

CIUDAD & comunidad

EL BLOG DE LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS

CIUDAD
& comunidad



Administrador
Fincas
Colegiado

CIUDAD
& comunidad



Administrador
Fincas
Colegiado

CIUDAD
& comunidad



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

CARTA

Después de unos meses de incertidumbre y zozobra política, quizás nos encontramos en un periodo político en que se pregona la posibilidad de las alianzas y acuerdos entre los distintos partidos políticos. Nadie sabe si finalmente nuestro sistema institucional nos llevará por estos derroteros, o para decirlo con más precisión, cuánto tiempo va a mantenerse esta situación. Pero dure lo que dure lo cierto es que los partidos políticos van a ser más vulnerables que nunca, o más permeables, a las propuestas que puedan llegar desde la ciudadanía o desde los grupos de interés que legítimamente representan a los diferentes colectivos de la sociedad.

Es por ello cuando creo que los colegiados administradores de fincas y más en concreto, el Colegio de Administradores de Fincas de Madrid y el Consejo General deben de poner en valor el peso que tiene nuestra profesión en la sociedad.

Pocos grupos de personas o colectivos profesionales estamos en contacto diario con tantos ciudadanos a través de esos entes que son las comunidades de propietarios y pocas son las profesiones que, para nuestra suerte o desgracia,

tocan tantos temas jurídicos o técnicos como los administradores de fincas y es por ello que de una vez por todas debemos de hacernos oír en un periodo, en el que como decía, los padres de la patria estarán más receptivos que nunca a estudiar nuestra propuestas aunque sólo sea por el temor a que otros grupos políticos puedan tener más sensibilidad para reconocer la labor de los profesionales que día a día llevan o deberían llevar la tranquilidad a los domicilios y empresas.

Pues bien, en mi opinión en esta coyuntura política que ahora acontece los administradores de fincas deben de poner en valor el inmenso poder y conocimiento que barajan no sólo en defensa de la propia profesión sino también de los propios ciudadanos, en cuanto comuneros.

Los ciudadanos y los administradores de fincas necesitamos una reforma de la LPH que se entienda y que solucione los problemas de los partícipes y de los profesionales. Como miembro que soy de la Comisión de Unificación de Criterios es totalmente anormal que entre los colegiados surjan tal cantidad de dudas en la aplicación de la ley sobre todo en lo que se refiere al régimen de mayorías. El legislador debe de tomar cartas en el asunto, impulsado por nuestro colegio profesional, y simplificar la forma de adopción de acuerdos o al menos

La voz de los administradores de fincas

dar una redacción clara y limpia que permita, no sólo a los propietarios saber qué mayorías son necesarias, sino que los Administradores de Fincas Colegiados podamos dar una opinión nítida, fundada en derecho, de los quórum necesarios para tomar acuerdos.

Desde otra perspectiva en esta tribuna se ha escrito en varias ocasiones la necesidad de entrar en la era digital, tanto en la profesionalización de nuestros despachos como en la forma de comunicarse con los propietarios. Pero la modernización debe ir más allá; por poner un ejemplo, el sistema de juntas presenciales es un lastre tanto para los administradores como para los mismos comuneros con un sistema de reuniones propio del siglo pasado. En fechas actuales se habla de la posibilidad de voto en las elecciones generales por medio de firmas digitales, pero se podría proponer que ese mismo sistema para ser utilizado en votaciones más directas aún. Países como Suiza o Estonia ya practican este sistema de votación digital para sus elecciones políticas y ahora se plantea en España este tipo de votación para residentes en el extranjero; pues bien ¿por qué no plantear que sistemas modernos de representación puedan ser llevados también a los sistemas de votación en las comunidades de propietarios?

Esta y no otras son las propuestas y la dirección de la brújula donde debemos de dirigir nuestros pasos, mayor visibilidad en la sociedad, mayor simplicidad para los comuneros y mayor claridad en el actuar de nuestro trabajo. Quizás sea éste el mejor momento en que nuestras reivindicaciones sean definitivamente escuchadas.

Madrid
Colegio de Administradores de Fincas

Administrador
de Fincas
Colegiado



Por **María Ángeles Marín**
Vocal del CAFMadrid • @MaMarinI

¿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

SUMARIO

- 8** ACTIVIDAD COLEGIAL
I CENA DE GALA, UN BRINDIS POR LA PROFESIÓN
- 18** EL RING INMOBILIARIO
¿Eres partidario de cargar fiscalmente a los propietarios de viviendas vacías?
- 20** EN PRIMERA PERSONA
ÁNGEL MORENO OLIVARES
Presidente del Círculo Inmobiliario
SE HA PINTADO MUCHAS VECES AL SECTOR INMOBILIARIO COMO EL CAUSANTE DE LA BURBUJA CUANDO HA SIDO MÁS UNA VÍCTIMA
- 24** A FONDO
LA INVERSIÓN EN CLAVE DE REHABILITACIÓN
- 30** SECRETARÍA TÉCNICA
INDEMNIZACIONES POR OBRAS COMUNITARIAS
- 40** TRIBUNA LEGAL
COMUNICACIÓN DE DOCUMENTACIÓN DE LA COMUNIDAD A SUS PROPIETARIOS

Administración de Fincas **Revista del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid - Diciembre - Nº 157**
FUNDADOR • Jaime Blanco Granda • Presidente de Honor del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid
CONSEJO DE REDACCIÓN • Manuela Julia Martínez Torres • Apolonio Dorado Muñoz • Benjamín Eceiza Rodríguez • Esteban López Bermudez • M^a Ángeles Marín López
REDACCIÓN • Juan José Bueno del Amo
DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN • Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid
García de Paredes, 70 • 28010 MADRID • Tel.: 91 591 96 78 • <http://www.cafmadrid.es> • correo-e: gabinete.prensa@cafmadrid.es • Síguenos en @CAFMadrid
DISEÑO Y MAQUETACIÓN • Alberto Pérez de Prado
IMPRESIÓN • Grafidax • Depósito Legal: M-07003-1985
Nota: Esta publicación no responde bajo ningún aspecto del contenido de los textos o artículos que nos pueden ser facilitados, cuya responsabilidad será íntegramente de los autores de los mismos.

SIN COSTES SIN DERRAMAS

GRATIS*
PLAN 100% SUBVENCIONADO

EL KIT INTEGRAL GRATUITO INCLUYE:

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

* Sujeto a las condiciones del Contrato de Mantenimiento.

DESDE SÓLO 1 € AL MES POR VIVIENDA **

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

** Importe Calculado para comunidades de 50 viviendas.



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

El combustible del futuro llega, con ayudas directas, a las comunidades de propietarios

La apuesta por las energías renovables es una máxima del Colegio de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid), razón que ha llevado a esta institución a la firma de un acuerdo de colaboración con Calordom, empresa especializada en la transformación y adaptación de instalaciones térmicas de edificaciones a funcionamiento por combustible biomasa.

Con el fin de promover, fomentar y difundir la instalación de sistemas de calefacción ecológicos que funcionen con biomesas, a través de este convenio, suscrito por la presidenta del CAFMadrid, **Manuela Julia Martínez**, y el gerente de Calordom, **Juan Manuel Cabello**, se destinará una cantidad de **300.000 euros** para utili-

zarla como ayudas por el consumo de combustible que realicen un año aquellas comunidades de propietarias que

Para Juan Cabello, este acuerdo cumple tres importantes objetivos: hacer llegar a las comunidades los beneficios tangibles de la biomasa, un combustible barato, ecológico y nacional; poner en valor la gestión del administrador de fincas colegiado en este proceso de adaptación; y conceder una ayuda directa, caracterizada por su simplicidad y sin más filtros que el apoyo de una institución pública como es el CAFMadrid.

Según el representante de Calordom, "una vez que se ha agotado el presupuesto destinado por el IDAE al Plan Pareer-Crece, estas ayudas llegan en el momento idóneo para facilitar a las comunidades de propietarios el acceso al combustible del futuro".



Administrador Fincas Colegiado

Álvaro Ortega, a la izquierda, Manuela Julia Martínez y Juan Cabello.

siendo administradas por un profesional del Colegio contraten con esta empresa líder en eficiencia energética la obra de transformación y el mantenimiento de sus instalaciones térmicas.

ASG10[®] UNA NUEVA DIMENSIÓN EN SERVICIOS A COMUNIDADES



NUESTROS SERVICIOS:

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



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



Pase privado de cine: Star Wars Rogue One

Las fiestas navideñas en el CAFMadrid comienzan con el pase privado de cine que todos los años organiza Calordom para los administradores de fincas de Madrid. El pasado **18 de diciembre**, más de 2.500 invitados, entre administradores y familiares, pudieron disfrutar en las distintas salas de los Cines Cinesa Méndez Álvaro de la proyección de la película "Star Wars. Rogue One". Una cita familiar que se ha convertido en el éxito de las Navidades para los administradores de fincas.



El pasado 18 de noviembre, el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid) celebró la I Cena de Gala, un evento que además de reunir a más de 350 personas, entre administradores, representantes políticos, de distintas instituciones y de la Universidad, contó con la asistencia de los presidentes de los demás colegios de administradores fincas.

"Hoy es un día especial, no sólo por vuestra presencia, sino también por los actos de constitución de la nueva Junta de Gobierno del Consejo General, que se han celebrado hoy y que dirigirá durante cuatro años nuestra trayectoria profesional", compartió la presidenta del CAFMadrid, **Manuela Julia Martínez**, con los invitados.

Esta Cena de Gala, celebrada en el Hotel Intercontinental, y patrocinada por **José Silva, Mutua de Propietarios y Prevent Security**

Systems, se convirtió en el mejor marco posible para poner en valor la Profesión, como destacó **Salvador Díez**, presidente del CGCAFE, durante su intervención, en la que recalcó que el Colegio de Madrid es una pieza clave para la institución por ser uno de los colegios más importantes y con mayor número de colegiados.

También el secretario del CAFMadrid, **Benjamín Eceiza**, dirigió unas palabras a los administradores de fincas: "Queremos profesionales comprometidos que participen en el Colegio".

Para poner el broche de oro a esta I Cena de Gala, que estuvo amenizada por Oscar Tomé, la presidenta y el secretario, acompañados del vicepresidente primero del CAFMadrid, **Apolonio Dorado**, condujeron el sorteo de regalos cedidos por las empresas Sabadell, Grupo GTG, Orona, Gómez Contadores, Otis, FFG Eventos e Interpools Piscinas.

Manuela Julia Martínez no quiso cerrar el acto sin felicitar el trabajo que se está realizando desde el CGCAFE para promover una nueva Ley de Propie-

dad Horizontal acorde a las exigencias de la realidad social. "Y los únicos profesionales cualificados para liderar este proyecto somos los administradores de fincas, porque con nuestra experiencia profesional podremos aportar propuestas definitivas que hagan más fácil las relaciones entre propietarios, mejoraremos la unificación de criterios jurídicos y propiciaremos un mejor entendimiento humano", destacó la presidenta antes de brindar "por nosotros y por la consolidación de los proyectos futuros".

IV Concurso de Fotografía

Durante la celebración de la I Cena de Gala, **Benjamín Eceiza**, secretario del CAFMadrid, acompañado por Antonio Ocaña, director comercial de **Remica**, hicieron entrega de los premios del IV Concurso Fotográfico "Administradores de fincas viajeros" patrocinado por esta empresa. El primer premio, dotado con 800 euros, fue para "Colores de Cuzco", realizada por Javier Luque; el segundo, de 500 euros, recayó en la obra titulada "Los cliffs, bajo la mirada de un caracol", de Carlos Campos; y finalmente, el tercer premio, de 200 euros, fue para "La fuerza de la naturaleza", una fotografía realizada por Javier Cardona.



I CENA DE GALA, UN BRINDIS POR LA PROFESIÓN



"Apostamos por la claridad y seguridad jurídica de una nueva Ley de Propiedad Horizontal"
Manuela J. Martínez

"Queremos administradores de fincas comprometidos"
Benjamín Eceiza



"Para el Consejo General, el Colegio de Madrid es una de las instituciones más importantes"
Salvador Díez



Sobre estas líneas, y de arriba abajo, lo ganadores del concurso fotográfico: Javier Luque, con "Colores de Cuzco" (1er premio), Carlos Campos con "Los cliffs, bajo la mirada de un caracol" (2do premio) y Javier Cardona con "La fuerza de la naturaleza" (3er premio).

JORNADA SOBRE EL FUTURO DE LA ITE

La entrada en vigor del Informe de Evaluación del Edificio (IEE), destinado a sustituir a la conocida ITE, fue la excusa perfecta para reunir el pasado 11 de noviembre a representantes del Colegio de Administradores de Fincas (CAFMadrid), Ayuntamiento de Madrid y Colegio de Arquitectos (Coam) en torno

“Si va a haber una IEE única para toda España, debe existir también una ITE única para todos los municipios”

Luis Jurado

a una mesa redonda sobre el estado de conservación del parque inmobiliario, patrocinada por Ceprosan.

Pilar Pereda, asesora del Área de Desarrollo Sostenible, e Isabel Pérez, sub-

existentes en España, “y de manera muy heterogénea”.

La asesora del departamento dirigido por el concejal José Manuel Calvo puso especial énfasis en que esta normativa, que reduce el tipo de inspección a “visual”, no contemplando la obligación de realizar ninguna prueba, es mucho menos laxa en la normativa de la IEE. También apuntó a que la no necesidad de mantener un seguro de Responsabilidad Civil vigente, ni de contar con visado colegial, crean una elevada inseguridad jurídica en las propiedades en caso de fallo en la inspección.

Confusión en la regulación del IEE

Sin embargo, el Decreto por el que se regula el IEE en la Comunidad de Madrid crea confusión, sobre todo en cuanto a

los 30 y los 50 años, ¿deberán realizar la ITE, y no realizar el IEE? o, cuando renueven la ITE, ¿deberán ejecutar ya el IEE?”, se preguntó Mercedes Carabaña, vocal del CAFMadrid.

Para la representante de los administradores de fincas, “la ITE actual es mejorable”. “Sería interesante protocolizar normativamente esta inspección a fin de incluir catas o pruebas de carga para acceder a una información más completa y no quedarse en lo meramente testimonial o visual”, destacó Carabaña.

Por su parte, Luis Jurado, arquitecto experto y director del Curso de la ITE en el Coam, fue la voz de cientos de arquitectos, también alumnos, y de sus observaciones, tanto positivas como negativas, que sobre este tipo de inspección ha recibido durante 33 años como formador.

“Si va a haber una IEE única para toda España, debe haber también una ITE única para todos los municipios”, matizó Jurado. Lanzó una serie de propuestas a las distintas administraciones, entre las que se encuentra que la ITE esté prefijada por la normativa en base a su antigüedad, mantenimiento, actuaciones y régimen de uso, así como contar con datos obtenidos por pruebas de diagnóstico obligatorias.



directora General de Inspección Técnica, Disciplina Urbanística y Control de la Edificación del Ayuntamiento de Madrid, recordaron el origen de la implantación de la ITE, publicada inicialmente el año 1999 y renovada a finales de 2011. Una inspección que actualmente sólo es exigida por 51 municipios de los 8.112 que

tiempos se refiere. Por ejemplo, la ITE en Madrid es obligatoria para edificios con una antigüedad superior a 30 años, mientras que el ámbito de aplicación de la IEE es para todos los inmuebles de tipología residencial colectiva con más de 50 años. “Los edificios que en la actualidad tengan una antigüedad entre

COAM COLEGIO OFICIAL ARQUITECTOS DE MADRID

De izda. a dcha.: Luis Jurado; Norberto Beirak, tesorero del Coam; Isabel Pérez y Pilar Pereda, representantes del Ayuntamiento de Madrid; y Mercedes Carabaña, vocal del CAFMadrid. Foto: Juanjo Bueno

• En tiempos de crisis, la rapidez es más importante que la precisión (Anders Lindström) •

EL MUNDO

Ceprosan Proyectos es una empresa especializada en el campo de la rehabilitación de edificios con una sólida trayectoria a sus espaldas. Para conocerla con más detalle, hablamos con su responsable, Antonio Pulgar.

¿Cómo nació Ceprosan Proyectos?

En el año 2004 creamos un proyecto empresarial fiable que quiere contribuir a la construcción de un futuro habitable con un desarrollo sostenible y garantizando un ahorro energético. Desde entonces, nuestra actividad principal se centra en la rehabilitación de edificios, ofreciendo para ello soluciones a medida del cliente adaptadas a sus necesidades.

¿Cuál es el abanico de servicios que ofrece la empresa?

Todos aquellos necesarios para la correcta restauración de un edificio, prestando especial atención a los relacionados con el ahorro energético y con los elementos de accesibilidad. En definitiva, nos ocupamos desde la redacción de un proyecto técnico hasta la financiación, si fuera necesario, de todos los costes que conlleva este proceso, pasando por la correcta ejecución de las obras necesarias, tanto funcionales como estructurales.

¿Cuál es la base de la excelencia con que trabajan en Ceprosan?

Como nuestro propio eslogan dice, apostamos por una “solución garantizada” a través del compromiso adquirido hacia nuestros clientes. Y todo ello pasa por entender sus necesidades y por garantizar y aportar de una manera ética y profesional una solución a los problemas constructivos existentes en sus edificios.



“OFRECEMOS TODOS LOS SERVICIOS NECESARIOS PARA LA CORRECTA RESTAURACIÓN DE UN EDIFICIO”

¿Cómo saber, por tanto, si es necesaria o no una rehabilitación?

Para ello existe un mantenimiento legal preventivo que se realiza a través de las inspecciones técnicas de edificios, realizadas por técnicos cualificados para ello. Esto informa sobre los que determinan las actuaciones a realizar en un edificio una vez detectadas sus patologías.

¿Qué sería lo ideal para mantener la buena salud de nuestro parque inmobiliario?

Sencillamente, cumplir escrupulosamente con las indicaciones que exige la normativa sobre las inspecciones técnicas de los edificios establecidas por los organismos oficiales. Y, en el caso de detectar alguna anomalía en el inmueble, comunicarla a profesionales técnicos para que adopten las medidas necesarias, tanto de seguridad como de resolución de esas patologías.



No resolver estos problemas a tiempo, ¿puede suponer un peligro?

Por supuesto. Existen numerosos casos de patologías que han afectado a la seguridad de las personas, viandantes y usuarios de los inmuebles, instalaciones eléctricas obsoletas que han provocado incendios de edificios, humedades de todo tipo que llegan a afectar a la salud de las personas que habitan el inmueble, fachadas en mal estado que provocan desprendimientos de sus elementos a la vía pública, problemas estructurales que han dado como resultado el derrumbe del edificio...

¿Cuántas comunidades ya han confiado en el buen hacer de los expertos de Ceprosan?

Unas cuantas. Ya superamos hace años la cifra de 500 y esperamos en este próximo año 2017 alcanzar la cantidad de 1.000. Para nosotros es importante destacar que muchas de ellas han sido producto del resultado de actuaciones realizadas en comunidades vecinas, lo que significa que el trabajo bien hecho y nuestra voluntad de mejorar día a día se traduce en estos buenos resultados.

Más beneficios para los administradores de fincas y las comunidades de propietarios

Conscientes de la importancia de ofertar servicios exclusivos y ventajosos a los administradores de fincas que permitan diferenciarse de profesionales no cualificados, el CAFMadrid ha firmado distintos convenios de colaboración con empresas reconocidas y especializadas en su sector.

El Colegio ha firmado un acuerdo con **GALP Energía**, multinacional comercializadora de combustible, que aporta beneficios diferenciales a los administradores de fincas, como son descuentos de combustible de 0,04 €/litro. Los vecinos de las comunidades de propietarios que administran también pueden beneficiarse de descuentos de hasta el 5%.

Por otra parte, CAFMadrid ha renovado el convenio de colaboración que, desde hace casi 15 años, viene vinculando a la entidad con **Picón & Asociados Abogados**, para la prestación de servicios de asesoramiento jurídico en materia de protección de datos de carácter personal a los administradores colegiados y sus comunidades de propietarios.

Hacer las comunidades de propietarios más seguras también es el objetivo que ha llevado al CAFMadrid a firmar un acuerdo con **TUV-NORD Cualicontrol**, entidad que presta servicios de inspección a comunidades a precios muy competitivos.

Conversia, empresa que entre otros servicios proporciona asesoramiento a la normativa vigente en materia de protección de datos, también ha depositado su confianza en el CAFMadrid para adaptar y adecuar las comunidades de propietarios a los nuevos requerimientos.

Para finalizar, el Colegio se ha unido al **Clúster Mejores Edificios**, puesto en marcha por la Confederación Nacional de la Construcción (CNC), organización que reúne a la gran mayoría de las organizaciones empresariales de este sector. El fin es convertir esta herramienta de conocimiento en un punto de encuentro y de referencia y una base de negocio para crear un modelo económico sostenible en el sector de la edificación.



Branco Bajalica S.L.

C/ Dr. Julio González Villasanté, 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



EDE 2016/1001152 Cambio de tipo de ventanas exteriores de una comunidad. Mayoría necesaria

Planteamiento • En una comunidad se quieren sustituir ventanas con cierre tipo corredera y con persiana por la parte interior a otras con cierre batiente y persiana por la parte exterior. ¿Qué mayoría se necesita para aprobar dicho cambio, unanimidad o 3/5?

Respuesta • La regulación general de esta situación hay que buscarla en el art. 10.3.b) LPH, tras su redacción por la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, vigente desde el 28 de junio de 2013. Hasta ese momento, por aplicación del derogado art. 12 LPH se exigía la unanimidad, por la remisión al antiguo art. 17.1 LPH.

El actual art. 10.3.b) LPH se refiere también a la alteración de los elementos comunes del inmueble.

La obra en cuestión, la sustitución de ventanas en una fachada de una comunidad de propietarios. Se quieren sustituir ventanas con cierre tipo corredera y con persiana por la parte

Cerramientos en comunidades de propietarios



interior a otras con cierre batiente y persiana por la parte exterior, sería una alteración sustancial de los elementos comunes que quedaría sujeto al citado precepto.

En cuanto al acuerdo exigible por la Junta de propietarios, en nuestra opinión, debe ser el de las 3/5 partes del total de votos y cuotas, por coherencia con el resto de supuestos contemplados en el art. 10.3.b) LPH. Conforme al art.17.8 LPH “se computarán como votos favorables los de aquellos propietarios ausentes de la Junta, debidamente citados, quienes una vez informados del acuerdo adoptado por los presentes, conforme al procedimiento establecido en el art. 9 LPH, no manifiesten su discrepancia mediante comunicación a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad en el plazo de 30 días naturales, por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción”.

EDE 2016/1001158 Mayoría necesaria para el cerramiento de una mancomunidad por motivos de seguridad

Planteamiento • En una mancomunidad se ha decidido instalar un cerramiento como medida de seguridad. El ayuntamiento les ha otorgado la licencia. Sin embargo, hay propietarios que no están conformes (las lonjas comerciales que quedan dentro del cerramiento sí han dado su consentimiento). ¿Qué mayoría es necesaria para este tipo de acuerdos? ¿Es necesaria la unanimidad por considerarse modificación de estructura?

Respuesta • En nuestra opinión, en primer lugar, las obras consistentes en un cerramiento o vallado de una zona por

motivos de seguridad se puede aprobar mediante un acuerdo de la Junta de propietarios adoptado por mayoría simple y no por unanimidad, al concurrir ese especial elemento de la seguridad que lo hace justificable o aconsejable para que redunde en una más “adecuada habitabilidad del inmueble”.

En este último sentido, existe algún pronunciamiento judicial que ha confirmado esta tesis, en función de la naturaleza, características, rango y situación del inmueble, como es el caso estudiado. En estos casos se plantea el denominador común de unos perjuicios derivados de la proximidad a un foco de molestias o inseguridad que podrían ser evitados con la adopción de una medida adecuada como es un cerramiento (así, a título de ejemplo, puede citarse la Sentencia AP Córdoba de 7 noviembre 2003).

Por tanto, bastará con que se adopte tal acuerdo mayoritario.

El principal problema que se plantea es que las lonjas comerciales que quedan dentro del cerramiento, si bien éstas han dado su consentimiento, por lo que tal problema ya no existe.

Además, en esta última dirección, hay que señalar que la jurisprudencia ha señalado, cuando oposición por parte de los propietarios de locales o lonjas comerciales afectadas, que si el cerramiento acordado no supone que el local vaya a pasar desapercibido al público ni impide ni dificulta en considerable medida el acceso al mismo a todo interesado bastaría con el acuerdo mayoritario adoptado (Sentencia AP León de 17 enero 2003).

EDE 2016/1000746 Mayoría necesaria para la instalación de tendedores y barandillas de seguridad en la azotea

Planteamiento • En una comunidad con azotea no transitable, (el pretil que la bordea es muy bajo, y existe peligro de caer al vacío) un nuevo propietario solicita a la comunidad la instalación de tendedores en la azotea. Para ello sería necesario acotar todo el perímetro de la azotea con barandillas, y después poner los tendedores. Teniendo en cuenta que durante 40 años nunca ha surgido la necesidad de poner tendedores en la azotea. ¿Qué tipo de acuerdo haría falta para aprobar la instalación de las barandillas en la azotea, para hacerla transitable? ¿y para la instalación de tendedores?

Respuesta • En nuestra opinión ambas decisiones, colocar tendedores y adaptar la terraza para ello, son decisiones que necesariamente deben ir unidas, dado que la primera no resulta posible sin la segunda por motivos de seguridad.

El hecho de que se convierta una terraza no visitable por motivos de seguridad en visitable, ejecutando las obras necesarias para ello, es un supuesto cuya regulación general hay que buscarla en el art. 10.3.b) LPH, tras su redacción por la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, vigente desde el 28 de junio de 2013. Hasta ese momento, por aplicación del derogado art. 12 LPH se exigía la unanimidad, por la remisión al antiguo art. 17.1 LPH.

El actual art. 10.3.b) LPH se refiere a la alteración de la configuración del inmueble, como ocurre también en este caso.

En cuanto al acuerdo exigible por la Junta de propietarios, en nuestra opinión, debe ser el de las 3/5 partes del total de votos y cuotas.

Grupo **ESV**



ESVISION
vigilancia inteligente

ACUERDO DE COLABORACIÓN



LÍDERES EN INSTALACIÓN DE CÁMARAS Y CONTROL DE ACCESOS EN COMUNIDADES

ESTAMOS SIEMPRE VIGILANDO



- CENTRAL RECEPTORA DE ALARMAS (CRA)
- INSTALACIONES Y MANTENIMIENTO DE SIST. DE SEGURIDAD
- CÁMARAS DE VIGILANCIA
- CONTROL DE ACCESOS
- VIGILANTES DE SEGURIDAD
- SERVICIOS DE ACUDA
- CONSERJES-AUXILIARES

VISITA NUESTRA WEB

Instalación y equipos **sin coste***

esvisionseguridad.com
Oferta ESVision ONE

Oferta válida hasta el **30 junio de 2017** o hasta completar las **150 primeras instalaciones**

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

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

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

PDM
Empresa instaladora de sistemas de seguridad autorizada por la D.G.P. nº 1484

ESV
Empresa de seguridad autorizada por la D.G.S.C. nº 1762



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



* Incluye instalación hasta 100 metros de cableado

En 2017 subirán las hipotecas, tanto a tipo fijo como variable

El año que despedimos supuso el éxito definitivo de las hipotecas de tipo fijo frente a las de interés variable. Los expertos consideran que 2017 seguirá siendo un año atractivo para estas hipotecas, pese a que el interés nominal crecerá casi un 1% respecto al año anterior. El ascenso general de los tipos de interés impulsado por la administración Trump y la entrada en vigor del Euribor plus, basado en datos reales en lugar de en previsiones, marcarán igualmente subidas en las hipotecas de tipo variable.

Un estudio elaborado por el comparador hipotecario HelpMyCash.com y analizado recientemente por habitaclicia señala que las hipotecas a tipo fijo seguirán siendo la gran apuesta de la banca en el año entrante. "Si hasta hace un año el interés de estos préstamos hipotecarios no descendía del 5%, en 2017 se espera que sigan bajando, oscilando el tipo



Por **Arantxa Castaño** • Periodista

de interés nominal (TIN) entre el 1,40% y el 2,90% en función del plazo del préstamo contratado". En este sentido se manifiesta también el economista de FuturLegal.com y profesor asociado de Economía Financiera en la Universidad de Islas Baleares (UIB), Pau Monserrat, quien augura para 2017 "tipos fijos atractivos entre un 2% y un 3% para las mejores, un poco más caras que a finales de 2016". Este especialista afirma que durante este año las "mejores" hipotecas de tipo fijo llegaban al 1,8% TIN para una amortización a 30 años, situándose las "buenas" en torno a un 2% TIN. La causa de esta variación está, según Monserrat, en que para 2017 se espera una subida entre "ligera y poco más que ligera" en los tipos de interés, de forma que la subida estimada es del 1% TIN respecto a 2016.

El estudio de HelpMyCash.com refrenda esta subida y estima que se

incrementará el número de entidades que incorporará un tipo de interés fijo inicial (el primer año o los dos primeros). También dice que las hipotecas a tipo variable, incluyendo las *online*, incluirán con más frecuencia comisiones de apertura, una tasa más propia, hasta el momento, de las hipotecas fijas. Un conjunto de condiciones que según el comparador impulsarán de forma generalizada la contratación a crédito fijo. Según sus cálculos, y teniendo cuenta que el INE recoge un incremento del 2,2% mensual en la constitución de nuevas hipotecas a tipo fijo a lo largo de 2016, en el año que comienza "es probable que una de cada dos nuevas hipotecas para vivienda sea a tipo fijo".

Euribor plus

Respecto a las hipotecas de tipo variable, Pau Monserrat señala que "las mejores" de este año se han contratado con un diferencial de 0,99%, incluso a un 0,75% para los clientes más solventes. Su pronóstico para 2017 es

que estos diferenciales se van a mantener o incluso bajarán un poco, hasta alcanzar incluso el 0,90%. A la espera de la entrada en vigor del Euribor plus, una nueva fórmula de cálculo basada en

Según Monserrat, "es probable que una de cada dos nuevas hipotecas para vivienda sea a tipo fijo"

datos reales y no en previsiones, el economista de FuturLegal.com pronostica para el año que empieza un índice que superará los valores negativos, situándose entre el 0 y el 1% como consecuencia de la nueva formulación dictada por el EMMI (organismo europeo gestor del Euribor) y de la subida general de tipos impulsada por la administración Trump. Los datos de HelpMyCash.com también apuntan a un Euribor plus positivo, puesto que este índice se calculará a partir de los datos reales de un número mayor de

entidades y no solo los 24 principales bancos europeos, y "las organizaciones más pequeñas prestan dinero más caro que los grandes bancos".

En cuanto a las novedades legislativas que podrían influir en el mercado hipotecario español de cara a 2017, Pau Monserrat señala el anteproyecto de ley que modificará las condiciones para amortizar los préstamos destinados a vivienda, dado a conocer este verano por el gobierno en funciones en cumplimiento de la Directiva Europea 2014/47, cuyo plazo de trasposición expiró el pasado mes de marzo. En virtud de esa norma, a partir de 2017 "la amortización hipotecaria anticipada del sexto año en adelante puede ser gratuita para todos los hipotecados" una vez se apruebe el anteproyecto. "Hasta ahora, la amortización anticipada suponía una comisión de hasta el 0,5 % durante los cinco primeros años y hasta el 0,25 % después", recuerda el economista y profesor. El texto, que incluye otras directrices orientadas a la protección de préstamos y créditos inmobiliarios, no aclara si la medida estrella que abarata la amortización anticipada será aplicable con carácter retroactivo.

Para terminar de dibujar el escenario hipotecario español en 2017, Pau Monserrat apunta a la sentencia 705/2015, de 23 de diciembre de 2015, del Pleno de la Sala Civil del Tribunal Supremo, que entre otras cosas declara nulas las cláusulas por las que determinados gastos son repercutidos al cliente en el momento de constitución de la hipoteca. En este sentido, el economista de FuturLegal.com cifra en unos 3.000 euros los que se pueden recuperar, vía demanda judicial, para una hipoteca media de 150.000 euros. Esta sentencia, afirma, "tendrá efecto en el mercado hipotecario" incluso aunque no se interpongan demandas de manera masiva.

Al cierre de este número, el Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE) ha hecho pública su sentencia, desfavorable para los bancos, sobre la retroactividad total de la cláusula suelo.

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

Algunos gobiernos autonómicos y municipales han elaborado en los últimos años normas sancionadoras sobre aquellas personas jurídicas y grandes tenedores de viviendas, como los bancos o la Sareb, que mantengan estos inmuebles vacíos durante al menos dos años, sin una causa que lo justifique. La discusión sobre la idoneidad de este tipo de medidas coercitivas ha surgido en el sector inmobiliario, que reclama incentivos para sacar las casas vacías al mercado en vez de castigos.

Uno de los casos más conocidos y polémicos ha sido en Cataluña. El pasado mes de julio de 2015, el Govern de la Generalitat sacó adelante una ley que permitiría cobrar un tributo a "todas aquellas personas jurídicas y entidades financieras que tuvieran desocupados sus pisos en zonas de acreditada demanda", y que se empezó a aplicar en marzo de 2016.

Según el desarrollo de la normativa, el importe a pagar dependía de los m² de superficie útil que suma el propietario entre sus inmuebles vacíos: va desde la sanción más baja de 10 euros por cada m² por tener hasta 5.000 m² de viviendas vacías, lo que supondría un máximo de 50.000 euros, hasta la multa más elevada de 30 euros/m² por contar con más de 40.000 m² desocupados, lo que supondría sanciones que superarían el millón de euros.

Sin embargo, el Gobierno Central llevó esta ley catalana, dentro de un paquete de medidas autonómicas, ante el Tribunal Constitucional por vulnerar competencias estatales y desde mayo de 2016 estuvo suspendida cautelarmente hasta que el propio TC levantó la suspensión el pasado septiembre.

La Generalitat prevé recaudar 14,3 millones de euros en 2016 y siguen defendiendo que no tiene una finalidad re-



¿Eres partidario de a los propietarios



Visto lo visto y las dificultades que están surgiendo con este tipo de sanciones, los gobiernos autonómicos y municipales deberían apostar más por medidas de estímulo que sancionadoras en pos de aumentar el objetivo final: aumentar el número de viviendas en el mercado del arrendamiento y fomentar el alquiler social para los colectivos más desfavorecidos.

De hecho, la mayoría de autonomías están llegando a acuerdos con la Sareb y los bancos para que estos cedan sus viviendas vacías para sus políticas sociales. Además, los principales partidos en el Congreso han llegado recientemente a un acuerdo para aprobar una proposición no de ley que incentivará fiscalmente a los propietarios de pisos vacíos para que los pongan en alquiler. Aún se tiene que desarrollar la normativa, pero será una de las bases del nuevo Plan de Vivienda.

Los gobiernos autonómicos y municipales deberían apostar por medidas de estímulo en pos de fomentar el alquiler social

Por ahora siempre se habla de personas jurídicas, generalmente bancos y la Sareb, por lo que aún se tiene que avanzar en cómo fomentar que las personas físicas saquen también sus propiedades residenciales al mercado. Según datos de la tasadora Tinsa, más del 80% del stock de pisos vacíos está en manos de la banca, mientras que la agencia de calificación Fitch calcula que el sector financiero tenía unas 150.000 viviendas nuevas invendibles en 2015.

El mercado del alquiler necesita que la oferta de viviendas disponibles crezca ante la creciente demanda, sobre todo en grandes ciudades, para que los precios no se disparen más de lo que ya están subiendo.

Por **David Marrero**
Periodista de Idealista.com
@dvdmarrero

cargar fiscalmente de viviendas vacías?

El acceso a la vivienda se ha convertido en un problema enquistado en España. Y eso que está recogido como un derecho por la propia Constitución. La mentalidad española hacía que la compra fuera su primera opción, pero en los años previos al estallido de la crisis inmobiliaria adquirir una vivienda no estaba al alcance de todos los bolsillos. Yo aún recuerdo cuando se publicaban las estadísticas de precios con incrementos a doble dígito. Frente a esto, el alquiler ganaba cada vez más adeptos. Opción que se ha hecho fuerte con el pinchazo de la burbuja inmobiliaria. Tanto es así, que las consultoras estiman que la demanda de viviendas en alquiler alcanzará las 500.000 en los próximos años.

Pero, por desgracia, esta demanda no podrá verse satisfecha por la escasez de viviendas en el mercado, menos del 20% de viviendas sobre el total de la oferta están destinadas a la renta, frente a más del 30% de otros países europeos. En cambio, el número de viviendas vacías supera con creces

Imponer una carga impositiva pondría coto a una burbuja en los precios del alquiler

estos datos. Para hacernos una idea, y si lo trasladamos a cifras concretas, en España hay 3,4 millones de viviendas vacías lo que suponía un incremento del 10% respecto a los últimos 7 años, de acuerdo a los cálculos del Instituto Nacional de Estadística (INE). Y solo en 2015 se contabilizaron 389.000 viviendas nuevas en este estado.

Estamos, por lo tanto, ante un problema de casar demanda con oferta. Por este motivo, en los últimos tiempos, las nuevas formaciones políticas han apostado por aprobar un gravamen a los propietarios de los pisos vacíos para que pongan sus viviendas en alquiler. No se trata de un castigo sino de un incentivo más, algo que estimule a es-



Ilustraciones: Albert Brullet

Imponer una carga impositiva tendría un doble objetivo. Como ya hemos dicho dar respuesta a una demanda que va en aumento, recordamos que las personas que viven en alquiler superan ya el 20% sobre el total y va en aumento. Y, por otro lado, poder poner coto a una burbuja en los precios del alquiler, ya que diversos estudios del sector apuntan que los precios podrían dispararse un 10% en 2016.

Es más, de llevarse a cabo, también tendría otras implicaciones positivas, que van más allá de lo anecdótico. Por un lado, sacar al mercado todas estas viviendas supondría tener que acondicionarlas. Todos somos conscientes del deterioro que sufre una vivienda vacía. Ponerla a punto favorecerá el mercado laboral al proporcionar trabajo a estas empresas de servicios.

Otra de las consecuencias indirectas es que se tiene la oportunidad de crear un verdadero mercado del alquiler social. No debemos olvidar que los bancos se han convertido en las grandes inmobiliarias del país. Imponer un recargo a las entidades financieras con viviendas vacías entre su stock allanaría el camino para crear ese parque social de viviendas tan necesario, con arrendamientos asequibles para las personas con riesgo de exclusión. Si nos remitimos a los datos durante la crisis, 600.000 personas fueron desahuciadas durante la crisis, de las cuales, 400.000 correspondían a la pérdida de una vivienda hipotecada.

Por lo tanto, buscar nuevas fórmulas, aunque sea vía impositiva, que nos permitan dar respuesta a esta demanda y que nos acerque a cifras como la del resto de nuestros vecinos europeos es fundamental.

tos propietarios para que pongan sus viviendas en un mercado con gran alta demanda, ya que otras fórmulas, como deducciones al arrendador, pueden reducir en su declaración de la renta hasta el 60% de los ingresos generados por el alquiler de una propiedad, o la aceleración de los desahucios expres no han surtido efecto esperado.

Por **Cristina Casillas**
Periodista de Finanzas.com
@CasillasCR



ÁNGEL MORENO OLIVARES

SE HA PINTADO MUCHAS VECES AL SECTOR INMOBILIARIO COMO EL CAUSANTE DE LA BURBUJA CUANDO HA SIDO MÁS UNA VÍCTIMA

Presidente del Círculo Inmobiliario

Siendo todavía alumnos de la cuarta Promoción del Máster MDI de la Escuela de Arquitectura de la Universidad Politécnica de Madrid, formaron el Círculo Inmobiliario para debatir sobre el sector. Corría el año 1991. 25 años después, esta asociación sin ánimo de lucro e independiente, cuenta con 95 socios, profesionales de los más diversos perfiles dentro del mundo empresarial en general e inmobiliario en particular. Su actividad principal es un encuentro coloquio el primer lunes de cada mes en el Club Financiero Génova.

En esta ocasión, en sus bodas de plata, los protagonistas del debate son ellos, representados por su presidente, Ángel Moreno Olivares. Nuestra compañera Inmaculada Hernando, vocal de la Junta de Gobierno del CAFMadrid charla con él sobre un sector marcado por las fechas: si en 2012 se inicia el saneamiento financiero con el nacimiento de la Sareb, para continuar con la llegada de los primeros fondos extranjeros en 2014 y el nacimiento de las Socimis, "el verdadero hito de los últimos años ha sido la desaparición de una buena parte del sector tradicional y la sustitución por uno nuevo", dice convencido Moreno.

De todos los encuentros que ha realizado el Círculo Inmobiliario durante estos últimos 25 años, ¿de cuál conservas mejor recuerdo?

Es difícil porque de todos guardo un grato recuerdo. Quizá por su singularidad el más entrañable fue con el fundador del

El verdadero hito inmobiliario de los últimos años ha sido la desaparición de una buena parte del sector tradicional

Máster en Dirección de Empresas Inmobiliarias (MDI), Javier de Cárdenas.

También en octubre de 2001, después del atentado a las Torres Gemelas, el arquitecto Antonio Lamela nos explicó de una manera muy técnica el comportamiento de la estructura de los edificios ante los impactos de los aviones. Entre los ponentes invitados destacan Esperanza Aguirre, María Antonia Trujillo, Cristóbal Montoro, José María Álvarez del Manzano y un largo etcétera de profesionales reconocidos, ¿alguno de ellos supo ver la burbuja inmobiliaria que se avecinaba?

Con la intensidad que se produjo no. En todo momento se hablaba de un aterrizaje suave. Febrero de 2007 fue la primera vez que un ponente empezó a llamar la atención sobre su alcance, Emilio Sánchez, consejero delegado de Iberdrola Inmobiliaria.

¿Corremos el riesgo de inflar una nueva burbuja?

Creo que no hay elementos que puedan pensar en una nueva burbuja. Hemos aprendido una lección importante, también desde el sector financiero. Es verdad que hay un poco de calentamiento en zonas como Madrid, Barcelona y costa pero para hablar de una nueva burbuja, no.

¿Qué reflexiones han salido del Círculo Inmobiliario sobre los fallos que se han cometido en el sector y que no deberían volver a ocurrir?

El apalancamiento excesivo, la mala localización, la falta de un buen estudio de mercado fueron errores en el que muchas empresas, sobre todo aquellas oportunistas, cayeron. Otras más profesionales no cometieron tantos errores y gran parte de ellas hoy siguen, aunque también sufrieron mucho porque la crisis no fue únicamente del sector inmobiliario, sino también del financiero. Creo que se ha pintado muchas veces al inmobiliario como el causante de la burbuja cuando ha sido más víctima ya que ante la tesitura de dos sectores enfermos la Administración optó claramente por salvar el sector financiero. Los fundadores del Círculo han nacido y crecido como empresarios junto a dos crisis económicas, ¿qué lectura haces de las mismas?

Fue positivo nacer en crisis porque nos dio un toque de austeridad y sacrificio importante; ha sido bueno para el crecimiento y fortalecimiento de nuestras empresas, y también para afrontar el tsunami que después se nos vino encima.

¿Cree que el sistema bancario actualmente es un hándicap para el sector inmobiliario? ►



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

► No. Siempre lo necesitaremos y estará ahí. Lo que es cierto es que mientras que no solucionen sus problemas y su stock va a ser un condicionante en el mercado. No obstante, se está abriendo un poco más la mano con unas condiciones evidentemente mucho más conservadoras que antes, pero no cabe duda que fueron primero ellos y ante la tesitura de uno u otro seguirán siendo ellos.

Se habla de nuevos agentes en el inmobiliario, pero poco del cambio que han experimentado en su forma de trabajar profesionales siempre ligados al sector, como los administradores de fincas, ¿cómo valoras su figura? Son grandes profesionales con una visión amplia de la gestión de las comunidades. Con el nuevo paradigma de

El apalancamiento excesivo y la mala localización fueron errores en el que muchas empresas, sobre todo oportunistas, cayeron

construcción de viviendas en donde la tecnología se está imponiendo los administradores van a ser fundamentales para administrar propiedades cada vez más complejas. Tienen un reto muy importante, que es el de modernizarse en función de la demanda nueva del cliente.

En un momento en que hablamos de nuevos demandantes de vivienda y nuevos tenedores de inmuebles, ¿crees que los cambios han venido para quedarse o son propios de la coyuntura?

El nuevo comprador de vivienda tiene un perfil joven, con más exigencia y volatilidad, y con unas necesidades de personalización del hogar. Se están haciendo viviendas customizadas y estos cambios han venido para quedarse y para avanzar.

En nuestra revista hemos entrevistado a tres expertos que participaron en la mesa debate celebrado con motivo del 25 Aniversario del Círculo Inmobiliario,

José María Ezquiaga, presidente del Coam, Juan Pablo Lázaro, presidente de la Ceim y Juan Antonio Gómez-Pintado, presidente de Asprima y APCE, ¿qué es lo que más destacarías de cada uno ellos?

Pensando en el carácter de cada uno, José María Ezquiaga, doctor en Urbanismo de una categoría internacional, es una persona que cuando habla impone un silencio por el interés que suscita; de Juan Antonio te diría que es un hombre con una gran diplomacia y obsesionado por la innovación, algo que es muy importante para nuestro sector como ya ha manifestado en el último congreso de la APCE. Y Juan Pablo, que conozco del sector de la logística y los transportes, es una persona exquisitamente ordenada y eficiente. ¿Crees que el sector logístico industrial vive una nueva época?

Durante aproximadamente siete años (2007-2014) la construcción y promoción industrial ha estado absolutamente paralizada y en ese tiempo la sociedad ha cambiado mucho; el comercio electrónico ha revolucionado las ventas y la distribución. Antes una mercancía en una nave logística permanecía días, ahora solo horas; los operadores logísticos ya no invierten en ladrillo, solamente hacen contratos de alquiler a largo plazo, optimizando los precios. Quiero decir que eso requiere nuevas plataformas logísticas y agentes operadores que son muy diferentes a las de hace ocho años. El sector logístico se ha convertido en un objeto de deseo como activo inmobiliario, de hecho es el que más rentabilidad ofrece.

¿Cómo ves la realidad inmobiliaria en nuestro país a corto-medio plazo?

El sector inmobiliario ha cambiado mucho. Hay nuevos agentes con distintas visiones. Es una oportunidad que las empresas profesionalizadas miren con muy diferente visión la actividad inmobiliaria.

Sin embargo, hay un ambiente de moderado optimismo, no de euforia porque todavía estamos en niveles bajos de edificación. El dinero ha fluido pero la actividad todavía está muy matizada. Este año se va a hacer un 20% más de metros cuadrados edificados que en 2015, pero aun así estamos en un ratio que es dos veces y medio más bajo que el punto más bajo de la crisis del año 93. ■

Nos ocupamos de su seguridad.



Nueva normativa europea de ascensores EN81-20 y EN81-50

Estas nuevas normativas pretenden mejorar sustancialmente la seguridad, el confort y la resistencia mecánica de los nuevos ascensores y afectan a foso, cabina, hueco, piso y sobrerrecorrido.

Ya sea un vecino, presidente de comunidad o administrador de fincas, ¿en qué le afecta la nueva normativa?

Con thyssenkrupp estará siempre informado y podrá despreocuparse de las actualizaciones legales. Nosotros nos ocuparemos de que las instalaciones estén siempre actualizadas con las últimas novedades.

Llámenos y nos ocuparemos de todo. Garantía thyssenkrupp.

www.thyssenkruppelevadores.es

engineering.tomorrow.together.



thyssenkrupp

LA INVERSIÓN EN CLAVE DE REHABILITACIÓN

La Fundación La Casa que Ahorra ha presentado cuatro estudios que abordan la rehabilitación desde ópticas tan diferentes a la parque interrelacionadas como son la economía, la salud y el medio ambiente. El Centro Nacional de Energías Renovables (CENER), el Instituto de Tecnología de la Construcción de Cataluña (ITeC) y el Instituto de Investigación en Energía de Cataluña (IREC) han sido los organismos encargados de realizar y desarrollar estos trabajos de investigación.

El primero de los estudios, que lleva por título "El impacto de la rehabilitación energética en el sector residencial en la consecución de los objetivos ambientales de España", trata de evaluar si seremos capaces de conseguir los objetivos medioambientales marcados a largo plazo dado la



Los participantes en los trabajos de investigación desarrollados por el CENER, ITeC e IREC, durante sus presentaciones, acompañados por los directivos de la Fundación La Casa que Ahorra.

exigua actividad en rehabilitación de viviendas y el todavía escaso compromiso en materia de eficiencia energética.

Defendido por María Fernández Boneta, Research Project Manager en CENER, las conclusiones de este trabajo evidencian que el problema no se solventará con actuar sólo en uno de los frentes, pues hay que poner en el punto de mira un ritmo de rehabilitación mucho más ambicioso

-multiplicando por más de 12 el actual-, a la vez que una exigencia muy superior por lo que hace referencia a eficiencia energética. En concreto, destacó Fernández, "para llegar a cumplir con

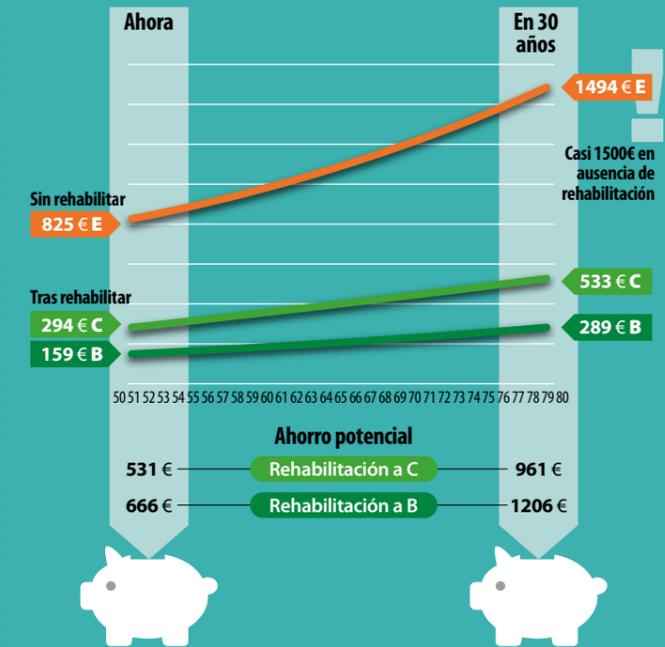
El Estado se ahorraría 560 millones de euros en servicios sanitarios y costes laborales si se rehabilitaran 1,5 millones de viviendas

los compromisos COP21 hay que dar un salto cuantitativo y cualitativo de vértigo, y habrá que legislar adecuadamente en medidas de fomento y acompañamiento, y a su vez, equiparar la vivienda rehabilitada a un NZEB (Edificio de Baja Demanda de Energía)".

¿Es la rehabilitación una inversión? Desde otra óptica, también muy importante, la Fundación La Casa que Ahorra ha estudiado el impacto de la rehabilitación en la economía ▶

Proyección del coste de la energía

Costes anuales de calefacción y refrigeración de un piso de 70m² en el centro peninsular



La energía contabilizada es estrictamente la que cubre la demanda de climatización (calefacción y aire acondicionado) según los criterios del CTE y en sus costes se excluyen los impuestos y las cuotas fijas de conexión.

La rehabilitación: otra manera de invertir para la jubilación

7500 €

Cabeza de familia de 50 años, con un piso antiguo en propiedad y en disposición de invertir 7500€. ¿qué opciones tiene?

"El dinero, mejor en el banco" vs **"Como en casa, en ningún sitio"**

Antes de rehabilitar (E) vs **Tras rehabilitar** (C)

año 1 plan de pensiones vs **año 13** rehabilitación energética

Los 7500€ se aportan a un plan de pensiones con una expectativa de rendimiento del 3,2%, que fue el promedio del periodo 2005-2015.

Los 7500€, invertidos en aislamiento, ventanas e instalaciones son suficientes para que un piso medio (73m²) del centro peninsular alcance la calificación "C".

años 2-12 plan de pensiones vs **rehabilitación energética**

6256 kWh

El capital del plan va creciendo, alimentándose de los intereses.

La vivienda consume un 64% menos, pero los ahorros acumulados todavía no han conseguido costear la factura de la rehabilitación.

año 13 vs **año 15**

El capital del plan continúa creciendo, alimentándose de los intereses.

Finalmente el ahorro energético ha pagado la factura de la rehabilitación, y a partir de este momento empieza a producir beneficios.

año 15 plan de pensiones vs **rehabilitación energética**

Jubilación. Momento de empezar a capitalizar el plan, que se decide rescatar en 15 plazos anuales de ~1000€

Los ahorros anuales de energía equivalen a ~700€

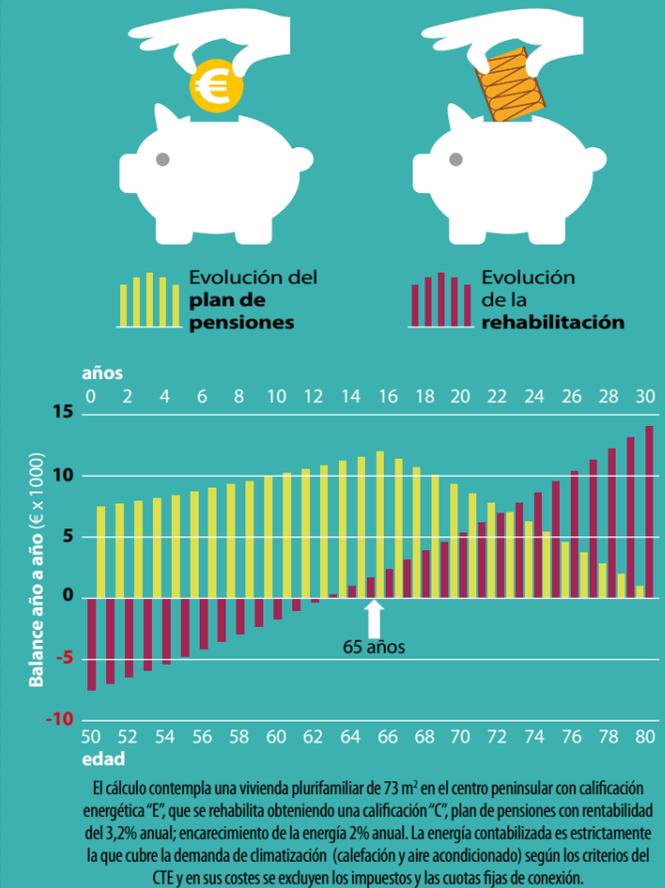
años 16-29

Habría que destinar más de dos terceras partes del rescate del Plan de Pensiones a pagar una energía que la vivienda está desperdiciando.

año 30

Tras cobrar el último plazo anual del plan, el fondo queda definitivamente agotado. A partir de este momento, la energía se paga con el dinero de la jubilación.

La vivienda rehabilitada continúa generando ahorro sin solución de continuidad.



► (tanto desde la visión macro como microeconómica) con dos estudios que fueron presentados por Licinio Alfaro, responsable del Departamento de Construcción Sostenible en ITeC. En "La rehabilitación energética planteada como inversión", la Fundación propone una discusión tan simple como "el dinero mejor en el banco" o "como en casa en ningún sitio". La comparación de rentabilidades entre invertir en una rehabilitación de fachada con criterios de eficiencia energética ambiciosa, o hacer una aportación a un Plan de Pensiones por parte de una persona de 50 años no admite comparación, pudiéndose afirmar que una inversión en la mejora de las prestaciones térmicas de la fachada se convierte en un plan de pensiones vitalicio, cosa impensable para un plan de pensiones habitual. En cuanto al estudio "Costes de oportunidad en el mercado de la rehabilitación de fachadas",

Si el Estado subvencionase en un 50% las obras de rehabilitación energética, ese dinero retornaría a las arcas estatales en 16 años

se expone la realidad actual de pérdida de oportunidad cuando se instala un andamio y en sólo el 15% de las obras se actúa sobre la mejora de las prestaciones térmicas de la fachada. Si en los 5 últimos años en lugar de actuar en la fachada sólo en el 15% se hubiese hecho en el 85% (como de hecho debería exigirse por ley), el ahorro que ello hubiese significado en combustible equivaldría a un mes de calefacción gratis para toda España, con la consiguiente mejora de la dependencia energética que ello implica en nuestra balanza comercial. Otro dato nada despreciable que pone sobre la mesa La Fundación La Casa que Ahorra en este trabajo es que el sobrecoste de instalar el adecuado aislamiento incrementa apenas en un 30% el coste de la actuación global, frente a una reducción en la factura energética asociada a calefacción de casi 7 veces superior a la reducción media actual.

¿Cuáles son los efectos que la rehabilitación tiene en la salud? Quizás uno de los estudios más interesantes presentados por la Fundación La Casa que Ahorra es el que tiene por objeto abordar los efectos que la rehabilitación tiene en la salud. En "Estimación del efecto de la rehabilitación energética en la salud de las personas. Visión Económica", Jaume Salom, director de Energía Térmica y Edificación en IREC, explicó cómo diferentes problemas o patologías de las viviendas pueden tener una influencia sobre la salud, llegando incluso a aumentar la mortalidad. Algunas de estas problemáticas están relacionadas con temperaturas frías en invierno, altas temperaturas en verano, problemas de humedades y hongos, bajos niveles de calidad del aire y altos niveles de ruido. Con todo, el estudio va más allá, y

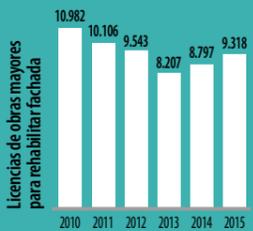
Con una inversión media de 11.000 euros por vivienda, la salud mala o muy mala autopercebida por la población mayor de 65 años se reduciría de un 24,9% a un 14,7%

hace una aproximación del coste sanitario y laboral (como son las bajas médicas) que implica para la Administración la escasa calidad de vivienda en algunos tramos de la población. La conclusión da para reflexionar: si el Estado subvencionase en un 50% las obras de rehabilitación energética de 1,5 millones de viviendas que gastan más del 10% de sus ingresos en energía (pobreza energética), ese dinero retornaría a las arcas estatales en 16 años. Según este estudio, con una inversión de 10.866 euros por vivienda a través de una rehabilitación pasiva (mejora de la envolvente de la vivienda) y 12.303 euros por vivienda con rehabilitación activa y pasiva (cambios en los sistemas de calefacción), la salud mala o muy mala autopercebida por la población mayor de 65 años se reduciría de un 24,9% a un 14,7%, mientras que las probabilidades de sufrir enfermedades ►

GRF*

*Gran Rehabilitación de Fachada

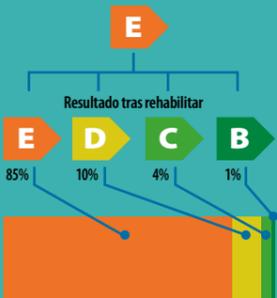
Un mercado que ha resistido razonablemente a la crisis...



57.000 fachadas en 2010-15

...pero que otorga baja prioridad a la mejora energética

Situación de partida antes de rehabilitar



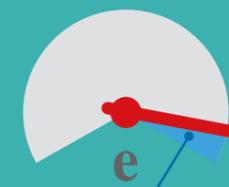
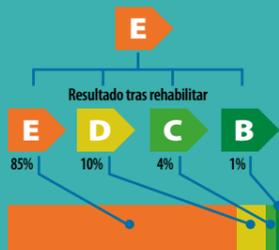
¿Qué hubiese pasado si durante 2010-2015 se hubiesen rehabilitado las mismas fachadas... pero con criterios de mejora energética?

¿Qué hubiese pasado si durante 2010-2015 se hubiesen rehabilitado las mismas fachadas... pero con criterios de mejora energética?

GRF

Gran Rehabilitación de Fachada

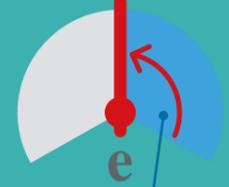
Situación de partida antes de rehabilitar



GRF+e

Gran Rehabilitación de Fachada con mejora energética

Situación de partida antes de rehabilitar

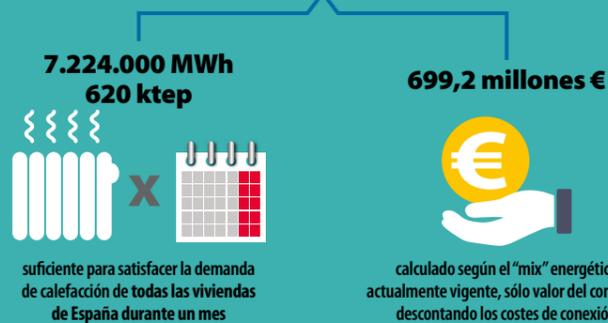


GRF+e

Gran Rehabilitación de Fachada con mejora energética



En los últimos 6 años, al ritmo real de gran rehabilitación de fachada, se han dejado escapar...

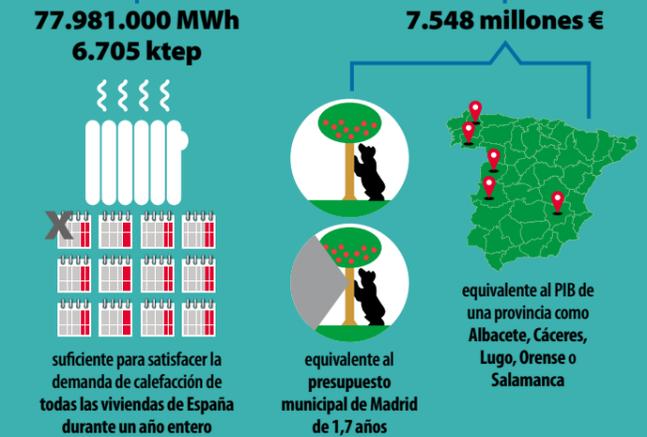


Un futuro que requiere decisiones de hoy



En un mercado que se espera que crezca vegetativamente hasta duplicarse en el 2030, cada año que pasa se pierden más oportunidades por continuar rehabilitando sin criterios de eficiencia.

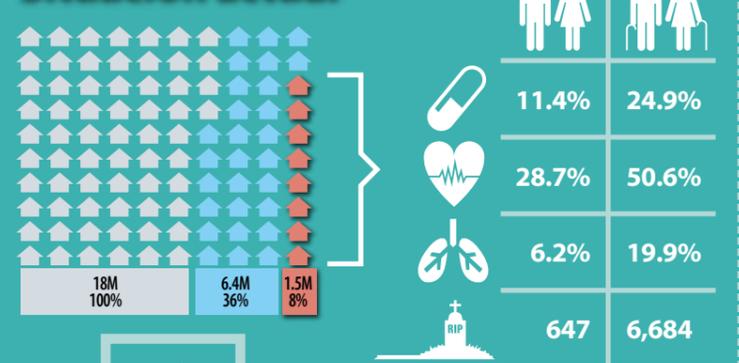
Si la rehabilitación que se ejecutase a lo largo del periodo 2016-2030 siguiese el patrón GRF+e se conseguirían mejoras de:



► cardiovasculares se reducirían de un 50,6% a un 38,8%. Extrapolando estos datos a nivel nacional para el número de viviendas estudiado (1,5 millones), el Estado se ahorraría 560 millones de euros en servicios sanitarios y costes laborales. Y la economía familiar entre 580 y 820 millones de euros.

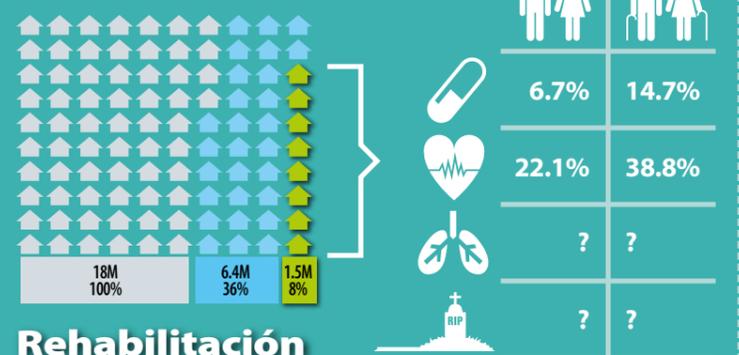
Para finalizar, el gerente de la Fundación La Casa que Ahorra, Albert Grau, apeló a la necesidad de implementar a la mayor brevedad posible una serie de medidas que ponen el foco en aspectos fiscales, regulatorios de la calidad edificatoria, sociales y educativos. ■

Situación actual



10,866 €/viv
12,303 €/viv

Rehabilitación Energética



- Rehabilitación pasiva
- Rehabilitación pasiva+activa
- % Viviendas con al menos una persona con problemas de salud debido a las condiciones de la vivienda
- 25-64 años > 65 años
- Mala o muy mala salud autopercebida
- Enfermedades cardiovasculares
- Enfermedades respiratorias
- Muertes adicionales de invierno debido a las condiciones de la vivienda
- Ahorro económico
- A.E. Costes servicios sanitarios
- A.E. Costes laborales
- A.E. Costes energéticos
- Ahorro económico público
- Ahorro económico privados

Impacto económico de la rehabilitación energética desde el punto de vista sanitario y energético. Rehabilitación pasiva (lila) y pasiva + activa (azul). Problemas de salud: mala o muy mala salud autopercebida, enfermedades cardiovasculares, enfermedades respiratorias, y muerte adicional de invierno debida a temperaturas frías en la vivienda (de arriba abajo). Ahorro económico sanitarios, laborales y energéticos y ahorro económico del sector público y privado (de izquierda a derecha).

¿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



La Ley de Propiedad Horizontal deja claro en su art. 9.1.c que el propietario tiene obligación de permitir el acceso a su propiedad para la realización de obras en elementos comunes de la finca así como consentir el establecimiento de las servidumbres imprescindibles para la

INDEMNIZACIONES POR OBRAS COMUNITARIAS

Tomando de base por ejemplo la instalación del ascensor a través de un local situado en la planta baja de un edificio, debe valorarse en qué medida se inutiliza funcional o económicamente el local

terísticas y ubicados en la misma zona e idéntica localidad, correspondiente a la superficie en m² invadida, según dictamen pericial, incluida la superficie de vuelo que se va a ocupar y calculada conforme al tiempo en que se proceda a la ejecución de las obras.

creación de nuevos servicios comunes de interés general.

Como contrapartida a esta obligación, la LPH establece el derecho del propietario a percibir una indemnización por los daños y perjuicios ocasionados como consecuencia de dichas obras.

En función del tipo de servidumbre que se haya creado para la ejecución de la obra (de paso, ocupación de elemento privativo, cerramiento definitivo local...), si es temporal o definitiva, así como del perjuicio causado al propietario, dependerá el importe de la indemnización.

y si le afecta a una zona abierta al público o a elementos o servicios del local que alteren de forma considerable su actividad.

Crterios para establecer la cuantía

¿Qué criterios deben tenerse en consideración a la hora de determinar la indemnización? A este respecto, podemos tener en cuenta el criterio del **Tribunal Supremo en la sentencia dictada el 15 de diciembre de 2010:**

a) Una indemnización a precio de mercado, según locales de iguales carac-

b) Una cantidad a tanto alzado por el demérito experimentado por el local como consecuencia de su menor superficie en la zona de trastienda precisando que, a falta de acuerdo sobre dicha cantidad y siendo necesario acudir en ejecución de sentencia a la designación de un perito

judicial, los gastos de todo tipo que se generen correrán a cargo de la comunidad de propietarios actora.

c) Una indemnización dineraria por todas las consecuencias que la instalación del ascensor pueda producir a las demandadas en la relación arrendaticia existente en el local, debidamente acreditadas, incluidas posibles reducciones

El arrendatario no puede solicitar a la comunidad directamente que le indemnice por el daño emergente y lucro cesante derivado del temporal de su actividad

se afecte de forma sustancial a la actividad del local o éste quede inutilizado.

¿Puede el inquilino solicitar la indemnización?

Como puede observarse en todo momento la LPH únicamente hace referencia al derecho del propietario a solicitar la indemnización correspondiente sin nombrar para nada al arrendatario.

Si nos centramos en la sentencia anteriormente analizada, en su apartado c dentro del concepto indemnizatorio se incluye "una indemnización dineraria por todas las consecuencias que la instalación del ascensor pueda producir a las demandadas (propietarias) en la relación arrendaticia existente en el

establece la obligación del arrendatario de soportar la obra de conservación cuando no pueda diferirse su ejecución hasta la conclusión del arrendamiento aunque le sea muy molesta o

Por **Patricia Briones**

Abogada. Asesora permanente del CAFMadrid

durante ella se vea privado de una parte de la vivienda (o del local).

Como contraprestación, si la obra durase más de veinte días, el arrendador deberá disminuir la renta en proporción a la parte de la vivienda (o local) de la que el arrendatario se vea privado.

Pues bien, esta renta que el arrendador deje de percibir como consecuencia de las obras, es la indemnización que el propietario tiene derecho a exigir a la comunidad y ésta la obligación de proceder a su pago. En ningún caso, el arrendatario puede solicitar a la comunidad directamente que le indemnice por el



de la renta a percibir por la parte demandada durante la ejecución de las obras precisas para la instalación del ascensor u otras vicisitudes que, como consecuencia de las mismas, afecten a la relación arrendaticia.

d) Una indemnización dineraria para el supuesto de que, como consecuencia de la ejecución de las obras precisas, se causen daños al local previa acreditación fehaciente de los mismos.

En consecuencia, el propietario tiene la obligación de facilitar el paso sin perjuicio de su derecho a solicitar una indemnización por los daños y perjuicios ocasionados que tendrán que ser debidamente acreditados para el cálculo del importe de la indemnización. No obstante lo anterior, esta obligación cede en aquellos supuestos en los que

local, debidamente acreditadas, incluidas posibles reducciones de la renta a percibir por la parte demandada".

Por lo tanto, es en todo caso el propietario el legitimado para solicitar a la comunidad la indemnización correspondiente por las rentas dejadas de percibir en el período de tiempo que han durado las obras.

A este respecto es necesario hacer referencia al art. 21.2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos del 94 relativo a las obras de conservación de las viviendas, aplicable también a los locales, que

daño emergente y lucro cesante derivado del temporal de su actividad. La comunidad es totalmente ajena a la situación arrendaticia existente y, por lo tanto, no procede ni la reclamación por parte del arrendatario ni la obligación de la comunidad de pagar importe alguno en concepto de indemnización.



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
- 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







¿Cómo valorar el servicio de mantenimiento de la sala de calderas?

Si bien en las instalaciones de calefacción central el mantenimiento preventivo y correctivo es imprescindible a lo largo del año, en esta época, en la que el frío es más intenso, es cuando se pone a prueba el trabajo del mantenedor.

Y es que, para gozar de un buen servicio de calefacción no basta con disponer de una caldera de altas prestaciones, sino que además es fundamental contratar un buen servicio de mantenimiento que garantice la seguridad y óptimo funcionamiento de la instalación.



Por **Carlos Braojos Cogolludo**

Experto en instalaciones térmicas y eficiencia energética

De hecho, más que una opción es una obligación. Según el Reglamento de Instalaciones Térmicas de los Edificios (RITE), el titular o usuario de la instalación -en este caso, la comunidad de propietarios- es responsable de:

- Tener contratado el mantenimiento de la instalación térmica con una empresa mantenedora habilitada.
- Realizar las inspecciones obligatorias.
- Y tener la documentación de todas las actuaciones, ya sean de mantenimiento, reparación, reforma o inspección-

nes realizadas en la instalación térmica o sus equipos.

Garantías a considerar

Aunque servicio de mantenimiento corra a cargo de terceros, la comunidad de propietarios es responsable de que el mantenimiento preventivo y correctivo contratado se realice de manera adecuada. Entonces, **¿qué es necesario**

ANTES DE CONTRATAR UN SERVICIO DE MANTENIMIENTO...



LA EMPRESA DEBE PRESENTAR UNA OFERTA DETALLADA



DEBE FIGURAR LA FRECUENCIA CON LA QUE UN TÉCNICO VISITARÁ LA INSTALACIÓN



MEJOR PEDIR REFERENCIAS SI NO SE HA TRABAJADO ANTES CON LA COMPAÑÍA



ANTES DE FIRMAR, MANTENER UNA ENTREVISTA PERSONAL CON UN REPRESENTANTE AUTORIZADO DE LA EMPRESA

tener en cuenta para saber si el servicio contratado cumple con todas las expectativas?

- En primer lugar, este servicio **debe garantizar la seguridad de la instalación**, evitando cualquier riesgo para la salud de las personas o deterioros en el edificio.

- En segundo lugar, el servicio de mantenimiento preventivo y correctivo

debe velar para que la instalación esté correctamente atendida, de modo que pueda cumplir con las funciones para las que fue proyectada, neutralizando las posibles desviaciones y asegurando el confort de los usuarios.

- Finalmente, el servicio de mantenimiento también **debe supervisar todos los componentes de la instalación** con el objetivo de prevenir y corregir el mal funcionamiento de alguno de ellos y detectar desviaciones en el sistema en cuanto se produzcan.

En definitiva que un buen mantenimiento preventivo y correctivo ofrece seguridad y confort, buen servicio, durabilidad y buen funcionamiento de las instalaciones. Si no se cumplieran estas condiciones, entonces la comunidad debería plantearse cambiar de mantenedor.

No obstante, conviene tener en cuenta que por muy excelente que sea el servicio de mantenimiento preventivo y correctivo, éste no incluye un servicio de mejora del rendimiento de la instalación. Es decir, que no toma en consideración si para dar servicio de calefacción las instalaciones están consumiendo más energía de la que deberían.

Las comunidades de propietarios tienen la posibilidad de elegir si se limitan a realizar lo que la ley estipula (mantenimiento preventivo y correctivo) o si contratan además un mantenimiento que incluya la gestión energética de las instalaciones. Una solución especialmente indicada para las grandes comunidades, donde las pérdidas de energía pueden ser superiores, y en las que adoptar medidas de ahorro y eficiencia energética supondría un importante ahorro para la comunidad, así como la disminución de emisiones contaminantes al medio ambiente.

Para decidirse por uno u otro tipo de mantenimiento, es recomendable consultar con una empresa de servicios energéticos (ESE), que estudie la situación de cada caso concreto, y que ofrezca la posibilidad de realizar un mantenimiento a la medida de las necesidades de cada comunidad de propietarios.



RELAJE LAS CUENTAS DE SUS COMUNIDADES DURANTE LOS PRÓXIMOS DOS AÑOS

Descuento del **50%** en el precio del actual contrato de mantenimiento de la sala de calderas*

Llámenos al **91 396 03 00** sin compromiso o contacte con nosotros en el correo remica@remica.es y descubrirá un servicio exclusivo y personalizado



* Mantenimiento preventivo y correctivo. Esta promoción especial finaliza el 31/03/2017 adaptándonos al vencimiento del actual contrato. Para nuevos clientes en la Comunidad de Madrid y Albacete.

EL REGISTRO INTEGRADO ÚNICO DEL INFORME DE EVALUACIÓN DEL EDIFICIO (IEE)

En el año 2013 fue creado el Informe de Evaluación del Edificio (IEE), definiendo el modelo del mismo en el **Anexo II del Real Decreto 233/2013, de 5 de abril**, por el que se regula el Plan Estatal de Fomento del Alquiler

de Viviendas, la Rehabilitación Edificatoria y la Regeneración y Renovación Urbana Real Decreto 233/2013, y regulándolo en la Ley 8/2013 de Regeneración, Rehabilitación y Renovación Urbana.

El **contenido** del Informe de Evaluación del Edificio, se compone de tres partes:

a) La evaluación del estado de conservación del edificio, mediante inspección visual del mismo.

Contenido coincidente con las actuales Inspecciones Técnicas de Edificios (ITE).

b) La evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con

discapacidad para el acceso y utilización del edificio.

c) El certificado de eficiencia energética del edificio, de acuerdo con el Real Decreto 235/2013.

El mencionado Informe deberá ser encargado por la propiedad a técnicos facultativos competentes, que estén en posesión de cualquiera de las titulaciones académicas y profesionales habilitantes para

la redacción de proyectos o direcciones de obra y dirección de ejecución de obras de edificación, según lo establecido en la **Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación**.

Regulación en la Comunidad de Madrid

Con fecha **26 de octubre**, se ha publicado en el BOCM, el **Decreto 103/2016**, por el que se regula el informe de evaluación de los edificios en la Comunidad de Madrid y se crea el Registro Integrado Único de Informes de

Evaluación de los Edificios.

Dicho informe será exigible a todos los edificios existentes en la Comunidad de Madrid, que se encuentren en alguna de las siguientes situaciones:

a) Edificios de tipología residencial con una antigüedad superior a cincuenta años

Por **Enrique Fernández**

Arquitecto técnico y asesor de Arquitectura del CAFMadrid



desde la fecha de finalización de las obras de nueva planta o de rehabilitación con reestructuración general.

b) Los edificios cuyos titulares pretendan acogerse a ayudas públicas.

c) Cuando lo determine la normativa municipal o lo determinen los servicios técnicos municipales.

Este documento se deberá realizar mediante la aplicación informática a la que se accede a través de la página web de la Comunidad de Madrid www.madrid.org.

Será responsabilidad de los propietarios la presentación de la documentación en el Ayuntamiento en cuyo térmi-

El Decreto 103/2016 obliga a la realización de las obras de accesibilidad que se incluyen en el estudio presentado

no municipal se ubique el edificio, en el plazo máximo de tres meses desde la ejecución de la inspección. Los propietarios quedarán obligados a realizar las obras necesarias para subsanar las deficiencias en el estado de conservación y realizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad, que se recojan en el Informe. Como podemos comprobar, dicho Decreto obliga a la realización de las obras de accesibilidad que se incluyen en el estudio presentado.

La documentación que se deberá presentar en el Ayuntamiento, y que deberá ser facilitada por el técnico autor del informe, será la siguiente:

a) Archivo informático con extensión *.iee*, que será generado por la aplicación informática mencionada anteriormente.

b) Archivo informático con extensión *.pdf*, con idéntico contenido que el anterior, firmado por el técnico competente y por el propietario o representante legal.

c) Archivo informático con extensión *.pdf*, que deberá contener la declaración responsable del técnico autor, de acuerdo con el modelo facilitado en el mencionado Decreto. Una vez comprobados dichos archivos por el Ayuntamiento, serán remitidos para la inclusión en el Registro de Informes de Evaluación de Edificios de la Comunidad de Madrid. Dicho Registro, tendrá carácter administrativo, público y gratuito, y se registrará por lo dispuesto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común.

Calendario de IEE

De acuerdo con la Disposición Transitoria Primera del Decreto, se establece el siguiente calendario, sin perjuicio de que las ordenanzas municipales impongan plazos más restrictivos:

1.- Los edificios de tipología residencial de vivienda colectiva que, a fecha 28 de junio de 2013, tuvieran ya una antigüedad superior a 50 años, la fecha límite de presentación será el 28 de junio de 2018.

2.- Los edificios de tipología residencial colectiva que vayan alcanzando la antigüedad de 50 años, a partir del 28 de junio de 2013, en el plazo máximo de 5 años, a contar desde la fecha en que alcancen dicha antigüedad.

3.- Los edificios cuyos titulares pretendan acogerse a ayudas públicas, deberán disponer del Informe en fecha anterior a la formalización de la petición de la ayuda correspondiente.

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 Oureka
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)

VENCIMIENTO DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE LOCALES

En la recta final del año 2014 hubo un revuelo por causa de que los contratos de arrendamiento de local de negocio celebrados antes del 9 de mayo de 1985, fecha de entrada en vigor del Real Decreto-Ley 2/1985 (Boyer), venían el 31 de diciembre de 2014, una vez transcurridos veinte años desde la entrada en vigor de la actual Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU), lo que esta Ley dispone con concreción.

Pese a dicha previsión legal sobre la extinción de aquellos alquileres hubo turbación, cuya explicación en gran medida obedeció al desconocimiento de numerosos arrendatarios sobre la normativa arrendaticia. Al igual

durante la vigencia del Real Decreto-Ley 2/1985 en los que las partes expresamente pactaron la prórroga forzosa. Aquí ni siquiera la previsión de blindaje adoptada por los arrendatarios con la prórroga forzosa protege sus intereses.

Real Decreto-Ley 2/1985

Hasta la entrada en vigor del Real Decreto-Ley 2/1985 todos los contratos de arrendamiento estaban sometidos, por ministerio de la Ley, a la prórroga forzosa. Este Decreto suprimió tal obligatoriedad de la prórroga forzosa, aunque dejó a las partes la facultad de someterse expresa y voluntariamente a la misma, lo que permitió que muchos contratos concertados

física y prórroga forzosa pactada, fijo como doctrina jurisprudencial que los contratos de arrendamiento de local de negocio celebrados antes de la entrada en vigor de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, pero a partir del 9 de mayo de 1985 y sujetos a prórroga forzosa, se rigen, en cuanto a su duración por la Disposición Transitoria Tercera de la LAU. Inesperado.

En definitiva, aunque exista pacto de prórroga forzosa la duración de estos contratos es la establecida en la DT Tercera de la LAU.

Consecuencias de la Sentencia del Tribunal Supremo

La situación es compleja. Con sustento en el Decreto Boyer de 1985 el Tribunal Supremo había venido reconociendo la validez del pacto mediante el que las partes se someten expresamente, de forma clara y terminante, a la prórroga forzosa respecto de la duración de los contratos celebrados durante la vigencia de aquella norma. Y de repente, sobre todo con la Sentencia de 12 de marzo de 2015, el mismo Tribunal ha modificado las Disposiciones Transitorias de la LAU, alteración que debiera corresponder al Legislador y no al Poder Judicial. En todo caso, con sus Sentencias el Alto Tribunal ha creado inseguridad jurídica y rompe con la confianza que toda norma debe conferir.

Por supuesto, la inmediata consecuencia surge. Existe la posibilidad de que arrendatarios que se sometiesen a la prórroga forzosa como medio que garantizase y habilitase la suscripción del contrato, de repente puedan ser desahuciados, quedando arruinado su negocio. Ahora, por ejemplo y aunque hubiere pacto de prórroga forzosa, el arrendamiento de local cuyo arrendatario fuera persona física se extinguirá por su jubilación o fallecimiento, salvo los casos de subrogación.

Siendo realistas, si concurren los requisitos de la Disposición Transitoria Tercera de la LAU para determinar el momento de extinción del contrato la parte arrendataria tendrá perdida su privilegiada posición que le otorgó una prórroga forzosa ya ineficaz.



Aunque exista pacto de prórroga forzosa la duración de los contratos de arrendamiento de local de negocio celebrados a partir del 9 de mayo de 1985 y antes de la LAU del 94 es la establecida en la DT Tercera de la LAU

Por **Gabriel de Alvear** • Abogado

entre el 9 de mayo de 1985 y el 31 de diciembre de 1994, vigencia del citado Real Decreto-Ley, contuvieran el sometimiento de las partes a la prórroga forzosa, duración que ofreció a los arrendatarios la seguridad precisa para la realización de obras en los locales, inversiones, contratación de personal, etc. La confianza dimanante del acogimiento al pacto de prórroga forzosa en los referidos contratos en plena observancia del Decreto-Boyer ha desaparecido de un plumazo. Inopinadamente el Tribunal Supremo dictó la **Sentencia de 17 de noviembre de 2011**, relativa a un arrendatario persona jurídica con un contrato de prórroga forzosa concertado bajo la vigencia del Real Decreto-Ley 2/1985, que desliga su regulación en cuanto a la duración prevista en la Disposición Transitoria Primera de la LAU, norma específica de aplicación según la LAU, y dispone que su finalización tendrá lugar el 31 de diciembre de 2014, al igual que sucede en la de los contratos celebrados antes del 9 de julio de 1985 objeto de regulación por la siguiente Disposición Transitoria Tercera. Primera sorpresa. Se rigen por la DT Primera pero su duración es la prevista en la DT Tercera.

Seguidamente el Alto Tribunal a través de **Sentencia de 12 de marzo de 2015**, referida a arrendatario persona

que es obligado preparar debidamente la negociación del contrato previamente a su suscripción, el arrendatario tiene la imposición de conocer los efectos que la específica legislación produce sobre aspectos esenciales del alquiler, entre los que destaca el de la vigencia del contrato. No ocurrió así con respecto de los mencionados contratos de local concertados antes del 9 de mayo de 1985. Aunque la LAU 1994 estableció que la duración de estos para arrendatarios que fueran personas físicas se extendería hasta completar veinte años a contar desde su entrada en vigor el 1 de enero de 1995, en muchísimos casos no se tuvo en cuenta este punto a causa de la dejación y desconocimiento del arrendatario. Si aquello ocurrió ante unos contratos cuya duración figuraba marcada por la LAU, mayor es el problema suscitado actualmente respecto de otros contratos de local de negocio: los concertados

que es obligado preparar debidamente la negociación del contrato previamente a su suscripción, el arrendatario tiene la imposición de conocer los efectos que la específica legislación produce sobre aspectos esenciales del alquiler, entre los que destaca el de la vigencia del contrato. No ocurrió así con respecto de los mencionados contratos de local concertados antes del 9 de mayo de 1985. Aunque la LAU 1994 estableció que la duración de estos para arrendatarios que fueran personas físicas se extendería hasta completar veinte años a contar desde su entrada en vigor el 1 de enero de 1995, en muchísimos casos no se tuvo en cuenta este punto a causa de la dejación y desconocimiento del arrendatario. Si aquello ocurrió ante unos contratos cuya duración figuraba marcada por la LAU, mayor es el problema suscitado actualmente respecto de otros contratos de local de negocio: los concertados



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**



* 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



Es frecuente para los administradores de fincas que estrenan una comunidad tener que hacerse cargo de las gestiones relativas a defectos constructivos de las viviendas nuevas. Si no se quiere incurrir en responsabilidad profesional es de vital importancia el correcto envío de notificaciones a los agentes intervinientes en el proceso edificatorio. El envío de estos verdaderos requerimientos es necesario para interrumpir el corto plazo de prescripción que existe para acudir al juzgado: dos años sea cual sea la naturaleza del vicio constructivo (art. 18 de la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación -LOE-).

Tras la crisis inmobiliaria -con quiebras de grandes promotoras- y especialmente desde la STS de 20 de mayo de 2015 (ROJ 2553/2015) ha quedado claro que no basta con notificar al promotor y que debe notificarse a todos los presuntos culpables para interrumpir la corta prescripción (arquitecto, aparejador, constructor, etc.). Además, muchos defectos no son tales sino más bien incumplimientos contractuales por merma de las calidades. ¿A quién hay que notificar cuando en lugar de un promotor mercantil hay un gestor y una cooperativa? ¿Tiene sentido notificar a la cooperativa, si en gran parte está formada por los propios propietarios de las viviendas y su solvencia económica es efímera?

De acuerdo al art. 17.4 de la LOE la equivalencia del gestor de cooperativas con el promotor solo es posible si el gestor ha tenido una intervención decisoria en la promoción o si el tenor del contrato que le liga con los propietarios le reconoce el carácter de promotor. La intervención decisoria a priori es imposible conocer y el tenor del contrato rara vez atribuye a gestor el carácter de promotor. Ante esta tesitura parece claro que el administrador siempre debe notificar al gestor. Y este razonamiento es aplicable a cualquier figura análoga al mismo: promoción delegada, project management en viviendas colectivas o unifamiliares, etc.

Forma de notificación

Además de lo anterior -y esta es la principal novedad- a la cooperativa habrá que notificarla también siempre que:

1) Haya vendido en lugar de adjudicado los inmuebles. No es extraño que las cooperativas puedan haber vendido viviendas o locales en situaciones de crisis con numerosas viviendas vacías o en contratos de permuta de suelo por edificación futura con los titulares de los terrenos. Las adjudicaciones son exclusivamente con sus socios y son negocios jurídicos de concreción de derechos mientras que las compraventas son claramente bilaterales y onerosos.

2) Exista seguro decenal que cubra los daños causados por defectos que afecten a elementos estructurales del edificio y que comprometan su resistencia mecánica o estabilidad. Esta notificación servirá para poder amparar a los perjudicados

¿RESPONDEN LAS COOPERATIVAS POR DEFECTOS CONSTRUCTIVOS EN VIVIENDAS?

Por Rafael González Tausz · Abogado



El administrador siempre debe notificar al gestor de cooperativas

frente al asegurador. Este seguro es obligatorio en todas las viviendas de nueva construcción con licencia de obras solicitada a partir del 6 de mayo de 2000.

Fuera de estos casos, en principio la notificación a la cooperativa no tendría especial relevancia dado su carácter de promotor-mediador que el Supremo le ha reconocido reiteradamente exonerándole de responsabilidad (por todas, STS de 27 de abril de 2009, ROJ 2676/2009). No obstante, decimos "en principio" porque desde la aprobación de la LOE ha existido algún pronunciamiento aislado, como la STS de 13 de diciembre de 2007 (ROJ 8710/2007), que considera que el concepto de promotor se ha ampliado con esta Ley y deben responsabilizarse como tal entidades de carácter mutualista, como son las cooperativas. Esto nos conduciría a notificar en todo caso también a la cooperativa para evitarnos problemas.

No compartimos este criterio pero reconocemos que la citada sentencia ha tenido cierto eco en nuestra jurisprudencia menor, por ejemplo, en SAP de Barcelona de 17 de noviembre de 2011 (ROJ SAP B 12754/2011) y en SAP de Navarra de 18 de junio de 2014 (ROJ SAP NA 465/2014). No descartamos que en breve el Pleno de nuestro Alto Tribunal tenga que fijar doctrina jurisprudencial sobre la responsabilidad de las cooperativas y entes de naturaleza similar (patronatos, mutualidades...).



COMUNICACIÓN DE DOCUMENTACIÓN DE LA COMUNIDAD A SUS PROPIETARIOS

Siempre ha estado a la orden del día que los propietarios soliciten información relacionada con su comunidad al administrador de fincas (salarios de los conserjes, números de teléfono de otros propietarios, facturas, contratos, etc.). Pero, teniendo en cuenta las limitaciones establecidas en la Ley Orgánica de Protección de Datos (LOPD), ¿hasta qué punto un propietario de una vivienda en régimen de propiedad horizontal puede acceder a la documentación de la comunidad cuando ésta contiene datos de carácter personal?



Por **Jorge de Diego Retuerta**
Abogado y asesor de Protección de Datos del CAFMadrid

general, para poder realizar una cesión de datos se requiere el consentimiento de los afectados. No obstante, la propia LOPD recoge toda una serie de excepciones a la necesidad de contar con dicho consentimiento. Entre esas excepciones podemos destacar, a los efectos que aquí interesan, la existencia de una Ley que habilite a realizar dicha cesión.

Dicho lo anterior, debemos analizar si existe alguna normativa que permita ceder la documentación de la comunidad con datos personales a los propietarios que la soliciten, de tal manera que no necesitemos contar con el consentimiento de las personas afectadas. En este sentido, es importante destacar el art. 20.e) de la Ley de Propiedad Horizontal, el cual recoge, entre las funciones que le corresponde al administrador de fincas, la siguiente:

“Actuar, en su caso, como secretario de la Junta y custodiar a disposición de los titulares la documentación de la comunidad”.

De lo anterior se puede entender que, más allá de las entregas de documentos que expresamente prevé la Ley de Propiedad Horizontal (por ejemplo, la remisión de actas a propietarios [art. 19]), dicha Ley permite que el administrador facilite documentación de la comunidad a sus propietarios ya que, tal y como dice, dicha documentación debe estar a disposición de los titulares, es decir, de los propietarios. Sin embargo, ¿debe interpretarse este precepto como un “cheque en blanco” para que los propietarios puedan solicitar y obtener del administrador de fincas cualquier tipo de documentación de la comunidad con datos personales?

Interpretación de la AEPD

La propia Agencia Española de Protección de Datos (AEPD) ha reiterado en varias ocasiones que el hecho de que una norma con rango de Ley habilite el

tratamiento o cesión de los datos resulta suficiente para considerar dicho tratamiento o cesión amparado por la LOPD, pero es igualmente preciso que se respeten los principios de proporcionalidad y finalidad consagrados por su art. 4.1.

Teniendo en cuenta lo anterior, la AEPD considera que la transmisión de los datos solicitados a los propietarios será lícita siempre que sea necesaria para el adecuado desarrollo de las actividades previstas en la legislación de propiedad

corriente en que se produzca los pagos e incluso datos especialmente protegidos si se refieren a salud o ideología, como el descuento, en su caso, de la cuota sindical de los afiliados a un sindicato, etc. Estos datos no resultan relevantes para la finalidad de control de la gestión de la comunidad, por lo que la exhibición de los directorios antes citados o las nóminas de personal resultará contraria al principio de proporcionalidad y, en consecuencia, darán lugar a una

ple el principio de proporcionalidad, resultando idóneo, necesario y equilibrado para obtener la finalidad perseguida.

Un ejemplo frecuente relacionado con el principio de proporcionalidad, que suele darse en las comunidades de propietarios, es cuando una entidad financiera solicita el libro de actas de la comunidad con la finalidad de formalizar la apertura de una cuenta corriente o para el cambio anual de firmas de los nuevos cargos de la comunidad. Sobre este asunto, la AEPD ha sido clara, al establecer que la entidad financiera lo que necesita son solo los datos personales

Para formalizar la apertura de una cuenta corriente, la entidad financiera solo necesita los datos personales de quien ostente la representación legal de la comunidad y de quien tenga poder de firma para intervenir en los diferentes movimientos

horizontal y, en concreto, cuando sea necesaria para una correcta gestión de la comunidad de propietarios. Asimismo, la comunicación de datos deberá limitarse a aquellos datos que en cada caso resultan “adecuados, pertinentes y no excesivos” para el cumplimiento de la finalidad que legitima el acceso a los mismos, que en el presente supuesto viene referido al control del buen gobierno de la comunidad de propietarios.

El informe 0261/2013 de la AEPD recoge una serie de ejemplos en los que no se respetaría el principio de proporcionalidad y, por tanto, la cesión de datos no estaría amparada por la LOPD: “Así, cabe señalar, a título de ejemplo, que no cumple el requisito de idoneidad la comunicación de los directorios con los datos de domicilio de los propietarios o sus números de cuenta corriente, en tanto que en nada contribuyen a la finalidad de control de la buena administración de la comunidad de propietarios. Igualmente, y en lo que se refiere a nóminas de los empleados de la comunidad, debe tenerse en cuenta que junto con la información referida a sus retribuciones, aparecerán otros datos, como el domicilio fiscal de los interesados, la cuenta

vulneración de lo previsto en la Ley Orgánica 15/1999, sin perjuicio de que se deba informar a los propietarios de las retribuciones satisfechas a los empleados, con el adecuado desglose de conceptos retributivos”.

Por tanto, no se permite un acceso generalizado a toda la documentación obrante en los archivos de la comunidad que puedan contener datos personales, sino solamente a aquellos datos que sean estrictamente pertinentes, adecuados y no excesivos para la finalidad perseguida (la correcta gestión de la comunidad), por lo que deberá examinarse en cada caso si el acceso a los documentos cum-

del que ostente la representación legal de la comunidad de propietarios y de quien tenga poder de firma para intervenir en los diferentes movimientos de la cuenta bancaria de dicha comunidad. Tales datos le pueden ser comunicados mediante la correspondiente certificación expedida por el secretario-administrador de la comunidad u otro documento de apoderamiento legal, no siendo necesario facilitar todo el libro de actas, donde aparecerán también datos de los propietarios que el banco no necesita conocer para la finalidad perseguida.



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:

info@ferbo.es
www.ferbo.es

Llámenos
91 315 80 84
Confort de Confianza

NOVEDADES SOBRE LA IMPUTACIÓN DE GASTOS DEL ASCENSOR SOBRE LOS LOCALES COMERCIALES

La reciente STS de 17 de noviembre de 2016 intenta clarificar las dudas que se plantean cuando la comunidad de propietarios, existiendo cláusulas de exoneración estatutarias, desea realizar obras de modificación en el ascensor y en su entorno (las escaleras) para llevarlo a cota cero, eliminado con ello las barreras arquitectónicas existentes.



Por **Jesús Flores Rodríguez**
Profesor de la Universidad Rey Juan Carlos

La instalación del ascensor, así como buena parte de las modificaciones que se realizan en el mismo, obedecen en su mayor parte al cumplimiento del deber de la comunidad de que el inmueble y sus instalaciones garanticen el principio de accesibilidad universal.

Ello nos obliga a analizar el tipo de acuerdo que es necesario adoptar, pero también, el régimen de distribución de gastos aplicable, de manera que hay que tener en cuenta el contenido de la cláusula de exoneración de gastos cuando este tipo de disposición se contiene en los Estatutos al amparo de lo dispuesto en los artículos 5 y 9.1.e) LPH. Es decir, cuando se trata de la imputación de gastos a ciertos propietarios en razón de la no utilización de determinadas instalaciones, como los de locales y lonjas, incluso cuando se trata de obras de accesibilidad, el derecho de la comunidad puede encontrarse limitado; o lo que es lo mismo, si el derecho de los propietarios de viviendas, en este caso de bajar el ascensor a cota cero y eliminar los peldaños de

la escalera que llegaban hasta la puerta de entrada del edificio, es un derecho de la comunidad sin limitaciones.

Si existe una cláusula de exoneración genérica de los gastos del ascensor, en la exención también deben quedar comprendidas las obras de supresión de barreras arquitectónicas

Deber de garantizar la habitabilidad

Si analizamos el contexto en el que tienen lugar este tipo de obras, entre las medidas de supresión de barreras arquitectónicas que se ponen en marcha todos los días en las comunidades de propietarios hay que referirse a dos tipos de obras o intervenciones. De una parte, a la **instalación del ascensor que no existe con anterioridad en el inmueble**; y, de otra, a la **adaptación o modificación del ascensor ya existente**, por ejemplo, mediante la bajada a cota cero y la eliminación de los peldaños que llegan hasta la puerta de entrada del edificio. Con ambas acciones se consigue que el acceso al edificio sea practicable para aquellas personas que

adolescen de problemas de movilidad. Ahora bien, el acuerdo por el que autoriza la intervención en el ascensor y la imputación del gasto entre los comuneros son las dos caras de una misma moneda -el deber de garantizar la habitabilidad del inmueble-, pero aun así existen diferencias que es necesario tener en cuenta. En efecto, como subraya la STS de 17 de noviembre de 2016, **suele confundirse lo que es el quorum necesario para aprobar una obra que se considera necesaria, con el régimen jurídico aplicable a su pago y que se concreta en ocasiones en la existencia de exenciones o cláusulas de exoneración**

estatutarias. Así, a juicio del Alto Tribunal, una cosa es la obligatoriedad de las obras y otra distinta el marco legal y estatutario que vincula a los comuneros para su contribución al pago las mismas.

Cuando no existen Estatutos la regla general es la distribución de gastos entre todos los comuneros conforme a su cuota de participación, sin que la no utilización de un servicio exima del cumplimiento de esta obligación (arts. 9.1.e) y 9.2 LPH). Ahora bien, pueden existir Estatutos y contener cláusulas de exoneración que, o bien no contemplen en ningún momento el servicio del ascensor (lo que es habitual en edificios antiguos y que nos remitirá a la regla anteriormente expuesta); o bien, al contrario, que refiriéndose al ascensor precise los gastos de los que las lonjas comerciales quedan exonerados, como los de funcionamiento, conservación, modificación o, incluso, la sustitución, renovación o adaptación a normativa. Es aquí donde se plantea una mayor problemática jurídica.

Doctrina jurisprudencial

Hay que recordar que sobre la base de esa dualidad de intervenciones (nueva instalación del ascensor o adaptación del ya existente), y existiendo cláusulas de exoneración, la **STS de 24 de abril de 2014** fijó en su día como doctrina jurisprudencial que el alcance de la exención relativa a obras de adaptación o sustitución de los ascensores (existentes) no resulta aplicable a aquellos supuestos en donde la instalación se realiza para garantizar la accesibilidad y mejora del inmueble con la finalidad de suprimir las barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o la movilidad de las personas en situación de discapacidad. No obstante, la exención relativa a obras de adaptación o sustitución de los ascensores no resulta comparable -ni aplicable por analogía- a aquellos supuestos en donde la instalación del ascensor (inexistente antes) se realiza por primera vez, pues en estos últimos casos se trata de garantizar la accesibilidad y mejora general del inmueble (STS de 10 de febrero de 2014), y ello aunque todos los propietarios, también los locales, deban sufragar esa nueva instalación. Así, tras la **Ley 8/2013, de 26 de junio**, el actual artículo 10.2.c) LPH se señala expresamente que "Los pisos o locales quedarán afectos al pago de los gastos derivados de la realización de dichas obras o actuaciones en los mismos términos y condiciones que los establecidos en el artículo 9 para los gastos generales".

En esa misma dirección, la jurisprudencia también añadió que las "exenciones genéricas" de gastos que afectan a los locales contenidas en las cláusulas estatutarias, con apoyo en el no uso del servicio, deben comprender tanto los gastos ordinarios como los extraordinarios, y tanto para la conservación y funcionamiento del ascensor, como de los precisos para la reforma o sustitución de éste o de las escaleras que ya existen y que simplemente se transforman para adecuarlas a una necesidad nueva, pues en ambos casos estamos ante unos locales que no tienen acceso al portal ni a la entrada ni tienen participación en uno ni en otro elemento y como tal están excluidos del coste supondría la reforma pretendida por la comunidad. (SSTS de 18 de noviembre de 2009; 7 de junio 2011; 6 de mayo y 3 de octubre de 2013 y 10 de febrero 2014).

Pues bien, el interés de la doctrina sentada por la STS de 17 de noviembre de 2016, que ahora analizamos, radica precisamente en manifestar que **la exoneración genérica también debe alcanzar a las obras de accesibilidad universal**. Así los propietarios de locales en planta baja del inmueble, exentos de los gastos de "funcionamiento, conservación y reconstrucción del ascensor" (esto es, cuando ese elemento ya existe en el inmueble), "no tiene participación ni obligación de pagar gasto alguno" por las obras a realizar en la escalera ni en el ascensor, aunque la finalidad de la intervención sea la eliminación de barreras. En definitiva, si existe una cláusula de exoneración genérica de los gastos del ascensor en la exención también deben quedar comprendidas las obras de supresión de barreras arquitectónicas.

Según el TS, una cosa es la obligatoriedad de las obras y otra distinta el marco legal y estatutario que vincula a los comuneros para su contribución al pago las mismas



La Responsabilidad Civil del administrador de fincas en la gestión de la PRL en sus comunidades

Nuestra Constitución Española dota al trabajador de una especial protección en materia de Prevención de Riesgos Laborales, lo que conlleva un deber, de la entidad que lo contrata, de protección frente a los riesgos laborales adoptando cuantas medidas sean necesarias.

El deber general de protección se desarrolla en una serie de obligaciones que se encuentran recogidas en la Ley 31/95 de Prevención de Riesgos Laborales.

No se trata, en este caso, de una obligación fácil de cumplir, por esto todos los análisis jurídicos y tratados en esta materia son esenciales para la ayuda a que se aplique de la forma más eficaz ofreciendo mayor seguridad jurídica a la entidad contratante. Es muy



Por **Mariano Maldonado**

Técnico Superior en PRL.

Asesor en Prevención de Riesgos Laborales del CAFMadrid

importante, entre otros, el desarrollo del cumplimiento de la normativa que realiza la administración laboral a este respecto; es decir el conocimiento de los Requerimientos, Actas de Infracción y Propuesta de Sanciones que realiza la Inspección de Trabajo en este sentido.

Un bien jurídico protegido (art. 316 Código Penal), es la seguridad en el trabajo, independientemente a otros bienes jurídicos como son la vida y la salud del trabajador. Se considera como un deber jurídico de la entidad contratante, impuesto por las normas del Derecho Público, que va más allá de la mera obligación contractual.

El art. 42.1 de la Ley 31/95 consagra para los supuestos de incumplimiento en materia de Prevención de Riesgos Laborales, la aplicación de responsabilidades administrativas y en su caso penales y civiles por los daños y perjuicios que puedan derivarse de dicho incumplimiento.

En un principio todas las responsabilidades obedecen a una misma finalidad como es la de reprimir, bajo amenaza de una sanción, el incumplimiento de los deberes en materia de Prevención de Riesgos Laborales y fomentar una cultura Preventiva como alternativa.

La dependencia del administrador respecto de la Responsabilidad Civil, que pueda derivarse del incumplimiento de la normativa de aplicación en materia de Prevención de Riesgos Labo-

rales, por parte de la Comunidad de Propietarios, deriva de lo estipulado en la relación contractual establecida entre éste y la comunidad que administra.

Por otro lado la Ley de Propiedad Horizontal, en su art. 20, determina las funciones del administrador de fincas, entre las mismas contiene; la de velar por el buen régimen de la casa, sus instalaciones y servicios, y hacer a estos efectos las oportunas advertencias y apercibimientos a los titulares.

La relación jurídica del administrador con la comunidad es de mandato, por lo que constituye un deber esencial el de llevar a cabo la gestión encomendada y cumplir con el mismo (Art. 1.718 Código Civil).

Dado que la responsabilidad en materia de Prevención de Riesgos Laborales es de la Comunidad de Propietarios, en caso de producirse por ésta un incumplimiento de sus obligaciones en esta materia y como consecuencia del mismo se produjeran lesiones a trabajadores, **ya sean propios o de empresas contratadas** y/o instalaciones, ella es la que debe justificar sus actuaciones. Igualmente si el incumplimiento se detectase por la Inspección de Trabajo en una de sus actuaciones rutinarias.

El administrador podrá incurrir en responsabilidades civiles cuando por su culpa o negligencia la Comunidad de Propietarios incurriera en el incumplimiento de sus obligaciones del que se derivasen los mencionados daños. Esta responsabilidad dará lugar a una indemnización de daños y perjuicios, cuyo importe deberá ser acreditado por la comunidad. En función del tipo de incumplimiento que se produjera y de las consecuencias del mismo,

no es descartable la exigencia de responsabilidades penales cuando éste incurriera en la comisión de algunos de los delitos contenidos en el Código Penal.

Para que se sustancie una responsabilidad civil es preciso constatar la existencia de una acción u omisión, que tenga relación con un daño, mediante un vínculo claro de causalidad. Es por eso que el administrador, debe informar a la comunidad de propietarios de todas sus obligaciones respecto de la normativa de Prevención de Riesgos Laborales y gestionar adecuadamente los mandatos de ésta que se deriven al respecto.

Por lo comentado anteriormente es necesario que el Administrador deje trazabilidad de su gestión en lo relativo al cumplimiento por la Comunidad de Propietarios de sus Obligaciones en materia de Prevención de Riesgos Laborales.

Las situaciones más comunes en las que las Comunidades de Propietarios están sujetas al cumplimiento de la normativa de Prevención de Riesgos Laborales son cuando:

- Contraten a trabajadores (Ley 31/1995 y R.D. 39/1997).
- Contraten actividades propias con empresas de servicios y estas desplacen a sus trabajadores a la Comunidad (Ley 31/1995, R.D. 171/2004 Coordinación de Actividades Empresariales).
- Contraten la ejecución de obras sin proyecto (Ley 31/1995, Ley 32/2006, R.D.171/2004 Coordinación de Actividades Empresariales).
- Contraten la ejecución de Obras con Proyecto (Ley 31/1995, Ley 32/2006, R.D. 1627/1997).



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

OBRAS EN ELEMENTOS COMUNES: CUANDO LOS ACUERDOS PUEDEN CONSTITUIR ABUSO DE DERECHO

El art. 7,1 de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH) dispone que: "El propietario de cada piso o local podrá modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de aquél cuando no menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estados exteriores, o perjudique los derechos de otro propietario, debiendo dar cuenta de tales obras previamente a quien represente a la comunidad. En el resto del inmueble no podrá realizar alteración alguna y si advirtiere la necesidad de reparaciones urgentes deberá comunicarlo sin dilación al Administrador".

Dicho precepto legal delimita los derechos de cada propietario en cuanto a las obras y modificaciones que podrá hacer en los elementos de su propiedad, en tanto no se menoscaben o alteren determinadas circunstancias del edificio y/o fachada (seguridad, configuración), o perjudique los derechos de otro propie-

tario; prohibiendo la realización de alteración alguna en el resto del inmueble, es decir, en los elementos comunes.

Excepciones a la norma

Pero esta prohibición de acometer obras en elementos comunes tiene dos excepciones:

1. Se ha de considerar inexistente cuando se den las circunstancias del **art. 10.1 b) de la LPH** (el que resulta interpretado de manera flexible por la jurisprudencia actual); bien porque sean necesarias por ajustes de accesibilidad universal; bien por las necesidades de los propietarios en cuya vivienda vivan, trabajen o presten servicios voluntarios, per-

Por **Carmen Giménez**

Abogada

sonas con discapacidad o mayores de setenta años.

2. Queda paliada con la exigencia que, a la comunidad, puede hacer el propietario necesitado de la obra, con el fin de que no se menoscabe el ejercicio del derecho constitucional de uso y acceso a su propiedad privada; siendo esta última situación a la que me voy a referir a continuación.

Habrà de ser entonces el propietario quien, planteando debidamente a la Junta la ineludible necesidad de la obra, podrá exigir, y la junta deberá acceder, a la realización de la misma.

Però, ante la posible negativa de la junta en virtud del derecho que le otorgan las actuales mayorías reguladas en el art. 17 de la LPH, y el derecho del propietario de uso y/o



accesibilidad a su propiedad privada, cuál de ellos adquiere primacia? En ningún lugar de la LPH se contempla que la negativa de la Junta de Propietarios tenga que estar argumentada ni tenga que ser fundada, por lo que tiene libertad de decisión en ese sentido.

Dando por supuesto que la obra pretendida por el propietario interesado no afecta a la seguridad del edificio, ni a su estructura, como pueda ser la instalación de un tubo de extracción de humos en fachada, necesaria para la explotación del local del que es dueño, o la apertura de un hueco en pared del portal para acceso a una zona segregada de su vivienda o local, estando la segregación expresamente permitida por los estatutos, la negativa de los copropietarios a la realización de dichas modificaciones ha de considerarse un abuso de derecho, sobre todo si en la comunidad de la que forma parte el edificio se han realizado otras obras de iguales o similares características.

Corriente jurisprudencial

A partir de la **Sentencia del Tribunal Supremo de 31 de octubre de 1990**, hay una corriente jurisprudencial cuasi-

unánime de la totalidad de las Audiencias Provinciales, que considera varias cuestiones para la aplicación del abuso de derecho mencionado, primando de esta manera el derecho individual del propietario que precisa hacer la obra o modificación sobre la facultad de decisión de la Junta de Propietarios sobre los elementos comunes:

- La coexistencia de otras obras, construcciones o cerramientos similares con

El Tribunal Supremo ha considerado que hay abuso de derecho cuando hay una oposición injustificada de uno o varios copropietarios a las modificaciones solicitadas

el fin de evitar agravios comparativos, resultados injustos y aplicación automática de las mayorías reguladas en la LPH, por entender que la configuración o estado exterior de un edificio contenido en el art. 7 no tiene un carácter absoluto, sino de contornos flexibles en función de las circunstancias de cada caso concreto.

- Dicha coexistencia, unida a una negativa en aplicación automática de las mayorías legalmente establecidas, se considera una actuación contraria a los propios actos de la comunidad, y trato

discriminatorio hacia el propietario a quien se le niega un derecho de similares características al ejercitado por otros copropietarios.

- Así mismo, se analiza la relevancia de la obra a acometer, comparada en términos de proporcionalidad con las ya existentes.

- No se debe impedir el uso racional y solidario de los elementos comunes establecido en el artículo 394 del Código Civil, en el sentido de que cada uno de los copropietarios puede utilizar los elementos comunes, incluso en su totalidad, siempre que no impida el uso de los demás.

El Tribunal Supremo ha considerado que hay abuso de derecho cuando hay una oposición injustificada de uno o varios copropietarios a las modificaciones solicitadas, con la simple invocación a las reglas de las mayorías, cuando dichas modificaciones no son perjudiciales para la comunidad. Abuso de derecho o ejercicio antisocial del mismo, regulado en nuestro Código Civil, que dará lugar a las indemnizaciones correspondientes a favor del propietario a quien indebidamente se le negó la ejecución de la necesaria obra o modificación.

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 Fleita, 9 28037 Madrid info@grupolasser.com www.grupolasser.com

Síguenos

902 327 111

ALC

tecnología
medioambiente
rapidez
servicio

91 719 99 00

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

www.alcantarilladotecnico.es

24

HORAS

¿Reuniones de vecinos por streaming?

Muchas comunidades de propietarios celebran las reuniones en portales o garajes porque no disponen de un espacio en el que reunirse. Los vecinos están de pie, se alargan durante horas y las acaloradas discusiones hacen que muchos no asistan a las reuniones.

Las decisiones en las comunidades se toman actualmente con poca gente y de forma precipitada en muchos casos. Es habitual llegar a la Junta anual y encontrarse con propietarios que no saben los problemas que hay por falta de tiempo para leer la información que manda el administrador sobre los temas a tratar.

Los vecinos piden nuevas herramientas

Hoy en día en este mundo digital en el que vivimos con cada vez más gente utilizando la tecnología, se necesitan herramientas nuevas que permitan mantenerse informado de lo que pasa en su comunidad. Que la tecnología se adapte al usuario y no al contrario, poder seguir y votar una junta desde casa, ver y ofrecer

Aunque los propietarios se comunican con el administrador de tarde en tarde, en las juntas y poco más, este profesional lleva los asuntos legales, económicos, laborales, jurídicos, fiscales, técnicos y administración de la comunidad. Con arreglo a la LPH y la LAU, solo los administradores colegiados demuestran que tienen unas cualidades y estudios para desarrollar su actividad, teniendo siempre detrás a una institución como su colegio para ayudarle en cualquier circunstancia.



Por **Alejandro Pantoja**

Técnico en Sistemas
Microinformáticos y Redes Locales
Informático del CAFMadrid

Esta tecnología también permite al administrador ahorrar mucho tiempo y trabajo, pudiendo evitar llamadas, tareas contables, votaciones, actos, mostrar cualquier información en la junta... Este tipo de herramientas permitirá estar puntualmente informado de las incidencias de la finca, consultar con el administrador y con todos los demás vecinos e incluso celebrar las reuniones de forma virtual, para debatir si es necesario pintar el portal o arreglar la puerta del portal.

¿Es legal celebrar juntas de propietarios virtuales?

Desde el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas (CGCAFE) están muy abiertos a la implementación de este tipo de soluciones y creen que se generalizará cuando todos los propietarios o la mayoría de ellos estén acostumbrados a usar la tecnología a diario.

Ángel Hernández Román, miembro de la Comisión de Legislación y Mediación de esta institución, asegura que "conforme a la legislación

El reto de los administradores de fincas es adecuar la tecnología al día a día de las comunidades y sus despachos

vigente hay quien opina que es perfectamente legal celebrar una junta de vecinos virtual, dado que la ley no lo prohíbe, pero otra corriente considera que no lo es en razón a que las normas sobre convocatoria y celebración de las juntas son imperativas, y las juntas virtuales no están previstas expresamente.

No obstante, si la comunidad acuerda aceptar que uno o varios vecinos puedan asistir a través de videoconferencia a las juntas, y se dispone de la tecnología necesaria, no habrá problema alguno".

Muchos vecinos, los más tecnológicos ya no quieren listas de papel con el estado de las cuentas, las derramas o la situación de pago de los morosos.

Según los datos del Instituto Nacional de Estadística (INE), el 78 % de los hogares tiene acceso a internet. Poco a poco se esta imponiendo la electrónica.

Pienso que en un futuro las reuniones de vecinos por streaming o votar a través de nuestros móviles será algo común.



presupuestos para una obra, un tablón de anuncios, reservar un elemento común, informar de una incidencia, etc.

El reto de los administradores de fincas es adecuar la tecnología al día a día de las comunidades y sus despachos para facilitarles la vida. Bien sea mediante una app, un programa o una web. Se trata de facilitar la comunicación entre el administrador y los propietarios para conseguir una mayor fluidez en los asuntos de la comunidad y evitar hacer juntas para temas que se podrían solucionar con alguna de estas herramientas.

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.
- ¿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 LED doméstico con precios especiales, y efectuamos la corrección de defectos de las inspecciones obligatorias de instalaciones eléctricas financiándolas a 25 meses.



LEDIT.

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

MOTIVACIÓN, CREDIBILIDAD Y LIDERAZGO

La motivación puede definirse como la fuerza que impulsa, dirige y mantiene el comportamiento humano, el deseo que tiene el individuo de realizar su trabajo lo mejor posible, de realizar el máximo esfuerzo en las tareas que se le han asignado, adecuar su comportamiento al objetivo.

Es importante que el responsable de la dirección de la unidad de producción, nuestro despacho, sea consciente de que la buena motivación en los integrantes del equipo da como resultado un bien o servicio de una calidad superior.

Frederick Herberg identifica los elementos representativos del puesto de trabajo con los que puede influir en su satisfacción y motivación.

Los factores motivadores, no deben faltar en la tarea a realizar y se consideran los siguientes: los logros, el reconocimiento, la responsabilidad y las oportunidades de ascenso.

Los factores de mantenimiento son imprescindibles y externos al trabajo en sí mismo y su inexistencia lleva a la insatisfacción y a la desmotivación. Hablamos de las políticas empresariales, las condiciones de trabajo, la seguridad laboral, el salario, las retribuciones laborales en especie, las relaciones con los supervisores y los directores, las relaciones con los trabajadores de la misma categoría, y las relaciones con los subordinados.

Herberg afirma que si el director de la unidad de producción proporciona las condiciones de mantenimiento adecuadas, el trabajador no estará insatisfecho con su trabajo, pero tampoco utilizarán su potencial máximo en el desempeño de sus tareas, si queremos motivar a los componentes del equipo debemos proporcionar factores motivadores en el trabajo.

Así las cosas, motivación, credibilidad y liderazgo están íntimamente unidos. Fuertes dosis de estos ingredientes están caracterizando a la Comisión de Nuevos Colegiados, cuyo Coordinador ha sido Miguel Fernández y en la participo activamente.

En las últimas fechas hemos contado con el apoyo y colaboración de la Junta Directiva de nuestro Colegio, de su presidenta **Manuela Julia Martínez**, del secretario **Benjamín Eceiza**, de **Inmaculada Hernando Aguilar**, coordinadora de la Comisión de Formación, objetivo clave de nuestro desarrollo y de los componentes de la plantilla de nuestro Colegio, con su gerente a la cabeza, **Alfredo Ortega**, consiguiendo establecer un Acto de Bienvenida a los nuevos Colegiados, el Curso de Gestión y Creación de Empresas para Administradores de Fincas con periodicidad mensual y trimestral respectivamente. **Miguel Fernández** ha preparado un curso on-line de Marketing Digital que está disponible para los colegiados y yo mismo estoy desarrollando, en el mismo formato, el Curso de Creación de Empresas: el Plan de Negocio.

Ya en el último Acto de Bienvenida a los Colegiados de Reciente Incorporación la Coordinación de la Comisión de Nuevos Colegiados ha pasado a ocuparla **María Ángeles Marín**, vocal séptimo de nuestra Junta de Gobierno del Colegio que seguro que aportará nuevas y buenas ideas a la Comisión. Gracias **Miguel**, seguimos contando contigo.

Actualmente se están teniendo conversaciones desde nuestro Colegio con la Universidad de Alcalá de Henares, con el objetivo de conseguir una mejora en las relaciones de los estudiantes y mejorar la conexión del Colegio con los futuros nuevos Colegiados, afianzando la titulación, llevándola a su mayor validez y reconocimiento social.

No hace tanto tiempo la Selección Española de Fútbol se proclamó campeona del mundo, jugando unos partidos de altísimo nivel, con tranquilidad, dando juego, pasando y chutando con precisión a los compañeros, defendiendo con agilidad y dureza, acercándose a la puerta del equipo rival sin complejos, con iniciativa, gestionando el tiempo de partido, con capacidad de decisión. Se desarrolló con soltura en cualquier entorno, con flexibilidad y acusada facilidad de adaptación a los cambios, acertando en las situaciones de gol, con interés por el desarrollo de los acontecimientos, con una altísima capacidad de aprendizaje y con un envidiable ética en el comportamiento en el campo

de juego, como ha sido reconocido por los demás participantes en la competición, dirigidos con claridad, resistiendo las tensiones externas, con maestría, con inteligencia, con una mente joven, apoyada por la experiencia de haberse enfrentado a duros retos durante muchos años, logrando al fin el mejor resultado posible.

Aprovecho este espacio para pedirnos un COMPROMISO: compromiso con vosotros mismos, con vuestros compañeros, con vuestras familias; compromiso para actuar con coherencia, entre conducta, valores y nuestra misión; compromiso para comportarse con autoridad, equilibrio y serenidad, con humildad y con la seguridad de que hemos llegado hasta donde hemos llegado.

Conseguir que nuestra profesión sea reconocida y valorada por la sociedad, únicamente depende de nosotros mismos, de nuestra empresa, nuestro despacho.

Martin Luther King en su famoso discurso en Washington en 1963, ante 250.000 personas dijo:

**He tenido un sueño.
Nada sucede en la vida que antes no haya sido un sueño.**

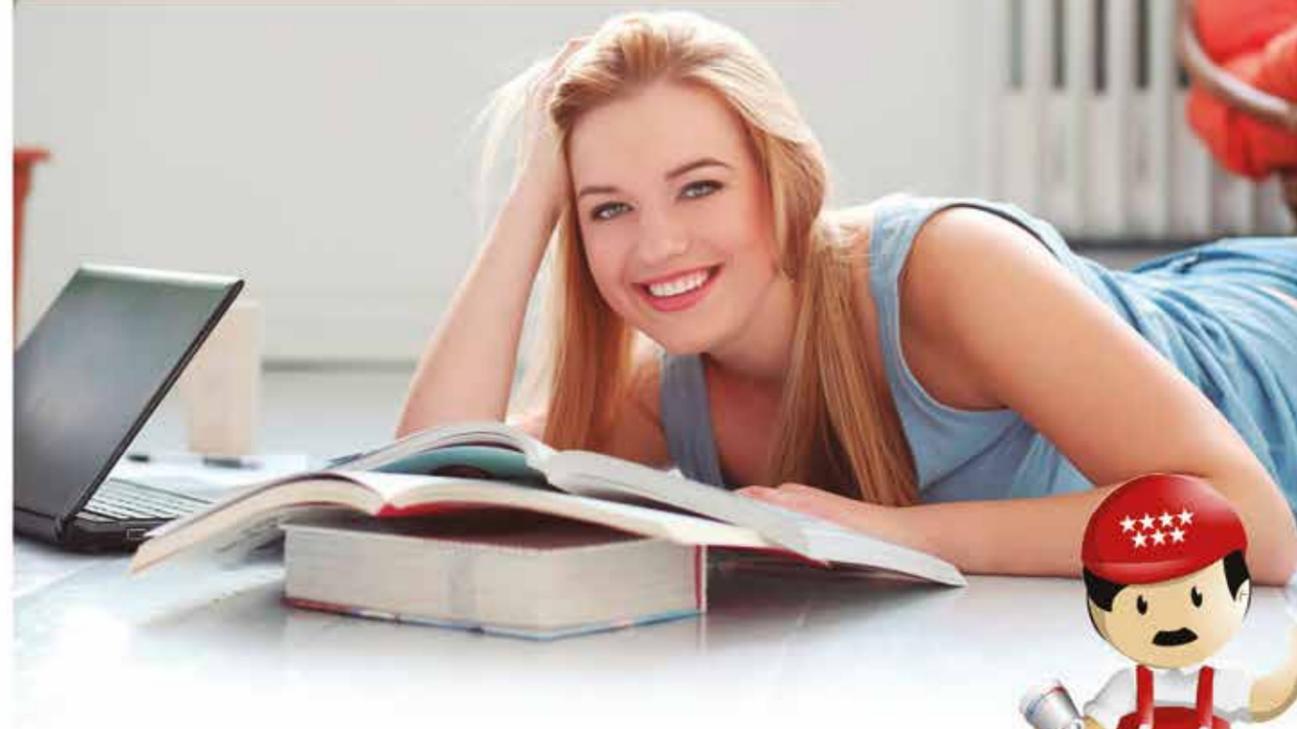
Por **Antonio Manuel García Martín**

Asesor de Gestión Empresarial del CAFMadrid



Antonio M. García y Miguel Fernández (a la derecha) durante uno de los actos de bienvenida a los nuevos colegiados.

La satisfacción de tus clientes es nuestra mayor satisfacción



PLAN DE IMPULSO

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

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

Repartición de costes en calefacción central



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



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