

CAFM

**La presidenta  
del CAFMadrid  
entra a formar  
parte de la CEIM**





## Empiece a ahorrar instalando repartidores de costes de calefacción



**AHORRO  
CONSUMO  
30%\***

\*FUENTE IDAE

SOLICITE PRESUPUESTO SIN COMPROMISO Y SIN COSTE ALGUNO

**902 095 096**

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

[comercial@gomezcontadores.com](mailto:comercial@gomezcontadores.com)

CUENTA CON NOSOTROS

### CARTA

**Siempre es una experiencia enriquecedora e instructiva reunirse con compañeros. Y más aún cuando el marco de celebración es un Congreso Nacional, como el desarrollado en Sevilla entre los pasados 2 y 4 de junio. Poder compartir con los colegas las inquietudes que nos surgen a diario en el ejercicio de nuestra profesión es también gratificante a nivel personal.**

En un entorno privilegiado, como es la capital hispalense, y con unos grandes anfitriones, el Colegio de Administradores de Fincas de Sevilla, hemos vivido momentos realmente mágicos. El esfuerzo realizado por su presidente Rafael del Olmo y su equipo, ha sido recompensado con la gran asistencia de compañeros de toda España. Ha sido el Congreso que más Administradores de Fincas ha unido, en torno a mil. Toda una proeza de organización y acogida.

El Congreso Nacional ha destacado por muchos aspectos, pero el más significativo ha sido por ser el primer Congreso Internacional de Administradores de Fincas. Nosotros, que en nuestra profesión, somos como islas, que nos cuesta salir de nuestros despachos porque el día a día te impide asistir a eventos, congresos, reuniones o un simple curso, resulta que no estamos solos.

Cuánto podemos aprender de nuestros colegas de la misma zona, de nuestra provincia, de nuestra Comunidad, de nuestra nación...

Ahora, en Sevilla, hemos descubierto que también podemos aprender de nuestros homólogos internacionales.

Este primer Congreso Internacional de Administradores de Fincas ha reunido a expertos de los cinco continentes.

Representantes de Alemania, Finlandia, Italia, Francia, Australia, Dubai, Sudáfrica, Brasil, Chile, Japón... nos han ayudado a comprender aún mejor nuestra profesión.

Con la ayuda de Pepe Gutiérrez, el Colegio de Sevilla ha conseguido atraer al Congreso diferentes culturas, diferentes formas de trabajar, pero todos con un objetivo común: hacer valer la Administración de Fincas.

Ante la necesidad de reformar la Ley de Propiedad Horizontal adaptándola a la realidad social y obtener una Ley actualizada, Pedro Ureta, vicepresidente segundo del CAFMadrid, expuso conjuntamente con sus compañeros de estrado, en la ponencia "Los ciudadanos se merecen una

## Qué supone asistir a un Congreso: reflexiones sobre los valores emergentes de la Profesión



nueva LPH: el Proyecto del Consejo General", algunos de los aspectos más relevantes y reivindicativos desde nuestra profesión. Entre otros, la validez de la junta pese a la ausencia del presidente y secretario, no así del administrador; que el acta sea firmada exclusivamente por el secretario; un plazo mayor para poder remitir la misma; una LPH que incentive la mediación y sobre todo que la Ley se adapte a los nuevos canales de comunicación como la dirección electrónica... Medidas todas ellas a dar valor a nuestra profesión, dotándola de una mayor presencia y necesidad para las comunidades de propietarios. Óscar Fernández, experto en organización empresarial, nos instruyó sobre cómo superar las carencias de nuestros despachos y su problemática. Todos nos sentimos identificados cuando expuso el desencanto que a veces sentimos en el desarrollo de nuestro trabajo por la "falta de tiempo" y la "falta de valoración". Nuestra actividad diaria se ha visto influida por cambios de valores, legislativos y tecnológicos que han provocado

Por **Inmaculada Hernando**  
Vocal segundo del CAFMadrid  
[@riosalidoH](https://twitter.com/riosalidoH)

que tengamos que adaptar nuestra actividad a exigencias diferentes. Una buena organización empresarial ayuda a enfrentarse con las nuevas necesidades.

La psicóloga Guadalupe Andrada nos proporcionó una exposición

de motivos que nos hizo pensar si la Administración de Fincas es una profesión de riesgo psicológico y familiar, dándonos pautas para ser dueños de nuestro tiempo y evitar que nuestro trabajo influya negativamente en el ámbito personal y familiar.

Desde los aplausos sinceros que recibieron nuestros compañeros de Lorca, pasando por la intervención de un simpático robot, hasta llegar a las risas que durante una hora nos sacó el monologuista Manu Sánchez con su desternillante visión de la administración de fincas, pasamos momentos de reflexión, aprendizaje y compañerismo.

La celebración del 20º Congreso Nacional de Administradores de Fincas fue todo un éxito tanto por la asistencia conseguida como por los contenidos de las ponencias y, por supuesto, por la calurosa acogida de nuestros compañeros de Sevilla.



# Jornada de Puertas Abiertas



*Los asistentes pudieron apreciar in situ la realidad de un servicio innovador y completo para las comunidades de propietarios.*

El pasado 7 de Abril y 26 de Junio **Grupo ESV** realizó unas jornadas de puertas abiertas en su Sede Central, en las que estuvieron presentes tanto la **Junta del Colegio de Administradores de Fincas de Madrid (CAF Madrid)**, con su Presidenta Manuela Martínez a la cabeza, como **Administradores que ya trabajan con nuestro producto ESVision**. La jornada sirvió para dar a conocer con mayor profundidad el servicio **"ESVision Seguridad Inteligente"** para comunidades de propietarios.

Ambas jornadas comenzaron con una presentación en las aulas de formación de **Grupo ESV**, donde se expuso con detalle en qué consiste el servicio **ESVision**. El turno de dudas y preguntas resultó para los propios administradores de lo más provechoso ya que dio respuesta, por parte de **Grupo ESV** como empresa integral y especializada en la materia, a las dudas planteadas en torno a temas de seguridad.

El punto más destacado de ambas jornadas fue la visita a la **Central Receptora y de Gestión de Alarmas (CRA)** y **Videovigilancia del Grupo ESV**.



## El punto más destacado fue la visita a la Central Receptora y de Gestión de Alarmas (CRA) y Videovigilancia de Grupo ESV

Los asistentes pudieron apreciar las instalaciones que ofrecen un control total de todas las comunidades de propietarios con las que trabaja, así como las ventajas adicionales e innovadoras del mismo que se ofrecen en el marco del convenio de colaboración entre ambas entidades. **Servicios como las rondas de videovigilancia resultaron de gran interés a los presentes, también les resultó de gran importancia todos los servicios como empresa global de seguridad que ofrece Grupo ESV para cubrir cualquier necesidad que les pueda surgir a las comunidades de propietarios.**

Las jornadas finalizaron con un vino español por cortesía de **Grupo ESV**, queriendo así agradecer tanto al **Colegio de Administradores de Fincas de Madrid (CAF Madrid)** como al resto de **Administradores colegiados asistentes**, la confianza depositada en su Grupo, compuesto por más de **250 profesionales**, emplazando para el mes de Julio a las **III Jornadas de Puertas Abiertas ESVision**.

**La jornada sirvió para dar a conocer con mayor profundidad el servicio "ESVision Seguridad Inteligente"**



## 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

PSM  
Empresa instaladora de sistemas de seguridad autorizada por la D.G.A. nº 1484

ESV  
Empresa de seguridad autorizada por la D.G.A. nº 1742



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







UN NUEVO CONCEPTO EN VIDEOVIGILANCIA PARA COMUNIDADES DE PROPIETARIOS Y GARAJES

SIN COSTES SIN DERRAMAS



EL KIT INTEGRAL GRATUITO INCLUYE :

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

\* Sujeto a las condiciones del Contrato de Mantenimiento.

DESDE SÓLO 1 € AL MES POR VIVIENDA \*\*

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

\*\* Importe Calculado para comunidades de 50 viviendas.



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

ASG10 UNA NUEVA DIMENSIÓN EN SERVICIOS A COMUNIDADES



NUESTROS SERVICIOS:

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



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

SUMARIO





- ACTIVIDAD COLEGIAL  
**9** XXXV JUNTA GENERAL ORDINARIA DE COLEGIADOS
- EN PRIMERA PERSONA  
**22** JUAN PABLO LÁZARO  
Presidente de la CEIM // LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS REPRESENTÁIS UN TEJIDO DE LA ECONOMÍA REAL
- A FONDO  
**26** ¿HA TOCADO FONDO EL PRECIO DE LA VIVIENDA?
- SECRETARÍA TÉCNICA  
**31** CÓMO ADMINISTRAR UNA COMUNIDAD O SUBCOMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE GARAJE
- FORO TÉCNICO  
**38** CÓMO IDENTIFICAR LOS PROBLEMAS ENERGÉTICOS DE NUESTRA VIVIENDA
- TRIBUNA LEGAL  
**46** PLUSVALÍA: UN TRIBUTOS REDUNDANTE QUE PUEDE TENER LOS DÍAS CONTADOS

Administración de Fincas **Revista del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid** • Junio 2016 • Nº 155  
 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.



## CURSO DE CAPACITACIÓN PROFESIONAL PARA EMPLEADOS EN ADMINISTRACIÓN DE FINCAS

El Colegio de Administradores de Fincas de Madrid os propone un completo itinerario profesional, que abarque la totalidad de conocimientos necesarios para adquirir las competencias profesionales que precisa una Oficina de Administradores de Fincas moderna.

-  Curso On Line (50h.)
-  Tutorías personalizadas
-  Contenido Audiovisual
-  Posibilidad de conseguir una Certificación Profesional

### ¿A quién va dirigido?

Personal de Nuestros Despachos

Posibilidad de financiación por la Fundación Estatal para la Formación en Empleo (TRIPARTITA)

A PARTIR DE SEPTIEMBRE

Inscripciones en el Escritorio de la web del Colegio de Administradores de Fincas de Madrid  
(plazas limitadas)  
[www.cafmadrid.es](http://www.cafmadrid.es)

## XXXV JUNTA GENERAL ORDINARIA DE COLEGIADOS

El pasado 13 de junio de 2016 la Sala "Hemiciclo" de la CEOE acogió, en segunda convocatoria, la XXXV Junta General Ordinaria de Colegiados del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid).

La apertura de la Asamblea corrió a cargo de la presidenta del CAFMadrid, **Manuela Julia Martínez**, quien tras agradecer la asistencia de los colegiados asistentes pasó la palabra al secretario de la institución, **Benjamín Eceiza**, para dar cuenta del Orden del Día establecido. Tanto la presidenta como el secretario quisieron recalcar que en este primer año de nueva Junta de

### El Presupuesto de Ingresos y Gastos para 2016 fue aprobado por unanimidad

Gobierno las relaciones instituciones del Colegio se han visto fortalecidas con la Comunidad y el Ayuntamiento de Madrid, así como con la CEIM dado que Martínez se ha incorporado a la Junta de dicha patronal empresarial.

Eceiza también tuvo un recuerdo emotivo para **Carmen Moreno Amador**, empleada del Colegio durante 25 años, que falleció en 2015.

Sometida a la aprobación de la sala el Acta de la XXIV Junta General, celebrada el 11 de junio de 2015, ésta fue aprobada por unanimidad.

Como en el año anterior, el secretario cedió la palabra a cada uno de los coordinadores de las distintas Comisiones de Trabajo que explicaron la labor y resultados obtenidos durante el ejercicio. Tras la intervención de Eceiza, el tesorero del CAFMadrid **Luis de la Peña**, pasó a detallar el

informe de las cuentas anuales de 2015, que han estado a disposición de los colegiados, y cuyo informe de Auditoría independiente, emitido por la firma Advance Audit, ha recibido la calificación de favorable. Por unanimidad se aprobaron las cuentas del ejercicio económico cerrado a 31 de diciembre de 2015.

Con respecto al Presupuesto de Ingresos y Gastos para el ejercicio de 2016, así como el incremento de la cuota colegial desde el 1 de julio de 2016 en 2 euros por colegiado y mes, también fue aprobado por unanimidad de la sala.

A continuación y siguiendo el Orden del Día, por insaculación informática se procedió a la elección de los miembros de la **Comisión de Recursos**, así como los suplentes de la misma, habiendo sido elegidos por sorteo, los siguiente colegiados:

**José Martínez San Andrés**, colegiado número 2583.

**Antonia Plaza Martín**, colegiada número 8562.

**Lucio Edilbert Freire Angulo**, colegiado número 9136.

**Javier Sanz García**, colegiado número 9856.

**Isabel Rodríguez García**, colegiada número 10638.

### Suplentes de la Comisión de Recursos:

**Gonzalo Plaza Iglesias**, colegiado número 6073.

**Antonio Roca Ugena**, colegiado número 7416.

**Basilio Abejón Baños**, colegiado número 10668.

Finalmente, por mayoría, se aprobó la propuesta de reforma del piso tercero "D", para su adecuación como biblioteca y sala de formación.







# PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN DE SUBVENCIONES

JORNADA



Juan Casares, Apolonio Dorado (centro) y José Antonio Acosta, a la derecha.

Por su parte, Dorado, que consideró muy importante la firma que ha rubricado el Colegio con la Consejería de Transportes, Vivienda e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid para el impulso, asesoramiento y gestión del paquete de ayudas publicado, informó, una vez analizado el contenido de las bases reguladoras, "que no serán rentables aquellas solicitudes que en el caso de actuaciones de accesibilidad estén por debajo de 20.000 euros y en el caso de actuaciones de conservación y mejoras de la calidad y sostenibilidad de edificios estén por debajo de 30.000 euros".

Con el fin de ofrecer toda la información relativa a la gestión de subvenciones a la rehabilitación en la Comunidad de Madrid, previstas en el Plan de Vivienda 2013-2016, y que se pueden solicitar desde el pasado 28 de mayo, el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid) organizó una jornada el pasado 16 de junio que contó con la participación de su vicepresidente primero, **Apolonio Dorado**; **Juan Casares**, vicepresidente de la Federación de Cooperativas de Vivienda y Rehabilitación (FCV); y **José Antonio Acosta**, coordinador de Programas y Oficinas de Rehabilitación de Viviendas de la Comunidad de Madrid.

El acto sirvió para aclarar a más de 80 administradores de fincas el procedimiento de tramitación de expedientes de subvenciones a la rehabilitación edificatoria al amparo del Plan Estatal, al que se ha sumado, "aunque tarde", la Comunidad de Madrid, como reconocieron los ponentes. Sin embargo, la colaboración de la Dirección General de Vivienda con el CAFMadrid y la FCV es un primer paso de colaboración público-privada que, sin duda, se verá reforzado en un próximo Plan, auguró Acosta.

tuciones de accesibilidad estén por debajo de 20.000 euros y en el caso de actuaciones de conservación y mejoras de la calidad y sostenibilidad de edificios estén por debajo de 30.000 euros".



De izda. a dcha.; Julián Domínguez, Enrique Fernández, Miguel de Osma y María Jesús Acosta. Fotos: Juanjo Bueno.

En esta jornada informativa también participaron **María Jesús Acosta**, **Julián Domínguez**, **Miguel de Osma**, representantes técnicos de la FCV, y **Enrique Fernández**, asesor de Arquitectura del CAFMadrid, que expusieron las características generales y plazos, la documentación técnica a presentar y los formularios requeridos para las distintas partidas subvencionables.



Momento de la firma del Convenio entre las cinco asociaciones sin ánimo de lucro y la Dirección General de Transporte, Infraestructuras y Vivienda de la Comunidad de Madrid.

## El CAFMadrid firma convenio con la Comunidad de Madrid para el fomento de la rehabilitación

El pasado 6 de junio, y junto a otras cuatro asociaciones, el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid) firmó un convenio con la Comunidad de Madrid con el objeto de impulsar la rehabilitación residencial de edificios, medida que podría beneficiar a 700 comunidades de propietarios madrileñas.

"Aunque estas ayudas llegan con casi tres años de retraso, son bienvenidas y debemos esforzarnos en que los ciudadanos conozcan toda la información con la colaboración de nuestro Colegio", manifestó **Manuela Julia Martínez**, presidenta del CAFMadrid, durante el acto de la firma con el Consejero de Transporte, Infraestructuras y Vivienda **Pedro Rollán**.

# EL CONGRESO DE ADMINISTRADORES DE FINCAS PRESENTA LAS PROPUESTAS PARA UNA NUEVA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL

El Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid) participó, representado por su vicepresidente segundo, **Pedro Manuel Ureta**, en el 20º Congreso Nacional y 1º Internacional de Administradores de Fincas, celebrado en Sevilla durante los días 2, 3 y 4 de junio.

Bajo el lema "Defendemos tus derechos, solucionamos tus problemas", una de las ponencias que más interés acaparó entre los más de 1.000 congresistas fue precisamente la presentación de las propuestas para la aprobación de una nueva Ley de Propiedad Horizontal.

Impartida por los miembros de la Comisión de Legislación y Mediación del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas (CGCAFE), **Pedro M. Ureta**, **Anabel Miró**, asesora jurídica del Colegio de Barcelona y Lleida y **Arturo Pérez Miralles**, doctor en Derecho y profesor asociado de la Universidad de Valencia, esta ponencia analizó la problemática que plantea la LPH actualmente en vigor, centrando sus propuestas en los elementos que integran el régimen de la PH, los tipos de gastos y fon-

dos, las nuevas tecnologías, los acuerdos y órganos de gobierno y las deudas y conflictos comunitarios.

Ureta destacó que la sociedad necesita una nueva Ley porque la actual data de 1960, y aunque haya sido modificada varias veces, "está completamente anquilosada y la regulación es contradictoria". Por ello, solicitó junto con sus compañeros de mesa "una regulación más clara, que sea

**Ureta: "La actual LPH está completamente anquilosada y la regulación es contradictoria"**

fácilmente interpretable por los operadores jurídicos, como abogados, jueces y administradores de fincas".

Esencial fue la propuesta referente a los Administradores de Fincas Colegiados en la nueva LPH, y se propone que, cuando se contrate un profesional externo, éste deba cumplir con unos

requerimientos mínimos en atención a los derechos del consumidor y usuario, como son una cualificación legalmente reconocida, y los requisitos exigibles en cada momento, en cuanto a formación, garantías y seguros mínimos de responsabilidad civil. Por este motivo, en estos casos su nombramiento como Administrador también incluirá las funciones de Secretaría.

Sobre esta cuestión, **Salvador Díez**, presidente del CGCAFE, manifestó que "las crecientes obligaciones técnicas, jurídicas, laborales y fiscales que afectan al mundo inmobiliario requieren de una gestión profesional, eficaz, segura y responsable. Por todo

ello, el CGCAFE solicita una regulación adecuada de la actividad de los Administradores de Fincas profesionales, su titulación necesaria y el establecimiento de la obligación de disponer de los seguros necesarios con la finalidad de que los ciudadanos y consumidores cuenten con las garantías necesarias y suficientes por los servicios que reciben".



Miembros de la Junta de Gobierno del CAFMadrid a la entrada al Congreso. Foto: José M. Pérez López.



Componentes de la mesa sobre propuestas de reforma de la LPH junto al presidente del Colegio de Sevilla, Rafael del Olmo.





El Colegio te ayuda a poner la casa

## CURSO DE IMPLANTACIÓN DEL NUEVO LOGO EN EL DESPACHO

El pasado 17 de junio, el CAFMadrid acercó el logo de la Profesión a los administradores de fincas con la celebración de un curso teórico-práctico impartido por Noelia Mochales, miembro de la Comisión de Comunicación, Imagen y Redes Sociales.

Para empezar, Mochales quiso dejar claro que la labor de implantar una imagen corporativa comienza en la propia oficina del administrador, y que ésta se debe diferenciar de la competencia poniendo en valor lo que más destaca dentro de la Profesión. ¿Cómo? A través del nuevo logo, una identidad común a todos los administradores de fincas colegiados.

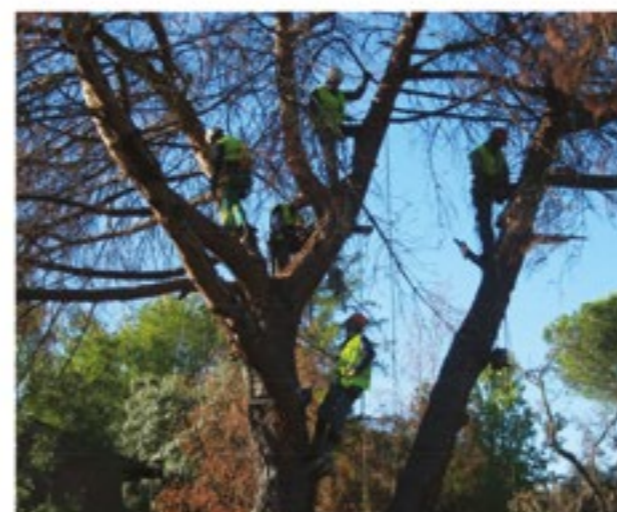
La administradora recomendó incorporar la casa no sólo en la papelería del despacho, sino también en la firma del correo electrónico, en la página web y en las redes sociales. Sólo así podremos "construir" esta imagen en la mente del consumidor y usuario de vivienda y podrá vincular los valores que nos reconoce como profesionales: cualificación, excelencia y transparencia.



TUTORIAL IMPLANTACIÓN NUEVO LOGO

# Branco Bajalica S.L.

C/ Dr. 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
- 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](mailto:bajalica@bajalica.es)

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

SERVICIO DE URGENCIA 24 HORAS





¿SABES LO FÁCIL QUE ES COPIAR  
LOS MANDOS DE TU GARAJE?

Protége-T  
GARAJE

COMBINA MANDOS INCOPIABLES,  
CIFRADOS y PERSONALIZADOS.

CON LA EFICIENCIA DE LAS  
CÁMARAS DE VIDEOVIGILANCIA



SIN INVERSIÓN INICIAL NI DERRAMAS

Como especialistas en seguridad para comunidades sabemos que a veces las cámaras no son suficientes, por eso hemos creado **ProtegeT-Garaje**, para blindar la seguridad de los garajes.

## VENTAJAS DE PROTÉGE-T GARAJE



Grabación y seguimiento de intrusiones a través de videovigilancia.



Detecta al instante si existe un intento de forzar la puerta del garaje.



Detección de mando robado y aviso de puerta de garaje abierta.



Solicita ayuda en caso de emergencia o asalto pulsando el botón SOS.



Control y gestión de ocupación de plazas de garajes.



Sistema de apertura remota de puerta.



El sistema registra los eventos de acceso o intento de acceso de cada mando.



Es posible autorizar o denegar el acceso a zonas comunes: piscina, gimnasio, pista de pádel...

PREVENT  
SECURITY SYSTEMS  
Dura D

91 376 82 62  
www.protegetugaraje.info

Protége-T  
GARAJE

LA RED

## Distintos tipos de virtualización para sacar partido al despacho



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

La principal ventaja de la virtualización es poder tener varios sistemas dentro de un solo hardware físico como si de varias máquinas con sus respectivos componentes hardware se tratase, siendo independientes los unos de los otros. Aislamiento, seguridad, flexibilidad, agilidad y portabilidad, así como sus aplicaciones en las empresas, recomendaciones y mejores prácticas son algunas de las ventajas de poder virtualizar.

Aclarado en el anterior número de la revista la utilidad de la máquina virtual en el despacho de Administración de Fincas, es igualmente interesante conocer los tipos de virtualización existentes:

### Virtualización de servidores

La mayoría de los servidores funcionan a menos del 15% de su capacidad, gracias a la virtualización de servidor, mediante la ejecución de varios sistemas operativos en un único servidor físico como máquinas virtuales, y cada una de ellas tiene acceso a los recursos de procesamiento del servidor subyacente.

El paso siguiente es agregar un clúster de servidores a un recurso único y consolidado, que permite un aumento de la eficacia general y una reducción de los costos. La virtualización de servidor también permite una implementación de cargas de trabajo más rápida, un aumento del rendimiento de las aplicaciones y una disponibilidad superior.

### Virtualización de la red

La virtualización de redes es la reproducción completa de una red física. Las aplicaciones se ejecutan en la red virtual exactamente del mismo modo en que lo hacen en una red física. La virtualización de red presenta dispositivos y servicios de red lógicos, es decir, puertos lógicos, switches, enrutadores, firewalls, equilibradores de carga, redes privadas virtuales (VPN, Virtual Private Network). Las redes virtuales ofrecen las mismas funciones y garantías que una red física, junto con las ventajas operacionales y la independencia de hardware propias de la virtualización.

### Almacenamiento definido por el software

Los volúmenes grandes de datos y las aplicaciones en tiempo real están llevando las demandas de almacenamiento a nuevos niveles. Mediante la virtualización del almacenamiento, se separan los discos y las unidades flash en los servidores, se los combina en depósitos de almacenamiento de alto rendimiento y se los suministra como software. El almacenamiento definido por el software es una nueva estrategia para el almacenamiento que brinda un modelo operacional fundamentalmente más eficaz.

### Virtualización de escritorio

La virtualización de escritorio describe el proceso de separación entre este último, que engloba los datos y programas que utilizan los usuarios para trabajar, y la máquina física. El escritorio «virtualizado» es almacenado remotamente en un servidor central en lugar de en el disco duro del ordenador personal. Esto significa que cuando los usuarios trabajan en su escritorio desde su portátil u ordenador personal, todos sus programas, aplicaciones, procesos y datos se almacenan y ejecutan centralmente, permitiendo a los usuarios acceder remotamente a sus escritorios desde cualquier dispositivo capaz de conectarse remotamente al escritorio, tales como un portátil, PC, Smartphone o cliente ligero.

La experiencia que tendrá el usuario está orientada para que sea idéntica a la de un PC estándar, pero desde un dispositivo de cliente ligero o similar, y desde la misma oficina o remotamente.

### Virtualización completa del hardware o nativa

Cada máquina virtual puede ejecutar cualquier sistema operativo soportado por el hardware real del sistema. Así los usuarios pueden ejecutar dos o más sistemas operativos distintos simultáneamente en ordenadores virtuales, pero siempre que dichos sistemas operativos puedan funcionar en la arquitectura hardware de la máquina física.







**MUTUA DE PROPIETARIOS**  
SEGUROS INMOBILIARIOS DESDE 1835

**¿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](http://www.mutuadepropietarios.es)



NOVEDADES JURISPRUDENCIALES

## APERTURA DE PISCINAS

### CONSULTAS

**¿Qué acciones se pueden tomar contra un vecino que incumple las normas de régimen interno? • EDE 2015/1004514**

**Planteamiento •** ¿Qué acciones se pueden tomar contra un vecino que incumple las normas de régimen interno? Utilización piscina fuera del horario establecido o no respetar los tiempos de descansos de la comunidad, etc.

**Respuesta •** Las normas de régimen interno, como los horarios de uso de la piscina, son de obligado cumplimiento. Si no se hace estaríamos ante una actividad prohibida por las normas de la comunidad.

En efecto, conforme al art. 6 LPH para regular los detalles de la convivencia y la adecuada utilización de los servicios y cosas comunes, y dentro de los límites establecidos por la Ley y los estatutos, el conjunto de propietarios podrá fijar normas de régimen interior que obligarán también a todo titular mientras no sean modificadas en la forma prevista para tomar acuerdos sobre la administración.

En nuestra opinión, la única opción que le queda a la comunidad es seguir el procedimiento de cesación de actividades molestas del art. 7.2 LPH.



Conforme al art. 7.2 LPH el presidente ha de requerir fehacientemente al sujeto infractor para que cese en la actividad prohibida bajo apercibimiento de ejercitar acciones judiciales. Posteriormente, si no cesa, y previa autorización de la Junta, podrá ejercitar la acción de cesación. El procedimiento judicial se sigue por el juicio ordinario.

Como en la demanda interpuesta en nombre de la comunidad por su representante el presidente, se ha de acreditar el requerimiento, es conveniente que éste se haga mediante conducto notarial y que quede constancia no sólo de que se ha hecho, sino también de su contenido. También ha de acompañarse certificación del acuerdo de la Junta, adoptado por mayoría, para entablar la acción.

La demanda habrá de dirigirse contra el propietario.

Si la sentencia fuese estimatoria, además de la cesación definitiva de la actividad prohibida y la indemnización de daños y perjuicios que proceda.

**La instalación de una puerta en la valla de la piscina, ¿se puede interpretar como una nueva instalación? • EDE 2013/148727**

**Planteamiento •** La instalación de una puerta en la valla de la piscina, no vendría regulado en el art. 17.4 y 17.8 de la LPH aprobada recientemente. ¿La puerta se puede interpretar como una nueva instalación?

El importe de la instalación no excede del importe de tres mensualidades, por tanto se aplicaría el art. 17.8, pero ¿cómo se deben contabilizar los votos?

Tengo entendido que del total de propietarios se deben restar las cuotas de las viviendas que no tengan derecho a voto por impago de recibos, asistan o no a la reunión, por tanto el 100% se restan las cuotas de los morosos, y de la cuota resultante se calculan las 3/5 partes del total de propietarios, pero la duda es si se deben obtener de los propietarios que asisten o del total de propietarios, es decir si no se consiguen la 3/5 partes de los presentes y representados en la Junta, el acuerdo no prospera, o por el contrario se añaden a los votos de la mayoría los de los propietarios ausentes, que tendrán 30 días para manifestar su discrepancia. ¿Y las abstenciones cómo se computan?

**Solución •** No existe una interpretación unánime sobre el particular, dado que no es un supuesto expresamente contemplado en la LPH. Si bien podría entenderse que no es una alteración sustancial sería, en nuestra opinión, conveniente el máximo consenso de modo que sería de aplicación el art. 17.4 LPH. En efecto, señala el citado precepto que "cuando por el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, se adopten válidamente acuerdos, para realizar innovaciones, nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridos para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble, no exigibles y cuya cuota de instalación exceda del importe de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes, el disidente no resultará obligado".

Así, en nuestra opinión, la puerta se puede interpretar como una nueva instalación.

El importe de la instalación no excede del importe de tres mensualidades, lo que significa que el disidente está obligado al pago. Por tanto, se puede repercutir el coste de la instalación y es de aplicación el art. 17.8 LPH que señala que "se computarán como votos favorables los de aquellos propietarios ausentes de la Junta, debidamente citados, quienes una vez informados del acuerdo adoptado por los presentes, conforme al procedimiento establecido en el artículo 9, no manifiesten su discrepancia mediante comunicación a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad en el plazo de 30 días naturales, por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción". Por tanto, los ausentes en esas condiciones se consideran como votos favorables.

De conformidad con lo dispuesto en los arts. 15 y 16 LPH del total de propietarios se deben restar las cuotas de las viviendas que no tengan derecho a voto por impago de recibos, asistan o no a la reunión. Así, de la cuota resultante se calcula el porcentaje de las 3/5 partes del total de propietarios (60%). Debe advertirse que por aplicación del art. 17.8 LPH se añaden a los votos de la mayoría los de los propietarios ausentes, que tendrán 30 días para manifestar su discrepancia.

En cuanto a las abstenciones estos no se computan ni a favor ni en contra. En efecto, la doctrina opina que las abstenciones no pueden añadirse a los votos favorables y estos solamente pueden conformarse con la suma de los que expresamente votan a favor del acuerdo.





## Máximo confort y mínimo consumo en la nueva vivienda inteligente *made in Spain*

Por Arantxa Castaño • Periodista

recorderios y alarmas a través del Smartphone. La vivienda será implementada de forma experimental en el Instituto de Investigación en Informática (I3A) de la Universidad de Castilla-La Mancha (UCLM), donde dos profesoras y dos alumnos han sido seleccionados por Google en el marco de la iniciativa 'Internet de las cosas'.

La profesora Teresa Olivares, que suma diez años de experiencia científica en el campo de las redes de sensores, es la investigadora principal del proyecto Ecosense, financiado por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, que tiene como objetivo mejorar el confort y la seguridad de los edificios inteligentes y mejorar su consumo energético. Tras una primera fase concluida en 2010, el equipo se propone implementar en Albacete una casa experimental que contará como novedad principal con un servidor central que tomará decisiones de manera inteligente.

Para ello, la vivienda estará dotada con sensores de temperatura, humedad, luz y CO<sub>2</sub>, de apertura y cierre de puertas y ventanas y control de movimiento, así como con otros dispositivos que utilizan el estándar innovador BLE (Bluetooth Low Energy) para determinar, por ejemplo, en qué parte de la habitación de la casa se encuentra un individuo.

### Nueva tecnología: beacons

"La idea principal es desarrollar un prototipo de casa inteligente donde se pueda probar la nueva tecnología mediante el uso de pequeños dispositivos de bajo consumo (beacons)", señala la profesora Olivares, que comparte este proyecto con la también profesora M<sup>a</sup> Carmen Ruiz y los alumnos Carmen Guereta y Jaime López. "En con-

La casa experimental contará como novedad principal con un servidor central que tomará decisiones de manera inteligente

Antes de 2017 Albacete contará con una casa inteligente conectada a un gran servidor central que tomará decisiones, ordenará actuaciones y emitirá

recorderios y alarmas a través del Smartphone. La vivienda será implementada de forma experimental en el Instituto de Investigación en Informática (I3A) de la Universidad de Castilla-La Mancha (UCLM), donde dos profesoras y dos alumnos han sido seleccionados por Google en el marco de la iniciativa 'Internet de las cosas'.

creto la micro localización y la proximidad, para crear un entorno inteligente que tenga en cuenta el comportamiento de las personas que la habitan". El sistema aprenderá comportamientos de las personas que vivan allí y "podrá predecir acciones relacionadas con la vivienda, maximizando las condiciones de confort y minimizando el consumo energético", explican.

Gracias a la tecnología BLE, la nevera avisará de que se está acabando su contenido, las cajas de medicamentos podrán decir si se ha tomado la dosis diaria y los sillones o tronas de bebé informarán sobre si se ha levantado la persona que estaba sentada. Por otra parte, la micro localización, que según Olivares "está sientiendo todo un descubrimiento para las grandes marcas en sus operaciones de

marketing", permitirá que se enciendan solo las luces de la parte de la habitación donde hay gente, detectar el peligro si un niño se acerca a una ventana abierta o asegurarse de que una persona está en su cama en las horas de descanso.

El único requisito es que el usuario cuente con un teléfono inteligente. "También podrá llevar dispositivos portátiles como pulseras o relojes que formen parte de esta red heterogénea e informen al sistema a través de datos recogidos por los sensores", afirman los autores del proyecto.

Tras dirigir el trabajo de fin de grado de los alumnos sobre la tecnología BLE y los protocolos asociados para el desarrollo de aplicaciones relacionada con las casas inteligentes, las profesoras presentaron su idea a un concurso promovido por Google para premiar la investigación en 'Internet de las cosas (IoT)', una iniciativa a nivel mundial que reta a desarrollar propuestas basadas en la tecnología para encontrar soluciones innovadoras a problemas cotidianos. En abril de este año fueron seleccionados por la compañía, que dará continuidad al proyecto si, una vez examinados los resultados, valora que es interesante.



## Las claves del ahorro energético en las comunidades de propietarios

CAFMadrid firma un acuerdo de colaboración con LEDIT Eficiencia Energética con ventajas diferenciales para los Colegiados



- El ahorro medio en iluminación que se puede obtener en cada Comunidad de Propietarios oscila entre un 50% y un 85% y se garantiza por contrato.
- No es necesario una derrama, la sustitución por LED se financia con el ahorro energético.
- LEDIT garantiza 3 años el producto y la mano de obra, es decir, no solamente sustituye el material defectuoso, sino que lo repone.
- Se realiza un estudio por cada Comunidad de Propietarios adaptando así cada proyecto a las distintas necesidades.
- No es necesario la realización de obras y la sustitución por Led se hace de una manera rápida y limpia.
- Por ello, CAFMadrid ha llegado a un acuerdo de colaboración con LEDIT para proporcionar ahorro energético en las CCPP con ventajas diferenciales para los Colegiados.
- Los colegiados de CAFMadrid cuentan con las siguientes ventajas:
  - Dos años adicionales gratuitos al año de mantenimiento establecido por contrato.
  - Dos meses adicionales de financiación sobre la oferta estándar de LEDIT.

El pasado mes de febrero de 2016 Manuela Julia Martínez Torres, Presidenta de CAFMadrid y Carlos Puig, Director General de LEDIT Eficiencia Energética firmaron el acuerdo de colaboración que posibilita a los Colegiados de CAFMadrid una serie de ventajas adicionales a los estándares de LEDIT.

Entrevistamos a Carlos Puig Sagi-Vela, Director General de LEDIT.



¿Qué tiene que decir en este punto LEDIT?

Precisamente es ahí donde LEDIT ofrece una inmejorable calidad en sus servicios realizando la optimización de los costes de iluminación a través de la sustitución de iluminación tradicional por LED:

- Garantizando durante 3 años el material y la mano de obra.
- Garantizando el ahorro por contrato.
- Financiando la operación

Carlos, ¿por qué son necesarios los proyectos de ahorro de energía lumínica para las CCPP?

• Los proyectos personalizados que realizan nuestros técnicos logran un ahorro de energía lumínica de entre el 50% y el 85%. Son personalizados porque se basan en una auditoría gratuita y sin compromiso que permite disponer a las CCPP de un conocimiento exacto de su consumo en iluminación. En el caso de LEDIT el ahorro se garantiza por contrato.

¿Qué ventajas aporta esa tecnología LED?

• Son bastantes, pero las que creo importantes serían: el diferencial de ahorro incluso con las de bajo consumo, larga vida útil (más de 50.000 horas, más de 6 veces la vida de la iluminación convencional), reducción de costes de mantenimiento, mayor eficiencia y rendimiento (90% de la energía aprovechada), más ecológica (sin elementos contaminantes), no atrae insectos. En resumen, la tecnología LED proporciona un sinfín de ventajas.

¿Qué deben tener en cuenta las Comunidades de Propietarios a la hora de decidir?

• Además del ahorro, que en el caso de LEDIT, se garantiza por contrato se debe buscar la calidad no sólo en los materiales que se instalen -siempre primeras marcas- sino también en el servicio durante la instalación, garantía de postventa tanto en material como en mano de obra, forma de financiación que permite que NO se incurra en derramas y gastos... etc.

¿En base a vuestra experiencia, qué les suele preocupar a los vecinos?

• Principalmente les preocupa el desembolso económico y la forma de pagar esa instalación. También les preocupa la calidad de los materiales que se cambian y su mantenimiento.

al 100%. No se necesitan derramas, ni adelantar ningún dinero, ni pagar ninguna cuota inicial.

• La comunidad nos devuelve mes a mes la inversión inicial realizada por nosotros con el ahorro que le generamos al poner tecnología LED.

¿Y a los Colegiados de CAFMadrid?, ¿qué les ofrecéis?

• Nosotros ayudamos a los Administradores de Fincas y en concreto a los Colegiados de CAFMadrid a ofrecer un servicio de valor añadido a sus Comunidades de Propietarios, ya que es sencillo, sin derramas, sin obras, limpio, fidelizando así a su cartera de clientes y además en el caso de los Colegiados de CAFMadrid con dos años gratuitos adicionales de mantenimiento y dos meses adicionales de financiación.

¿Cuáles son los principales miedos y reacciones de los vecinos?

• El principal miedo es si el ahorro es cierto, que en el caso de LEDIT lo es porque además lo garantizamos por contrato y con respecto a las principales reacciones son presentar a "el amigo electricista", que tiene el inconveniente de que no garantiza por contrato el ahorro energético, ni financia la operación, ni tiene el material adecuado ya que suelen instalar material de uso doméstico y desde luego no garantiza el mantenimiento ni el material. Y, sobre todo, que generalmente desconoce aspectos técnicos necesarios para abordar la sustitución de materiales porque no ha sido él quien ha hecho las inspección previa de la instalación...

Carlos, muchas gracias, por último ¿cómo se pueden poner nuestros Colegiados en contacto con LEDIT?

Muchas gracias a vosotros por vuestro interés. Los Colegiados pueden ponerse en contacto con LEDIT a través de nuestra web [www.ledit.es](http://www.ledit.es), o en el teléfono 902 901 901



LEDIT.



# ¿ESTÁ BIEN CONSIDERADA LA SOSTENIBILIDAD EN LA CONSTRUCCIÓN?

**P**rimero, fue necesario civilizar al hombre en su relación con el hombre. Ahora, es necesario civilizar al hombre en su relación con la naturaleza y los animales". Rescato esta cita de Víctor Hugo para hablar, defender y comprender la evolución del sector de la construcción hacia una actividad más respetuosa con el medio que la rodea. Especialmente teniendo en cuenta que este sector genera un gran impacto medioambiental desde el diseño y construcción hasta la demolición pasando por los materiales o el uso que se haga de la edificación en cuestión. Por eso, **una construcción sostenible no es sólo aquella que utiliza unos materiales poco contaminantes, reciclados o reciclables sino también aquella que se adapta y es respetuosa con su entorno, ahorra recursos, ahorra energía y cuenta con los usuarios.**

La UE pretende que la construcción evolucione hasta lograr que las nuevas edificaciones ahorren al menos un 20% de la energía consumida hasta 2020. Una muestra más de que la construcción sostenible no sólo está bien considerada hoy sino que es una **apuesta a futuro que seguirá ganando importancia social.** Porque, además de ser menos contaminante y más respetuosa con el medio, también **puede suponer un importante ahorro** para los inquilinos o propietarios de esas viviendas, oficinas o locales **en cuanto a gasto energético.** Y no es una actividad menor. La construcción genera 20 millones de puestos de trabajo en Europa y supone casi la mitad del consumo energético y de materiales de la UE.

Hace unos seis años, tuve ocasión de hacer un reportaje sobre bioconstrucción para un programa de televisión que dirigía. Ya entonces, el arquitecto de la empresa con la que contactamos



Ilustraciones:  
Albert Brullet.

**Tender hacia una construcción sostenible es bueno para el medio ambiente, para la salud del ciudadano y para su ahorro. Es presente y futuro**

destacaba que, a pesar de que el coste de la **construcción resultaba algo más elevado que el de las viviendas tradicionales, no debía contemplarse como un gasto sino como una inversión** que se amortizaba en el corto-medio plazo. Una de las propietarias a las que entrevistamos nos lo confirmó. Había logrado tener una

Por **Tania Lastra**  
Periodista y directora del portal [viviendadeprisa.es](http://viviendadeprisa.es)  
**@TlastraG**



vivienda prácticamente autosuficiente que le generaba un gasto energético mínimo respecto a viviendas de las mismas características.

Cierto es que este "sobrecoste" respecto a la construcción más convencional está llegando antes a viviendas unifamiliares que incluyen el respeto medioambiental casi como una característica que sumar a las calidades de la vivienda. Como un añadido de alto standing. Pero todo cambia poco a poco y las normativas están contribuyendo a que tanto los edificios unifamiliares como los colectivos, públicos y privados, continúen su evolución (como lo han hecho hasta hoy).

En Guadalix de la Sierra, Madrid, ya pueden presumir de una vivienda unifamiliar de "construcción pasiva" que, con 135 m<sup>2</sup> y construida con materiales naturales, con un ahorro energético de hasta un 90%. Y pronto podremos disfrutar del rascacielos "verde" más alto del mundo, el edificio Bolueta, en Bilbao, una edificación que aspira a tener un gasto energético prácticamente nulo.

En resumen, la preocupación por ser más sostenibles existe también en la construcción. **Tender hacia una construcción sostenible es bueno para el medio ambiente, para la salud del ciudadano y para su ahorro. Es presente y futuro.** Y es una preocupación creciente. Según un estudio de Dodge Data & Analytics and United Technologies Corporation elaborado en 69 países entre ellos, España, el 60% de las empresas constructoras esperan que sus edificios certificados se dupliquen en el año 2018.

**T**ajantemente no, o al menos no como debería. **Pensar en verde en el sector de la construcción está reservado, por el momento, a empresas punteras, a compañías que ofertan un producto diferenciador al alcance de muy pocos.** Y el usuario, el potencial comprador de vivienda lo sabe, y por ello se retrotrae cuando tiene que elegir por una vivienda estándar o con altas prestaciones energéticas. La economía manda y nadie duda del sobrecoste de las construcciones energéticamente eficientes. Y ya no vale el socorrido mensaje "Estos gastos se amortizan con el tiempo con importantes ahorros energéticos". ¿Cuántos años hay que esperar? Siete, 10, 12... ¿Y mientras, cómo pago las facturas?

**Existe confusión entre los conceptos de eficiencia energética y sostenibilidad, este último de naturaleza más amplia que no sólo abarca los ahorros energéticos sino también los beneficios sociales y medioambientales**

En la actualidad, **podemos contar con los dedos de una mano las promociones existentes en la Comunidad de Madrid que llevan sello BREEAM,** una metodología de construcción sostenible de origen británico adaptada a la normativa española en 2010 y que promueve una estructura saludable y productiva para sus ocupantes, eficiente en los recursos que emplea y respetuosa con el medio ambiente. Cinco son las promociones residenciales BREEAM en Madrid a día de hoy, cuatro pertenecientes a promotoras con importante



rar la sostenibilidad y la eficiencia energética en los edificios de viviendas.

Y pese a que se han dado pasos importantes, la I Encuesta sobre Construcción Sostenible de BREEAM España, elaborada en diciembre de 2012, ya ponía sobre la mesa que la sociedad no está concienciada sobre la necesidad de apostar por la construcción sostenible, principalmente por el desconocimiento de las ventajas económicas, sociales y ambientales y la falta de incentivos por parte de la Administración en forma de reducción de impuestos vinculados a bienes inmuebles.

Esa es otra, la Administración, que debería dar ejemplo, es inquilina de edificios ineficientes. Pocos se salvan, como la reciente remodelación de la Sede del Ministerio de Exteriores en la Plaza del Marqués de Salamanca, en Madrid, que ha obtenido el certificado BREEAM.

La desinformación que existe entre el ciudadano es otra batalla que el sector previamente ha de ganar. **Existe confusión entre los conceptos de eficiencia energética y sostenibilidad, este último de naturaleza más amplia que no sólo abarca los ahorros energéticos sino también los beneficios sociales y medioambientales para los residentes del edificio.** Una confusión que también ha alcanzado a los certificados, entre aquellos que son obligatorios por ley, como el certificado energético para vender o alquilar inmuebles, y los voluntarios, como el BREEAM.

Marquemos entre todos la línea que separa la sostenibilidad de la eficiencia energética, la construcción realmente sostenible y la que se vende así pero no es tal.

Por **Juanjo Bueno**  
Periodista especializado en el sector inmobiliario  
**@jibamo**





# JUAN PABLO LÁZARO

Presidente de la CEIM

**Desde que fuera reelegido por unanimidad presidente de la Confederación Empresarial de Madrid (CEIM) en febrero de este año, Juan Pablo Lázaro no ha dejado de trabajar con un objetivo claro: posicionar la patronal como una organización eficaz, independiente y transparente en cuanto a la financiación.**

Por primera vez, un miembro de la Junta de Gobierno del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid) forma parte como vocal de la Junta Directiva de la CEIM. Hablamos de Manuela Julia Martínez, que como presidenta del CAFMadrid entrevista a su homólogo en la patronal empresarial Juan Pablo Lázaro.

¿En qué medida la CEIM está apoyando a las pymes y empresarios autónomos como agentes relevantes en la transformación económica?

Tanto las pymes como los empresarios autónomos son el motor económico del país. No en vano, en España el 98,8 % del tejido empresarial son pymes. En caso de crisis son las que mantienen antes el empleo y también las que empiezan a generarlo cuando iniciamos la recuperación. Por ello la salud económica de un país se mide por la salud de sus pymes. Mientras, tienen que enfrentarse a una problemática muy especial como es el acceso de financiación, las trabas burocráticas y la falta de unidad de mercado. En este sentido, y aunque se han conseguido muchas cosas, queda todavía mucho por hacer.

Por primera vez el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid está presente con un miembro de su Junta Directiva dentro del organigrama de la CEIM, ¿cómo valoras el papel de esta institución en la patronal?

Primero quiero daros las gracias porque sea así. Y es que el mundo asociativo es una forma que tenemos los empresarios de devolver a la sociedad parte de lo que nos ha dado. Que personas, en este caso tú Manuela, y otros miembros que estamos en la Junta dediquemos parte de nuestro tiempo a defender intereses colectivos es muy positivo para la organización. Además, los administradores de fincas representáis un tejido de la economía real, ya que como suelo decir, mucho antes de que lleguen los datos a los analistas éstos pasan por nuestras empresas. Vosotros sois un

## LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS REPRESENTÁIS UN TEJIDO DE LA ECONOMÍA REAL

indicador adelantado, sabéis perfectamente cómo va la economía sin que vengan a contároslo. Esto, unido al dinamismo que tiene vuestra actividad y vosotros como institución, hace que sea un lujo que forméis parte de la CEIM.

¿Qué aspectos laborales crees que se deberían potenciar en la profesión de administrador de fincas colegiado con el apoyo de la patronal?

Sois grandes expertos en muchas áreas; ámbito laboral, fiscal, mercantil... y al tiempo tenéis la misma problemática que cualquier empresa. Suelo decir en mi mensaje que España no tiene un problema de salarios, sino más bien de costes laborales. Tenemos que trabajar para conseguir que los empresarios perdamos el miedo a contratar, apostando por la flexibilidad. Te pongo un ejemplo: En España de 240 días laborables solo trabajamos a la vez 140 tras descontar las fiestas locales, autonómicas. Eso es una merma de competitividad. Al final la macro es un conjunto de muchas micro decisiones que hace que una economía sea competitiva y es ahí donde debemos estar.

Uno de los principales motores de la economía madrileña es la construcción, ¿cómo valora la situación actual de la Operación Chamartín? ¿El Colegio de Arquitectos se ha comprometido en mediar, la CEIM se lo ha planteado?

Tener un sector de la construcción sano y fuerte es un indicador. En todas las crisis, cuando la construcción se recupera también lo hace el país. Respecto a la Operación Chamartín efectivamente hemos tenido reuniones con el Ayuntamiento y con la empresa promotora y nos hemos puesto a su disposición. Apostar por esta operación es muy importante. Entiendo que el Consistorio quiera hacer cambios, pero ►

## La Operación Chamartín sí o sí tiene que salir



► éstos no pueden generar más coste a la ciudad teniendo en cuenta que la operación ya se financiaba con la propia construcción de viviendas. Tiene que seguir siendo lo suficientemente interesante para que los inversores se involucren y desde luego pararla o detenerla es una mala noticia para Madrid. La Operación Chamartín sí o sí tiene que salir.

¿Qué ha aprendido el sector empresarial de la crisis económica de los últimos años?

La crisis financiera que hemos vivido la estudiarán nuestros nietos y la pagarán nuestros hijos. Lo primero que deberíamos hacer es analizar qué ha pasado. Porque esta crisis no ha sido una crisis de ambición. Me molesta mucho cuando se comenta que las personas se han metido en viviendas que luego no han podido pagar; esto no es así, alguien que entendieron que era un experto les ofreció una serie de oportunidades. Ha sido una crisis de transparencia, de realidad. Debemos aprender la lección;

hacer los cambios necesarios en la economía financiera para que ésta esté al servicio de la sociedad y no al revés.

Más concretamente, creo que las empresas siempre hay que gestionarlas como si estuviéramos en crisis, con un criterio conservador.

Como vicepresidente de la CEOE, ¿qué le pediría al nuevo Gobierno que resulte de las elecciones del 26 de junio?

Primero, que no podemos salirnos de la ortodoxa europea; estamos en un club y puede traer unas consecuencias muy malas. Segundo, que subir los impuestos no es nunca una buena receta; es totalmente contraproducente porque normalmente cuanto más se suben, menos se recauda. A poder ser que haya una bajada de impuestos.

También pediría que se trabaje para tener una flexibilidad laboral, de forma que las empresas seamos más competitivas, se genere empleo y se reparta riqueza. Y acabar con muchas reformas, como es la agilización del sistema judicial.

Se trata de una batería que en la CEIM la hemos plasmado en el "Plan 400 K"; 225 medidas del ámbito fiscal, laboral y mercantil. Y ahí las patronales tenemos que liderar este cambio. ■

“Subir los impuestos no es nunca una buena receta; es totalmente contraproducente porque normalmente cuanto más se suben, menos se recauda”



Manuela Julia Martínez, entrevistando a Juan Pablo Lázaro.

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



# ¿HA TOCADO FONDO EL PRECIO DE LA VIVIENDA?

## EL 62% DE LOS MADRILEÑOS OPINA QUE SÍ

Por tercer año el portal fotocasa presenta el estudio sociológico "Los españoles y su relación con la vivienda en 2015" con el objetivo de conocer por dónde se mueve el mercado inmobiliario desde la perspectiva del usuario. Tras ocho años de crisis, este exhaustivo análisis de la realidad social muestra cómo la conservadora mentalidad de los ciudadanos hace que España siga siendo un país de propietarios.

Cierto es que este sentimiento de propiedad está generalizado en todo el territorio español, aunque en Andalucía y Cataluña el 85% de los ciudadanos se muestran algo menos cercanos a esta afirmación que en Madrid (91%). Y con todo, "el mercado del alquiler está creciendo porque todavía es mucha la gente que pese a la caída de los precios y a la reapertura del crédito aún no puede permitirse la compra de una vivienda", explica Beatriz Toribio, responsable de Estudios de fotocasa. Este vínculo con la propiedad se entiende gracias al papel de rentabilidad que la sociedad asocia a la vivienda. Así, el 67% de los madrileños se decantan por una vivienda en propiedad.

Si hablamos del coste de la vivienda, seis de cada 10 madrileños, concretamente el 62% de los encuestados, considera que los precios han tocado fondo y creen que no bajarán más. Dato que supone una clara diferencia con respecto a la edición anterior del informe, cuando una clara mayoría de los españoles pensaban que los precios iban a seguir cayendo. "Tras perder un 45% de su valor desde los máximos de la crisis, se está extendiendo la idea de que el precio de la vivienda no va a caer mucho más y que es momento de comprar. Si hace dos años eran mayoría quienes pensaban que la vivienda iba a seguir perdiendo valor, hoy solo comparten esta visión uno de cada cuatro madrileños", explica Toribio. Cuatro de cada 10 madrileños que viven de alquiler declaran, según este informe, que preferirían vivir en propiedad. La situación económica y la movilidad geográfica son determinantes a la hora de optar por el alquiler. Asimismo, el 55% de los madrileños encuestados que viven de alquiler tienen entre sus planes comprar en los próximos cinco años. Mientras, en la totalidad de las comunidades autónomas el porcentaje de aquellos que no tienen intención de pasar del alquiler a la propiedad es similar, entre el 17% y el 19%.

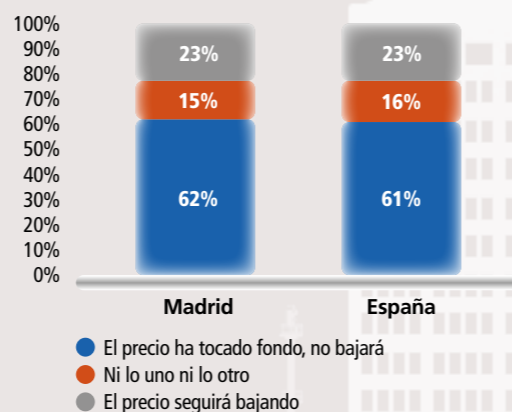
### Los madrileños están satisfechos con su vivienda

Este informe también analiza el grado de satisfacción de los encuestados con respecto al estado de su vivienda. En España existe una importante disposición e intención a cambiar de piso, entre siete y ocho de cada 10 afirma que lo haría.

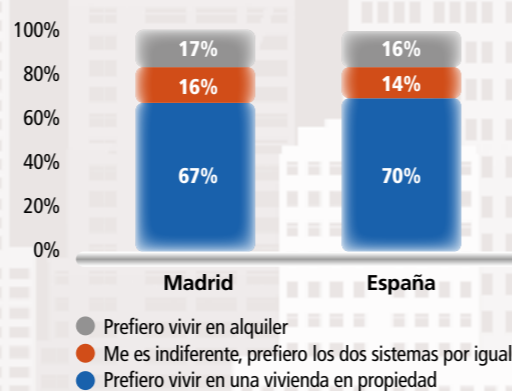
En general, los madrileños están satisfechos con el inmueble en el que residen actualmente. De hecho, la nota que le ponen es de un 6,3 (la misma que la media española).

Si se analiza al detalle, los madrileños que viven de alquiler son los más contentos, con una nota del 6,1 frente al 5,8 de la media nacional. En el caso de la compra, en cambio, la nota media es de 6,5. El estudio sociológico "Los españoles y su relación con la vivienda en 2015" tiene su base en un conjunto de 5.528 encuestas realizadas mediante cuestionario online durante enero de 2016 a los usuarios de fotocasa (de entre 28 y 65 años) y mediante la empresa Netquest. Con el fin de que los resultados sean representativos de la sociedad española, los datos han sido ponderados teniendo en cuenta las características demográficas presentadas por el INE.

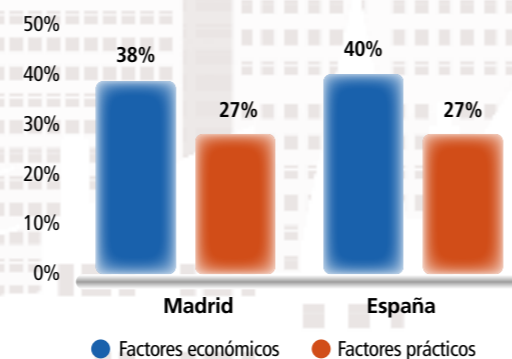
### ¿HAN TOCADO FONDO LOS PRECIOS DE LA VIVIENDA?



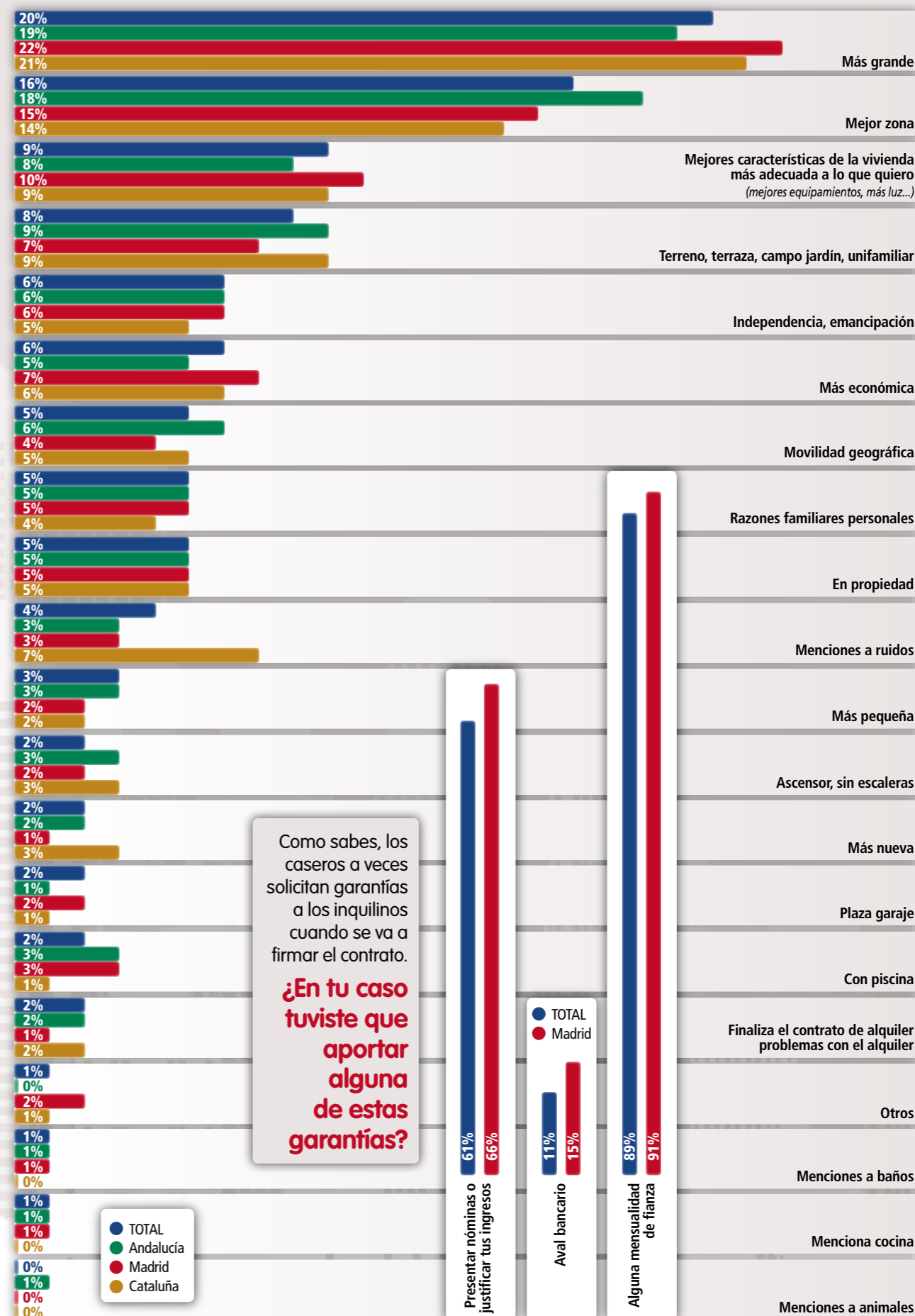
### ¿EN PROPIEDAD O EN ALQUILER? Preferencia de los españoles



### ¿POR QUÉ HAS OPTADO POR EL ALQUILER?

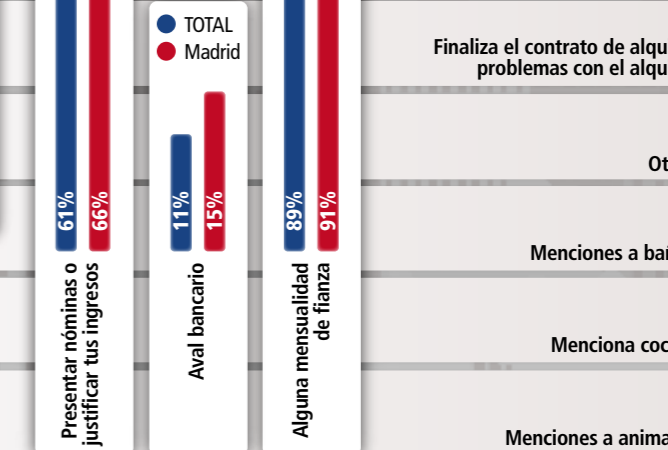


### ¿CUÁLES SON LOS PRINCIPALES MOTIVOS DE CAMBIO DE VIVIENDA?



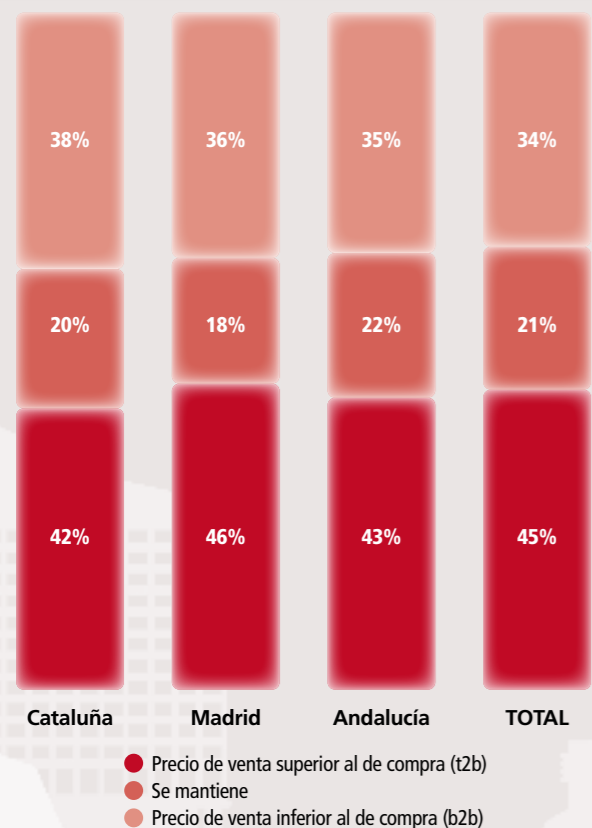
Como sabes, los caseros a veces solicitan garantías a los inquilinos cuando se va a firmar el contrato.

### ¿En tu caso tuviste que aportar alguna de estas garantías?

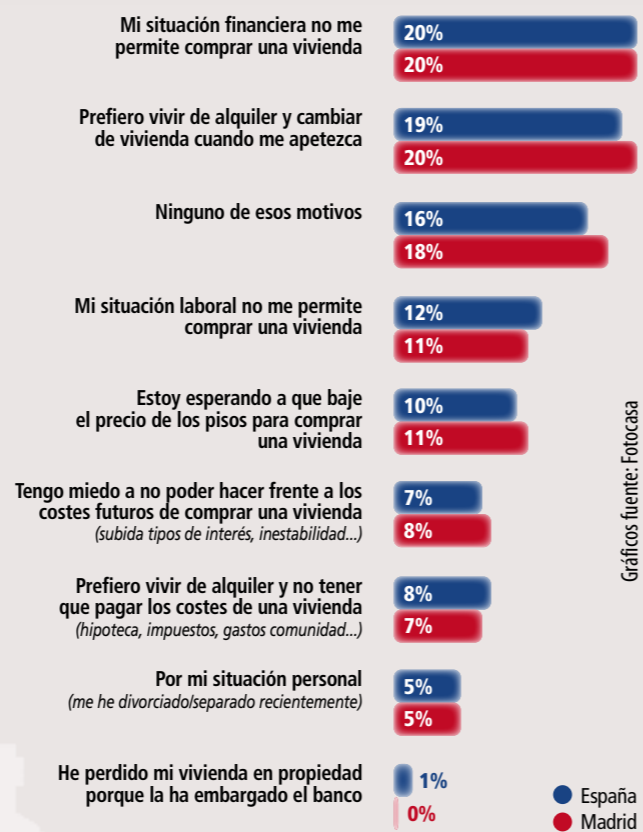




El 62% de los propietarios que está pagando una hipoteca considera que el valor de su vivienda ha disminuido



Madrid: Practicidad y situación financiera son los motivos que llevan a optar por el alquiler a los madrileños



Gráficos fuente: Fotocasa

**Adeslas**  
Nº 1 en Seguros de Salud

**Cerca de ti, con la mejor asistencia sanitaria.**  
Condiciones especiales para los asociados, incluidos sus familiares directos, del Colegio de Administradores de Fincas de Madrid.

**AdeslasCOMPLETA + DENTAL**

Amplias coberturas tanto en medicina primaria, especialidades y medios de diagnóstico, como en urgencias y hospitalización.

Accede a muchos **servicios sin coste adicional:** urgencias, limpiezas de boca, consultas de diagnóstico, fluorizaciones, educación bucal y **precios especiales** en todos los tratamientos dentales.

Tarifa 2016, desde **33€** mes / asegurado.  
Sin copagos.

Para más información o contratación: José García Nieto  
adeslasadministradoresfm@segurcaixaadeslas.es | 646 492 010

SegurCaixa Adeslas, S.A. de Seguros y Reaseguros, con domicilio social en la c. de Juan Guiti, 20-26, 08014, Barcelona España. CIF: A-28011864. Inscrita en el R.M. de Barcelona, tomo 20481, folio 130, hoja 8-6482.

# Plan de Impulso

## Repartidores de Costes de Calefacción Central y Válvulas con Cabezal Termostático



**PAGUE SÓLO LO QUE GASTE Y REGULE LO QUE CONSUMA**



[www.ahorraentucalefaccion.com](http://www.ahorraentucalefaccion.com) 91 561 03 30





# 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**

#### ■ OF. TÉCNICA Y COMERCIAL:

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

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

#### ■ 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

## SECRETARÍA TÉCNICA

# CÓMO ADMINISTRAR UNA COMUNIDAD O SUBCOMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE GARAJE



Por **Patricia Briones**

Abogada. Asesora permanente del CAFMadrid

**A** la hora de administrar un garaje dentro de una comunidad de propietarios nos podemos encontrar con los siguientes supuestos:

1.- Que cada plaza de garaje o aparcamiento según la Escritura de División Horizontal, tenga asignado un coeficiente de propiedad dentro del 100% que representa el conjunto del edificio: el tratamiento a la hora de su administración sería la de considerar a cada plaza de garaje como un comunero más de la comunidad, con su voto y el coeficiente que representa.

2.- Que el garaje en su conjunto, totalidad de las plazas de garaje, tenga asignado un solo coeficiente de propiedad dentro del 100% del edificio: el garaje en su conjunto tiene un solo coeficiente de propiedad y cada propietario de plaza de garaje ha adquirido un parte de dicho coeficiente que, a su vez, se corresponde con una plaza de aparcamiento, por lo que estamos ante un pro indiviso en el que cada plaza de garaje represente una parte indivisa de ese coeficiente de propiedad.

3.- Que cada plaza de garaje tenga un coeficiente de propiedad dentro del conjunto del edificio y, a su vez, tenga asignado un coeficiente en el valor del garaje.

¿Cómo podemos saber si nos encontramos ante una comunidad independiente de garaje o una hipotética subcomunidad? Sencillo: acudiremos al Título Constitutivo o Escritura de División Horizontal. Si no disponemos de la misma, puede obtenerse una copia en el Registro de la Propiedad. Si sumando el coeficiente de propiedad correspondiente a la totalidad de las plazas de garaje hacen un total de 100, nos encontramos ante una comunidad independiente de garaje.

Por el contrario, si al garaje le corresponde un único coeficiente de propiedad dentro de la comunidad general, por ejemplo un 14%, el garaje pertenecerá en pro indiviso a varios propietarios pero no

tendrá la consideración de comunidad independiente.

#### Casística

En el primer supuesto, cuando la plaza de garaje o aparcamiento tiene un coeficiente de propiedad propio en relación con el total del 100% que representa el edificio, su consideración será la de un propietario más con todos los derechos y obligaciones de éstos, tanto a la hora de contribuir a los gastos generales del edificio como a la hora de asistir y votar en las juntas generales.

Para el tratamiento de los gastos propios y exclusivos del garaje, se puede crear un coeficiente de gastos propios del garaje.

En el caso de una subcomunidad proveniente de un pro indiviso, es aconsejable la creación de una subcomunidad de propietarios, que funcionaría a todos los

#### Para saber si nos encontramos ante una comunidad independiente de garaje debemos acudir al Título Constitutivo o Escritura de División Horizontal.

efectos como si se tratara de una comunidad general pero que tiene las siguientes particularidades:

- Posee un coeficiente de propiedad dentro de la comunidad general del edificio y como tal se le considera como un solo propietario a la hora de contribuir a los gastos generales, así como a la hora de asistir las juntas de propietarios. En este último caso, la subcomunidad deberá nombrar a un representante de entre los propietarios del garaje que represente al resto, que normalmente recae en el presidente de la subcomunidad.

- La contribución a los gastos propios del garaje en los que se incluirá la aportación a los gastos de la comunidad general, se realizará a partes iguales.

- Las votaciones a la hora de tomar acuerdos dentro de la subcomunidad será la de un voto por plaza.

En el último supuesto, deberemos constituir igualmente una subcomunidad de propietarios, en la que se mezclarán las características de los dos supuestos anteriores, a saber:

- Cada plaza de garaje contribuirá a los gastos generales de la comunidad general con arreglo a lo establecido en el Título Constitutivo o Estatutos o lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal.

- Se deberá convocar a los propietarios de garaje a las junta generales de la comunidad. Cuando un propietario lo sea a su vez de vivienda o local se sumará el coeficiente de la plaza al resto de coeficientes.

- Contribuirá a los gastos propios del garaje conforme a lo dispuesto en el Título Constitutivo o Estatutos o en la Ley de Propiedad Horizontal.

- A la hora de tomar decisiones cada propietario tendrá un voto con la suma de coeficientes de las distintas plazas que posea.

A este respecto, la SAP de Cantabria de 22 de enero de 2014 señala lo siguiente: «... El hecho de que la comunidad de garajes nº NUM000 y NUM001 funcione administrativamente, en sus propios gastos, de forma independiente a la Comunidad de Propietarios actora no la convierte en Comunidad de propietarios autónoma e independiente. Forma parte de la Comunidad de propietarios actora y está obligada a contribuir a los gastos comunes, a la conservación y mantenimiento de elementos comunes, etc, de acuerdo con el título o estatutos y conforme a su cuota de participación, 17%(...)».





Por **José Lucero de Pablo**  
Ingeniero Técnico Industrial

## TORRES DE REFRIGERACIÓN Y LEGIONELA: LA IMPORTANCIA DE UN BUEN MANTENIMIENTO

Con la llegada del verano un tema recurrente en los medios de comunicación suele ser la propagación de la bacteria legionela a través de torres de refrigeración, condensadores evaporativos, etc. Algunos de estos equipos están presentes en muchas comunidades de propietarios con sistema centralizado de aire acondicionado. Pero, a pesar de la atención mediática, ¿hasta qué punto estas instalaciones suponen un riesgo para la salud?

Desde la Guía Técnica 'Torres de Refrigeración' editada por el Instituto para la Diversificación y el Ahorro de la Energía (IDAE) advierten de que "conviene desenterrar la imagen mediática de que estos equipos fatalmente producen la infección de la legionelosis subrayando la posibilidad de incubación y/o difusión, si no se toman las oportunas medidas de prevención".

Es decir, que la propagación de legionela se puede evitar con las inspecciones y mantenimientos adecuados, algo que es fundamental para neutralizar cualquier riesgo para la salud de las personas. Conscientes de esta realidad, desde la Administración han intensificado las inspecciones a instalaciones y han endurecido las multas para aquellas instalaciones que no cumplen con el Real Decreto 865/2003 de 4 de julio.

Las sanciones siempre recaen sobre el titular de las instalaciones, que es el responsable de que las torres de refrigeración cumplan con las condiciones establecidas en el Real Decreto. Incluso si la comunidad de propietarios contrata

un servicio de mantenimiento externo, no queda eximida de su responsabilidad. De ahí la importancia de contar siempre con una empresa fiable, de contrastada experiencia en el sector.

**Condiciones de las instalaciones**  
¿Qué condiciones deben cumplir las instalaciones para evitar riesgos y sanciones? En primer lugar, es funda-



mental documentar todas las acciones preventivas llevadas a cabo en la instalación, tal y como se estipula en el RD 865/2003.

En cuanto a los tratamientos de limpieza y desinfección, es recomendable realizarlos antes de empezar la temporada de calor y, posteriormente,

en función de las analíticas. En el caso concreto de la Comunidad de Madrid, los titulares de las instalaciones están obligados a:

- Notificar el alta o cese de sus torres de refrigeración y condensadores evaporativos.
- Mantener la torre en condiciones estructurales y funcionales correctas.
- Llevar a cabo programas de mantenimiento higiénico-sanitario que entre otros aspectos incluyan la realización de limpieza y desinfección y analíticas periódicas.

Además, la Guía Técnica de Prevención y Control de Legionela aconseja que la evaluación del riesgo de la instalación se debe realizar como mínimo una

**La evaluación del riesgo de la instalación se debe realizar como mínimo una vez al año**

vez al año, cuando se ponga en marcha la instalación por primera vez, tras una reparación o modificación estructural, cuando una revisión general así lo aconseje y cuando así lo determine la autoridad sanitaria. Este informe se realizará por personal técnico debidamente cualificado y con experiencia, con titulación universitaria de grado superior y habiendo superado el curso homologado.

Son muchos los aspectos a coordinar. De ahí, que la recomendación es contar con una empresa única capaz de asumir una gestión integral de la instalación; que implante y gestione los programas de mantenimiento y las incidencias mecánicas, y que también se ocupe del mantenimiento sanitario (limpiezas y desinfecciones).

# 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





# SUMINISTRO DE AGUA PARA INSTALACIONES DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS ¿UNA ESTAFA LEGAL?

Los edificios en los que es precisa la existencia de BIEs (Boca de Incendio Equipada) deben disponer, según la normativa de suministro de agua del Canal de Isabel II, de una acometida de agua independiente a la existente para el agua potable y, por tanto, un contador también independiente.

Como a través de la red general de distribución no se puede asegurar una presión constante debido a los numerosos puntos de suministro, existe, aunque no de forma generalizada, una segunda red de distribución sólo para la alimentación de los sistemas contraincendios a la que se debe conectar la acometida para dichos sistemas.

El problema surge en zonas en las que no existe dicha segunda red de distribución; entonces se suele conectar esta segunda acometida a la red principal con lo que no se va a poder asegurar la presión necesaria exigida por ley en caso de necesidad. En esos casos se suele disponer de un aljibe con bombas para garantizar las exigencias de funcionamiento de las BIEs.

## ¿Cómo se factura?

La facturación correspondiente a este contador específico para sistemas de protección contraincendios se divide en dos bloques principales:

a) Parte variable (que depende del volumen de agua suministrada).

b) Parte fija (cuota de servicio, en concepto de disponibilidad del servicio).

La parte variable suele ser nula a no ser que exista un consumo para llenado de aljibes o se utilicen las BIEs ya sea en caso de incendio o al hacer las revisiones anuales con las correspondientes pruebas de las BIEs.

La parte fija, en cambio, se factura independientemente de que haya consumo o no y dependerá del diámetro

del contador instalado, por lo que a mayor diámetro se pagará más.

Tanto la parte fija como la variable se dividen a su vez en cuatro bloques: Aducción, Distribución, Depuración y Alcantarillado. Si se desglosa la parte fija de una factura cualquiera por conceptos podemos observar que existe una relación de gastos sobre la facturación total de aproximadamente

La parte fija de la facturación dependerá del diámetro del contador instalado

un 27.5%, un 12.5 %, un 44.6 % y un 15.4 % respectivamente en los bloques indicados anteriormente.

Anualmente se publican en el BOCM las fórmulas para la tarificación de los servicios. En la actualidad se encuentra vigente lo indicado en la **Orden 3062/2015 de 30 de diciembre**. Aplicando las fórmulas que aparecen en dicha Orden para el suministro de agua en un garaje y suponiendo tres diámetros distintos de contador nos encontramos con unos

importes bimensuales aproximados de: para diámetro de 40 (115 €), para 50 (175 €) y para 65 (250 €). Observamos que el paso de un diámetro al superior implica un incremento de la cuota de un 50% aproximadamente.

Como conclusión podemos entender que si conseguimos reducir el diámetro del contador instalado se puede abaratar la parte fija de la facturación por lo que las comunidades afectadas deben solicitar al Canal una reducción de dicho diámetro, siempre y cuando se respeten los caudales mínimos necesarios para el suministro de los sistemas afectados.

Por **Pablo García**

Ingeniero industrial y asesor de Industria del CAMadrid

Ante esta situación es normal sentirse extrañado ante el cobro de unos servicios que no son utilizados, mientras que los conceptos de Aducción y Distribución pueden ser admisibles, los de Depuración y Alcantarillado no lo son puesto que cobrar un servicio de depuración sin tener un consumo de agua no parece lógico. Además el agua utilizada para los sistemas de protección contra incendios no es necesario que sea potable por lo que se puede utilizar agua sin depurar al igual que sucede en muchos sistemas de riego. En cuanto al concepto de Alcantarillado, al igual que la Depuración, si no hay consumo de agua no habrá tampoco vertidos a la red de alcantarillado. Entendemos que como mucho estos dos conceptos deberían cargarse sólo en la parte variable y no en la parte fija de la facturación.

Como justificación el Canal de Isabel II aduce que viene obligado a mantener la capacidad de generación de fondos vía tarifa, para acometer las inversiones necesarias para garantizar la prestación de un adecuado servicio, de acuerdo con lo establecido en la normativa reguladora del abastecimiento y saneamiento de agua en la Comunidad de Madrid.

# Plan Renove de Salas de Calderas

[www.cambiatucaldera.com](http://www.cambiatucaldera.com) 91 468 72 51



# ¿QUÉ IMPACTO TIENE LA NUEVA DIRECTIVA 2014/33/EU EN LOS ASCENSORES NUEVOS Y EN LOS YA EXISTENTES?

El 20 de abril entró en vigor en la Unión Europea un nuevo marco reglamentario relativo a la seguridad de los ascensores:

la nueva Directiva 2014/33/UE. Esta Directiva fue publicada el 20 de abril de 2014 para su transposición a la reglamentación de cada Estado miembro con un plazo límite de 2 años.

La Directiva de Ascensores ha introducido nuevos requisitos para garantizar la seguridad y el control de ascensores y sus componentes.

Los aspectos fundamentales son:

- Obligación de mantener la trazabilidad de los ascensores y sus componentes de seguridad.
- Obligación de mantener un sistema de detección de no conformidades de los productos: debe contemplarse la detección, retirada y sustitución de los productos no conformes, así como la notificación inmediata a las agencias

Por **José Manuel Rodríguez Delgado**

Presidente de la Comisión de Comunicación y Estadística. Federación Empresarial Española de Ascensores (FEEDA)

nacionales de vigilancia de mercado de las desviaciones y las acciones correctivas adoptadas.

• El Dispositivo para Prevención de Movimiento Incontrolado de Cabina (UCM) se convierte ahora en un componente de seguridad que debe llevar marcado CE.

En definitiva, **conformidad, trazabilidad y vigilancia** serán a partir de ahora tres palabras que obligan a introducir cambios en los procesos, pero que seguro van a redundar en dar una mejor calidad de servicio a los clientes y usuarios de los ascensores nuevos. Dicho esto, conviene tener en cuenta que, si bien la entrada de nuevos marcos reglamentarios redonda siempre en beneficio de la seguridad, no es menos cierto que cada vez que esto ocurre, el escalón entre el nivel de seguridad de los ascensores nuevos y los existentes aumenta. Es por ello que desde FEEDA impulsamos en paralelo la mejora de la seguridad de los ascensores existentes.

## Mejoras en ascensores existentes

Los datos sobre siniestralidad demuestran que el ascensor es el medio de transporte más seguro. Sin embargo, los ascensores de más de 20 años

(anteriores a la Directiva 95/16/CE) no cuentan con el mismo nivel de seguridad que los comercializados en estas últimas dos décadas.

Las cifras de unidades comercializadas por año indican que en España estamos hablando de más de la mitad del parque instalado, es decir, unas 500.000 unidades.

Estos elevadores no disponen de "marcado CE" (Distintivo que acredita la Conformidad del ascensor con los Requisitos Esenciales de Seguridad contemplados en la Directiva aplicable, transpuesta al ordenamiento jurídico español por el RD 1314/1997, de 1 de agosto), y aunque en muchos de ellos se han acometido modernizaciones, aún quedan diferencias significativas. Por ello consideramos fundamental terminar con esta diferencia y que el usuario encuentre el mismo nivel de seguridad independientemente de la antigüedad del ascensor. Para conseguirlo, impulsamos la modernización o sustitución de estos ascensores por otros de nueva generación. Esta medida contribuiría de manera decisiva a la casi total eliminación de accidentes graves en nuestro sector. Algunas de las mejoras son muy sencillas, basta, en la mayoría de los casos, una pequeña inversión. Analizando las causas más repetidas de accidentes, llegamos a la conclusión de que se ayudaría a evitar 3 de cada 4 accidentes que se producen en la actualidad.

Entre este tipo de mejoras destacan los sistemas que mejoran la **precisión de parada** de la cabina, una de las causas más frecuente de accidentes, en torno al 40%; la protección frente al **cierre intempestivo de puertas**, que puede llegar a evitar el 20% de los accidentes reportados; los **sistemas de comunicación bidireccional**, que facilitan el rescate en tiempo adecuado; y, por último, los **dispositivos de control de carga en cabina**, que evitan el riesgo de malfuncionamiento por sobrepeso.

La Federación Empresarial Española de Ascensores (FEEDA) es una asociación profesional constituida en 1978. Está formada por las principales empresas del sector integradas en distintas asociaciones regionales, que se dedican a la fabricación, venta, montaje, mantenimiento, reparación, modernización y sustitución de ascensores, escaleras mecánicas y pasillos rodantes. Su representación cubre más del 80% de las unidades que operan en España.

En el mercado encontrarás tantas pólizas como colores...



**JS JOSÉ SILVA**  
CORREDOR 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.

**CONTROL DE PLAGAS**

**Desinsectación y Desratización**



**ProFinal**

**Ecológico, Seguro y Eficaz**

**¡Sin Olor!**  
Sin Plazo de Seguridad

- 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





# CÓMO IDENTIFICAR LOS PROBLEMAS ENERGÉTICOS DE NUESTRA VIVIENDA

Si nuestras viviendas tuvieran un mayor aislamiento térmico y además un mayor nivel de hermeticidad, la energía que demandarían las viviendas sería mucho menor, tanto, que el pequeño sobrecoste que pudiera suponer ese incremento de espesores de aislamiento y sellados de uniones, sería amortizado casi con toda seguridad en los dos o tres primeros años de ocupación de esas viviendas. Pero una cosa es el dinero que empleamos en calentar la vivienda y la amortización de cualquier mejora para reducir el consumo, y otra bien distinta es el confort, algo que no se nota en el bolillo, o sí, pues la ausencia de confort puede generar diversos problemas de salud que acaben repercutiendo en nuestro bolsillo y calidad de vida. Invertir en viviendas eficientes o rehabilitar las existentes con criterios de eficiencia energética compensa, se mire por donde se mire.



Por Sergio Melgosa Revillas

Presidente de la Asociación Española de Termografía Infrarroja (AETIR)



## 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

Por fortuna, a día de hoy podemos visualizar con enorme precisión las zonas por donde nuestra vivienda pierde energía, sus puntos débiles. Con una cámara termográfica, como si se tratase de un fonendoscopio con el que somos auscultados, revisamos toda la envolvente de una vivienda o conjunto residencial, por el exterior y por el interior, y tenemos un diagnóstico preciso de su comportamiento energético.

#### Estudio termográfico

Este sencillo estudio, cada vez más demandado por profesionales y particulares, es el punto de partida para ponerse manos a la obra y comenzar a reparar estos puntos débiles.

Vayamos a un ejemplo de un conjunto residencial en la zona Noroeste de la Comunidad de Madrid, con un clima continental, frío en invierno y calor en verano.

Interpretar una imagen termográfica requiere de ciertos conocimientos y experiencia (básicamente de formación y debe ser realizado por **termógrafos certificados**).

La imagen superior nos muestra la tipología de las viviendas realizadas con bloques de hormigón prefabricado y con grandes ventanales. Sin embargo, la imagen inferior nos muestra otra realidad oculta al propietario, nos muestra cómo la energía, el calor, viaja desde el interior de la vivienda al exterior por numerosos sitios (los temidos puentes térmicos), además de por juntas mal selladas en la unión de diferentes materiales.

#### ¿Qué nos muestra la imagen termográfica?

Nos muestra una predominancia de zonas amarillas que son precisamente las que podemos identificar en la escala de la derecha como de alta temperatura. Estas zonas además coinciden con las esquinas (puente térmico de esquina). Esta predominancia de zonas amarillas no es buena y curiosamente la gente no experta en este tema también lo percibe así.

Además, a la izquierda tenemos unos datos de temperaturas máximas, mínimas y medias, así como la temperatura y humedad relativa ambientes. Si la temperatura ambiente era de 9,8 °C, la pregunta es obvia: ¿Por qué vemos zonas con temperaturas de 13°C y 13,4°C (Bx1 y Bx2, puntas de flechas rojas)? ¿De dónde proceden esas temperaturas más elevadas que el ambiente? Efectivamente, proceden del interior de la vivienda. Es el calor generado en casa (y pagado) el que se está escapando. Literalmente, se nos va el dinero por las paredes y esta es la triste realidad de la gran mayoría de nuestros edificios. Una realidad oculta y que la termografía infrarroja pone de manifiesto.

Además, la termografía infrarroja nos ofrece 3 ventajas fundamentales que la diferencian de otros instrumentos de medida, son:

- **No es invasiva:** es su principal característica y ventaja pues somos capaces de medir a distancia del objeto, el edificio en nuestro caso. Es decir, no necesitamos manipularlo ni nada que le suponga al propietario un daño en la vivienda (como el caso



Vista de las viviendas tipo dúplex.



de las famosas catas para medir el espesor del aislamiento). Resumiendo, no mancha.

- **Es una medida en tiempo real:** lo que la cámara ve es la realidad del edificio en ese momento. En el caso de la imagen comentada anteriormente, la realidad es que pierde calor.

- **Es bidimensional:** nos ofrece una imagen y la imagen ya sabemos que vale más que mil palabras. Oros instrumentos nos ofrecen cálculos, datos, etc. La termografía nos da una imagen.

Si a esto le añadimos que el coste de contratar una inspección termográfica no es elevado (del orden de entre 200 y 400 € + IVA), una inspección termográfica a tiempo nos pondrá sobre la mesa los problemas de nuestra vivienda y la manera de solucionarlos.



## ¿Es obligatorio que una comunidad con trabajador contratado disponga de una Mutua de Accidentes?



**¿Qué es una Mutua de Accidentes de Trabajo?, ¿para qué sirve?, ¿es obligatorio que una Comunidad de Propietarios, con trabajador contratado, disponga de una Mutua de Accidentes?, ¿Tiene alguna ventaja la adhesión a una Mutua?**

El Texto Refundido de la Ley General de Seguridad Social, en su art. 68, define a las Mutuas de Accidentes de Trabajo y Enfermedades Profesionales como "asociaciones debidamente autorizadas por el Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales, que con tal denominación se constituyan, sin ánimo de lucro, con sujeción a las normas regulatorias que se establezcan".

Actualmente las Mutuas de Accidentes de Trabajo y Enfermedades Profesionales pueden cubrir contingencias, sin limitación, tanto a empresas privadas como públicas. Su campo de acción son las contingencias de accidentes de trabajo y enfermedades profesionales, las prestaciones económicas de incapacidad temporal y las contingencias comunes.

Las empresas que desean asociarse a una Mutua de Accidentes y quieran

cubrir la cobertura de los accidentes de trabajo, suscriben un Convenio de Asociación por una duración no superior a un año.

La cobertura de contingencias por Accidentes de Trabajo y Enfermedades Profesionales con un Mutua no es obligatoria, pudiendo la empresa optar por realizarla a través de una entidad gestora de la Seguridad Social. En este sentido, las tarifas de cotización no son distintas en uno u otro caso.

Entonces, ¿es obligatorio que una comunidad de propietarios, con tra-

médica del trabajador es el médico del Servicio Público de la Seguridad Social y además, será el único que prescriba el tratamiento médico a seguir.

En el caso de que la adhesión a la Mutua cubra el proceso de incapacidad temporal por contingencia común, ésta realizará un seguimiento y control así como la realización de pruebas de diagnóstico y/o tratamientos, siempre con la autorización del trabajador que se encuentre en dicho proceso. Esta actuación la realiza con la finalidad de evitar la prolongación innecesaria del proceso de baja laboral.

En base a dichas actuaciones, el médico de la Mutua que efectue este seguimiento, podrá sugerir una propuesta de alta laboral al médico del Servicio Público de Salud si lo estimase conveniente. Este Servicio, en un plazo de cinco días hábi-

**La Mutua de Accidentes de Trabajo es una asociación intermediaria entre la empresa y la Seguridad Social para la cobertura de accidentes y enfermedades profesionales**

les, desde la recepción de la propuesta de alta, tendrá que proceder a la estimación de la misma.

Cuando el médico del Servicio Público de Salud no estime la propuesta fundamentada por la Mutua de Accidentes o no se conteste a la misma en forma y plazo, se podrá solicitar, por el médico de la Mutua la emisión del parte de alta al Instituto Nacional de la Seguridad Social, que deberá contestar en un plazo de cuatro días siguientes a su recepción.

Por **Mariano Maldonado**

Técnico Superior en PRL. Asesor en Prevención de Riesgos Laborales del CAFMadrid

bajador contratado, disponga de una Mutua de Accidentes? No, pues la cobertura sobre Accidentes de Trabajo y enfermedades profesionales las pueden concertar las comunidades de propietarios con una entidad gestora de la Seguridad Social, sin diferencia sobre las tarifas a aplicar en las mismas.

### Beneficios

Las ventajas de adhesión a una Mutua de Accidentes residen por una parte en los numerosos recursos que éstas poseen para la atención del trabajador, que en muchos casos evitan las demoras en la prestación de las pruebas de diagnóstico o en la aplicación de tratamientos.

En las bajas médicas por incapacidad temporal por contingencias comunes, el único médico que tiene potestad para firmar el alta o la baja



rehabilita&confort

## ¿Y si tu comunidad de vecinos disfruta de más confort y ahorro energético en el hogar?

La solución energética **Rehabilita&Confort** aúna los beneficios del aislamiento térmico del edificio y la gestión energética de un sistema de calefacción centralizado.



Sin inversión inicial



Ahorro en el consumo energético



Maximiza eficiencia de equipos



Completo plan de mantenimiento



Asistencia 24 horas / 365 día



Pide presupuesto sin compromiso y sin coste alguno.

**900 40 20 20**

<http://www.gasnaturaifenosa.es/rehabilitayconfort>  
eficienciaenergetica@gasnaturaifenosa.com

gasNatural  
fenosa



# RESPONSABILIDAD DEL ADMINISTRADOR DE FINCAS POR CANCELACIÓN DE SEGURO A TRAVÉS DE UN MEDIADOR



Por **José Silva**  
Director técnico de Correduría de Seguros

Este caso real que exponemos, sin mencionar dato alguno de los intervinientes, viene a impulsar el reconocimiento de la independencia profesional del Corredor/Correduría de Seguros. A distinguir de los Agentes, que actúan ante el consumidor de seguros creando necesariamente una apariencia de prolongación de la entidad aseguradora, a la que se encuentran vinculados, y ofrecen al posible tomador únicamente los seguros de dicha aseguradora.

## Desde el pasado 1 de enero el plazo para cancelar una póliza multirriesgo de la comunidad de propietarios es de un mes antes del vencimiento

El administrador colegiado en cuestión recibió el encargo de cancelar una póliza de seguro multirriesgo, previo acuerdo en Junta General Ordinaria. Se puso en contacto con el mediador de la póliza para comunicárselo telefónicamente y solicitar domicilio y fax con objeto de ratificar las instrucciones por escrito. Todas estas gestiones fueron realizadas y confirmadas con tres meses de anticipación al vencimiento del contrato.

Pasados dos meses de la fecha prevista para la renovación del seguro, con

la prima sin abonar, la aseguradora envía requerimiento de pago a la comunidad de propietarios. El administrador por orden del presidente envía a la compañía de seguros los justificantes de solicitud de no renovación, cursados en su momento al mediador, y telefónicamente su interlocutor le confirma que la aseguradora corrige el error. Sin embargo, cinco meses después, la comunidad recibe una demanda por reclamación de cantidades, interés de mora y costas procesales, por vía de proceso monitorio que, ante la oposición del demandado, terminó en declarativo.

El Juzgado de 1ª Instancia dicta sentencia 24 meses más tarde, desestimando la demanda de la compañía, con expresa condena en costas. Considera el Tribunal que la no presencia de la testifical del mediador permite concluir la acreditación de la voluntad de no renovar el contrato de seguro en los términos que establece el artículo 22 de la Ley de Contrato de Seguro.

### Alegaciones

Transcurridos 32 meses desde la teórica renovación, la comunidad dirige carta de reclamación al administrador

por considerarle responsable de una negligente actuación al no ejecutar en tiempo y forma el mandato recibido de su cliente, según sentencia de la Audiencia Provincial que rectifica la primera sentencia y da la razón a la Aseguradora que interpuso recurso de apelación y aportó las siguientes alegaciones:

- Aunque se aportó justificante del fax y se pudo comprobar que el número de póliza correspondía a la compañía, no se pudo conocer el texto del documento. La conversación telefónica no puso ser comprobada y pudiera tener causa de otros asuntos.

- Argumenta la aseguradora que pese a estar en suspenso la póliza, no puede oponerse a la reclamación de un tercero, especialmente en pólizas donde se garantiza la Responsabilidad Civil, por eso es necesario un documento fehaciente mediante el cual se solicite la baja para

poder rehusar cualquier siniestro que reclame un tercero.

- El cliente del mediador es el tomador/asegurado y no la Aseguradora, corresponde por tanto a ambos la prueba de la baja en tiempo y forma.

- El artículo 12 de la Ley de Mediación de Seguros señala que las comunicaciones que efectúe el tomador del seguro al agente de seguros que medie o que haya mediado en el contrato surtirán los mismos efectos que si se hubiesen realizado directamente a la entidad aseguradora, asimismo el artículo 21 de la Ley de Contrato de Seguros indica que las comunicaciones efectuadas por un corredor de seguros al asegurador en nombre del tomador del seguro surtirán los mismos efectos que si las realizara el propio tomador, salvo indicación en contrario de éste. Los agentes se caracterizan por la relación de exclusividad que mantienen con una compañía de seguros mientras que los corredores no mantienen "vínculos contractuales que supongan afección" con ninguna compañía, de manera que desarrollan su labor de asesoramiento profesional del cliente con total independencia. Esta independencia es el principal rasgo diferenciador de los agentes.

- La comunicación tiene que ser por escrito y documentada para que surta el requisito que establece la ley de "notificación", no solamente comunicación.

La Audiencia revoca la sentencia de primera instancia y condena a la comunidad demandada a pagar al actor el principal y los intereses.

Trasladado el siniestro a la compañía de seguros que ampara la responsabilidad civil profesional colectiva de los Administradores de Fincas, ésta realiza una oferta por una cantidad que se corresponde con el principal de la sentencia. Con la firmeza del pago en aplicación del artículo 76 de la Ley de Contrato

de Seguro (LCS), adquiere el derecho a utilizar la vía de regreso contra el mediador que no trasladó la orden de cancelación, para recuperar lo pagado.

Este error profesional nos permite recordar que el artículo 7 de la LCS establece los derechos y obligaciones tanto del tomador/asegurado y para solicitar la baja únicamente puede efectuarla el tomador de la póliza o por alguna persona que goce de poderes suficientes para poder pedirla en su nombre; en el caso de una comu-

nidad de propietarios la puede firmar quien ejerce el cargo de presidente o su administrador. En ambos casos debe haber un acta donde se determine la voluntad de la misma de rescindir la póliza. Desde el pasado 1 de enero el plazo para cancelar una póliza de seguro de daños, por ejemplo el multirriesgo de la comunidad de propietarios es de un mes antes del vencimiento.

El artículo 15 de la LCS establece dos efectos de la falta de pago de la

## El plazo de prescripción para los seguros de daños, como el de comunidades, finaliza a los dos años

prima: la suspensión de la cobertura un mes después del vencimiento y otro la extinción del contrato si el asegurador no reclama el pago dentro de los seis meses siguientes a su vencimiento. Aunque la relación contractual haya finalizado, la compañía de seguros todavía tiene derecho a reclamar el importe de la prima no abonada porque el plazo de prescripción (se puede interrumpir) para los seguros de daños, como el de comunidades, finaliza a los dos años.



**TECNISAT®**  
TELECOMUNICACIONES, S.L.  
EMPRESA HOMOLOGADA N.º 1480

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

**INSTALACIÓN • REPARACIÓN • MANTENIMIENTO**

- ANTENAS COLECTIVAS Y UNIFAMILIARES
- TELEDISTRIBUCIÓN, TV DIGITAL TERRESTRE Y SATELITE
- 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  
hispsat  
tdt  
TEGUI

HDTV

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.**  
Auda. General Fariol, 2 B Fax: 91 719 99 01  
E-mail: alc@alcantarilladotecnico.es

24  
HORAS

www.alcantarilladotecnico.es



La contribución al sostenimiento de los gastos generales de la comunidad representa una de las obligaciones que el propietario debe cumplir y constituye un verdadero derecho de crédito a favor de la comunidad. Este privilegio alcanza a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización (artículo 9.1 e) párrafo 1 de la LPH).

Dentro del concepto de gastos generales se incluyen todos los gastos de

dinaria. Ahora bien, se distingue en el citado artículo 9.1 e) entre la afección 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. Si bien, tras la reforma por Ley 8/2013, de 26 de junio tal afección y la condición de preferente del crédito de la comunidad de propietarios a los gastos generales se extiende a la parte vencida de la anualidad corriente y los tres años anteriores en lugar del año natural anterior. Y también se extiende

correspondientes a las cuotas impagadas que no entren en el límite fijado, se podrán cobrar por la comunidad, pero no gozarán de privilegio alguno con cargo al inmueble.

En todo caso, ha de observarse que el nuevo periodo de afección real del piso o local solo es aplicable a las adquisiciones consumadas con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley -el 28 de junio de 2013-, sin que se aplique, en consecuencia, a las demandas ya presentadas antes de dicha fecha respecto de las que



## LA AFECCIÓN REAL POR IMPAGO DE LOS GASTOS GENERALES DE LA COMUNIDAD

Por Ana Isabel Berrocal Lanzarot

Profesora de Derecho Civil en la Universidad Complutense de Madrid

la comunidad, tanto ordinarios como extraordinarios, pues todos ellos representan gastos necesarios para el adecuado sostenimiento del inmueble. De tal manera que solo los gastos que son imputables a un determinado propietario o propietarios quedan fuera del privilegio, al asumirlos éstos directamente.

Para las obras derivadas de actuaciones obligatorias del artículo 10 que han de costear todos los propietarios, la afección es la misma que para las cuotas ordinarias de gastos de comunidad, aunque se trate de una derrama extraor-

al nuevo adquirente de la vivienda o local en régimen de propiedad horizontal, incluso con título inscrito en el Registro de la Propiedad, pues el propio inmueble queda afecto al sostenimiento de los gastos generales por los anteriores titulares hasta los límites indicados. De forma que, ante un impago continuado del propietario moroso, la efectividad del privilegio de la comunidad tiene el límite efectivo señalado, por lo que la comunidad ha de actuar de forma diligente y rápida en la exigencia del pago de tales gastos generales. Efectivamente, los gastos generales

el adquirente del piso o local solo puede reclamar la parte vencida de la anualidad en curso y la inmediatamente anterior.

### Certificado de deudas

En este contexto, por lo que se refiere al adquirente del piso o local dice el citado artículo 9.1 e) párrafo 3 de la LPH que éste responde con el propio inmueble adquirido de las cantidades adeudadas a la comunidad de propietarios para el sostenimiento de los gastos generales por los anteriores titulares hasta el límite mencionado; de ahí que, para evitar la

indefensión del adquirente y salvaguardar los intereses de futuros adquirentes, el que transmita su vivienda o local está obligado a declarar en el instrumento público donde conste la transmisión -escritura pública o documento privado-, su situación con respecto a los gastos de la comunidad, esto es, si el piso o local transmitido está al corriente en el pago de los gastos generales o, por el contrario, no se han satisfecho la totalidad de los mismos, expresando en este último caso los gastos que se adeuden, que se habrán de acreditar con certificación emitida por el secretario de la comunidad. En tal certificación habrá de constar el estado de deudas del piso o local, y sin la misma no podrá otorgarse el documento público, salvo que el adquirente consienta que no se incorpore dicho certificado, exonerando al vendedor de dicha carga. Si bien, conviene precisar que la exoneración solo está referida a la aportación de la certificación, no a la declaración formal, que se debe recoger en el instrumento público relativa a que el transmitente está o no al corriente de las deudas sociales.

De todas formas, con la actual reforma por Ley 8/2013 no se introduce ninguna novedad en cuanto a la certificación del

estado de deudas que debe entregar el transmitente al adquirente, ni en lo atinente a la posibilidad de que aquél quede contractualmente exonerado de tal obligación que se mantiene -siendo tal pacto inoponible a la comunidad-.

En todo caso, para determinar el momento de transmisión de la propiedad habrá que estar a lo previsto en el artículo 609 del Código Civil -teoría del título y modo- sin que resulte necesario el acceso al Registro de la Propiedad de tal transmisión, y de tratarse de adjudicaciones en el marco de un proceso judicial habrá

### La exoneración solo está referida a la aportación de la certificación, no a la declaración formal

de atenderse a la fecha en que el Letrado de la Administración de Justicia expide el testimonio del decreto de adjudicación al acreedor, comprensivo de la resolución de aprobación del remate, o de la transmisión por convenio de realización o por persona o entidad especializada. De nuevo con la intención de proteger los intereses de las comunidades de propietarios acreedoras, durante la tramitación parlamentaria de la Ley 8/2013 en el Congreso de los Diputados, el Grupo Parlamentario Convergencia i Unió presentó la enmien-

da número 180 en la que se proponía la modificación de diferentes preceptos de la LEC (artículos 656 y 674) y el artículo 131 LH para exigir el pago de los gastos de la comunidad pendientes cuando se adjudica el inmueble en la subasta (en el decreto de adjudicación se debería constar la consignación de los gastos de la comunidad adeudados, junto con el precio, las costas y los intereses devengados). Así se liquidarían las deudas del propietario ejecutado con la comunidad, sin obligar a ésta a entablar acciones judiciales posteriores para exigir tales deudas. Tampoco esta enmienda prosperó.

Con todo, la fecha de la transmisión del piso o local es cuando comienza para el adquirente el cómputo del periodo de afección real del bien adquirido. Finalmente, señalar que, tampoco se ha aprovechado la reforma por la Ley 8/2013 para modificar el artículo 90 de la Ley Concursal e incluir el crédito de la comunidad entre los que gozan de privilegio especial en el concurso de acreedores para el supuesto, precisamente, de concurso de las promotoras inmobiliarias que, siguen siendo propietarias de pisos o locales y, también, deudas de los gastos comunes del inmueble.



**SEÑALIZACIÓN VIAL**



[www.cleanbird.es](http://www.cleanbird.es)  
[info@cleanbird.es](mailto:info@cleanbird.es)  
 T. 607 710 707

**SEÑALIZACIÓN PARKING**



**SEÑALIZACIÓN APARCAMIENTOS  
 REPARACIÓN PAVIMENTOS  
 BANDAS REDUCTORAS VELOCIDAD  
 TRATAMIENTOS SUELOS RESINAS EPÓXIS  
 ESTUDIOS Y PROYECTOS SEÑALIZACIÓN**

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

Nuestra Líneas 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.



**Grupo Ureka**  
[www.grupoureka.com](http://www.grupoureka.com)

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



NUEVA tarifa plana de mantenimiento  
 Evite gastos imprevistos



## PLUSVALÍA: UN TRIBUTO REDUNDANTE QUE PUEDE TENER LOS DÍAS CONTADOS

En nuestro país existen en este momento hasta tres impuestos que parecen gravar el mismo hecho: Patrimonio, el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI), y la Plusvalía municipal o Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU).

El Impuesto sobre el Patrimonio se puso en marcha en 1977 para compensar de manera pragmática el gran agujero para las arcas públicas que suponía la habitual elusión del pago del IRPF. Con los años y el perfeccionamiento de recaudación de la Renta, Patrimonio ha sido vaciado de contenido, pero no suprimido. De hecho, con la crisis, se ha recuperado para sostener la estructura autonómica del Estado. Es un impuesto de naturaleza personal que grava el patrimonio neto de que sea titular la persona en el momento del devengo. Este impuesto castiga el ahorro, y se interpreta como una doble imposición para la persona que habiendo satisfecho sus impuestos en la generación del ahorro, ahora es penalizada por el simple hecho de mantener ese ahorro en el tiempo en forma de ladrillo.

Por **José Luis Ruiz Bartolomé**  
Consultor inmobiliario

El hecho imponible de la antigua Contribución, IBI desde 1988, lo constituye la titularidad de derechos reales sobre los bienes inmuebles. Cuando, con razón, se adujo que el Impuesto sobre el Patrimonio venía a gravar el mismo hecho que el IBI, el Tribunal Constitucional tirió: no son lo mismo, puesto que Patrimonio es directo y personal, mientras que el IBI es real y objetivo. Pero, ¿se puede seguir predicando la objetividad del IBI cuando se establecen bonificaciones según quien sea el sujeto? Es más, en muchos ayuntamientos, sobre todo en los autodenominados "del cambio", hay distintas iniciativas en marcha para ajustar el IBI a la capacidad económica del titular del inmueble.

Por fin, el IIVTNU o Plusvalía que lleva con nosotros desde 1911 y que es, según la ley de Haciendas Locales, el tributo que grava el incremento de valor de los terrenos. Su base imponible se determina a través de un porcentaje aplicado al valor catastral del terreno. Este es un hecho relevante, pues el legislador ha establecido un método de estimación objetiva. Al respecto, la Ley General Tributaria señala que las bases imponibles se determinarán con criterio general a través estimación directa, y sólo excepcionalmente y con carácter voluntario mediante estimación objetiva. Sólo esta circunstancia serviría para poner en tela de juicio la configuración actual de este impuesto. Pero todo se agrava tras la brutal crisis inmobiliaria de los últimos años. El cálculo objetivo de este tributo ha llevado a la situación absurda de que transmisiones de propiedad con minusvalías enormes han seguido generando suculentos ingresos para los ayuntamientos en concepto de plusvalía. Ante la avalancha de críticas, la Dirección General de Tributos ofreció en 2014 esta in-

terpretación de la DGT, que no sólo elude la irregular estimación objetiva, sino los principios de capacidad económica y de no confiscatoriedad garantizados en el artículo 31 de la Constitución, varias resoluciones de los Tribunales Económico-Administrativos de Navarra, y muchas sentencias de Tribunales Superiores de Justicia (Madrid, Cataluña, Zaragoza, etc.) se han posicionado del lado del administrado. Pero el tema no está resuelto ni hay unanimidad. Habrá que esperar a que, bien el Supremo, bien el Constitucional, decidan sobre el fondo de este tributo redundante y configurado para una España que pagaba pocos impuestos y dirigida por una política monetaria inflacionaria y devaluatoria que hacía que el valor nominal de los activos subiera sin freno.

### Sentencias a favor del administrado

Mientras tanto, y animados por tantas sentencias a favor, empresas y particulares tienen cada vez menos reparos para

recurrir. Ahora bien, mucha atención a dos aspectos: los plazos y el pago. Ya les adelanto que recurrir no exime ni interrumpe la obligación de pagar (o avalar, en su caso). Asesórense bien en cuestiones procedimentales si van a luchar por recuperar esta exacción injusta, puesto que cualquier mal paso dado al respecto es el argumento preferido por la Administración para dar por terminado el expediente.

# IIVTNU

rosímil argumentación: "el fundamento de este impuesto no es gravar el incremento real, sino el incremento como consecuencia de la acción urbanística del propio municipio donde se encuentra (mejora de alumbrado, aceras, mobiliario urbano...). Se pretende que el sujeto pasivo de-

recurrir. Ahora bien, mucha atención a dos aspectos: los plazos y el pago. Ya les adelanto que recurrir no exime ni interrumpe la obligación de pagar (o avalar, en su caso). Asesórense bien en cuestiones procedimentales si van a luchar por recuperar esta exacción injusta, puesto que cualquier mal paso dado al respecto es el argumento preferido por la Administración para dar por terminado el expediente.



## 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](http://www.eninter.com)

**ENINTER**  
ASCENSORES  
Siempre a su altura

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





## LOS PERMISOS RETRIBUIDOS DE LOS EMPLEADOS DE FINCAS URBANAS

Por **Carmen Jiménez**  
Asesora laboral del CAFMadrid

En primer lugar, y antes de entrar en el análisis del asunto tenemos que concretar que los permisos a que nos referimos son aquéllos que constituyen autorizaciones para faltar al trabajo por las razones que se determinen manteniendo el derecho a la retribución. Las licencias no retribuidas no están previstas legalmente y son fruto de acuerdos entre empresario y trabajador o vienen establecidas en Convenio Colectivo.

Otra consideración previa es que la materia de permisos retribuidos es derecho necesario relativo, es decir, que cabe la negociación colectiva siempre y cuando se respeten los mínimos fijados en la norma, de modo que el Convenio pueda mejorar pero nunca empeorar la regulación fijada en el Estatuto de los Trabajadores.

Dicho esto, pasamos a analizar la regulación que se encuentra en el artículo 37.2 del Estatuto de los Trabajadores y en el artículo 35 del Convenio de Empleados de Fincas Urbanas de la Comunidad de Madrid.

El Convenio comienza mejorando el permiso por fallecimiento del cónyuge, ascendientes o descendientes y hermanos, hasta el segundo grado de consanguíneos o afines estableciendo tres días de licencia frente a los dos que marca el Estatuto, olvidando, sin embargo, en el caso de la enfermedad grave a los hermanos y cuñados que sí aparecen incluidos en el texto estatutario comprendidos en el bloque parientes hasta el segundo grado. Estos permisos se amplían a cuatro días si existe despla-

zamiento fuera de la Comunidad Autónoma de Madrid.

El convenio con respecto al cónyuge equipara a la persona que hubiera venido conviviendo con el trabajador de forma permanente vinculada por análoga relación de afectividad.

A raíz de este permiso, aparece la cuestión de si resulta de aplicación a los trabajadores respecto a su parientes afines hasta el segundo grado, entre los que se encuentran los hijos del cónyuge (hijastros/as) y el cónyuge del padre o de la madre (padrastra/madrastra).

La **sentencia de la Audiencia Nacional de 2 de octubre de 2015** aclara esta cuestión partiendo de la definición del término afinidad existente en el diccionario de la RAE que establece que es el parentesco que mediante el matrimonio se establece entre cada cónyuge y los deudos por consanguinidad del otro.

Por ello hay que entender incluidos en el citado permiso a los hijos de un cónyuge con respecto al otro así como a los cónyuges de padre o madre, sin requerirse que el hijo o hija sea huérfano de padre o madre, ni que exista un vínculo afectivo. También están incluidos los nuevos vínculos de parentesco que han nacido de la ley 1 de julio de 2005, de matrimonios de personas del mismo sexo.

### Cese matrimonial

Otro debate con respecto a este permiso es si se mantiene cuando el matrimonio cesa, bien por divorcio o por muerte de cualquiera de los cónyuges, siendo en este caso la respuesta afirmativa según declara la **sentencia del TSJ de Madrid, Sala de lo contencioso-administrativo de 31 de octubre de 2013** dado que la afinidad depende de la existencia del matrimonio y si éste desaparece

también lo hacen los vínculos derivados del mismo.

Hacemos también constar que dentro del segundo grado de afinidad se encuentran los cuñados, en sentido bilateral, es decir tanto los hermanos del cónyuge del trabajador como los cónyuges de los hermanos, pero no están incluidos en este grado los conuñados.

Con respecto al matrimonio, el Convenio vuelve a ser más generoso fijando dicho permiso en 16 días frente a los 15 del Estatuto. En ambos casos son días naturales existiendo la especialidad convencional de que por mutuo acuerdo podrán ser acumulados al periodo de vacaciones.

La precisión de naturales no carece de importancia, puesto que la **sentencia del Juzgado de lo Social nº 33 de Madrid de 9 de junio de 2015** señala que si cuando hablamos de permiso de matrimonio el Estatuto se molesta en indicar que son días naturales mientras que no lo hace en el resto de casos implica que al no existir dicha precisión en el resto de permisos hay que entender que son días de trabajo efectivo.

Por ello, salvo en el caso del permiso por matrimonio, hay que entender que los días de permiso retribuido sólo pueden estar referidos a días de trabajo efectivo y no pueden solaparse con días de descanso.

Por último, señalar dos mejoras del Convenio de Empleados de Fincas Urbanas, como el establecimiento de un día en caso de matrimonio de hijos o hijas así como el tiempo indispensable para asistir a consulta médica con la correspondiente justificación documental.



**CAFMadrid**  
Colegio Profesional Administradores Fincas

## IV Concurso de Fotografía

### Administradores de Fincas



# VIAJEROS

Ganadores en 2014

**¡Participa!**

Manda tu foto a [concursofotografia@cafmadrid.es](mailto:concursofotografia@cafmadrid.es)  
Información y bases: [cafmadrid.es](http://cafmadrid.es)

Sólo para **colegiados y colaboradores de despacho**



Administrador Fincas Colegiado



Patrocinado por: **remica**  
Servicios Energéticos



# CARAVAGGIO Y LOS PINTORES DEL NORTE

Hasta el 18 de septiembre, el Museo Thyssen-Bornemisza acoge la exposición *Caravaggio y los pintores del norte*, una muestra sobre la figura de Michelangelo Merisi Caravaggio (Milan, 1571 - Porto Ercole, 1610) y su influencia entre los pintores del norte de Europa que, fascinados por su pintura, difundieron su estilo.

Comisariada por Gert Jan van der Sman, profesor de la Universidad de Leiden y miembro del Istituto Univesitario Olandese di Storia dell'Arte de Florencia, la muestra reúne un conjunto de 53 obras -12 de ellas del maestro lombardo- que abarcan el curso de la carrera de Caravaggio, desde el periodo romano hasta las emotivas pinturas oscuras de sus últimos años, junto a una selección de obras de sus más destacados seguidores en Holanda -Dirk van Baburen, Gerrit van Honthorst o Hendrick Ter Brugghen-, Flandes -Nicolas Régnier o Louis Finson- y Francia -Simon Vouet, Claude Vignon o Valentin de Boulogne.

*Caravaggio y los pintores del norte* traslada al visitante a la época de Michelangelo Merisi y a las décadas que siguieron a su muerte, cuando su fama aún estaba en su punto más alto, un periodo especialmente rico en hitos pictóricos. La exposición se abre con dos salas dedicadas a la producción del pintor en Roma, continúa con los cuadros de los artistas del otro lado de los Alpes que contemplaron con sus propios ojos la obra de Caravaggio y termina con las pinturas de Merisi y sus seguidores extranjeros en Nápoles y el sur de Italia.

Michelangelo Merisi Caravaggio  
*San Juan Bautista en el desierto*, 1602  
Óleo sobre lienzo. 172,7 x 132,1 cm.

Mantenimiento y reparación

## Puertas de Garaje

Ahorra con nuestros pack Multiservicio



> 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

Más información



CONTAMOS CON TODAS LAS HOMOLOGACIONES

La satisfacción de tus clientes es nuestra mayor satisfacción



PAGUE SOLO LO QUE GASTE Y REGULE LO QUE CONSUMA

### PLAN DE IMPULSO

## Confía en una empresa líder para la repartición de costes en calefacción central de tus comunidades.

Porque sabemos que tu negocio depende de la calidad del servicio que das, confía en Ullastres, la única compañía que además del control y reparto de costes de calefacción, se ocupa del mantenimiento de calderas e instalación de contadores, garantizando el equilibrio hidráulico del sistema a través de un servicio global.

Repartición de costes en calefacción central



- Instalación de repartidores de costes y válvulas termostáticas en cada radiador.
- Lectura de los aparatos vía radio, sin necesidad de acceder a la vivienda.
- Asesoramiento sobre tarifas, cálculo y reparto de costes por vivienda
- Emisión de recibos individualizados por vivienda.

Infórmate en:

• 915 596 807 • 902 585 094  
• comercial@ullastres.com

**ullastres**  
www.ullastres.com





# Su **SEGURIDAD** es lo *primero*

NUEVA NORMATIVA EUROPEA EN81-20 Y EN81-50



Refuerzo de la seguridad en el sobre-recorrido y en el techo de cabina.

Incremento de la capacidad de cabina, mayor iluminación, protección anti-golpes en puertas y aumento de la solidez y resistencia de los elementos de cabina.

Mayor iluminación en el hueco, ventilación mejorada, resistencia de las paredes y protección contra movimientos incontrolados.

Puertas más resistentes, mejora de la accesibilidad y medidas reforzadas de seguridad en foso.

Nuevas normas de obligado cumplimiento para todos los ascensores legalizados a partir del 1 de septiembre de 2017.

Otis se anticipa porque la seguridad de las personas es lo primero.

La Seguridad, nuestra razón de ser.

# OTIS

ESTAMOS PREPARADOS

Tel.: 901 24 00 24

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