que «la legislación no lo favorece e incluso les diría que en muchos casos es un verdadero obstáculo a la rehabilitación». Sólo unos días después, el portavoz del grupo parlamentario popular patrocinador de la reforma precisó aún más a dónde apuntaba el dedo acusador de la ministra, citando como único objetivo de aquella el de «suprimir cuestiones tan trascendentales como el encorsetamiento de unos acuerdos que obligaban a la unanimidad para un montón de cosas que ahora se suprimen» (sic).

En segundo lugar, que ambas observaciones fuesen recogidas en el Preámbulo de la Ley 8/2013 (apartados I y IX) demuestra su relevancia, presentando en él la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal como destinada a «evitar que los actuales regímenes de mayorías establecidos impidan la realización de las actuaciones previstas en la nueva ley. No se puede hacer depender algunos de sus más importantes efectos de que las comunidades de propietarios adopten dicha decisión por unanimidad o por mayorías muy cualificadas [...]». Una advertencia final: aunque el apartado 3.b) del art. 10 LPH (también resultante de la reforma de la Ley 8/2013) recoge lo esencial de la parte suprimida del art. 12, ese precepto solamente es aplicable al supuesto especial al que él mismo se refiere, sin que pueda aplicarse con carácter general para los demás casos.

gasconfort

gasNatural fenosa

Si un administrador de fincas consigue un ahorro así, creerán que no es de este planeta

Gas Natural Fenosa te ofrece **Gasconfort**, un servicio que te permite **renovar la caldera de tu comunidad** por otra de alta eficiencia y disfrutar, año tras año, de hasta un

45%* de ahorro.

Los vecinos solo tendrán que preocuparse de **disfrutar de la calefacción y el agua caliente.**

> Para ti



Facilidad de trámites.



Un único interlocutor.

> Para tu comunidad



Hasta 100% de financiación.



Ahorro desde el primer día.



Pide presupuesto sin compromiso y sin coste alguno.

900 40 20 20

www.gasnaturalfenosa.es/gasconfortcomunidades
eficienciaenergetica@gasnaturalfenosa.com

* Porcentaje de ahorro calculado en base a la mejora del rendimiento de la renovación de la caldera y el ahorro en el precio del combustible debido al cambio de gasóleo por gas natural. El porcentaje de ahorro final dependerá de la situación actual de la instalación del cliente.

¿DEBE LA COMUNIDAD REEMBOLSAR LAS OBRAS NECESARIAS REALIZADAS POR UN PROPIETARIO?

Una reciente sentencia del Tribunal Supremo acaba de clarificar una cuestión bastante espinosa que se repite constantemente en la gestión de la comunidad de propietarios. En muchas ocasiones, el administrador recibe en su despacho las quejas de algún propietario por la tardanza de la comunidad en la ejecución de una obra necesaria, como cuando, por ejemplo, se producen filtraciones o humedades en su propiedad procedentes de la cubierta o la fachada. En otras, se trata del mal funcionamiento de servicios de interés general, como la calefacción central o el ascensor. La queja se convierte a veces en la exigencia de ejecutar unas obras de naturaleza dudosa, que no pueden ser afrontadas por la comunidad en la bre-

No procede el reintegro si el hecho cuyo pago se pretende lo ha sido sin conocimiento y sin autorización de la comunidad

vedad exigida por el propietario. Ocurre a veces que al no ser ejecutadas por la comunidad en un tiempo prudencial las mismas son finalmente realizadas y costeadas por el propio propietario perjudicado. Surge en estos casos la duda de si la comunidad está obligada a reembolsar al vecino tales gastos, máxime cuando

la junta no se ha pronunciado sobre su necesidad, ni sobre la idoneidad del presupuesto, ni sobre las características de la obra.

Tras la reforma operada en el régimen de la propiedad horizontal por la Ley 8/2013, de 26 junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbanas, el art. 10.1 LPH dispone que las obras de carácter necesario a las que

se refiere el precepto tendrán carácter obligatorio, no requerirán de acuerdo previo de la junta de propietarios, impliquen o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, y vengan impuestas por las Administraciones Públicas o solicitadas a instancia de los propietarios. Tales obras se refieren al adecuado mantenimiento y cumplimiento del deber de conservación del inmueble y de sus servicios e instalaciones comunes, así como en relación con los ajustes razonables en materia de accesibilidad universal que no constituyan una carga desproporcionada (cuando el importe repercutido del ajuste está por debajo de 12 mensualidades ordinarias de gastos generales conforme al presupuesto ordinario de la comuni-



Por **Jesús Flores Rodríguez**

Profesor de Derecho Civil.
Universidad Rey Juan Carlos

dad), siempre que existan personas con discapacidad o mayores de setenta años. Éste es el caso de la instalación de rampas, ascensores u otros dispositivos mecánicos y electrónicos que favorezcan la orientación o su comunicación con el exterior.

Aunque la LPH no es demasiado explícita, en realidad bastará con que concurran los suficientes elementos objetivos que justifiquen la realidad y la necesidad de la ejecución de dicha obra. Lo cierto es que es competencia de la junta de propietarios deliberar sobre la necesidad y oportunidad de dichas obras, así como aprobar el presupuesto y el gasto necesario –así como las derramas– para su ejecución. Es más, dice el art. 17.10 LPH que “en caso de discrepancia sobre la na-



al Secretario-Administrador o al presidente advirtiéndoles de la urgencia y necesidad de aquéllas. En el caso de no mediar dicho requerimiento, la comunidad quedará exonerada de la obligación de abonar el importe correspondiente a dicha ejecución. No quedará exonerada si la comunidad muestra pasividad en las obras o reparaciones necesarias y urgentes”.

Requisitos para que el comunero pueda reclamar

En consecuencia, para que el comunero pueda reclamar a la comunidad el abono de lo gastado en la realización de una reparación necesaria que no ha llevado a cabo la comunidad, deben concurrir los siguientes requisitos:

• En primer lugar, debe haberse realizado un requerimiento previo al administrador (art. 20.c LPH) o bien al presidente de la comunidad advirtiéndoles de la urgencia y necesidad de la ejecución de dichas obras. Como indica la propia STS de 2 de febrero de 2016, no procede el reintegro si el hecho cuyo pago se pretende lo ha sido a espaldas, sin conocimiento y sin autorización de la comunidad. Así, continúa la sentencia, el requisito esencial es que no haya causa que justifique

el enriquecimiento y el correlativo empobrecimiento de los sujetos. No hay tal falta de causa cuando la discutida relación patrimonial corresponde a una relación jurídica o a un precepto legal, siendo así que el legislador contempla el caso.

• En segundo lugar, tiene que haberse producido la pasividad de la comunidad, la existencia de una franca y, por tanto, rebelde negativa a ejecutar las obras, lo que implica, por su omisión, la vulneración de la obligación que la LPH le impone en su art. 10.

• Y por último, en tercer lugar, es preciso que las obras tengan carácter necesario y urgente. En consecuencia, no procede el abono de lo gastado por el comunero en el caso de que la obra y, en su caso, la alteración de los elementos comunes supere los límites de lo que debe ser una reparación urgente. Ello es coherente con lo que dispone el art. 20.c) LPH que permite disponer al administrador no cualquier tipo de obras, sino las reparaciones y medidas que resulten urgentes, dando inmediata cuenta de ellas al presidente o, en su caso, a los propietarios. Todos los requisitos señalados anteriormente deben de concurrir necesariamente para que la comunidad resulte obligada a efectuar el reembolso.



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

INSTALACIÓN • REPARACIÓN • MANTENIMIENTO

- ANTENAS COLECTIVAS Y UNIFAMILIARES
- TELEDISTRIBUCIÓN, TV DIGITAL TERRESTRE Y SATÉLITE
- ANTENAS PARABÓLICAS UNIFAMILIARES Y COLECTIVAS
- PORTEROS AUTOMÁTICOS Y VIDEOPORTEROS
- 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

ASTRA
hispasat
tdt
TEGUI

HDTV

FERMAX
IKUSI
Televés
ALCAD
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



tecnología
medioambiente
rapidez
servicio





91 719 99 00

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

24
HORAS

www.alcantarilladotecnico.es

PREFERENCIA DEL CRÉDITO DE LA COMUNIDAD POR IMPAGO DE LOS GASTOS GENERALES

El art. 9.1 e) de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH) distingue en párrafos separados entre la afectación real respecto del adquirente de un piso o local y la preferencia del crédito de la comunidad frente a otro crédito sobre el mismo inmueble.

En relación con esta última cuestión hemos de señalar que estamos ante un crédito singularmente privilegiado remitiendo el citado art. 9.1 e) párrafo segundo de la LPH a lo dispuesto en el art. 1923 del Código Civil. De forma que la preferencia determina que precede para su satisfacción a los créditos citados en los números 3, 4 y 5, sin perjuicio de la preferencia establecida a favor de los créditos salariales en el Estatuto de los Trabajadores.

La condición de crédito singularmente privilegiado que la Ley 8/2013, de 26 de junio, amplía a tres años, ha planteado un vivo debate doctrinal acerca de la naturaleza jurídica de esta preferencia y concretamente si tiene efectos reales o se trata de una preferencia de alcance personal aunque sea un crédito singularmente privilegiado. Se ha señalado que se trata de una hipoteca legal tácita respecto de la anualidad en curso y los

tres años naturales inmediatamente anteriores, tomando como cómputo hacia atrás, el de la demanda.

A efectos registrales, la configuración de la preferencia como hipoteca legal tácita requeriría de un precepto legal que así lo estableciera, o bien de una reclamación judicial en la que siendo partes todos los interesados en esa configuración establecieran expresamente la misma o se constatare el carácter real de la preferencia y su constancia registral de modo expreso y claro. Como hipoteca

El crédito de la comunidad es crédito preferente aunque en el Registro de la Propiedad no haya constancia específica de esta carga real

legal tácita no hay ningún precepto que ampare esta naturaleza en la legislación hipotecaria (arts. 158 y 168), ni el propio art. 9.1 e) de la LPH hace referencia a tal carácter.

En todo caso, aunque se excluyera la naturaleza de hipoteca legal tácita de tal crédito privilegiado, todavía podría

plantearse si existe alguna otra figura jurídica que permita su acceso al Registro de la Propiedad como preferencia de carácter real y no meramente personal. Lo cierto es que de la anotación preventiva de embargo que puede practicar la comunidad de propietarios sólo se deduce el carácter preferente del crédito por el que se acuerda el embargo, sin que de ello resulte el carácter real de tal preferencia ni la modificación del rango de la hipoteca anterior cuyo titular no es parte en el procedimiento de reclamación de cantidad.

Doctrina de la DGRN

Como ha señalado la doctrina de la DGRN para que de la constancia en el asiento de la anotación preventiva de embargo resultase carácter real de la preferencia, tendría que existir o una resolución judicial firme en la que hubiera sido parte todos los interesados o que de la nueva redacción del art. 9.1 e) párrafo 2 de la LPH resultara no solo el carácter preferente del crédito de la comunidad de propietarios, sino además su carácter real y concretamente su efecto de modificación del rango respecto a una hipoteca inscrita con anterioridad, lo que a su vez determinaría la cancelación automática de dicha hipoteca con motivo de la ejecución del crédito de la comunidad de propietarios.

El efecto natural de una declaración de preferencia en los términos del mencionado art. 9.1 e) párrafo 2 sólo permite alegar dicha preferencia a su titular –comunidad de propietarios- a través de una tercería de mejor derecho (arts. 613, 614 y 620 LEC) con motivo de la ejecución de cualquier titular del asiento anterior, pero no para adelantarse en el rango, sino para obtener el cobro con preferencia, pero sin modificación del rango de los derechos inscritos con anterioridad.

En este contexto, ante una ejecución hipotecaria por parte de la entidad financiera sobre el inmueble del propietario moroso que es una carga –la hipoteca- anterior a la anotación preventiva de embargo de la comunidad de propietarios por impago de los correspondientes recibos de la comunidad, supone la cancelación de la anotación de embargo practicada con posterioridad (art. 692.3 LEC y art. 134 LH en relación con el art. 175.2 del RH) y, por ende, de todas las cargas posteriores a la hipoteca –purga registral-. Si bien ello se hará sin perjuicio de que la co-



Por Ana Isabel Berrocal Lanzarot

Profesora de Derecho Civil en la Universidad Complutense de Madrid.

desierta, o que corresponda la adquisición en subasta del inmueble a otro propietario, puesto que la comunidad de propietarios tiene preferencia en el cobro con lo obtenido en subasta. De forma que primero se pagan las cantidades adeudadas por el ejecutado a su comunidad por las cuotas impagadas con el límite tantas veces mencionado de tres años anteriores y la anualidad en curso, y solo después de satisfechas éstas cobrará el banco por las cantidades que el deudor hipotecario le adeudase por el impago del préstamo o crédito hipotecario que grava la vivienda. Ello, además, con independencia de la deuda que primero fue impagada y asimismo con independencia de que la hipoteca se constituyese con anterioridad –carga anterior- a las cantidades impagadas

reclamadas por la comunidad (RDGRN 23 de junio de 2014).

Finalmente, hay que señalar que el crédito de la comunidad es crédito preferente, y por lo tanto frente a las hipotecas expresas y frente a los embargos, aunque en el Registro de la Propiedad no haya constancia específica de esta carga real en favor de la comunidad, pues “inscrito el régimen de propiedad horizontal consta ya suficientemente aunque con cierta indeterminación, la carga de tal afectación real preferente, que forma parte del contorno ordinario del ámbito de poder en que consiste el dominio de cada piso” (RDGRN 15 enero 1997). Esto no impide la constancia registral de las concretas cantidades objeto de cobertura, bien mediante anotación de embargo preventivo, bien de anotación de la propia demanda (RDGRN 18 de mayo de 1987), entre otras cosas, para que se le notifique la posible ejecución hipotecaria que entable el banco contra el propietario moroso por impago del préstamo o crédito hipotecario y la comunidad pueda hacer valer su preferencia mediante la correspondiente tercería de mejor derecho.



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

Nuestra Línea de servicio, abarcan todas las necesidades:

- **Instalaciones** Renovación, mantenimiento y optimización de instalaciones
- **Obras** Arquitectura e ingeniería de rehabilitaciones y obras
- **Pocería** Servicios integrales de pocería
- **Conservación** Servicios integrales de conservación y mantenimiento
- **Cerrajería** Soluciones integrales de cerrajería y carpintería
- **Accesibilidad** Sistemas de elevación.

NUEVA tarifa plana de mantenimiento
Evite gastos imprevistos

Grupo Ureka
www.grupoureka.com

Tlf. (+34) 91 813 36 35 / fax (+34) 91 813 36 41 | estudios@grupoureka.com
Pol. Industrial Puerta de Madrid, C/ Roma n 4-6 nave K, 28977 Casarrubuelos (Madrid)

¿CÓMO DETERMINAR LA RESPONSABILIDAD DEL AGENTE POR DAÑOS EN EL INMUEBLE?

Es habitual que con la compra de una vivienda nueva, llegado el momento de la entrega o escrituración de la misma, en la edificación, e incluso en el mismo piso particular, se evidencien ciertos defectos, sobre los que, por supuesto, se solicitará su reparación.

La cuestión a tratar con más cautela es cuando esos defectos o "hallazgos" dejan de ser meros aspectos de acabado, para resultar problemas mayores, de mayor calado económico

Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE), en concreto, los arts. 17 y 18.

En base a lo expuesto, es necesario que todas las reclamaciones se realicen por medio de burofax con certificación de texto y acuse de recibo, procurando que el plazo de prescripción (dos años) no se supere nunca, cuando las patologías hayan sido detectadas y reclamadas dentro de los periodos de garantía dispuestos por la normativa (un año para defectos de acabados, tres para defectos de habitabilidad y 10 años para defectos estructurales).

Si existen dudas sobre la autoría del agente responsable, además de procurar un informe

Por **Mario Ledesma Damas**

Abogado especializado en Derecho Inmobiliario y Contratación Pública

pericial detallado que supervise un abogado para garantizar el buen fin y aplicabilidad procesal del mismo, deberemos reclamar junto a los distintos intervinientes, a la "reina de corazones", la promotora, pues su responsabilidad en los juzgados suele entenderse solidaria con respecto al resto de agentes.

Contamos en nuestro haber resoluciones como, entre otras, la **Sentencia 97/2015, del Juzgado de Primera Instancia nº 55 de Madrid**, que en estos términos, condena a la promotora a una reparación, de suma relevancia por su cuantía que superará los dos millones de euros, pese a la posible responsabilidad de otros agentes, algunos de ellos en concursos de acreedores. Esta línea jurisprudencial, también es refrendada por el más Alto Tribunal, en su **Sentencia de la Sala Primera de lo Civil, de 16 de enero de 2015**, donde señala: "En definitiva, se podrá sostener que la solidaridad ya no puede calificarse en estos casos de impropia puesto

que con la Ley de Ordenación de la Edificación no tiene su origen en la sentencia, como decía la jurisprudencia, sino en la Ley. Lo que no es cuestionable es que se trata de una responsabilidad solidaria, no de una obligación solidaria en los términos del artículo 1137 del Código Civil («cuando la obligación expresamente lo determine, constituyéndose con el carácter de solidaria»), con la repercusión consiguiente en orden a la interrupción de la prescripción que se mantiene en la forma que ya venía establecida por esta Sala en la sentencia de 14 de marzo de 2003. Con la LOE esta doctrina se matiza en aquellos supuestos en los que establece una obligación solidaria inicial, como es el caso del promotor frente a los propietarios y los terceros adquirentes de los edificios o parte de los mismos, en el caso de que sean objeto de división, puesto que dirigida la acción contra cualquiera de los agentes de la edificación, se

En caso de dudas sobre la autoría del agente interviniente, se recomienda reclamar a la promotora, pues su responsabilidad en los juzgados suele entenderse solidaria

interrumpe el plazo de prescripción respecto del mismo, pero no a la inversa, o de aquellos otros en los que la acción se dirige contra el director de la obra o el proyectista contratado conjuntamente, respecto del otro director o proyectista, en los que también se interrumpe, pero no respecto del resto de los agentes, salvo del **promotor que responde solidariamente con todos ellos «en todo caso» (artículo 17.3.) aun cuando estén perfectamente delimitadas las responsabilidades y la causa de los daños sea imputable a otro de los agentes del proceso constructivo (SSTS 24 de mayo y 29 de noviembre de 2007 ; 13 de Marzo de 2008 ; 19 de julio de 2010 ; 11 de abril de 2012).**

No olvidemos por tanto que, en muchas ocasiones, la promotora, responde "en todo caso", eliminando problemas procesales.



en su subsanación para los agentes intervinientes en la edificación, y que se consolidan como problemas de habitabilidad.

Esta clase de problemática, no por recurrente en el día a día de un despacho de abogados, convierte el proceso y su solución en algo extrapolable de unos a otros casos, sino que más bien suele encontrarse condicionada por las diferentes respuestas y tratamientos que desde el punto de vista del promotor, constructor y dirección facultativa - que suelen ser los agentes intervinientes más reclamados- se dan. Por ello, los plazos, la jurisprudencia, y determinar correctamente a quién se debe de reclamar, son cuestiones a tener meridianamente claras, siguiendo las especificaciones de la



Mantener en forma tu ascensor nunca costó tan poco.



Llama gratis y pide presupuesto antes de tu reunión de comunidad al **900 365 007** o en **www.eninter.com**



Siempre a su altura

* En el segundo año de contrato. Oferta disponible hasta el 31-06-2016. No acumulable a otras ofertas.

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.



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

ASG10 UNA NUEVA DIMENSIÓN EN SERVICIOS A COMUNIDADES



NUESTROS SERVICIOS:

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



LAS RRSS NO SON GRATIS

¿Imaginas que pudieras reunir a 100 comunidades de propietarios en un salón y tuvieras la oportunidad de decirles porque deben contratarte? Las RRSS nos permiten llegar a millones de personas de todo el mundo en cuestión de segundos. Precisamente porque se convierten en un altavoz de nuestro mensaje es necesario que lo definamos antes si no queremos pagar caro posibles incidencias reputacionales.

Hasta hace poco las herramientas con las que contábamos para marketing eran el teléfono (analógico), el fax y un buen café. Estos medios no debemos dejarlos de lado frente a la aparente fiebre online. Sí, fiebre, porque a veces se está en RRSS porque hay que estar y no con un para qué claro. Es en este momento en el que es necesario hacer una reflexión ya que definir el qué, el cómo, el cuándo y comunicarnos y gestionar redes sociales lleva tiempo. Aunque no cobres por horas valora cuánto cuesta una hora de tu tiempo y piensa cuanto puedes dedicarle (no a nivel personal) a nivel profesional.

Te adelanto que debes ser constante y tener paciencia, ya que generar marca y retorno por muy bien que lo hagas lleva su tiempo.

No existen recetas mágicas para saber qué funciona y qué no. Mi consejo es que empieces por trazar unas líneas en base al denominado STP (segmentación, targeting y posicionamiento) que *grosso modo* implicaría:

- Definir muy bien quién eres y lo que puedes ofrecer al mercado.
- Definir qué tipo de público o target quieres atraer para que funcione.
- Identificar qué tendencias o cosas le interesan escuchar a ese público.

Conoce e identifica cada una de las plataformas

Si al definir tu despacho y tu target identificas que quieres especializarte en centros comerciales, edificio con oficinas... deberás llegar a un perfil más empresarial, mientras que si quieres dirigirte a comunidades de propietarios será interesante que identifiques a particulares.

En ambos casos identifica también dónde están tus compañeros y los co-



La suscripción a feeds de blogs puede servir para identificar tendencias relevantes segmentando tus intereses

legios porque las RRSS también sirven para generar comunidades a nivel online. Escucha, aprende e interactúa.

Por ese motivo debes elegir aquellas RRSS que se ajusten a tus necesidades. A continuación te dejo una breve descripción del para qué de cada una de las más importantes para los Administradores de Fincas:

- **LinkedIn.** Es la plataforma profesional por antonomasia. Te recomiendo que completes tu perfil con detenimiento hasta "grado de excelencia". Además, si quieres generar marca o crecer en administración de centros comerciales o de negocio es fundamental que no se quede en un mero perfil estático sino que interactúes por medio de grupos, con la nueva opción "pulse".

- **Instagram/Pinterest.** Son redes que sirven para contar historias y crear plataformas visuales y dan la posibilidad de generar un "engagement" y una imagen de marca interesante basada en la inmediatez de las imágenes.

- **Twitter.** Es una de mis redes preferidas pero recuerda que es como un río, como dice Guy Kawasaki: "Puede conducirte con rapidez a muchos lugares pero también ahogarte". Es una herramienta muy buena para ver lo que hace la com-

Por **Sara P. Molina**
Abogada y consultora

petencia y en lo que podemos mejorar, pero sobre todo para saber el grado en el que tu despacho está presente en redes.

- **Facebook.** Es una plataforma muy potente para llegar a clientes finales, aunque según el algoritmo de la plataforma (Edge Rak) sólo un 10% de los fans ven las publicaciones.

- **Google Plus.** Es tu DNI para el buscador, y por tanto, clave para tu posicionamiento. Podrás vincularlo a Google Places con la geolocalización y los datos de tu despacho.

- **Youtube.** Es muy potente siempre que puedas producir videos y subirlos a tu canal. El formato audiovisual gana cada día más adeptos.

Deberás usar, conforme al cliente potencial, las RRSS que te resulten más eficaces para ello.

No soy partidaria de automatizar toda tu actividad para cumplir un calendario editorial pero te podrá ayudar utilizar algunas herramientas:

- **Google Alerts.** La suscripción a feeds de blogs pueden servirte para identificar contenidos interesantes y tendencias relevantes segmentando tus intereses.

- **Law&Trends, Buffer, Hootsuite,** además de seleccionar contenidos de interés, podrás automatizar tus publicaciones y así mantener una periodicidad constante en tus perfiles, generando y fortaleciendo tu imagen de marca.

Por último, la ley del boomerang funciona en RRSS, sé generoso y agradecido con los demás en tus comentarios y se te devolverá, pero sobre todo sé respetuoso y lo que no le dirías a una persona a la cara no lo digas por redes.

CUANDO EL COLOR Y EL LENGUAJE SE FUSIONAN

El Palacio de Velázquez del Retiro acoge la primera exposición monográfica que se celebra en España del artista suizo Rémy Zaugg (Courgenay, 1943 – Basilea, 2005).

Bajo el título *Cuestiones de percepción*, la muestra organizada por el Museo Nacional Centro de Arte Reina Sofía, que se mantendrá hasta el 28 de agosto, comprende una selección de pinturas y obras sobre papel que ponen de manifiesto la fascinación de Zaugg por la materialización del lenguaje y, muy especialmente, su permanente interés por indagar en la percepción que tiene el espectador de la obra de arte en función del espacio expositivo en que se halla.

Con la percepción como epicentro de un trabajo que desarrolló a lo largo

de cinco décadas y a través de un amplio repertorio de disciplinas, el color y el lenguaje son los instrumentos prioritarios que Zaugg utiliza en las alrededor de 130 piezas que se exponen en el Palacio de Velázquez del Parque del Retiro. En ellas, el artista recupera la pintura misma como herramienta de investigación y de transformación ligada a la especulación perceptiva.

Así, la producción de Zaugg se podría percibir, al mismo tiempo, como el último paso en la declaración de la autonomía de la obra de arte y como uno de los primeros en el intento de establecer un nuevo horizonte relacional entre esta y el espectador. En este sentido y partiendo de la idea de que sin la percepción no existe la obra de arte, Zaugg se adentró además en

campos como el urbanismo, la arquitectura o la museología para analizar la participación de la pintura en diversos espacios y para reflexionar acerca de el cómo y el dónde de la exposición pública de las obras de arte.

La exposición, fruto de la estrecha colaboración entre el Museo Reina Sofía y el Museum für Gegenwartkunst de Siegen (Alemania), revisa una obra que el artista centró en el estudio de la percepción, en la relación entre texto e imágenes, entre color y lenguaje, entre lo real y lo subjetivo, ente el plano y el espacio.

Vista de sala de la exposición Rémy Zaugg. *Cuestiones de percepción*, en el Palacio de Velázquez. 2016. Fotografía: Joaquín Cortés/Román Lores. Museo Nacional Centro de Arte Reina Sofía.

SCHAU, IM AUGENBLICK BIN ICH BLIND, SCHAU.

Mantenimiento y reparación

Puertas de Garaje

Ahorra con nuestros pack Multiservicio

Más información

CONTAMOS CON TODAS LAS HOMOLOGACIONES

- > Antena
- > Video-Portero
- > Alarmas y CCTV
- > Electricidad

- > P.C.Incendio
- > Puertas de Garaje
- > Redes voz y datos
- > Climatización

LASSER

Nº1 en Servicio Técnico

91 327 11 11

www.grupolasser.com

Facebook Twitter YouTube

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

PLAN REMOVE

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

* Consultar condiciones en la web.



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

PAGARÁN SOLO LA ENERGÍA QUE CONSUMAN.

Y DESPREOCÚPESE, NUESTROS SERVICIOS INCLUYEN:

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



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

ullastres

Un portal sin escaleras con el mismo ascensor



La nueva tecnología Gen2 Mod de **Otis**, elimina los escalones de acceso al ascensor sin necesidad de cambios en la instalación.

Otis dispone de un departamento de Modernizaciones dedicado exclusivamente a estudiar y desarrollar soluciones que eliminen las barreras arquitectónicas.

OTIS
© United Technologies

Tel.: 901 24 00 24
www.otis.com