



¡No seas invisible!
Utiliza la Imagen Profesional



Administrador
Fincas
Colegiado

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

comercial@gomezcontadores.com

CUENTA CON NOSOTROS

¿Estás preparado para enfrentarte a los nuevos retos?

¿Os habéis fijado como pasa el tiempo de depra en nuestra vida personal y en nuestro entorno profesional y la cantidad de sucesos que se van produciendo día a día? Hace 10 años no existían las redes sociales; hace 6 años no existían los smartphones; hace 4 años no teníamos tablets.

Al no disponer de todos estos elementos electrónicos la manera de comunicarse del Administrador de Fincas Colegiado (AFC) con su cliente era muy distinta.

¿Sabes que en el año 2016 se crean más de un millón de blogs al mes? ¿Y que muchos de nuestros compañeros AFC están dándose paso a través de los mismos, bien a través de un blog independiente o bien a través de un blog en una web corporativa? ¿Sabes que cada día un millón de personas se dan de alta en Twitter en todo el mundo? Twitter se está convirtiendo en una de las redes sociales mejor valoradas por los AFC para comunicarse en el ámbito profesional. En un futuro próximo esta red junto con Facebook y LinkedIn nos acercará a nuestros clientes que cada día son más nativos, tecnológicamente hablando.

Facebook, LinkedIn, Twitter, Skype, Whatsapp, blogs, Podcast, etc. no son sólo herramientas para el administrador de fincas, son nuevas formas de trabajar, nuevas formas de comunicarte con tu entorno y por supuesto con tus propios clientes. La pregunta es: ¿estamos preparados para enfrentarnos a la transformación de nuestra profesión?

Necesitamos acoplar, encajar, acomodar, ajustar, ensamblar nuestro trabajo hacia el exterior, al nuevo entorno digital. Debemos encontrar una nueva metodología que nos permita seguir siendo cercanos a nuestros clientes y a la vez dotar a nuestra profesión de la digitalización necesaria para que a los nuevos usuarios o propietarios se les reporte la información en el lenguaje que se nos demande.

Sabemos que muchas empresas y profesionales que han nacido en el siglo XX ya no están con nosotros, no han sobrevivido, no han sabido adaptarse

a los nuevos tiempos. Tenemos claro que Internet y las nuevas tecnologías están revolucionando el mercado y entre otros sectores se encuentra el de la Administración de Fincas. ¿Cuántas empresas o profesionales que han nacido en el siglo XX sobrevivirán en los próximos 10 años?

Los nuevos AFC y, por qué no decirlo, todos aquellos administradores que llevan muchos años en este sector, deberían saber de qué profesionales deben rodearse para realizar aquellas tareas concretas que se demandarán en el futuro. Dicho de otra forma, ¿saben los administradores de fincas qué conocimientos deberán tener para seguir en la brecha y compatibilizar su trabajo del día a día con el entorno on line? Si no puedes conseguir profesionales de apoyo porque tu situación económica/financiera no te lo permita, deberás adquirir conocimientos de marketing digital, para lanzar tu marca o si la tienes consolidada incrementar su visibilidad. Debes tener conocimiento en SEO para definir tu estrategia de contenidos en el medio/largo plazo. Tener conocimiento en SEM para saber dirigir adecuadamente tu publicidad on line.

El trabajo del futuro, de tu futuro, se basará en tu talento y en tu capacidad de cambio y adecuación al entorno. Tienes que tener capacidad de crear, de innovar, de inventar y si no puedes por tus propios medios, pero tienes dinero para invertir, invierte en servicios externos especializados. Rodéate de un outsourcing adecuado para estar en los lugares privilegiados del mundo "online", de tu futuro a corto plazo.

El trabajo del futuro pasa por estar conectado a las redes sociales y al mundo web. Nuestro mundo ha pasado de tener una oficina en el barrio a ser visible a nivel global a través de la RED.

Desde nuestra casa/despacho, desde nuestra casa en el campo, desde

la playa, desde cualquier punto, en definitiva, como empresarios, como emprendedores, debemos utilizar nuevas formas de trabajar que nos permiten conectarnos con nuestros clientes y con todos los profesionales con los que colaboremos. Con Internet el trabajo ha dejado de ser un "lugar". El teletrabajo es el trabajo del futuro. Las fronteras han desaparecido.

Como siempre digo en mis artículos/post, no nos olvidemos de la transparencia. Debemos ser transparentes, nuestra forma de trabajar es lo que hace construir nuestra marca personal. Ahora nuestras actuaciones, nuestros artículos, nuestra forma de administrar quedan reflejados en la RED a través de nuestra web corporativa, de nuestro blog y de las propias redes sociales. Las referencias de ti como profesional dejarán de venir de las recomendaciones de un propietario a otro sino de tu aportación en la RED. Trabajar para la comunidad general a través de la "red on line", donde generes tu visibilidad y aportes contenidos, será la diferencia entre tu éxito y tu fracaso. Tu éxito se medirá por tu capacidad para "innovar", porque ya no dependerá donde tengas el despacho, ni siquiera de los títulos que tengas. Tu éxito será lo que

aportes en la RED. Ella te devolverá como un "boomerang" todo tu esfuerzo y lo hará con la misma fuerza con la que tú te entregues.

Tienes que demostrar en estos próximos años que tu capacidad de adaptación destaque entre los demás para que los clientes potenciales se fijen en ti. Tu formación permanente en el mundo "on line" será el aval de tu éxito como profesional.

Recuerda, sobrevivirán aquellos AFC que aprovechen la tecnología y hagan evolucionar el modelo de negocio, sobrevivirán aquellos AFC que demuestren su talento y tengan una mente abierta al cambio.

¿Estás preparado para estos nuevos retos?

Por Miguel Fernández
Vocal del CAFMadrid • @Adm1nfergal





**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

SUMARIO

- 9 ACTIVIDAD COLEGIAL**
ÉXITO DE LA JORNADA "PONTE EN VALOR AFC"
- 18 EL RING INMOBILIARIO**
¿ESTÁ LA VIVIENDA SOBREVALORADA EN NUESTRO PAÍS?
- 20 EN PRIMERA PERSONA**
Entrevista a **ISABEL PINILLA** Dtora. Gerente de la AVS y **JOSÉ MARÍA GARCÍA** Dtor. Gral. Vivienda de la CAM
- 25 A FONDO**
¿HACIA DÓNDE ENFOCAN SUS ESFUERZOS LAS CCAA EN EL SECTOR DE LA REHABILITACIÓN?
- 36 FORO TÉCNICO**
CÓMO CONVERTIR UN LOCAL EN VIVIENDA
- 42 TRIBUNA LEGAL**
RESPONSABILIDADES ANTE NEGOCIOS EN COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

ASG10 UNA NUEVA DIMENSIÓN EN SERVICIOS A COMUNIDADES



NUESTROS SERVICIOS:

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



Pruebe las bombas de alto rendimiento MAGNA3 durante 90 días*

• Eficiencia • Fiabilidad • Ahorros energéticos



Estudio
Energético
TOTALMENTE
GRATIS



Le ofrecemos un estudio energético de su instalación totalmente gratuito, con los ahorros que puede obtener y sus periodos de amortización.

Solicite su **ENERGY CHECK**
a Bombas Grundfos España.

MÁS INFORMACIÓN Y SOLICITUDES:

www.grundfos.es/MAGNA3

***SI NO OBTIENE AHORROS ENERGÉTICOS,
PODRÁ DEVOLVER LA BOMBA SIN COSTE****

GRUNDFOS, multinacional líder del sector de bombas hidráulicas, le presenta MAGNA3, bomba inteligente con modos de control y posibilidad de comunicaciones, con tecnología de vanguardia y una eficiencia energética superior, enorme fiabilidad y rendimiento, con importantes ahorros energéticos, de consumo y de dinero. Bomba recomendada para instalaciones en las que se empleen válvulas termostáticas.

** CONDICIONES DE LA PROMOCIÓN: Grundfos España cubrirá únicamente el coste de la bomba (no incluye los costes de instalación, sustitución, mano de obra, transporte ni puesta en marcha). Promoción válida solo para obra nueva y proyectos de renovación – no para bombas en stock. Modelos incluidos en la promoción: Todos los modelos de la gama MAGNA3 40-XX, 50-XX, 65-XX, 80-XX y 100-XX en sus versiones sencillas y dobles. Promoción válida para pedidos de bombas realizados hasta el 31 de enero de 2017.

be
think
innovate

GRUNDFOS

ACTIVIDAD COLEGIAL

RECONOCIMIENTO A TODA UNA VIDA PROFESIONAL

El pasado 6 de octubre, el CAF-Madrid celebró uno de los actos más emotivos de la Profesión en el que los protagonistas son los propios administradores de fincas. Hablamos de la tradicional entrega de las **Menciones Honoríficas a los 25 y 40 años de colegiación**, así como el reconocimiento a los compañeros que han decidido incorporarse al **censo de Colegiados de Honor**.

A este acto, que tuvo lugar en el hotel Villa Real, asistieron 80 administradores que llevan 25 años en el ejercicio de la

Profesión. Patrocinado por Grupo GTG, entre los homenajeados se encontraba la propia presidenta del CAFMadrid,

CAF Madrid @CAFMadrid · 7 oct
"Es fundamental colegiarse, lo más importante es la unión entre todos y el respeto mutuo" J.L. González #UnaVidaConCAFMadrid #AFColegiados

Manuela Julia Martínez, que recibió la medalla de plata "A los 25 años" de manos de su hija.

Con el mismo reconocimiento también fue homenajeadado el vocal de la Junta de Gobierno **Evelio García**, que subió al estrado para recoger su medalla de

manos del colaborador de la Comisión Deontológica del Colegio José María Pérez.

También emotiva fue la entrega de la insignia de oro que recogieron 20 compañeros que atesoran nada más y nada menos que 40 años en la Profesión. Toda una vida.



Miguel Ángel Terrel,
gerente de Grupo GTG.



CAF Madrid @CAFMadrid · 8 oct
"El Colegio aporta un apoyo continuo y una formación constante" Sara Cuesta, Colegiada de Honor #UnaVidaConCAFMadrid #AFColegiados @GTGgrupo



Foto de familia de algunos de los administradores de fincas con 25 años de ejercicio en la Profesión.

Acuerdo con Banco Popular

El Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid ha firmado un convenio con Banco Popular.

Este acuerdo, ratificado por **Manuela Julia Martínez**, presidenta del CAFMadrid, **Álvaro Ortega**, coordinador de la Comisión de Convenios y **Jesús María Gutiérrez**, en representación de Banco Popular, ofrece unas magníficas condiciones financieras para los administradores de fincas y sus clientes, tanto en la presentación de recibos **sin comisión**, como en la financiación de comunidades de propietarios.



Álvaro Ortega, Manuela Julia Martínez y Jesús María Gutiérrez.

EL COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE FINCAS, EN EL SIMA

El Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid participó, en representación del Consejo

tariado y el Colegio de Registradores de España, cumplió con su objetivo de reforzar aún más la imagen de la feria como

por un profesional cualificado y con el respaldo del Colegio Profesional que lo avala. "Hemos atendido al ciudadano en aquellas materias que, en torno a la vivienda, desconoce a priori en el proceso de adquisición", ha apuntado.

Entre las cuestiones que trasladaron los potenciales compradores de vivienda a los administradores de fincas destacan la idoneidad de comprarse un piso bajo o un ático, en un edificio con o sin piscina, y las obligaciones que tendrían que cumplir en la comunidad una vez fuesen propietarios (ser presidente, afrontar las cuotas de comunidad, etc.).

En opinión de Martínez, "los ciudadanos son cada vez más conscientes de que es importante acudir a un administrador de fincas colegiado para informarse sobre el funcionamiento de la comunidad de propietarios de la que van a formar parte. En este sentido, la labor de asesoramiento sobre el estado del edificio es fundamental, y sin embargo se trata de una cuestión que el potencial comprador aparca o deja de lado por no considerarla prioritaria".



Luis de la Peña, tesorero del CAFMadrid, atendiendo a uno de los visitantes al SIMA. Fotos: Juanjo Bueno.

General, en la edición de Otoño de la feria inmobiliaria internacional SIMA, que se celebró del 21 al 23 de octubre.

Concretamente, los miembros de la Junta de Gobierno del CAFMadrid y administradores de fincas integrantes en sus comisiones de trabajo asesoraron a los visitantes sobre aquellos aspectos de interés en materia de vivienda.

El espacio 'SIMA asesora', en el que también colaboraron el Consejo del No-

entorno seguro y fiable para la compra de una vivienda.

Interés por la ubicación de la vivienda

Para **Manuela Julia Martínez Torres**, presidenta del CAFMadrid, la presencia de los administradores de fincas en 'SIMA asesora' ha permitido asesorar a los visitantes de la feria "de la importancia de que su patrimonio esté administrado

Alianza para la búsqueda de herederos de viviendas sin reclamar

El Colegio de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid) ha firmado un acuerdo con la primera empresa de genealogía sucesoria y localización de herederos del mundo, Coutot-Roehrig.

Este convenio acerca nuevos servicios a los colegiados que permitirán desbloquear la gestión de todas aquellas masas hereditarias que, por falta de herederos designados, no han sido reclamadas, ocasionando diversos problemas a las comunidades de propietarios como los relativos a la morosidad por defunción del propietario y por falta de conocimiento de eventuales herederos y sus domicilios o por ocupación ilegal de estas viviendas.

Según **Manuela Julia Martínez Torres**, presidenta del CAFMadrid, "este acuerdo posibilitará reducir los índices de morosidad en aquellas comunidades de propietarios en las que existen viviendas y locales vacíos que no se hacen cargo de las cuotas comunitarias y cuyos herederos están ilocalizables".

"Las herencias de bienes inmuebles sin reclamar son muy numerosas en España, un país

Convenio con Coutot-Roehrig

que en su historia reciente ha experimentado fuertes flujos migratorios hacia otros países, algunos muy remotos, en los que sólo a través de una fuerte infraestructura global y, a la vez, capilar como la nuestra se puede localizar a los herederos", explica **Marco Lamberti**, director de Coutot-Roehrig en España.

El coordinador de la Comisión de Convenios, **Álvaro Ortega**, con **Manuela Julia Martínez** y **Marco Lamberti**.



ÉXITO DE LA JORNADA "PONTE EN VALOR AFC"

Más de 90 administradores de fincas de Madrid se dieron cita el pasado 19 de noviembre en el Auditorio Banco Sabadell para salir de la rutina del despacho y buscar la motivación personal y profesional de

"La vida no es la que uno vivió, sino la que uno recuerda y cómo la recuerda para contarla". Una frase de Gabriel García Márquez que el ponente hizo suya para explicar que lo que de verdad importa en la vida es el momento presente y de-

cala de precios que permita al administrador ganar mercado sin competir por el precio más bajo ni rebajar la calidad de los servicios.

Interesante fue su propuesta de ofrecer tres niveles de servicios en función de la necesidad del cliente: básico, práctico o exclusivo. No descuidó tampoco la importancia en la presentación del presupuesto y recomendó no destacar o poner en negrita el precio y que éste



"Tenemos que empezar a valorarnos a nosotros mismos y nuestros clientes también lo harán" Apolonio Dorado

Apolonio Dorado

Borja Prieto



Emilio Duró

bemos vencer los miedos que nos atentan y asumir la responsabilidad de nuestras acciones.

Estrategia de precios

Cargados de energía, los administradores de fincas afrontaron con optimismo la segunda parte de la jornada, que corrió a cargo de Borja Prieto. En esta ocasión, el conferenciante expuso la estrategia de precios que, según su punto de vista, se debe seguir para no incurrir en pérdida de valor. Habló de cómo aplicar una es-

"Hay que conocer bien al cliente y aportarle un valor añadido"

Borja Prieto

termine en 7 o 9. "Y aunque antes hay que conocer bien al cliente, a la comunidad, también hay que aportarle un valor añadido para diferenciarte del resto", apuntó Prieto.

Tanto Duró como Prieto acercaron a los administra-

dores una realidad que, aunque dura, se reduce en una frase: "Tenemos que empezar a valorarnos a nosotros mismos y nuestros clientes también lo harán", como argumentó **Apolonio Dorado**, moderador de esta jornada patrocinada por **Banco Sabadell**.

El CAFMadrid y la UICM firman el convenio de peritos judiciales

El pasado 21 de septiembre, la presidenta del CAFMadrid, **Manuela Julia Martínez**, y la presidenta de la Unión Interprofesional de la Comunidad de Madrid (ICAM) y decana del Ilustre Colegio de Abogados, **Sonia Gumpert**, firmaron el convenio que faculta a los administradores de fincas para actuar como peritos judiciales y ser incluidos en el listado oficial que a través de la UICM se facilita a los organismos oficiales.



Sonia Gumpert y Manuela Julia Martínez.

II ENCUENTRO DE VERANO

Coincidiendo el solsticio de verano, el CAFMadrid organizó, en colaboración con FFG Eventos, el II Encuentro para celebrar la entrada de esta estación. Una vez más, este evento fue el marco perfecto para que la presidenta del Colegio, **Manuela Julia Martínez**, y su homónimo en el Consejo General, **Salvador Díez**, hicieran entrega de los Títulos de Administrador de Fincas. Y para que la diversión no estuviera reñida con el pensamiento crítico, el Encuentro contó con la participación de **Javier Luxor**, el mejor mentalista de Europa y uno de los más reconocidos en la modalidad corporativa que, con un estilo moderno y totalmente innovador, encandiló a los administradores de fincas asistentes. El evento, patrocinado por **Grupo Abarme**, **Gómez Contadores de Agua**, **Rehare**, **Calordom**, **Branco Bajalica**, **Grupo ESV** y **Grupo GTG**, recorrió también la gastronomía internacional, como broche perfecto para este II Encuentro de Verano.



Sobre estas líneas, el ilusionista **Javier Luxor** en un momento de su actuación. Abajo, momento de la entrega de los Títulos de Administrador de Fincas.



La Promoción 2013/2016 de la Universidad de Alcalá de Henares obtiene SUS diplomas y becas



De izda. a dcha.: **Manuela J. Martínez**, **Tomás García**, **Juan R. Velasco**, **Salvador Díez** y **Fernando Díaz**.

El pasado 23 de junio, el Paraninfo de la Universidad de Alcalá de Henares acogió el acto solemne de clausura de la 9ª Edición del Curso de Formación Superior en Administración de Fincas y graduación de la Promoción 2013/2016.

Un año más, el vicerrector de Estudios propios y Posgrado de esta universidad, **Juan Ramón Velasco**, se encargó de abrir el acto destacando la importancia de estos estudios en el programa formativo de la universidad alcalaína.

Unos cursos que no serían posible sin el cuadro de profesorado, entre los que destacan la coordinadora general

de este Estudio Propio **Pilar Morgado**, y su director, **Tomás García Luis**, que durante su intervención agradeció al Colegio de Administradores de Fincas de Madrid, representado por su presidenta **Manuela Julia Martínez**, y al Consejo General, con **Salvador Díez** al frente, la colaboración que siempre han dado desde sus instituciones a estos Estudios.

En esta ocasión, el padrino de la Promoción fue **Fernando Díaz**, y el alumno que habló en representación de la promoción 2013/2016 **Gabriel Montijano**. Al término de sus palabras, tuvo lugar la esperada entrega de diplomas e imposición de becas a los estudiantes.

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 necesaria 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 necesaria 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.
 - Tienda on-line de material LED doméstico con descuentos especiales (<http://ledit.greenice.com.es/>)

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



¿Qué ofrece LEDIT aquí? LEDIT ofrece 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?
- Las más importantes son 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 (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 LEDIT garantiza por contrato, se debe buscar la calidad no sólo de los materiales que se instalen -siempre primeras marcas- sino también del servicio durante la instalación, garantía de postventa tanto en material como en mano de obra, y la forma de financiación, sin derramas y gastos.
- ¿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 y su mantenimiento.

al 100%, sin derramas, ni cuota inicial.

- La comunidad paga a LEDIT mes a mes la inversión realizada por nosotros con el ahorro generado con la tecnología LED. ¿Y a los Colegiados de CAFMadrid?, ¿qué les ofrecéis?
- 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. En el caso de los Colegiados de CAFMadrid damos 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 verificar el ahorro (LEDIT lo garantiza por contrato). Las principales reacciones son presentar al "amigo electricista", que ni garantiza el ahorro, ni financia la operación, ni instala el material adecuado, ni garantiza el mantenimiento ni el material, y suele desconocer la mejor alternativa LED porque no ha realizado una auditoría previa de la instalación.

¿Qué otros servicios ofrece LEDIT?

- Realizamos la optimización gratuita de las facturas de luz y el ajuste de potencia, si procede, tenemos una tienda on-line de material



LEDIT.

LED doméstico con precios especiales, y efectuamos la corrección de defectos de las inspecciones obligatorias de instalaciones eléctricas financiándolas a 25 meses. **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**, o en el **teléfono 902 901 901**

Como sabrás el Colegio de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid) ha puesto en marcha el blog "Ciudad & Comunidad" <http://ciudadycomunidad.cafmadrid.es/>. Una herramienta de comunicación digital en el que a modo de página web se publican contenidos (denominados post o entradas) con cierta regularidad sobre una o varias temáticas concretas. Se trata pues de una plataforma ideal para crear audiencias, conseguir seguidores y crear una comunidad alrededor de una persona o de una marca.

En un sentido general un blog sirve para comunicar ideas, publicar contenidos y que éstos estén accesibles a todo el mundo en Internet. Ahora bien, la importancia de los blogs radica en que cada contenido que publicas se indexa en Google y en otros buscadores. Y es que no podemos obviar que cada día millones de personas hacen búsquedas en dichos buscadores para conocer informaciones actualizadas de interés. Cuanto más se actualice un sitio con información de valor es más probable que se mantenga en los primeros resultados de búsqueda.

Para conseguir que un blog esté entre los primeros resultados se debe

Crea un blog: ¡date a conocer!



Por **Alejandro Pantoja**

Técnico en Sistemas Microinformáticos y Redes Locales Informático del CAFMadrid

hacer una buena optimización SEO, lo que incluye usar palabras clave que las personas buscan, optimizar el tiempo de carga o contar con un diseño atractivo para retener más tiempo a los visitantes. Es por ello que los blogs son una herramienta poderosa tanto para empresas como para particulares. Además, si quieres todavía más visibilidad, en vez de publicar solo contenidos escritos en tu blog, publica también contenidos en video porque si lo subes a YouTube y a su vez lo insertas en el post en lugar de tener una única pieza de contenido indexada en Google, tendrás dos piezas de contenido.

Beneficios de tener un blog

Entre otras ventajas, puedes relacionarte con personas de tu mismo sector.

Además, los internautas pueden acceder a tu información y conocer más de ti y de tu negocio. Se trata de una vía de aprendizaje continuo, que posibilita que cuando eches la vista atrás te des cuenta de lo mucho que has sembrado en tu formación profesional.

Si obtienes muchas visitas mensuales se te abrirán las puertas a que puedas insertar publicidad en tu blog. Entre otros muchos beneficios son caminos para conseguir una compensación por el esfuerzo invertido.

Tipos de blog

Entre otros destacan los siguientes:

Blog personal: Es uno de los más creados. La mayoría de personas que comienzan en el mundo del blogging lo que hacen es crear un blog personal, donde el autor suele hablar sobre su día a día, las experiencias que vive o donde comparte su opinión sobre diferentes temáticas.

Blog profesional: En este tipo de blog el autor o autores hablan concretamente sobre un tema, en el que están especializados. Se basan en su experiencia laboral; en ocasiones suelen publicar tutoriales o artículos que sirvan para resolver dudas a sus lectores.

Blog corporativo: Blogs creados por instituciones o empresas que tienen intención de crear un canal de opinión hacia sus distintos públicos con la finalidad de mostrar nuevos servicios o productos que ha creado la empresa, para hablar de la compañía o para compartir su opinión sobre algo relacionado con su negocio. Tiene como objetivo conseguir nuevos clientes y fidelizarlos.

Un blog es una forma más de tener presencia en Internet, y es aplicable para todos ya seas particular, empresa, autónomo, etc. No hace falta recordar que la tecnología ha cambiado la manera de hacer negocios; antes no era necesario contar con un sitio web para desarrollar un negocio, pero hoy por hoy es necesario contar con este tipo de herramientas.

En Internet la información es poder. Y con un blog tienes ese poder para influenciar, promocionar y vender cualquier producto o servicio. Para profundizar más en este asunto te recomendamos apuntarte al curso online sobre Marketing Digital para Administradores de Fincas, que ha desarrollado el CAFMadrid para ti.

Maximizar el tiempo, todo el tiempo.

MAX, el nuevo sistema de mantenimiento predictivo de thyssenkrupp.

En una ciudad conectada con MAX, los ascensores funcionarán de manera más continuada y ofrecerán una disponibilidad máxima, lo que significa mayor eficiencia en el servicio, menores costes y menos problemas.

www.thyssenkruppelevadores.es

engineering.tomorrow.together.



thyssenkrupp

¿ES NECESARIO EL ACUERDO COMUNITARIO PARA LA INSTALACIÓN DE CHIMENEAS?

CONSULTAS

Autorización estatutaria para evacuar humos y obras que exceden de lo permitido

SP/CONS/86571

Si técnicamente se acredita que las obras de salida de humos exceden de lo que admiten los Estatutos, es porque no se ha cumplido con las limitaciones. Por ello, la comunidad podrá exigir perfectamente que se retire lo que se ha hecho mal y que modifica la fachada y ocasiona problemas a propietarios individuales.

El procedimiento es un juicio ordinario, conforme al art. 249.1.8 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, acompañando el certificado de un arquitecto donde consten los excesos cometidos y los perjuicios que ocasionan, previo acuerdo de junta facultando al presidente para dicha acción, requisito exigido por la jurisprudencia.

«Quorum» para la instalación de una chimenea industrial a favor de un restaurante

SP/CONS/87095

Autorizar y permitir la instalación de una chimenea a favor de un local, donde se encuentra instalado un restaurante, así como sus características, necesita del acuerdo de los 3/5 del total de propietarios y cuotas, a tenor de lo previsto en el art. 10.3 b) de la Ley de Propiedad Horizontal actual, aparte de permiso administrativo, aunque esto último no es competencia de la comunidad.

A estos efectos, hay que reiterar que dicha mayoría es sobre el total, así que habrá que notificar a los ausentes de la Junta, según establece el art. 17.8 de la misma LPH.

A CONTINUACIÓN SE OFRECEN ALGUNAS RESOLUCIONES JUDICIALES AL RESPECTO:

Aunque las obras estuviesen genéricamente autorizadas en el Título al afectar a la estructura del forjado del edificio, requerían la autorización de la Junta

TS, Sala Primera, de lo Civil, 219/2016, de 7 de abril. Recurso 1958/2013. Ponente: **Francisco Javier Orduña Moreno**.

SP/SENT/849192

“... La reciente Jurisprudencia ha fijado como únicos límites a la citada autonomía de la voluntad, los recogidos

en el artículo 7.1 de la Ley de Propiedad Horizontal, esto es, que las obras en los locales genéricamente autorizadas en el Título no menoscaben o alteren la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración exterior o perjudique los derechos de otro propietario ([RC N.º 1010/2006 de 15 noviembre 2010]).”

Doctrina jurisprudencial que esta Sala ha mantenido inalterada en sentencias posteriores, entre otras, la de 9 de mayo de 2013 (núm. 307/2013) y 16 de septiembre de 2015 (núm. 1617/2014).”

“... En el presente caso, la alteración de la estructura del edificio es clara y sustancial, pues se pretende realizar la

S | editorial jurídica
sepin

extracción del tubo mediante la rotura del forjado del mismo. Alteración, por lo demás, no permitida por los estatutos que autorizan a los propietarios de los locales a sacar tubos de ventilación, pero sin causar daños a los elementos comunes...”

La construcción de una chimenea desde el local comercial de los demandados hasta superar la cubierta del edificio, anclada a la fachada posterior de la finca supone una alteración de la configuración del inmueble

AP Madrid, Sec. 21.ª, 105/2016, de 9 de marzo. Recurso 8/2015.

Ponente: **María Almudena Cánovas del Castillo Pascual**.

SP/SENT/852017

“... En el concreto supuesto que nos ocupa no cabe duda que la construcción de una chimenea desde el local comercial de los demandados-apelantes y hasta superar la cubierta del edificio, anclada a la fachada posterior de la finca supone una alteración de la configuración del inmueble, lo que viene a ser admitido por los propios demandados-apelantes quienes tratan de justificar esta alteración de la configuración de la fachada por la construcción de la chimenea litigiosa en la realización de obras por otros propietarios de la finca que vienen a suponer una alteración de su configuración exterior...”

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

www.podamadrid.es

SERVICIO DE URGENCIA 24 HORAS



Alquiler por reformas, ¿trueque al alza?

A pesar de la expectación generada por la proliferación mediática de testimonios sobre el intercambio de renta por reformas, lo cierto es que resulta difícil encontrar este tipo de oferta en las plataformas de referencia en la búsqueda de vivienda en alquiler. Fuentes de idealista.com aseguran que el número de propuestas en este sentido es tan insignificante que ni siquiera lo tienen contabilizado, de forma que no pueden ofrecer ninguna estimación sobre el peso de esta modalidad en su cartera total de anuncios.

Buceando en internet resulta fácil encontrar una oferta que en 2007 realizaba una propietaria de Sant



Por **Arantxa Castaño** • Periodista

Feliu de Llobregat. Alquilaba una vivienda durante un año a quien estuviera dispuesto a reformar la cocina, cambiar el plato de la ducha, levantar dos paredes, instalar tres ventanas de aluminio y actualizar las canalizaciones de agua y la instalación eléctrica. Aunque la propuesta ha desaparecido de su fuente original, sí se puede rastrear el hilo en un foro en el que diversos usuarios atacan las pre-

Las obras únicamente sustituyen al pago de la renta y nunca a las obligaciones tributarias de las partes

tensiones de la arrendadora señalando, de forma generalizada, que ni las molestias generadas por la obra, ni el trabajo ni la inversión económica compensarían doce meses de alquiler en una zona donde el precio de mercado, entonces, no superaba los 500 euros.

La ventana mediática es poderosa, especialmente la televisión, a la que recientemente se asomaba un administrador de fincas de Barcelona que ofrecía al reportero el testimonio de un arrendatario reconvertido en electricista, albañil y fontanero a cuenta de sus habilidades y para alivio de su cartera. La **Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de**

viviendas avala esta práctica ya regulada en la **Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos**.

Según explica **Carlos Peces**, socio de Integra Abogados, el nuevo artículo 17.5 de esta norma "en ningún caso establece un derecho u obligación del arrendador o del arrendatario, sino que se trata de la posibilidad de llegar a un pacto entre ambos. Es decir, ni pueden hacerse las obras de forma unilateral por el arrendatario, ni se puede obligar a este a realizarlas, ni se puede obligar al arrendador a la sustitución del pago de la renta".

El pacto, que ya tenía cobertura jurídica dentro del principio de autonomía de la voluntad de las partes recogido en el artículo 1255 del Código Civil, "consiste en el remplazo total o parcial de la forma de pago de la renta por la realización de obras de reforma o rehabilitación del inmueble objeto del arrendamiento durante un plazo determinado", explica el abogado.

Anuncios inmobiliarios

El portal fotocasa.es, referencia obligada en la búsqueda de vivienda para comprar o alquilar, contaba en mayo de

este año con 250 propiedades disponibles que ofrecían este intercambio. En una entrada publicada entonces en su blog aseguran que cada vez hay más propietarios dispuestos a aceptar este trueque, por lo que ofrecen incluso una guía de precios. En este sentido, señalan un anuncio publicado sobre un piso de 125 metros cuadrados en el centro de Madrid, cuyo propietario manifiesta pretender "un alquiler de larga duración, para familias que quieran vivir en esta finca y hacerla su hogar, a su gusto". De acuerdo con este portal, que calcula los meses de exención de la renta en función del precio medio del alquiler y la estimación del coste de la reforma, este

céntrico piso madrileño, que mejoraría "sustancialmente" con una rehabilitación valorada en 7.500 euros, podría intercambiarse por seis mensualidades a razón de 1.250 euros al mes. "Después de este tiempo, el inquilino seguiría viviendo en un piso seminuevo y el propietario habría revalorizado la vivienda", aseguran.

Una operación que precisa de un pacto sobre la sustitución total o parcial de la renta tanto como de la determinación de los meses en los que se producirá el reemplazo y el detalle de las obras que van a acometerse. "Téngase en cuenta que en caso de incumplimiento de lo pactado por parte del arrendatario, el arrendador puede resolver el contrato de arrendamiento y obligar al arrendatario a reponer las cosas al estado en el que estaban o conservar la obra realizada sin indemnización alguna", señala Carlos Peces.

Proceso legal

Integra Abogados recomienda que se solicite un presupuesto detallado a la empresa que va a realizar las obras de reforma y que dicho presupuesto sea firmado por ambas partes, exigiendo siempre la emisión de la correspondiente factura a la empresa constructora y conservando el justificante bancario del pago de la misma. "Una vez terminada la obra, el arrendatario podría solicitar al arrendador la visita e inspección de la obra y la firma de un documento de aceptación y conformidad con las obras como si de un *acta de recepción* se tratara", prosigue este especialista.

Tampoco sobra recabar el proyecto de obras, el proyecto de ejecución o la memoria de calidades, entre otros documentos, y en todos, afirma, "es conveniente e incluso necesario obtener el consentimiento del arrendador por cualquier medio válido en Derecho". Y siempre, formalizar un contrato que recogerá, como mínimo, el precio del arrendamiento, la forma de pago, cuestiones de índole tributaria, el precio de las obras de reforma según el presupuesto de la empresa constructora, si el reemplazo de la renta es total o parcial (en este caso cuánto se pagará en metálico), el plazo de duración de la sustitución y otros aspectos sobre la ejecución de la obra: cuánto durará, tasas, calidades, responsabilidades o garantías.

Un nuevo concepto de servicio al Administrador:

El Servicio Integral

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

TODO LO QUE EL ADMINISTRADOR PUEDA NECESITAR

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

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

GRUPO GTG
Servicios Integrales al Administrador

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

¿ESTÁ LA VIVIENDA SOBREVIVIENTE EN NUESTRO PAÍS?

Voy a empezar esta batalla echando la vista hacia el pasado. Recuerdo que hace unos cuatro años, en el típico encuentro con amigos, se me ocurrió preguntarle a uno de ellos si se planteaba comprar un piso con su pareja. Él me miró como si estuviera loca. Además de que corría el rumor en su empresa de que se estaba preparando un nuevo ajuste de plantilla, me explicó que los precios de la vivienda todavía podían caer más, lo había visto en las noticias. Si se decidía a comprar tenía que ser cuando los precios "estuvieran por los suelos".

Hace unos días volví a verle. Ahora trabaja en otra compañía y lleva ya un mes y medio inmerso en la apasionante aventura de encontrar un hogar. "Es el momento de comprar", me dijo. Mi amigo no estaba descubriendo América. Que es el momento de comprar lo sabe él, su pareja y cualquier otra persona que esté mínimamente relacionada con el mercado inmobiliario o atento a la actualidad.

Es el momento de comprar porque la vivienda en España ya no está sobrevalorada. Es cierto que lo ha estado... y mucho. Firmas como *Fitch* o *The Economist* se alarmaban hace seis años advirtiendo de que el valor de los pisos en nuestro país estaba más de un 40% por encima del precio razonable, basándose en los ingresos netos de los ciudadanos y en la relación entre el importe de venta de los inmuebles y el precio de los alquileres.

Pero la realidad que se vivía entonces ha cambiado por completo. El valor de la vivienda se ha desplomado un 41% de media en España desde el pico más alto, en 2007. El descenso ha sido aún mayor en algunas comunidades como La Rioja, donde la caída acumulada es del 55,9% o en Castilla-La Mancha, donde los precios han retrocedido un 52,1%, según Tinsa. En algunas ciudades concretas el golpe ha sido de hasta el 70%, por lo que ahora mismo no sería razonable hablar de una sobrevaloración de la vivienda.

Para reforzar mi estrategia en este cuadrilátero, diré que otro de los indicadores más relevantes me respalda ante el público. La tasa de esfuerzo que debe realizar una familia para poder comprar una vivienda ronda, según los últimos datos oficiales, el 32,5% de sus ingresos, un ratio que los expertos consideran más que razonable, si tenemos en



cuenta que el máximo se alcanzó en septiembre de 2008, cuando las familias tenían que destinar un 59,7% de su renta anual a pagar su casa, según el Banco de España.

Por tanto, defenderé hasta el último round que los precios actuales son sostenibles y así seguirán siendo, siempre y cuando la materia prima del negocio promotor se mantenga en niveles estables. Me refiero al suelo, ese 'ser' demonizado desde 2008, que nadie quería en sus carteras y que se pasaban de mano en mano como si se tratara de una patata caliente. Mientras que no se produzca un aumento sustancial de su precio, la vivienda seguirá sin estar sobrevalorada, ya que el precio del suelo tiene un impacto sustancial en el coste de la construcción de una vivienda, al suponer el 30% del total.

Sin pretender dar ventaja a mi contrincante en este ring, tengo que reconocer que no sería justo por mi parte olvidarme de

La vivienda es ahora más barata que antes de la crisis y, además, es de mejor calidad

aquellas otras localizaciones muy concretas donde el precio de las casas apenas ha descendido un 15%. Pero los expertos en estos casos hacen referencia a la ley de la oferta y la demanda. La gente ha estado dispuesta, incluso durante los años de crisis, a seguir comprando viviendas en estas ubicaciones, así que, ¿por qué iban a caer más los precios si había clientes dispuestos a pagar lo que se pedía por ellas?

Después de este momento de debilidad, vuelvo a la carga con el mejor de mis golpes. La vivienda es ahora más barata que antes de la crisis y, además, es de mejor calidad. La oferta de obra nueva se está desarrollando por empresas más profesionales. Ya sean las que han logrado sobrevivir, demostrando que conocen el negocio y saben hacer las cosas bien, o las nuevas promotoras que han aterrizado en el sector, mucho más estrictas en sus métodos y en la selección de los proyectos. La máxima de estas empresas es fabricar viviendas de alta calidad, con los mejores materiales, más eficientes y adaptadas a las necesidades del cliente. Por eso, mientras el juez comienza a contar hasta diez diré que los compradores de hoy en día están adquiriendo viviendas mucho mejores de las que podrían haber comprado antes... y, además, a mejor precio.



Por **Alba Brualla**

Directora de la revista Inmobiliaria de El Economista

@Albabbb

Son muchos en el sector los que piensan que tras el fuerte ajuste que ha sufrido la vivienda en España, hemos llegado a un punto de inflexión. Pero lo cierto es que la vivienda sigue estando sobrevalorada si lo comparamos con los ingresos de los españoles. Los precios han caído mucho, sí, - un 45% desde los máximos de 2007, según los datos de fotocasa- pero los españoles también han perdido poder adquisitivo tras estos

Ilustraciones:
Albert Brullet.

Mientras se mantenga un contexto de bajos tipos de interés, la sobrevaloración de la vivienda es y seguirá siendo una realidad

ocho años de crisis. La inestabilidad económica y laboral hace que la compra de un piso o casa sea misión imposible para muchos pese al retroceso de los precios.

Varios son los organismos y agencias internacionales (*Fitch*, OCDE, *The Economist*) que nos han señalado durante años con el dedo por el excesivo valor de la vivienda en nuestro país. En 2009, la OCDE colocó a España como el segundo país con los precios de la vivienda más inflados de este prestigioso club, solo por detrás de Holanda. En abril del año pasado, el semanario británico *The Economist* volvió a sacarnos los colores. Según sus datos, basados en la relación entre el importe de venta de los inmuebles y los alquileres y los ingresos netos de los ciudadanos de diferentes países, los pisos en España siguen inflados entre un 8 y un 18%.

Según recientes datos del Banco de España, el esfuerzo que tienen que hacer los españoles para adquirir una casa lleva cuatro trimestres subiendo y ya exige casi 6,5 años de la renta bruta de un hogar cuando lo recomendable es no superar los 4 años. Sin duda, estamos muy lejos de los

niveles de 2010, cuando se necesitaban de media casi 9 años de sueldo para pagar una vivienda, pero todo apunta a que este esfuerzo seguirá en aumento porque el mercado se está normalizando y en determinadas zonas del país, los precios se están recuperando.

Y es que el mercado inmobiliario vuelve a respirar después de años en los que no se compraba ni se vendía nada. La reapertura del grifo del crédito, el apetito de los inversores -sobre todo extranjeros- en busca de altas rentabilidades como las que ofrece el alquiler y la estabilización de los precios explican que el mercado esté recuperando su actividad, aunque muy lentamente.

Pero esta mejoría se está produciendo por zonas. Por

que una de las principales consecuencias que nos ha dejado la crisis es que ya no existe un único mercado inmobiliario, sino varios. Por ello, los precios, las compraventas y el resto de parámetros que miden su salud, están teniendo un comportamiento muy desigual.

Esto explica que pese a la sobrevaloración generalizada de la vivienda en nuestro país, hay municipios con un elevado stock de vivienda donde los precios tendrán que caer mucho más allá de esa media del 45% para dar salida a las promociones que llevan años con el cartel de 'se vende'. Y aun así muchos de esos pisos y casas no se

podrán vender porque se localizan en zonas que no son demandadas por los compradores. En cambio, en otros puntos del país -principalmente zonas prime y céntricas de grandes ciudades como Madrid o Barcelona- los precios se están recuperando y en algunos barrios se están registrando subidas interanuales entre el 8 y el 10%, como es el caso de la Eixample o Ciutat Vella en Barcelona, o los distritos de Chamberí y Latina en Madrid.

El valor de la vivienda lo pone el mercado. Y en estos momentos los inversores están apostando por el sector inmobiliario como valor refugio ya que no existen alternativas de inversión con rentabilidades en torno al 5% como la compra de una vivienda para ponerla en alquiler. Mientras se mantenga este contexto de bajos tipos de interés, la sobrevaloración de la vivienda es y seguirá siendo una realidad de nuestro mercado inmobiliario.



Por **Beatriz Toribio**

Responsable de Estudios de Fotocasa

@Toribiobea

La importancia que está cobrando la vivienda social y la rehabilitación en el parque residencial madrileño, tiene su principal origen en los programas o actuaciones desarrollados por la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación de la Comunidad de Madrid y la Agencia de Vivienda Social (AVS). Para conocer los retos a los que se enfrentan estos dos organismos nuestra compañera Mercedes Carabaña, vocal del CAFMadrid, reúne, por primera vez, a sus directores generales, José María García e Isabel Pinilla para hablar, sin cortapisas, de temas que preocupan, entre ellos la okupación o el bloqueo de la Operación Chamartín.



De izquierda a derecha: José María García, Isabel Pinilla y Mercedes Carabaña.

ISABEL PINILLA

Directora General-Gerente de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid

La Agencia de Vivienda Social (AVS) es la mayor promotora pública de viviendas en España, ¿en qué ha afectado la crisis inmobiliaria a la programación de los planes de vivienda?

La Agencia se ha visto implicada en la crisis de una manera directa, sobre todo en la ejecución de obras con la ampliación en plazo de promociones, debido en gran parte a que muchas constructoras entraron en concurso de acreedores. Desde el IVIMA se buscó una solución a través de cesiones de contrato, lo que ha hecho que el plazo de entrega de esas viviendas se haya pospuesto, en algunos casos, varios años.

Nuestros inquilinos también se han visto afectados por la crisis y desde la Agencia de Vivienda Social se ha hecho un esfuerzo para reducir el precio del alquiler de las viviendas. Los recursos que tiene para el tema de reducciones de renta ha pasado de 7,5 millones en 2012 a 11,5 millones en 2016.

Desde que en julio de 2015 el IVIMA y el IRIS (Instituto de Reintegración Social) se fusionasen para dar lugar a la AVS, ¿en qué áreas se han destinado mayores esfuerzos y por qué?

Con la creación de la AVS y la fusión de estos organismos se ha pretendido dar un mayor carácter social a este organismo autónomo. No sólo es importante la gestión de un patrimonio con más de 24.000 viviendas, sino también su naturaleza social, algo que ha sido posible con la fusión del IRIS, donde 98 trabajadores ayudan a que la integración de las comunidades de propietarios sea una realidad.

El último informe sobre morosidad en comunidades de propietarios, elaborado por el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas, corrobora un descenso por primera vez desde el inicio de la crisis. Sin embargo, nuestra labor diaria constata que los organismos públicos, entre los que se encuentra la AVS, siguen acumulando deudas de los pisos que tienen en propiedad, ¿cuál es la principal razón de este retraso en los pagos?

Es verdad que el cobro de estas cuotas de comunidad se ha hecho siempre a través de reclamaciones de los administradores o presidentes y estamos tratando de que esto no sea así y que se pueda hacer un pago mucho más rápido.

Uno de los principales objetivos es modernizar la gestión del patrimonio en cuanto al uso de medios informáticos que posibiliten que la misma sea más rápida. Para ello es también muy importante que desde el Colegio nos ayudéis para que estas comunidades puedan preparar la documentación necesaria a la hora de tramitar los expedientes. La

Administración tarda en pagar pero siempre lo hace. Nos comprometemos a utilizar herramientas que agilicen toda esta tramitación.

No podemos obviar que el antiguo IVIMA se ha visto envuelto en polémicas por la venta de viviendas a fondos buitres, ¿cómo se controlarán estos procesos de enajenación de edificios en un futuro?

En esta legislatura no se va a vender ninguna promoción a ningún fondo buitre o entidad similar. Vendemos vivienda a nuestros inquilinos; cuando transcurre el plazo de la calificación damos la oportunidad de compra. Esta venta de un número determinado de viviendas favorece además la rotación de pisos, porque los ingresos que se adquieren se invierten en la construcción de más inmuebles.

¿Podemos poner fecha al problema de la okupación de viviendas?

El tema de la okupación es un problema multidisciplinar: social, jurídico y de seguridad policial. Desde la AVS trata-

Nos comprometemos a utilizar herramientas que agilicen la tramitación del pago de cuotas de comunidad

mos de dar soluciones individuales para ver cómo podemos encajar esta problemática.

Con la ley de medidas de presupuestos de 2016 se introdujo una posibilidad de regularización de un arrendamiento especial a personas que se han visto en la necesidad de ocupar una vivienda pero que cumplen con sus obligaciones en cuanto a pagos de suministros y de cuotas de comunidad. No así en caso de ocupaciones violentas o cuyos inquilinos hayan sido condenados por alguna sentencia judicial.

Con vistas ya a 2017, ¿hacia dónde enfocará las líneas de actuación la AVS?

Tenemos un trabajo importante por delante en cuanto a la regularización y mejor gestión del patrimonio. También hemos firmado convenios con los ayuntamientos de Madrid y Móstoles para el desmantelamiento de poblados chabolistas.

En cuanto a la ejecución de obra nueva, estamos terminando promociones para dar salida a los demandantes de vivienda pública que tiene la Dirección General de Vivienda. ►

JOSÉ MARÍA GARCÍA

Director General de Vivienda y Rehabilitación

de la Comunidad de Madrid

► ¿Cómo han acogido los madrileños las ayudas del Plan de Vivienda y cómo valora la colaboración del Colegio de Administradores de Fincas de Madrid como parte activa en la gestión de las mismas?

A tenor del número de solicitudes que hemos recibido, en torno a 1.300 comunidades de propietarios, es evidente que se puede valorar como un éxito. Y también refleja una realidad: había una necesidad latente de actuar sobre el parque residencial madrileño. Tiene una antigüedad importante sobre la que hay que incidir y una de las fórmulas lógicas para hacerlo es mediante planes específicos de rehabilitación.

El hecho de haber obtenido la colaboración del CAFMadrid a través de un convenio por el cual esta institución ha promovido y divulgado la información precisa a las comunidades para que éstas pudieran presentar en tiempo y forma las subvenciones, ha ayudado a que se canalizará esa demanda y necesidad latente. Y en ese sentido ha sido un éxito.

El Ministerio de Fomento trabaja para prorrogar el Plan de Vivienda en 2017, ¿será necesario un nuevo convenio bilateral con la Comunidad de Madrid? ¿Llegará a tiempo o se retrasará de nuevo?

No es necesario un nuevo convenio. Simplemente con que ambas partes, Ministerio de Fomento y Comunidad de Madrid, manifestemos el acuerdo en la prórroga ésta sería efectiva. Ahora bien, para que podamos hacer ese acuerdo es necesario que previamente haya un decreto por el cual el Gobierno prolongue el actual Plan.

Espero que en próximas fechas se apruebe el decreto de prórroga y podamos movilizar los recursos que nos pone a disposición el Estado para financiar programas de rehabilitación y de fomento del alquiler en beneficio de todos los madrileños. En esta ocasión no llegaríamos tarde como con la firma del actual Plan 2013-2016. Fuimos la última Comunidad Autónoma en suscribirlo, pero sí podemos decir con cierta satisfacción que a la hora de gestionarlo estamos recuperando el terreno al resto de comunidades. Y creo que finalmente vamos a obtener unos resultados magníficos que darán sentido a esa decisión que tomamos, realmente arriesgada, de suscribir el plan estatal.

Desde hace años la Comunidad de Madrid estudia nuevas fórmulas de financiación para fomentar la rehabilitación de edificios sin que medien las subvenciones, ¿cuándo se pondrán en práctica?

Es una cuestión difícil de resolver y al mismo tiempo sencilla porque es de sentido común. La ayuda mediante subvención directa y de aportación de presupuesto público tiene la dificultad principal de que o bien se financia con nuevo endeudamiento o bien con déficit público y lógicamente nos lleva a los gestores a buscar nuevas fórmulas de financiación que fomenten en cierto modo el compromiso y la responsabilidad de los ciudadanos y de las comunidades de propietarios en materia de rehabilitación.

No todo se puede financiar desde el presupuesto público y hay que encontrar fórmulas que dinamicen ese mercado. Por un lado, entiendo que las entidades financieras deben cumplir un papel sustancial encontrando nuevas fórmulas de financiación y definiendo a la comunidad de propietarios como un cumplidor seguro en cuanto a su capacidad de pago.

La banca deberá modular los instrumentos de exigencia de garantía que le piden las comunidades para devolver los préstamos. En este sentido quizás haya que trabajar en

materia de propiedad horizontal en cuanto a la prelación de créditos con respecto a la comunidad de propietarios y que pueda ser una persona jurídica fiable frente a las entidades financieras.

Al mismo tiempo, también las entidades tienen que trabajar en el marketing del producto financiero específico en materia de rehabilitación, ya que ésta tiene una vía de financiación muy clara: el ahorro energético.

Existen fórmulas que funcionan como las que se hacen en Alemania a través de la financiación de un banco público que establece productos finan-

cieros específicos para la rehabilitación, Inglaterra que se apoya más en el sector privado, o mediante el aseguramiento del pago de las cantidades en Francia.

¿Teme que con el repunte de la actividad de la construcción la rehabilitación vuelva a quedar relegada a un segundo plano?

En esta ocasión no debiera ser así. La obra nueva es una necesidad que genera actividad económica y tiene su propia demanda. Pero no debe ser incompatible con actuar sobre el parque edificatorio consolidado en la medida en que en gran parte es ineficiente energéticamente.

También es importante la rehabilitación en cuanto a la calidad de vida y confort de los ciudadanos y su accesibilidad universal a las viviendas: no podemos tener una generación de españoles que vivan aislados en sus viviendas.

Y, finalmente, con respecto a la conservación y el estado técnico de los edificios, no podemos dejar de actuar en el

aseguramiento de que esos inmuebles están en condiciones y no se pone en riesgo la vida de las personas.

La Comunidad de Madrid siempre ha apostado por el alquiler como dinamizador del mercado inmobiliario, por ejemplo con el Plan Alquiler, ¿qué queda por hacer para incentivar la salida al mercado de pisos en alquiler?

Creo que hay un aspecto fundamental, que es un cambio de cultura con respecto al acceso a la vivienda.

Al igual que en el resto de Europa se debería hacer un esfuerzo cultural para entender que una sociedad abierta como en la que vivimos y en un mercado único europeo con un mercado laboral que exige movilidad geográfica y funcional, el arrendamiento debe ser una primera opción o una solución habitacional para la emancipación o para el primer acceso a la vivienda.

En segundo lugar, también es necesario un cambio de marco normativo, que garantice la seguridad jurídica en la relación entre el arrendador y el arrendatario. No puede ser que al arrendador le pesen más los riesgos que tiene a la hora de poner en el mercado su vivienda a favor de un arrendatario: no cobrar o no poder recuperar la posesión del inmueble cuando no se cumplen las condiciones del contrato. Esto desincentiva la puesta a disposición de viviendas y hace presionar al alza el precio del alquiler y, por tanto, influye negativamente en que éste sea una solución.

Hay un tercer campo de actuación, que es la movilización de paquetes de vivienda destinada al arrendamiento, que actualmente por condicionantes normativos y fiscales no se ponen a disposición y que quizá con los debidos incentivos facilitaría su salida.

Trabajando en estas tres líneas de actuación podremos conseguir que aun siendo como ya es Madrid la primera Comunidad en España en cuanto a porcentaje de acceso de vivienda en alquiler tenga unos porcentajes homologables al resto de Europa.

¿Cómo está afectando al departamento que dirige el bloqueo de operaciones urbanísticas tan importantes como Chamartín?

Directamente no nos está afectando ya que nosotros tenemos la responsabilidad administrativa y normativa en el ámbito de la vivienda protegida, pero sí que afecta muy decisivamente por una falta de suelo. El hecho de que grandes operaciones no se desarrollen con normalidad hace que el poco suelo disponible destinado a VPO sufra una subida al alza; siendo como es su precio limitado mediante un módulo, al incrementarse el valor del suelo provoca que o bien la calidad de la vivienda se merme, lo cual no puede ser porque hay unos estándares de calidad que se tienen que cumplir, o bien estemos fomentando el engaño en perjuicio de los que acceden a VPO.

Estamos plenamente convencidos que una Administración tiene que ser facilitadora del buen desarrollo de la actividad residencial, pero no nos podemos convertir en un obstáculo a una inversión que ya estaba con todos los parámetros jurídicos; que solventaba una brecha urbanística de esta ciudad en su desarrollo hacia el norte; e implicaba el desarrollo de 4.000 VPO, por una razón discrecional más relacionada con el dogmatismo político que con el sentido común. ■

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

¿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...



91 376 82 62
www.protegetugaraje.info

Protége-T
GARAJE

A FONDO Por Juan José Bueno

¿HACIA DÓNDE ENFOCAN SUS ESFUERZOS LAS CCAA EN EL SECTOR DE LA REHABILITACIÓN?

Las políticas de rehabilitación de edificios que llevan a cabo las comunidades autónomas no responden a estrategias globales de intervención sobre el parque edificado, sino que aún se apoyan sobre un modelo tradicional de gestión de los recursos. Ésta es una de las conclusiones del último informe del Grupo de Trabajo sobre Rehabilitación (GTR), coordinado por la Fundación CONAMA y Green Building Council España, para el cual han contado con la colaboración de los departamentos de vivienda de 16 de las 17 CCAA, a excepción de Murcia.

El informe, elaborado a partir de un cuestionario y de las entrevistas con los directores generales de Vivienda de las distintas CCAA, engloba al 96,86% del total de la población que ocupan el 97,53% de las viviendas anteriores a 1980, año a partir del cual resultan obligatorias las primeras medidas de aislamiento térmico en los edificios.

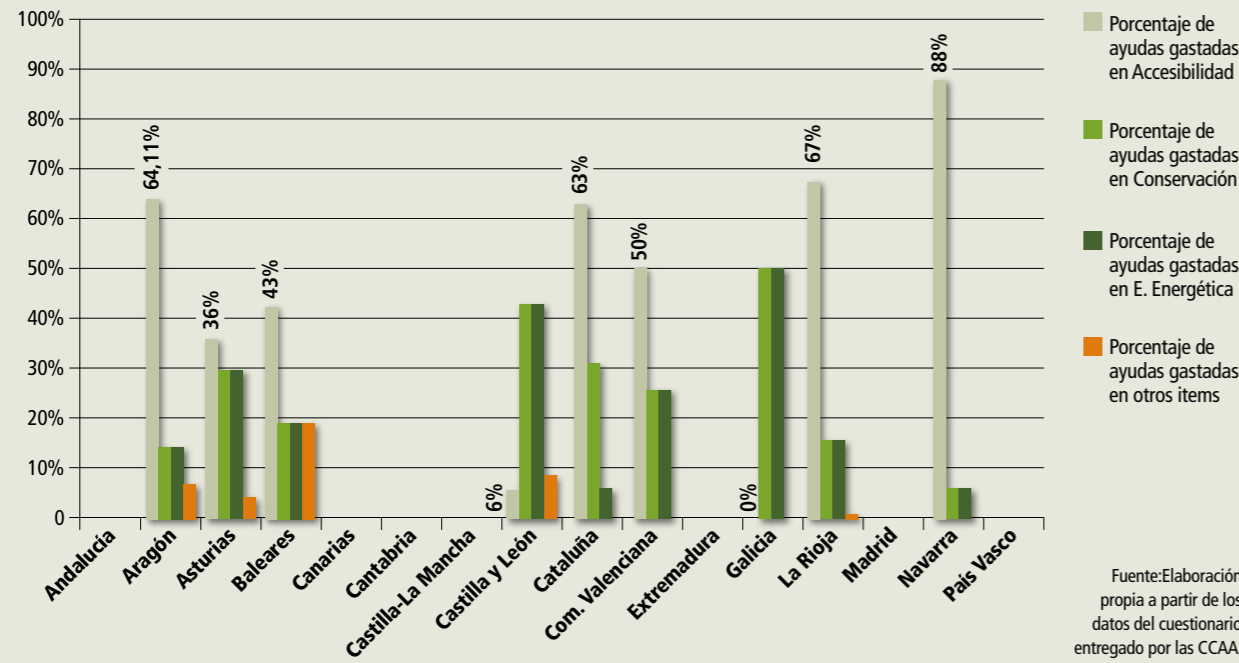
Un parque edificado antiguo

Realizado por los arquitectos Albert Cuchí e Ignacio de la Puerta, este estudio diagnostica en profundidad la situación de la rehabilitación de edificios en las distintas CCAA. A este respecto, cuatro comunidades cuentan con el parque edificado más antiguo y que, en consecuencia, han dedicado más esfuerzo a su rehabilitación. Así, y teniendo en cuenta que más del 54% de los inmuebles construidos en España son anteriores a 1980, los parques residenciales del País Vasco (con el 68,79 anterior a 1980), Cataluña (61,79%), Aragón (58,42%) y Madrid (58,22%) es donde se ▶



Albert Cuchí, a la izquierda, e Ignacio de la Puerta.

Distribución porcentual de las ayudas en función del tipo de intervención, en cada una de las 16 CCAA

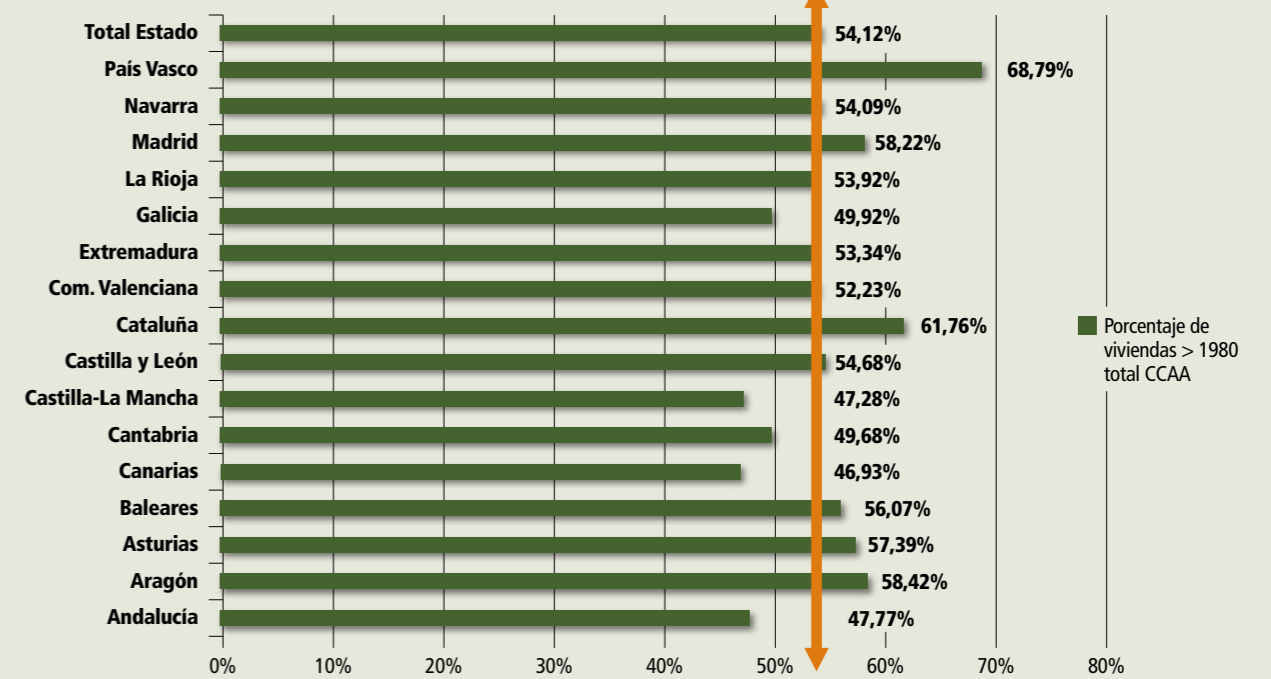


concentra un mayor número de viviendas antiguas. En el otro extremo se encuentra Canarias, con el 46,93%. A partir de los datos del INE, este análisis constata que el 16,21% del total de los edificios levantados con anterioridad a esa fecha, se encuentran en mal estado, siendo a su vez inaccesibles en el 78,90% de los casos.

La Comunidad de Madrid invierte una media de 22.000 euros en rehabilitación por vivienda

Para Cuchí, "la antigüedad de buena parte del parque de edificios residenciales permite suponer carencias significativas en el ámbito de la eficiencia energética, que es uno de los objetivos de mejora que debe adquirir el parque para cumplir con los objetivos que las directivas europeas exigen". Pero además de la antigüedad, el informe del Grupo de

Antigüedad del parque residencial en relación al total de cada CCAA

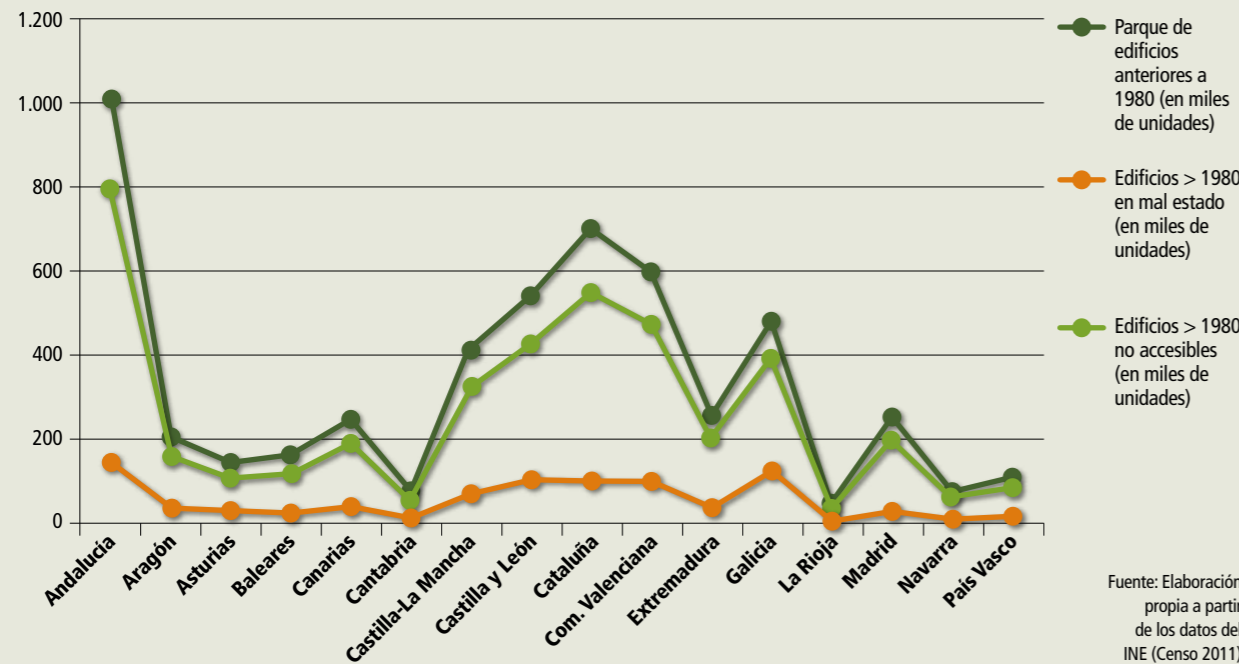


Trabajo sobre Rehabilitación presta atención a las condiciones sociales de cada comunidad, su porcentaje de riesgo de pobreza energética y su capacidad de intervenir sobre el parque edificado. En este sentido, Ignacio de la Puerta, coautor del informe, asegura que "la capacidad de los hogares para hacer frente a los costes de la rehabilitación se ha

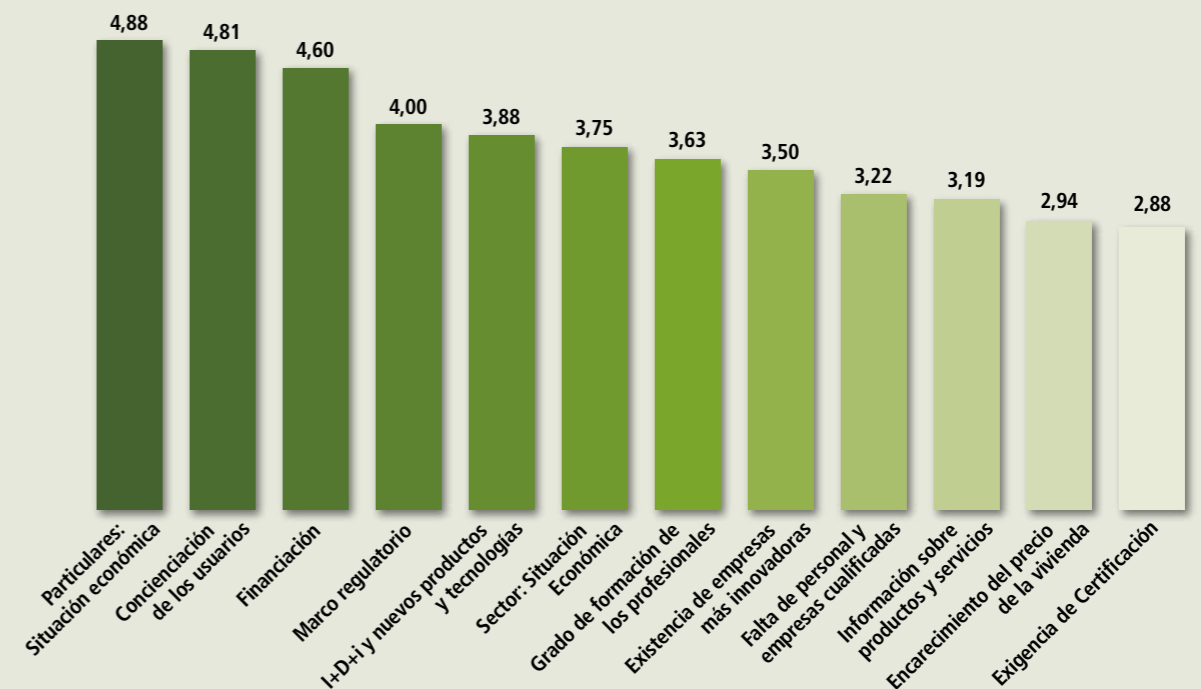
Las actuaciones a corto plazo sólo ha supuesto la intervención en el 1,79% del parque

deteriorado con la crisis y, para un porcentaje significativo de la población, los costes de la energía de los hogares ya son excesivos". **Principales líneas de actuación** El Grupo GTR destaca las principales líneas de actuación de las CCAA y el estado actual de su desarrollo, así como las barreras más

Condiciones de accesibilidad y estado de conservación del parque residencial en las CCAA.



Principales barreras identificadas



► importantes que se han detectado para el crecimiento del sector. Analiza los programas de actuación para rehabilitar este parque existente, con objetivos y plazos, llevadas a cabo entre los años 2009 y 2013.

Únicamente Cataluña, cita Cuchí, tiene una estrategia para la rehabilitación energética de edificios como documento integral de planificación a corto, medio y largo plazo, y con objetivos cuantificados.

Pese a que las intervenciones a corto plazo (año 2020) en todas las CCAA podrían significar la oportunidad de mejora del 56,59% de los edificios anteriores a 1980, "sólo ha supuesto la intervención en el 1,79% del parque", dice el estudio. Para 2030 y 2050, el compromiso de las CCAA es incluso menor.

Objetivos que para el GTR "no son suficientes para llegar al cumplimiento de las exigencias de la Directiva Europea 27/2012, ni para validar la Estrategia Nacional, cuya obligada revisión está prevista en 2017".

Este informe también valora la inversión media realizada en las CCAA tanto por habitante como por

vivienda y edificio. Un análisis cuantitativo global que cifra en 10.258,57 euros y 124.940,40 euros el esfuerzo medio realizado por vivienda y edificio en el periodo 2009-2013.

Sin embargo, la inversión media en rehabilitación realizada en las CCAA no es homogénea: Galicia y Madrid tienen inversiones de más de 22.000 euros por cada vivienda, mientras que Castilla y León, Cataluña, Comunidad Valenciana o La Rioja destinan 5.000 euros.

Ahora bien, estas cifras son bien distintas si hablamos de inversiones públicas (fundamentalmente subvenciones concedidas): Cataluña, con 248 millones de euros para la intervención en 133.000 viviendas correspondientes a 13.330 edificios, es la Comunidad que destina mayor esfuerzo económico. Le sigue Madrid, con 165 millones de euros para rehabilitar 420 edificios. El informe pone especial atención al País Vasco, que con 90 millones de euros públicos ha intervenido en 85.300 viviendas de 8.530 edificios.

La situación económica, la falta de concienciación de los usuarios y la insuficiente financiación son las principales barreras a las que se siguen enfrentando las CCAA para impulsar el sector de la rehabilitación ■

El 78,90% de los edificios residenciales anteriores a 1980 son inaccesibles

Detalle de la gestión de los CEE y de los IEE o ITEs en las CCAA

INSTRUMENTO DE APOYO: IEE-ITE-CEE	
Con relación a la información generada por las inspecciones técnicas de los edificios o en el informe de evaluación de los edificios	
Es recogida y gestionada de forma centralizada por la consejería / departamento de...	
SI	7
NO	8
Es recogida y gestionada por los ayuntamientos	
SI	6
NO	9
Es recogida por los ayuntamientos y gestionada de forma centralizada por la consejería de...	
SI	7
NO	8
Con relación a la información generada por los certificados de eficiencia energética de los edificios	
Es recogida y gestionada de forma centralizada por la consejería / departamento de...	12
Es recogida y gestionada por los ayuntamientos	1
Es recogida por los ayuntamientos y gestionada de forma centralizada por la consejería de...	0

Valores medios resultantes de la intervención en las 16 CCAA en el periodo 2009-2013

Análisis tendencial: detalle de las actuaciones de rehabilitación desarrolladas en el conjunto de las actuaciones en edificación residencial en los 5 últimos años	
A) Número de actuaciones (edificios)	
Nº edificios	32.534,26
Nº viviendas	396.239,00
B) Inversión total (€)	
Pública (€)	1.247.896.479,27 €
Privada (€)	2.816.947.438,14 €
Inversión (€/viv)	10.258,57 €
Pública (€)	3.149,35 €
Privada (€)	7.109,21 €
Inversión (€/edificio)	124.940,40 €
Pública (€)	38.356,38 €
Privada (€)	86.584,03 €
Inversión (€/habitante)	487,18 €
Pública (€)	149,56 €
Privada (€)	337,62 €

Plan Renove de PUERTAS de GARAJE



Madrid Ahorra con Energía

Aprovéchese de los incentivos disponibles



91 353 21 97
www.renovepuertasgaraje.com



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

■ **OF. TÉCNICA Y VENTA**

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

■ **ALMACÉN Y VENTA**

Parador del Santo s/n
10830 Torrejoncillo . **CÁCERES**
927 192 019

Tejafer
Soluciones integrales constructivas

SECRETARÍA TÉCNICA

Si en una comunidad existe una figura que provoque más filias y fobias es, sin lugar a dudas, su presidente. Y es que la LPH poco o nada ha ayudado a allanar el camino a la hora de concretar o definir cómo, cuándo y de qué forma puede actuar.

Dada su importancia, la Ley debería haber sido más explícita y concretar con más detalle cuáles son sus funciones toda vez que se limita a decir que “ostentará legalmente la representación de la comunidad, en juicio y fuera de él, en todos los asuntos que la afecten”.

A grosso modo, pueden destacarse dos tipos de funciones:

1. Representación legal de la comunidad: así viene reconocido por el propio art. 13.

2. Representación orgánica: los actos realizados en su calidad de presidente vincularán a todos los integrantes de la comunidad.

Todos somos conocedores de las situaciones que se producen en el seno de las comunidades por esta ausencia de regulación lo que conlleva en muchas ocasiones a que por exceso o por defecto el presidente asuma funciones o tome decisiones en nombre de la comunidad con unas consecuencias muchas veces impredecibles.

¿Cómo ha afectado la reforma de la LPH?

Poco o nada ha ayudado a este respecto la última reforma de la LPH que entró en vigor el 28 de junio de 2013 en cuyo art. 10.1 regula una serie de obras que ya no requieren el acuerdo de la junta para ejecutarlas por entender que son de obligado cumplimiento para las comunidades, como son las obras de conservación y mantenimiento de los servicios o elementos comunes de la finca u obras de supresión de barreras arquitectónicas.

Este nuevo artículo crea una absoluta incertidumbre ya que enumera qué actuaciones no requieren acuerdo de la junta pero no concreta, en estos casos, quién o quienes pueden tomar decisiones al respecto, lo que nos lleva inevitablemente a preguntarnos si es entonces el presidente quien se encuentra facultado para ello.

Pese a que la LPH introduce este nuevo artículo, sin embargo mantiene el contenido del art. 14, que

EXTENSIÓN, LÍMITES Y RESPONSABILIDAD DEL PRESIDENTE

regula las funciones reservadas a la junta de propietarios por lo que, a mi entender, entran en clara contradicción ambos preceptos. Por ello, es aconsejable que el presidente adopte unilateralmente decisiones, sin someterlo a la previa aprobación de la junta, únicamente en aquellos casos de carácter urgente que no permitan convocar con tiempo suficiente una junta con carácter extraordinario. Para el resto de las obras, tanto su ejecución como el presupuesto y la aprobación de la correspondiente derrama deberán ser aprobados por la junta de propietarios.

En consecuencia, el presidente podrá actuar en el tráfico jurídico y en el ámbito interno de la comunidad siempre y cuando no conculque las facultades conferidas en el art. 14 LPH a las Juntas de Propietarios.

Es muy común la pregunta de si los presidentes de las comunidades tienen un margen de maniobra en el presupuesto para poder hacer un gasto a cargo de los fondos comunitarios sin el consentimiento de la comunidad. En mi opinión, salvo que se trate de asuntos de especial urgencia o de insignificante im-

portancia, todo gasto debe ser aprobado por la junta; sólo de esta forma evitaremos un conflicto de intereses y tendrá como respaldo el acuerdo de la misma.

Jurisprudencia

A falta de mayor concreción, han sido las sentencias dictadas por los tribunales las que han ido perfilando y delimitando el campo de actuación de este cargo, impescindible en las comunidades, pero que en muchas ocasiones se excede a la hora de decidir unilateralmente cuestiones de gran relevancia.

Sirva de ejemplo si el inicio de acciones judiciales por parte del presidente en nombre de la comunidad necesita o no acuerdo previo de la junta. Hace años se le reconocía al presidente la potestad de decidir, sin someterlo a la aprobación de la junta, el inicio de acciones judiciales en nombre

de la comunidad, por ejemplo STS de 31 de diciembre 1996, “(...) el Presidente no precisa acuerdo de la Junta para reclamar a morosos (...)”. Esta situación cambia tras la sentencia dictada por el **Tribunal Supremo de 10 de octubre de 2011** que fija como doctrina jurisprudencial la necesidad de un previo acuerdo de la junta de propietarios que autorice expresamente al presidente de la comunidad a ejercitar acciones judiciales en defensa de ésta y la sentencia del **TS de 27 de marzo de 2012** que reitera dicha doctrina jurisprudencial.

En cuanto a la responsabilidad que puede asumir el presidente como representante legal frente a terceros ajenos a la comunidad, todo aquello que firme vinculará a toda la comunidad sin perjuicio del derecho que le asiste a los comuneros de exigirle algún tipo de responsabilidad por culpa o negligencia o por extralimitación de sus funciones que cause un perjuicio a la comunidad (SAP Alicante de 27 de octubre de 2011).



Por **Patricia Briones**
Abogada. Asesora permanente del CAFMadrid



¿Cómo afecta la desaparición de los halógenos a las comunidades de propietarios?

Desde el pasado 1 de septiembre los fabricantes de iluminación españoles deben acatar la normativa europea y dejar de producir focos halógenos. Con esta medida, las instituciones pretenden mejorar la eficiencia energética de la UE impulsando los sistemas de iluminación más eficientes, como el LED, frente a los halógenos, una tecnología

que ya se ha quedado obsoleta en comparación con otras.

No se prevé que los fabricantes españoles vayan a tener problemas en adaptarse a esta nueva normativa, ya que los halógenos suponen actualmente un 10% de las ventas de iluminación. De hecho, algunos fabricantes ya estaban abandonando su fabricación antes de

general, esta medida no tiene por qué afectarles en absoluto ya que, si se ven obligados a sustituir sus focos o bombillas actuales, las nuevas tecnologías en iluminación se han adaptado a los formatos que ya existían. Así pues, podrán sustituir sus lámparas y bombillas por otras más eficientes sin problemas.

Parece que, entre todas las tecnologías de iluminación actuales, la LED es la que tiene más futuro y la mejor opción por múltiples razones: mejor calidad de luz, más eficiencia energética, mayor durabilidad, sus componentes se pueden reciclar... No obstante, habrá que estar muy atentos para ver cómo evolucionan otras tecnologías innovadoras como el grafeno.

Coste

En cuanto al coste, aunque es cierto que la iluminación LED tiene un precio más elevado, pueden lograr ahorros energéticos de hasta un 90% con respecto al halógeno, por lo que la inversión realizada se compensa con creces. De hecho, el coste del LED se puede amortizar durante el primer año.

En cualquier caso, si en la comunidad de propietarios ha llegado el tiempo de cambiar sus focos y/o bombillas halógenas y surgen dudas, cualquier profesional del sector de la electricidad, instalador eléctrico, ingeniería, fabricante o distribuidor podrá informar de qué tecnología tiene a su disposición.

Sin embargo, conviene recordar que la sustitución de lámparas halógenas por LED, aun suponiendo un importante ahorro energético, no es la única medida que debe llevarse a cabo para mejorar la eficiencia del sistema de iluminación de una comunidad de propietarios.

Lo más recomendable es contratar con una empresa de servicios energéticos (ESE), especializada en iluminación, que realice un estudio en profundidad del edificio, ya que puede haber otras instalaciones que convenga cambiar. Igualmente, se pueden adoptar otras medidas que permitan potenciar el ahorro energético en la comunidad, tales como instalar sensores de presencia, que desconecten automáticamente las luces de las zonas comunes cuando estén desocupadas. Una vez realizados los cambios, la ESE puede asesorar a la comunidad si es posible bajar el término fijo de potencia de la instalación, con lo que se incrementaría aún más el ahorro.

que la normativa entrara en vigor. No obstante, para que se pueda dar salida al stock existente, se ha dictado una moratoria hasta el año 2018, fecha en la que definitivamente la UE espera que desaparezcan los halógenos.

Para las comunidades de propietarios, así como para los consumidores en

Por **Antonio Ocaña**

Ingeniero industrial y experto en Gestión Energética



Sumamos confort Ahorramos energía

Soluciones energéticas a medida

Instalaciones de alta eficiencia energética

Gestión y optimización energética

Individualización del consumo

Ahorro en las tarifas y suministro de gas

Mejora de la envolvente térmica del edificio

Mantenimiento preventivo y correctivo

Ahorros certificados por una entidad independiente

Gestionamos todas las subvenciones existentes. Financiación al menor coste



91 396 03 03

WWW.REMICA.ES



Cómo localizar las entradas de aire en una vivienda

¿Se imaginan tener en invierno una ventana abierta en la casa?

Supongo que no, pero esa es la realidad que desconocen. Si midiéramos y sumásemos todas las zonas por donde se nos escapa el calor, obtendríamos la superficie equivalente a una ventana de unos 50 x 50 cm.

Este dato, el de la superficie equivalente o área de fuga se puede extraer al realizar un Test de Estanqueidad (en inglés, Blower Door Test). Un ensayo aún poco conocido en España pero que cada vez se demanda más y tarde o temprano empezará a ser obligatorio para viviendas nuevas.

Pero, ¿qué es y en qué consiste un Blower Door? Básicamente consiste en usar un ventilador para despresurizar la vivienda, extraer el aire que contiene.



Las viviendas tienen numerosas rendijas, y que si las sumáramos todas, sería como tener una ventana abierta permanentemente. Que el aire entre "sin permiso" no es bueno para la casa.

Al realizar este ensayo es importante poder localizar y cuantificar todas las entradas de aire de la vivienda. Algunas tendrán fácil solución y otras no tanto y requerirán de actuaciones más complejas y costosas, pero siempre merecerán la pena.

Las entradas de aire se pueden localizar por diferentes métodos, siendo la termografía infrarroja y la máquina de

Nuestras viviendas no son para nada herméticas y, por lo tanto, el aire que extraemos debe de entrar por algunos puntos (grietas) que iremos localizando uno por uno mediante el empleo de la cámara termográfica, máquina de humos, anemómetro e incluso la propia mano y el oído, pues el aire silva al entrar por las rendijas.

El ventilador va conectado a un software que lo controla y va midiendo el

Consecuencias de la falta de hermeticidad en la vivienda



Cuadro resumen de problemas asociados a las infiltraciones de aire.

caudal de aire que pasa por el mismo y la diferencia de presión entre el interior y el exterior, para finalmente obtener un valor cuantitativo de la estanqueidad de la vivienda. Normalmente los puntos por donde entra el aire son las ventanas, capialzados, puertas, encuentros de fachadas, cubiertas, enchufes y otros taladros practicados en la fachada y que no se han sellado correctamente.

A través de este test es cuando nos damos cuenta de que nuestras vivien-

Por **Sergio Melgosa**

Presidente de la Sociedad Española de Termografía Infrarroja (AETIR)

humos los más empleados. Podemos emplear una máquina que genera un humo de color grisáceo (inocuo) y lo lanza hacia las zonas por donde pasamos la misma, o con un simple lápiz de humos. Como se aprecia en la imagen superior, por un simple interruptor de aire pasa una corriente de aire importante, a pesar del reducido tamaño de las uniones del interruptor. La generación de humo es muy visual e impacta mucho cuando desde el exterior (segunda imagen) generamos humo y éste penetra en el interior de la vivienda con suma facilidad.

Plan Renove de Salas de Calderas



www.cambiatucaldera.com

91 468 72 51

CÓMO CONVERTIR UN LOCAL EN VIVIENDA

Cada vez son más los locales reconvertidos en vivienda. Para ello, debemos tener en cuenta una serie de condicionantes.

En primer lugar habrá que comprobar si el local se encuentra en una finca para la cual el **Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (PGOUM)** contempla la posibilidad de uso residencial. En caso de permitirse dicho uso, debe tramitarse ante el Ayuntamiento tanto una solicitud de cambio de uso como una licencia de obras para acometer la reforma necesaria, mediante la presentación de un proyecto técnico que deberá justificar que la nueva vivienda cumple con las exigencias higiénicas, de seguridad, dimensionales, de ventilación e iluminación, etc., impuestas tanto por el **Código Técnico de la Edificación (CTE)** como por la Normativa Urbanística.



Por **Carlos Olivé**
Arquitecto

Exigencias urbanísticas

Las principales exigencias que habrá de satisfacer la nueva vivienda para cumplir con los requerimientos impuestos por la Normativa Urbanística están contenidas en los **artículos 7.3.3 a 7.3.8 del PGOUM**. Así, la nueva vivienda habrá de tener la condición de "exterior", para lo cual tendrá que contar con un tramo de fachada superior a 3 metros recayente sobre la vía pública (o patio que reúna las condiciones dimensionales descritas en el artículo 7.3.3.1.b del PGOUM: ser mayor de 200 m², permitir inscribir un círculo de 12 m de diámetro, etc.), en el que exista al menos un hueco de una pieza habitable. Dicha pieza tendrá una

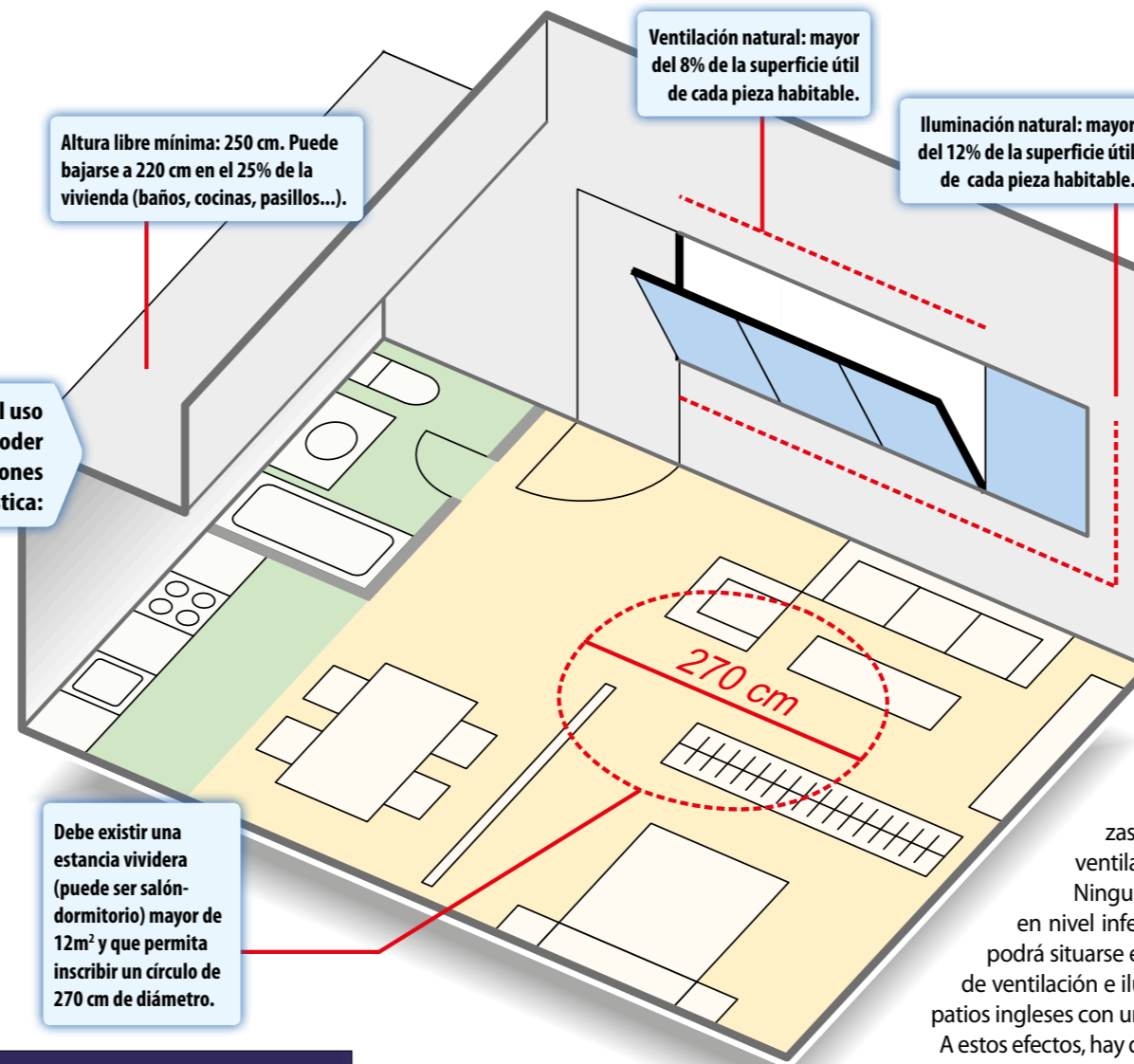
Si las ordenanzas municipales permiten el uso residencial en la finca donde se ubica el local, para poder transformarlo en vivienda ha de cumplir unas condiciones mínimas exigidas por la Normativa Urbanística:

Altura libre mínima: 250 cm. Puede bajarse a 220 cm en el 25% de la vivienda (baños, cocinas, pasillos...).

Ventilación natural: mayor del 8% de la superficie útil de cada pieza habitable.

Iluminación natural: mayor del 12% de la superficie útil de cada pieza habitable.

Debe existir una estancia vividera (puede ser salón-dormitorio) mayor de 12m² y que permita inscribir un círculo de 270 cm de diámetro.



superficie útil superior a 12 m² y en ella será posible inscribir un círculo de 270 cm de diámetro tangente al paramento en el que se sitúa el hueco de luz y ventilación.

El PGOUM considera vivienda mínima aquella que cuenta con salón-comedor, cocina, dormitorio y aseo, y cuya superficie útil sea superior a 38 m², no incluyéndose en este cómputo las terrazas, balcones, miradores, tendedores, ni espacios con altura libre inferior a 220 cm. El PGOUM admite reducir la superficie útil hasta 25 m² en el caso de los "estudios" que disponen de una única estancia (salón-comedor-cocina) que puede servir de dormitorio, y con un cuarto de aseo en estancia diferenciada. La altura libre mínima ha de ser de 250 cm al menos en el 75% de su superficie útil, pudiéndose reducir hasta 220 cm en el resto.

A excepción de la cocina, aseos, vestíbulos, pasillos, tendedores, y dependencias similares, las demás estancias (salón, dormitorios) tendrán condición de "piezas habitables", para lo cual han de disponer de ventilación e iluminación natural. Los huecos de iluminación natural deben tener una superficie superior al 12% de la superficie útil de la pieza habitable. Cada pieza habitable debe disponer de una superficie practicable a efectos de ventilación natural directa superior al 8% de la superficie útil de dicha estancia. La ventilación de piezas

no habitables (aseos, despensas, trasteros, etc.) puede resolverse mediante ventilación forzada.

Ninguna pieza habitable puede estar en plantas inferiores a la baja o con el piso en nivel inferior al del terreno en contacto con ella, salvo en vivienda unifamiliar, que podrá situarse en la planta inmediatamente inferior a la baja si se cumplen las condiciones de ventilación e iluminación natural antes citadas, admitiéndose para ello la construcción de patios ingleses con una anchura mínima de 250 cm.

A estos efectos, hay que aclarar que el PGOUM admite como "planta baja" (artículo 6.6.15) aquella cuyo nivel de suelo se encuentre entre la acera y un plano paralelo a ésta y 150 cm por debajo de la misma. Es decir: un local cuyo suelo estuviera a 60, 90 o 120 cm por debajo de la cota de calle se podría considerar planta baja si se lograra elevar las piezas habitables a la altura de la rasante de la calle.

La cocina, al ser una pieza en la que se produce combustión o gases, dispondrá de chimenea para su evacuación que habrá de ser independiente del hueco de luz y ventilación. La dotación de tendadero es optativa. En caso de existir, no podrá estar integrado en los balcones o balconadas, su superficie será superior a 3 m² y debe contar con un sistema de protección que dificulte la visión de la ropa tendida desde la vía o espacio público.

Dimensión mínima: 25 m² útiles en planta baja o superiores

En el mercado encontrarás tantas pólizas como colores...

JOSÉ SILVA
CORREDURÍA DE SEGUROS S.L.

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

SEGURO COMPARADOR

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

Compromiso con CAF Madrid y sus colegiados:

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

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

¿POR QUÉ UN PLAN RENOVE DE PUERTAS DE GARAJE?

La Comunidad de Madrid ha puesto en marcha el segundo Plan Renove de Puertas de Garaje para todas aquellas adaptaciones de puertas automáticas realizadas desde el 1 de enero de 2016 hasta el agotamiento de los fondos presupuestados, con el límite del 31 de diciembre de 2016.

La finalidad del Plan Renove es incrementar la seguridad y el ahorro

Las puertas instaladas con anterioridad a 1995 carecen en gran medida de los elementos de seguridad exigidos en la actualidad

energético de las puertas de garaje, mediante la modificación de aquellas puertas que no disponen de marcado CE, reformándolas en los aspectos mecánicos e incorporando los dispositivos de seguridad necesarios para adaptarlas a la normativa en vigor.

Las puertas instaladas con anterioridad a 1995 no estaban obligadas, en el momento de su puesta en servicio, a cumplir la directiva de máquinas, por lo que en la

mayoría de los casos no disponen de marcado CE y carecen de los elementos de seguridad exigidos en la actualidad para garantizar un funcionamiento seguro y evitar ocasionar daños a las personas o a los vehículos.

En septiembre de 2013 el Ministerio de Industria, Energía y Turismo emitió el

Por **Departamento Técnico** de la **Fundación de la Energía** de la **Comunidad de Madrid**

informe titulado "Marcado CE de puertas industriales, comerciales, de garaje y portones en el marco del Reglamento (UE) N° 305/2011 de Productos de Construcción", con objeto de establecer los criterios para la correcta aplicación del marcado CE de las puertas industriales, comerciales, de garaje y portones. En este documento se recoge la forma de proceder por parte de los agentes que se dispongan a sustituir o modificar componentes que afecten a elementos de seguridad en puertas ya instaladas y se hace referencia a la norma UNE 85635, en la que se indican las tareas a desarrollar y la documentación a aportar

por el agente que realice estas modificaciones y los componentes mínimos para garantizar la seguridad de las puertas.

Modificación de puertas

El segundo Plan Renove de Puertas de Garaje se instrumenta para fomentar el incremento de seguridad en las

puertas ya instaladas. La modificación de estas puertas se realizará de la forma siguiente:

- Previo a las modificaciones que se realicen a una puerta es recomendable que el agente que vaya a realizarlas elabore un informe sobre los componentes y dispositivos mínimos que se precisen para garantizar la seguridad del equipo. En la citada norma UNE 85635 se establece un listado de componentes y dispositivos mínimos de seguridad en puertas motorizadas, que serán los que deba incorporar la puerta una vez se haya reformado.

- Una vez que el agente haya instalado los componentes necesarios para que la puerta sea segura, deberá incorporar el marcado CE a la puerta y emitir la correspondiente declaración de conformidad que entregará al titular del producto.

- Por último, el agente preparará la documentación requerida para acogerse al Plan Renove, que deberá presentar a la Fundación de la Energía de la Comunidad de Madrid para tramitar la ayuda.

Conviene recalcar que todas estas actuaciones tienen como fin fundamental garantizar la seguridad de los usuarios, y en ese sentido hay que recordar también la responsabilidad de los titulares o propietarios de las puertas a la hora de recepcionar, utilizar, reparar y mantener las puertas de forma adecuada, y de que se cumplan los requisitos exigidos por parte de los agentes que realizan las diferentes tareas.

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.gasnaturalfenosa.es/rehabilitayconfort>
eficienciaenergetica@gasnaturalfenosa.com

gasNatural
fenosa

OKUPAS: ¿DENUNCIO POR LO PENAL O DEMANDO POR LO CIVIL?

Hay ocasiones en las que las viviendas que se encuentran vacías temporalmente son ocupadas por personas que no tienen título alguno para entrar, y mucho menos permanecer como residentes en dichos inmuebles. Es decir, no se trata de los propietarios, ni de arrendatarios, ni de personas a las que su titular les haya prestado la vivienda.

Y no me estoy refiriendo al movimiento social "okupa", en crecimiento durante la última década como consecuencia del ingente número de desahucios producidos. Este movimiento tiene su propia "hoja de ruta" para actuar.

Cuando un propietario se encuentra con una vivienda que es suya, ocupada, lo primero que se le pasa por la

mente es que quien ha entrado en su inmueble, para habitarlo, ha cometido un delito, y por tanto, lo que piensa que tiene que hacer es ir a denunciar a una Comisaría de Policía o al Juzgado de Guardia. No se halla exento de razón, porque efectivamente, dicho hecho, el de la ocupación, se encuentra tipificado o definido en nuestro Código Penal, siendo su denominación jurídica la de "delito de usurpación".

Vías para recuperar la vivienda

Pero, ¿resulta práctico denunciar para conseguir el fin pretendido, que

no es otro que el de recuperar la plena posesión de la vivienda, desalojando a quienes de manera ilegal la ocuparon?

Varias son las razones que desaconsejan utilizar esta vía:

- El principio de intervención mínima del derecho penal ha hecho que el delito de usurpación haya sido muy discutido, pues existe la vía civil, la que resulta totalmente efectiva.

- Los procedimientos penales, por las distintas fases en las que se desarrollan y los diferentes Juzgados que intervienen (instrucción –el que investiga, y penal –el que juzga-) suelen tener una duración mucho más larga que los procedimientos civiles.

- No resulta infrecuente el cambio de las personas ocupantes de una vivienda, por lo que teniendo que ir dirigida la denuncia contra persona concreta y determinada para que pueda ser juzga-

da, el procedimiento se puede alargar aún más al tener que investigar de manera casi permanente la identidad de cada ocupante del inmueble.

Entonces, ¿cuál es la solución más idónea, con mayores garantías y más rápida?

Sin duda alguna, acudir a la vía civil planteando una demanda de desahucio por precario, la que se tramitará por las reglas del juicio verbal que, en teoría, maneja unos plazos breves.

Inicialmente dicha figura jurídica, la del desahucio por precario, solamente estaba prevista para aquellas situaciones en las que existía una tolerancia o consentimiento por parte del propietario, es decir, que este último "había

prestado" o cedido el disfrute de la vivienda sin cobrar renta ni merced alguna hasta que el propio dueño lo permitiera, debiendo usar este procedimiento cuando el precarista no quería abandonar el inmueble.

La vía con mayores garantías es acudir a la vía civil planteando una demanda de desahucio por precario

No obstante, el concepto de precario ha ido evolucionando, de la mano de nuestro Tribunal Supremo, acomodándose de esta manera a la cambiante realidad social.

Resulta de todo punto clarificadora la sentencia de 29 de febrero de 2000 del Alto Tribunal al indicar que: "se le per-

mite ejercitar el juicio de desahucio por precario contra cualquier persona que disfrute o tenga en precario la finca, sea rústica o urbana, sin pagar merced, pues la jurisprudencia ha ido paulatinamente ampliando el concepto de precario, hasta comprender, no solamente los supuestos en que se detenta una cosa con la tolerancia o por cuenta de su dueño, sino también todos aquellos en que la tenencia

del precarista no se apoya en ningún título y presenta caracteres de abusiva, mereciendo ese calificativo, para todos los efectos civiles, la situación de hecho que implica la utilización gratuita de un bien ajeno, cuya posesión jurídica no nos corresponde, aunque nos hallemos en la tenencia del mismo, y por tanto la falta de título que justifique el goce de la posesión".

Por **Carmen Giménez**
Abogada





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

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

INSTALACIÓN • REPARACIÓN • MANTENIMIENTO

- ANTENAS COLECTIVAS Y UNIFAMILIARES
- TELEDISTRIBUCIÓN, TV DIGITAL TERRESTRE Y SATÉLITE
- ANTENAS PARABÓLICAS UNIFAMILIARES Y COLECTIVAS
- PORTEROS AUTOMÁTICOS Y VIDEOPORTEROS
- MEGAFONÍA Y SONORIZACIÓN
- CONTROL DE ACCESOS Y CIRCUITO CERRADO DE TV
- SERVICIO TÉCNICO E INSTALACIONES

CANAL+ HD

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

CALIDAD Y SERVICIO INTEGRAL AL CLIENTE CERTIFICADOS

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





ALC

Tecnología

medioambiente

rapidez

servicio





91 719 99 00

ALCANTARILLADO TÉCNICO S.L.
Avda. General Fariol, 2 B Fax: 91 719 99 01

E-mail: alc@alcantarilladotecnico.es

www.alcantarilladotecnico.es

24
HORAS

En las comunidades de propietarios se desarrollan actividades de negocio y profesionales que pueden generar riesgo. Debido a las características del edificio y de los trabajos que se desarrollan en el mismo o en sus anexos precisan de un análisis que permita identificar los riesgos, analizarlos, evaluarlos y transferirlos a una compañía de seguros u otras empresas de servicios. Resulta fácil de comprender que no es lo mismo tener en los bajos de un edificio un taller mecánico o una guardería, porque el cruce de responsabilidades entre los elementos comunes y privados afectan a la seguridad y a la convivencia.

En relación a las actividades instaladas en edificios constituidos en régimen de propiedad horizontal regentados por empresarios o profesionales en calidad de propietarios o inquilinos, detallamos las que consideramos más interesantes.

FARMACIAS. Es necesario hacer especial hincapié en aquellas que disponen de laboratorio por la acumulación de sustancias peligrosas que pueden contribuir a la propagación u origen de incendios. En caso de siniestro debemos ser conscientes que el contenido de este tipo de comercios es elevado y especialmente vulnerable a los daños de agua o humedad.



Por **Diego S. Bahamonde**
Asesor de seguros del CAFMadrid

RESPONSABILIDADES ANTE NEGOCIOS EN COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

TIENDAS DE LUJO. Son locales susceptibles de robos debido a los objetos de valor y su escaso tamaño. Los métodos más utilizados después de los atracos con violencia son los del alunizaje y el butrón. Este último puede causar daños a la estructura de la comunidad.

GUARDERÍAS. Locales sujetos a una normativa específica, desde el punto de vista de la comunidad es importante relacionar y asegurar las zonas comunes que puedan ser de uso o paso de niños.

SPAS URBANOS. La comunidad de propietarios debe realizar un mapa de riesgos y solicitar una copia de la póliza de seguro a quien explota la actividad e informar a la aseguradora del edificio de las características de las instalaciones, por si ésta considera que existe agravación del riesgo. Esta obligación le corresponde a quien ejerza el cargo de presidente o al administrador de fincas, por expresa delegación de aquel. Además, debería de incrementar la suma asegurada para responder de los daños a terceros, materiales y corporales, en la garantía de responsabilidad civil con cifra no inferior a los 900.000 euros.

ESTANCOS. Se trata de riesgos que deben almacenar la mercancía dentro del propio local y en ocasiones es necesario maquinaria o frío para su conservación.

Son susceptibles de robos debido al valor y la fácil salida de la mercancía en mercados secundarios. Su aseguramiento puede llegar a ser complejo pero no supone un riesgo agravado para la comunidad fuera de los posibles daños por robo por butrón o alunizaje.

SECTOR LIMPIEZA. Por los elementos químicos que se utilizan uno de los riesgos principales es la contaminación medio ambiental, incendio o daños eléctricos.

TINTORERÍAS Y LAVANDERÍAS. La instalación eléctrica debe contemplar la protección contra contactos indirectos, además de proporcionar servicio y protección a instalaciones de apreciable potencia como son las máquinas de limpieza en húmedo y seco, planchas, lavadoras y secadoras, etc. Debe preverse una salida para la extracción de los vahos de secadoras y de los humos de máquinas a gas. Además, los equipos generadores de vapor y compresores de

aire sometidos al reglamento de aparatos a presión son una fuente potencial de accidentes graves, si no se realizan con efectividad las revisiones a las que están sujetos según la normativa del Real Decreto 1215/97 sobre utilización de equipos de trabajo.

TALLERES MECÁNICOS. Nos encontramos ante uno de los riesgos agravados más comunes en las comunidades de propietarios. Los principales riesgos son explosión, incendio y auto-explosión sin olvidar los riesgos medioambientales y las sustancias químicas. Para evitar descubiertas es necesario reflejar la existencia en la póliza multirriesgo de la comunidad.

Existen más riesgos a tener en cuenta para la contratación de la póliza multirriesgo de la comunidad como clínicas, centros de estética, gimnasios, supermercados, así como actividades que deben comunicarse de forma obligada: discotecas, carpinterías, empresas de pinturas/barnices, etc. Afortunadamente el administrador de fincas no tiene que enfrentarse cada día a grandes siniestros originados en los elementos comunes que afecten a negocios a causa de incendio, daños por agua o desprendimiento de elementos de fachada que provoquen daños directos al propio local (tercero perjudicado) y le supongan una pérdida de ingresos, lo que en el argot asegurador se denomina lucro cesante (art. 1.106 del Código Civil). O bien por el contrario, que tanto los elementos comunes como otros privativos se vean afectados por un accidente iniciado en las instalaciones, maquinaria, utensilios, mercancías, existencias o clientes dentro o fuera del local.

Sin embargo, en la Asesoría en Seguros se reciben frecuentemente consultas de cómo proceder ante la reducción de la indemnización de un siniestro por parte de la Aseguradora en aplicación de la Regla de Equidad (art. 12 de la Ley 50/1980 de Contrato de Seguros), porque en el momento de contratar el seguro se omitió la existencia de un riesgo agravado o simplemente consta que no existen locales con actividad en el edificio, o en el rehúse del mismo porque exista certeza de mala fe o dolo al pretender obtener un precio menor de la póliza al omitir datos relevantes que afectan al resultado de la prima neta.

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.

NUEVA tarifa plana de mantenimiento
Evite gastos imprevistos

Grupo Ureka
www.grupoureka.com

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

Régimen legal del arrendamiento de plazas de garaje

La Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU) no regula expresamente el régimen legal al que debe someterse el arrendamiento de las plazas de garaje. Únicamente, en el art. 2.2 LAU se establece su sujeción a las normas que rigen el arrendamiento de viviendas cuando la plaza de garaje se alquila de manera accesoria a la vivienda y por el mismo arrendador.

Por este motivo, cabe preguntarse cuál es el régimen legal aplicable cuando se arrienda una plaza de garaje de forma independiente o, por ejemplo, vinculada a un local comercial: ¿el Código Civil o la Ley de Arren-

damientos Urbanos para uso distinto del de vivienda?

Si bien existe cierta discrepancia, la opinión doctrinal y jurisprudencial mayoritaria se decanta por considerar que el arrendamiento de una plaza de garaje se rige por el Código Civil y no por la Ley de Arrendamientos Urbanos (para uso distinto del de vivienda). Un ejemplo de ello lo encontramos en la Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, de 1 de febrero de 2010 (Roj: SAP M 864/2010); de Barcelona, de 16 de diciembre de 2004 (Roj: SAP B 15054/2004); o la de Madrid de 3 de junio de 2002 (Roj: SAP M 7099/2002), que establece lo siguiente:



Por F. Javier Pérez Martínez - Abogado

“El objeto de los arrendamientos para uso distinto del de vivienda lo constituye, según el art. 3 LAU, una edificación no siendo precisa su habitabilidad como se exige para el de vivienda, de lo que se sigue que la determinación de si una plaza de garaje está incluida en el ámbito de la Ley habrá de fundamentarse en si nos encontramos efectivamente ante una edificación. (...) una plaza de garaje limitada al espacio concreto para estacionar un vehículo sin estar cerrada, es decir, si en sí misma no es un espacio material y arquitectónicamente edificado como distinto y menor a la mayor edificación en la que se integra. (...) Es decir, que tales plazas de garaje no son una edificación sino un espacio incluido sin delimitar físicamente dentro de una edificación, que es algo ciertamente distinto”.

La sujeción al Código Civil implica que todas aquellas cuestiones no pactadas en el contrato de arrendamiento suscrito por las partes (duración, prórroga, subarriendo, cesión, retracto,

etc.), estarán reguladas por lo establecido en dicho texto legal. Por tanto, la necesidad de suscribir un contrato de arrendamiento adquiere mayor relevancia.

Otros usos

Otra duda recurrente es si existe la posibilidad de aparcar más de un vehículo en la misma plaza de garaje. En estos casos, a pesar de que la superficie

Únicamente el arrendamiento de la plaza de garaje estará exento de IVA cuando se alquile como anexo al alquiler de una vivienda

lo permita, debe estarse a la licencia de funcionamiento de dicha plaza de garaje que, normalmente, limita el número y características del vehículo que puede ocupar dicha plaza.

Lo mismo ocurre cuando se pretende dar un uso distinto a este espacio, por ejemplo, para almacenar otros objetos, realizar un cerramiento, colocación de vallas o cepos, etc., lo que infringiría la normativa urbanística.

Por este motivo, es aconsejable acordar y establecer expresamente ciertas normas o prohibiciones en una Junta de Propietarios.

En muchos casos, es la comunidad de propietarios la que alquila plazas de garaje comunes a favor de un vecino o de un tercero. En este caso, debe adoptarse un acuerdo en junta por mayoría de tres quintas partes del total de propietarios y cuotas de participación (art. 17.3 Ley de Propiedad Horizontal). En este sentido, se computará como voto favorable el de aquellos vecinos ausentes a la junta que no hayan expresado su disconformidad en el plazo de treinta días (art. 17.8 LPH).

Por último, debe tenerse en cuenta que el arrendador, ya sea persona física o jurídica, así como la comunidad de propietarios, deben declarar y repercutir el IVA (21%) al arrendatario, y los rendimientos que genere a efectos de IRPF. Únicamente el arrendamiento de la plaza de garaje estará exento de IVA cuando se alquile como anexo al alquiler de una vivienda.

LASSER
Nº1 en Servicio Técnico

ELECTRICIDAD
Instalación y Mantenimiento en Empresas, Comunidades y Hogares

REFORMAS DE ELECTRICIDAD

SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS

en Comunidades

- BOLETINES ELÉCTRICOS
- ILUMINACIÓN LED
- CERTIFICADOS ENERGÉTICOS

Te ayudamos a superar tus revisiones eléctricas

O.C.A - I.T.E
Compañía eléctrica

Miguel Fleta, 9 28037 Madrid info@grupolasser.com www.grupolasser.com

Síguenos

902 327 111

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

¿Cómo afecta el cambio de régimen fiscal de las sociedades civiles a las comunidades de propietarios?

La 24/2014, de 27 de noviembre, ha dispuesto que desde el día 1 de enero de 2016 las sociedades civiles con objeto mercantil pasan a tener consideración de contribuyentes del Impuesto sobre Sociedades, quedando así excluidas del régimen de atribución de rentas que se aplicaba hasta dicha fecha.

La inclusión de estas entidades como sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades no es nueva. Así, el antiguo art. 9 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto General sobre la Renta de Sociedades y demás entidades jurídicas de 1967 las incluía como sujetas a dicho

Por **Javier Rodríguez de la Flor**
Asesor fiscal del CAFMadrid

impuesto. Estos entes desaparecieron en 1978 de entre los sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades, quedando las rentas obtenidas por ellas sometidas a imposición en sede de sus socios con arreglo a un régimen de atribución de rentas, y así se ha mantenido hasta la reciente modificación introducida por la Ley 24/2014, ya referida según la cual estas sociedades civiles con objeto mercantil pasan a tributar por el Impuesto sobre Sociedades, sin que les resulte de aplicación el régimen de atribución de rentas.

Personalidad jurídica y objeto mercantil

¿Afecta esta situación a nuestras comunidades de propietarios que hasta la fecha se encontraban sujetas al régimen de atribución de rentas? Según el **art. 7.1.a) de la LIS** tendrán la condición de sujeto pasivo las personas jurídicas, excluidas las sociedades civiles que no tengan objeto mercantil.

Conforme a lo expuesto, vemos que para quedar excluido del régimen de atribución de rentas deben darse dos condiciones. Primero, encontrarnos ante un ente dotado de personalidad jurídica. Y dos, que dicho ente tenga objeto mercantil.

Sobre el primero de ellos, el **art. 1.669 del Código Civil** sostiene que las sociedades civiles no tendrán personalidad jurídica cuando los pactos entre los socios se mantengan secretos. Sin entrar en el fondo civil del debate que ha sido muy extenso en la doctrina, nos ceñiremos

al criterio tributario al respecto. La AEAT ha resuelto esta cuestión atendiendo a un criterio puramente nominalista, el NIF. Así, si al solicitar el NIF se manifiesta la entidad como sociedad civil se le considera que tiene personalidad

jurídica. Este criterio es ratificado por la DGT, y además desde el 1 de enero de 2008 a nuestras comunidades de propietarios se les asigna un número de identificación fiscal que empieza por la H, diferenciado de las sociedades civiles.

En cuanto al segundo de los requisitos, el **objeto mercantil**, y centrándonos en el supuesto más usual que nos puede afectar, el arrendamiento de bienes inmuebles, fiscalmente puede ser más confuso pues la normativa aplicable puede ser contradictoria. Así, mientras que la **Ley 37/92 del IVA en su art. 5** sostiene el carácter empresarial del arrendamiento de inmuebles, la **Ley 35/2006** por la que se regula el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas dispone en su art. 88, que las rentas atribuidas a los socios o comuneros tendrán la naturaleza derivada de la actividad o fuente de donde procedan, de forma que tenemos que atender a la calificación

que este mismo texto normativo otorga a las distintas fuentes de renta para conocer así el carácter mercantil o no de las rentas percibidas por alquileres por nuestra comunidad. El **art. 27** del mismo texto legal (Ley 35/2006) nos resuelve esta cuestión. No se considera rendimiento de actividad económica, y por lo tanto no tiene carácter mercantil, los rendimientos percibidos por el alquiler de inmuebles si no se dispone de un local dedicado ex profeso a la gestión del alquiler y un empleado laboral contratado al efecto. Por ello, concluimos tras lo expuesto, que nuestras comunidades de propietarios que arriendan inmuebles no se encuentran afectadas por esta modificación normativa, permaneciendo en consecuencia sometidas al régimen de atribución de rentas por el que venían imputándose las rentas percibidas por el alquiler a los vecinos comuneros.



Para quedar excluido del régimen de atribución de rentas debe ser un ente dotado de personalidad jurídica que tenga objeto mercantil



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**

ENINTER
ASCENSORES
Siempre a su altura

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

¿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



El posicionamiento web en Google

Una reciente llamada me ha llevado a recapacitar sobre las agresivas campañas de las empresas que venden posicionamiento web en Google y de la necesidad de alertar a los demás administradores de fincas sobre ellas.

Además de ejercer como administradora, tengo formación en la creación y posicionamiento web. Es por ello que conocía las prácticas abusivas de este tipo de empresas, pero en esta ocasión fui testigo de ello, y por eso a través de estas líneas quiero que sepáis distinguir si lo que os están ofreciendo es de fiar, o se trata de un verdadero engaño.

El principal buscador es como saben Google, pero hay otros buscadores que, aunque no son tan conocidos, se están empezando a utilizar más, como es el caso de Bing, ya que las nuevas actualizaciones del sistema operativo Windows lo lleva de serie. Estos buscadores lo que hacen es encontrar resultados para las palabras clave que la gente busca, y dependiendo de si hay muchas empresas que ofrecen lo que la persona está buscando será más difícil aparecer en las primeras posiciones del buscador. Obviamente, a mayor competencia, más complicado será aparecer en primera página.

Opciones de posicionamiento en Google

Pues bien, tenemos tres opciones para que nuestra administración de fincas aparezca en Google:

1) Google Maps

Google Maps es una aplicación de Google que ayuda a desplazarte a lugares, pero también sirve para encontrar empresas o servicios en el mapa. Con Google Maps se puede situar tu administración de fincas en el mapa que tiene Google llamado "Google Maps". Es totalmente gratuito darse de alta. Para ello sólo se tiene que escribir en Google "Google my Business" y seguir los pasos que le van marcando, entre los cuales está el de rellenar el tipo de actividad a la que su empresa se dedica (por ejemplo administración de fincas) y el nombre de la empresa.

Pasado un tiempo, si una persona busca en Google el nombre de tu empresa, aparecerá una pequeña ventana situándola con los comentarios que los usuarios han puesto. También pueden buscarla directamente en Google Maps. Subrayo que haciendo esto no se traerá ninguna visita nueva a la página web, no atraerá a ningún cliente buscando una administración de fincas a corto o largo plazo, sólo le servirá para posicionar su empresa.

2) SEO

Resumiéndolo mucho, la técnica para el posicionamiento web SEO se realiza perfeccionando la web y su contenido, para así mostrar a los buscadores (entre ellos Google)

que el público que está buscando la palabra clave va a estar contento con lo que en tu web se muestra, porque es de calidad, y verdaderamente enseña lo que los usuarios buscan. Google incluso sabe si los usuarios leen el contenido o simplemente pinchan y salen de la web rápidamente.

El concepto queda claro, pero el problema es que los buscadores tienen en cuenta más de 200 factores para saber que una web ofrece un contenido de calidad, tales como el nombre del dominio, o las densidad de la palabra clave.

3) Google Adwords, también conocido por SEM

Es quizás la opción más sencilla de explicar. Se eligen los términos de búsqueda para los que se quiere aparecer en Google, se elige también la frase con la que se quiere aparecer (por ejemplo, administrador en Madrid) en la ubicación seleccionada, y se paga una cantidad con un tope diario. Por cada click que hagan se estará pagando

Por **Ana Granizo Francisco**

Administradora de fincas

un precio que ronda entre 1 y 3 euros, dependiendo de lo competida que esté la palabra clave.

Una vez que conocéis estos conceptos, ya estáis preparados para leer la conversación con sentido crítico que tuve con el comercial y así conocer los abusos que hacen algunas las empresas que ofrecen posicionamiento web.

- ¿Buenos días, con el encargado gerente por favor?
- Soy yo dígame.
- Le llamo del buscador de Google
- Muy bien, hola, (¿el buscador de Google me está llamando?)

- Le llamo porque estamos haciendo una campaña con las empresas de su sector para que la suya pueda aparecer en primera página del buscador de Google cuando alguien necesite sus servicios, las 24 horas los 365 días del año, además saldrá en QDQ y Páginas Amarillas.

- ¿Y cuánto cuesta? (Preguntaba para conocer más detalles del engaño).

- Antes costaba 599 y ahora hay una oferta de casi el 50%. Son 249 euros al año con todos los servicios que le he indicado. Usted estaría durante un año en primera página de Google ofertando los servicios de administración de fincas.

- ¿Y esto como lo van a llevar a cabo? ¿A través de SEO o de SEM? Porque con mi experiencia en el posicionamiento web me resulta raro que puedan garantizar dicho servicio y además por ese precio.

Al escuchar esto el interlocutor colgó. Espero que esto os haya servido para introducir a las técnicas de posicionamiento y para agudizar el ingenio cuando algunos comerciales tratan de vender su producto a cualquier precio.



LA ESCENA PINTADA

Hasta el 27 de noviembre. Acceso Gratuito

El mundo de la escenografía teatral llega a las salas del Museo Thyssen-Bornemisza con la exposición *Frederic Amat, la escena pintada*. La muestra se adentra en el proceso creativo de este artista y escenógrafo a través de una selección de más de un centenar de dibujos, cuadernos de trabajo, *storyboards*, objetos y fotografías. En ella se pueden contemplar algunas de sus colaboraciones más importantes, como los montajes de *El público de Federico García Lorca*, *El testamento de María de Colm Toibín*, o *Iphigenia en Tracia* de José de Nebra, cuyo estreno en el Teatro de la Zarzuela coincide con las fechas de esta instalación.

El teatro es un arte que convoca a todas las otras. Nadie discute su filiación literaria y desde sus orígenes está vinculado a la música, pero es a la vez un arte visual, un lenguaje que también habla a la mirada. Esta condición ha seducido a no pocos pintores que, a lo

largo del siglo XX y hasta nuestros días, han contribuido con sus imágenes y visión a un salto estético sustancial en la escena contemporánea. La trayectoria teatral de Frederic Amat empieza cuando era muy joven y comprende aspectos diversos del oficio: escenografía, imágenes proyectadas, vestuario, diseño de objetos, carteles y otros materiales gráficos. Ha sido director de escena y ha ideado espectáculos multimedia como *Oedipus Rex* (2001), *El viaje a Simorgh* (2007), *Blanco* (2008) o *Maddalena ai piedi di Cristo* (2010), siempre desde la doble perspectiva de alguien que es a la vez un hombre de teatro y un artista visual. Los materiales de la exposición confirman esta retroalimentación constante entre pintura y teatro.

Frederic Amat. Detalle vestuario Belmonte, 1988.

- > Integración con Microsoft Outlook®
- > Notifique por SMS y email
- > Notifique deudas, convocatorias, normas, apercibimientos, etc
- > Notifique a proveedores, empresas de servicios, administraciones públicas, etc
- > Más de un 70% de ahorro frente a comunicaciones tradicionales

TODAS SUS COMUNICACIONES, CON VALOR LEGAL

Sin cambiar su forma de trabajar!

PUNTONEUTRO

<https://www.puntoneutro.es>
info@puntoneutro.es
 Tlf 930 130 262

10 Años de experiencia en el sector

Capture este código QR o escriba en su navegador esta dirección y disfrute de un mes GRATIS sin compromiso



<http://administradores.puntoneutro.es>

Compatible con la LOPD, envío encriptado, sin indexación en buscadores, servidores en la UE

La satisfacción de tus clientes es nuestra mayor satisfacción



PLAN DE IMPULSO

PAGUE SOLO LO QUE GASTE Y REGULE LO QUE CONSUMA

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