

administración de  
**FINGAS**

Febrero | Marzo 2017 | Número 158



**¿Dónde se está  
construyendo en Madrid?**



**CAF Madrid**  
Colegio Profesional Administradores Fincas

# Empiece a ahorrar instalando repartidores de costes de calefacción



**AHORRO  
CONSUMO**  
**30%\***

\*FUENTE IDAE

SOLICITE PRESUPUESTO SIN COMPROMISO Y SIN COSTE ALGUNO

**902 095 096**

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

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

*CUENTA CON NOSOTROS*

# El administrador de fincas de ayer, hoy y mañana



**JUAN SEMPERE LUJÁN**  
VOCAL QUINTO  
DEL CAFMADRID

Si volvemos la vista atrás los administradores más veteranos recordamos cómo se administraba en la década de los 80. Por ejemplo, los seguros sociales se pagaban cada seis meses, había únicamente tres categorías en los empleados de fincas urbanas (incluida una que era portero sin plena dedicación), la contabilidad se llevaba manualmente... Es cierto que la figura del administrador de fincas no tenía nada que ver con la que actualmente tenemos: éramos una parte consustancial del edificio; conocíamos personalmente a casi todos los propietarios, manteníamos una relación estrecha; éramos imprescindibles para la buena marcha del edificio y una figura respetada que representaba a la comunidad.

Con el paso de los años llega la implantación de nuevas tecnologías. Los primeros ordenadores posibilitan que presentemos listados de gastos, gráficos de porcentajes... La profesión de Administrador de Fincas se va especializando cada vez más y para ejercerla seguía siendo obligatorio pertenecer a nuestro Colegio.

En los últimos tiempos, todo esto ha ido cambiando a velocidad de vértigo, impulsado por la implantación de los avances tecnológicos, el obligado conocimiento de las herramientas de despacho y, por consiguiente, por nuestra propia evolución y adaptación a las mismas. Como en el término medio está la virtud, debemos aprovechar lo bueno de cada una

de las épocas por las que hemos pasado. En este sentido, la existencia de los avances y las prestaciones que aportan las nuevas tecnologías no debe hacernos olvidar la esencia de nuestra profesión que debe ser, fundamentalmente, facilitadora de la complejidad en la que se ha convertido el funcionamiento de una Comunidad de Propietarios, tanto a nivel interno como en las relaciones y obligaciones con las administraciones públicas. La actualidad cambiante no debe hacernos dejar de lado todo lo aprendido ayer y en ello tiene un papel fundamental el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid que debe luchar y, por tanto, debemos luchar todos, para poner en valor nuestra profesión.

Nuestro Colegio, integrado y asentado en esta actualidad cambiante, es el respaldo de profesionales altamente cualificados que, de ninguna de las maneras, pueden perder la esencia del trato cercano y profesional y que deben apoyarse en los servicios y ventajas que éste nos ofrece, ventajas diferenciadoras del resto y de las que debemos informar a nuestros clientes. Entre otras: importantes seguros de responsabilidad civil y caución o magníficas asesorías que nos aconsejan sobre cualquier tipo de dudas que tengan las comunidades. Es nuestro valor añadido frente al intrusismo, que tanto daño nos está haciendo.

La aparición de nuevos modelos de administración con la concentración de despachos de administradores en una estructura que ofrece todo tipo de servicios y suministros a las comunidades puede hacer tambalear la institución colegial si los propietarios entienden esas organizaciones como grandes entidades que, en algún momento, suplantarán la figura del administrador. Los supuestos servicios 24 horas, la nube, la atención por parte de una persona que no es el administrador contratado, etc., pueden hacer que la figura del Administrador de Fincas Colegiado se vea como no necesaria ya que, a corto plazo, se ofrecen servicios a bajo coste que finalmente se demuestran insuficientes para poder dedicar a una comunidad el tiempo y la atención que necesitan, primando la rentabilidad económica. Pero el perjuicio ya estará hecho.

Debemos mantener la atención personalizada, como un valor añadido a nuestra cada vez mayor cualificación y especialización en una complejidad temática que, de verdad, preste servicios con todos los avances tecnológicos sin perder la cercanía y la implicación directa en el ejercicio de esta profesión que esperemos sea imprescindible y puntera en el mañana. De nosotros depende.

Nuestro Colegio, integrado y asentado en esta actualidad cambiante, es el respaldo de profesionales altamente cualificados

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

**Protég**e-T  
GARAJE

COMBINA MANDOS INCOPIABLES,  
CIFRADOS y PERSONALIZADOS.

CON LA EFICIENCIA DE LAS  
CÁMARAS DE VIDEOVIGILANCIA



## SIN INVERSIÓN INICIAL NI DERRAMAS

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

## VENTAJAS DE PROTÉGE-T GARAJE



Grabación y seguimiento de intrusiones a través de videovigilancia.



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



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



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



Control y gestión de ocupación de plazas de garajes.



Sistema de apertura remota de puerta.



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



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

**PREVENT**  
SECURITY SYSTEMS  
Disa D

**91 376 82 62**  
[www.protegetugaraje.info](http://www.protegetugaraje.info)

**Protég**e-T  
GARAJE



**25** **A FONDO**  
 ¿Dónde se está construyendo en Madrid?



**18** **EN PRIMERA PERSONA**

Entrevista a J. M. Calvo, delegado del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano

**8** **ACTIVIDAD COLEGIAL**

Curso sobre cómo optimizar las facturas de iluminación

**JURISPRUDENCIA**

¿Se pueden imponer intereses por retraso en el pago de cuotas de la comunidad? ...12

**TATAMI INMOBILIARIO**

¿Es el alquiler el nuevo paradigma inmobiliario? ..... 16

**FORO TÉCNICO**

¿Es necesario revisar los pararrayos? ..... 34

**TRIBUNA LEGAL**

¿Están realmente exentas de las tasas judiciales? ..... 42

**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.



**Tel.: 91 811 92 68**  
[www.vigilamosucomunidad.com](http://www.vigilamosucomunidad.com)

**ASG10<sup>®</sup>**

**UNA NUEVA DIMENSIÓN EN  
SERVICIOS A COMUNIDADES**



Sociedad de Servicios Integrales

**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.





▲ Los miembros de la Junta de Gobierno durante la Junta General Extraordinaria. Foto: Juanjo Bueno

## LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS DE MADRID APRUEBAN EL CAMBIO DE SEDE

El pasado 16 de enero la CEOE acogió, en la Sala Hemiciclo y en segunda convocatoria, la XXXVI Junta General Extraordinaria de Colegiados del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid), con dos únicos puntos a tratar en el Orden del Día: propuesta de adquisición de bien inmueble para sede colegial y plan de financiación, si fuere necesario, así como propuesta de venta del bien inmobiliario que acoge la sede actual.

Con un quórum total del 3,78% del censo colegial entre administradores asistentes y representados y tras dar cuenta de las necesidades de disponer de una sede acorde a los tiempos actuales y representativa de la Profesión, se aprobó por mayoría la propuesta de adquisición del bien inmueble, para la nueva sede social, sito en la calle Avenida de Islas Filipinas 50, así como la venta de los bienes inmuebles que componen la actual, en la calle García de Paredes 70.

### Vídeo tutorial sobre la implantación del logo

El pasado 27 de enero, Noelia Mochales, administradora de fincas y miembro de la Comisión de Comunicación, Imagen y RRSS del CAFMadrid impartió, con muy buena acogida, el III Curso sobre Implantación del Logo. Una señal de identidad de la Profesión que poco a poco vamos adoptando en nuestros despachos porque sabemos que es importante que nos valoren como colegiados.



Además, desde la Comisión se ha elaborado un vídeo tutorial para ayudarte a implementar nuestra marca en todos tus documentos y correos electrónicos de una manera rápida y didáctica:

<https://player.vimeo.com/video/201818649>

# CÓMO OPTIMIZAR LAS FACTURAS DE ILUMINACIÓN EN COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

La eficiencia energética está cada vez más presente en las comunidades de propietarios. Con el fin de aportar información y criterios objetivos sobre la iluminación eficiente en zonas comunes y la optimización de facturas, el pasado 31 de enero el Colegio de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid) organizó un curso impartido por José María Ávila y Carlos Puig, director Técnico y director General de LEDIT respectivamente. ¿Qué es un proyecto de ahorro energético en iluminación?, ¿qué se debe tener en cuenta cuando se comparan productos LED? o ¿cómo responder a los principales miedos que en torno a este servicio surge en las juntas de propietarios?, son sólo algunas de las cuestiones que se pusieron sobre la mesa.

Y es que, el asunto no es baladí, ya que el consumo en iluminación de una comunidad suele estar entre un 15% y un 40% del consumo total en energía eléctrica. Mientras que el ahorro conseguido con la sustitución de luminarias está en un 65% del gasto de luz, la optimización de facturas afecta al 8% del gasto total de electricidad de la factura, explicaron desde LEDIT. Para hablar precisamente de esta optimización, la comercializadora de energía verde Holaluz destacó que los puntos de suministro de comunidades de propietarios son elementos donde las posibilidades de ahorro son muy elevadas, por lo que es importante acostumbrarse a revisar la potencia contratada.



## Pase privado de la obra de teatro "Taxi"

El pasado 11 de febrero, los administradores de fincas de Madrid pudieron disfrutar de un pase privado de "Taxi" en el teatro La Latina.

La representación, patrocinada por Remica, y a la que asistieron cerca de 500 personas, está protagonizada por Josema Yuste, "El Monaguillo" y Alfredo Cernuda. Al inicio de la representación teatral, los asistentes participaron en el sorteo de un viaje de 3 días y 2 noches a Praga, resultando agraciado Carlos Enrique Torres, colegiado 3344.



▲ El ganador del sorteo, Carlos Torres, entre José Porras, presidente de Remica.



▲ Kamel Karabelli explica la importancia de la ciberseguridad en el tratamiento de datos. Fotos: JB

## Jornada sobre Ciberseguridad para administradores de fincas

Desde hace meses el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España (CGCAFE) está trabajando en una Plataforma Tecnológica, que lidera el Colegio de Madrid, para cuyo uso es necesario tener unos niveles mínimos de seguridad. Con este objeto, el CAFMadrid organizó una charla informativa, presencial y a través de Gotowebinar (remoto), para aportar un análisis de la situación actual y los riesgos relacionados con la Ciberseguridad, orientada específicamente a nuestro campo de trabajo. Kamel Karabelli, Key Account Manager para España y Latinoamérica

de The Security Sentinel, empresa de Ciberseguridad, advirtió que nuestro país recibe más de 4.000 ciberataques al día, de los que el 70% no se tiene conocimiento.

“Los vectores de intrusismo por los cuales el ciberdelincuente accede a los datos son diversos: Wifi, tanto interna como externa, adjuntos maliciosos, web, puertos y servicios, software, proveedores”, alertó este experto, recomendando no poner en la Wifi de la empresa el mismo nombre comercial.

Karabelli realizó un análisis específico de algunas de las claves que deben imperar en cualquier despacho.

▲ Los 24 alumnos de este curso pudieron conocer las ventajas de la iluminación LED.



e Manuela Martínez



## Pase privado de “50 sombras más oscuras”

Después de ver en pases anteriores “50 Sombras de Grey”, los administradores de fincas han disfrutado, gracias a Calordom, de su secuela: “50 sombras más oscuras”.

A este estreno privado, que tuvo lugar en Cinesa Fuencarral el pasado 11 de febrero, asistieron la presidenta del CAFMadrid, Manuela Julia Martínez Torres, y el gerente de Calordom Juan Manuel Cabello.

La cinta está protagonizada por Dakota Johnson y Jamie Dornan.



**E**l Colegio de Administradores de Fincas de Madrid sigue formando a sus profesionales en aquellas áreas multidisciplinares más demandadas por el colectivo. Cursos presenciales que se complementan

con una amplia oferta permanente de formación online a través de nuestro Campus Virtual. Para una ordenada planificación de la agenda, el Colegio ha abierto el proceso de inscripción online para

todos los cursos a través del Escritorio (Área Formación). Además, para cada acción formativa se enviará una circular informativa con los detalles concretos de estos cursos patrocinados por Grupo GTG.

## MARZO



### CRITERIOS Y SOLUCIONES DE LA JURISPRUDENCIA Y DOCTRINA EN MATERIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL. ÚLTIMAS NOVEDADES

4 HORAS | 7 DE MARZO

Transcurridos ya más de tres años desde la última reforma de la LPH por la Ley 8/2013, el magistrado de la Audiencia Provincial de Madrid, Vicente Magro, analizará y ofrecerá soluciones a los principales problemas que surgen en las comunidades de propietarios. Todo ello apoyado con la más reciente doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo referente a cada materia.



### CURSO SOBRE TEMAS DE ACTUALIDAD EN EL EJERCICIO PROFESIONAL DEL ADMINISTRADOR DE FINCAS - LA FORMACIÓN SE MUEVE (LEGANÉS)

4 HORAS | 28 DE MARZO

## ABRIL



### EL LÍDER DE LA JUNTA: COMUNICARSE CON ÉXITO

8 HORAS | 4 Y 5 DE ABRIL

La formadora Beatriz de la Riva, investigadora de la UCM y miembro de la Junta Directiva de la CEOE, abordará cómo el administrador de fincas debe dirigir el grupo y desarrollar habilidades comunicativas de éxito.



### GESTIONES Y TRÁMITES A REALIZAR EN UNA OBRA - ITE

8 HORAS | 17 Y 18 DE ABRIL

## MAYO



### ASPECTOS RELEVANTES Y DE INTERÉS QUE DEBEN CONTROLARSE EN LAS PISCINAS ANTES DE SU APERTURA

4 HORAS | 9 DE MAYO



### CONTABILIDAD PARA NO CONTABLES

10 HORAS | 23 Y 24 DE MAYO

## JUNIO



### CURSO SOBRE TEMAS DE ACTUALIDAD EN EL EJERCICIO PROFESIONAL DEL ADMINISTRADOR DE FINCAS - LA FORMACIÓN SE MUEVE (LAS ROZAS)

4 HORAS | 6 DE JUNIO



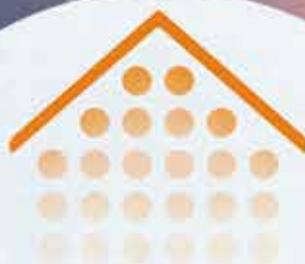
### LEGISLACIÓN LABORAL EN EL ÁMBITO DE LA ADMINISTRADORES DE FINCAS

8 HORAS | 19 Y 20 DE JUNIO

## CURSOS ON LINE

- EL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA 2017
- PROCESO MONITORIO DE RECLAMACIÓN DE DEUDAS 2017
- QUÓRUMS PARA LA ADOPCIÓN DE ACUERDOS
- JUNTAS DE PROPIETARIOS 2017
- CURSOS SUBVENCIONADOS DE CAPACITACIÓN PROFESIONAL PARA EMPLEADOS EN ADMINISTRACIÓN DE FINCAS
- MARKETING DIGITAL PARA ADMINISTRADORES DE FINCAS

NOS ANTICIPAMOS A TUS PROBLEMAS



UN NUEVO CONCEPTO DE  
SERVICIO AL ADMINISTRADOR:

## El Servicio Integral

GESTIONAMOS SOLUCIONES

PREVENCIÓN RIESGOS LABORALES • FORMACIÓN • ITE Y IEE  
SERVICIOS AUXILIARES • INSPECCIONES REGLAMENTARIAS (BT) • EFICIENCIA ENERGÉTICA  
PISCINAS • LOPD • SEGURIDAD Y SALUD EN OBRAS

 GRUPO **GTG**





## ¿SE PUEDEN IMPONER INTERESES POR RETRASO EN EL PAGO DE LAS CUOTAS DE COMUNIDAD?

### Intereses por retraso en el pago SP/CONS/72927

El acuerdo por el que se apruebe que, pasado un plazo, se cargue un interés a los que no hayan pagado los recibos de la comunidad es correcto y válido, siendo éste el criterio de la jurisprudencia.

Por lo tanto, cuando se hace la liquidación de la deuda del moroso, hay que señalar las cuotas dejadas de pagar y aparte el interés que ello lleva consigo, como una parte de dicha deuda. Todo ello, la cantidad total, será el objeto de la reclamación vía monitorio.

En nuestra opinión, el interés cargado es fruto de un acuerdo de junta válido, no impugnado y, por ello, ejecutivo, por lo que tiene la misma obligación que el principal, de ahí que si se paga éste, sólo los intereses quedarán pendientes de reclamar.

En consecuencia, el criterio mantenido por Sepín es que, al considerarse cantidades debidas y ya consolidadas por el acuerdo de junta, deben tenerse en cuenta en la afección real y, también, en caso de impago podrá privarse al propietario del derecho de voto del art. 15.2 LPH. No obstante, sobre estos últimos aspectos no conocemos jurisprudencia.

### Aprobación de los intereses por mora en el pago de las cuotas SP/CONS/69258

La junta puede acordar perfectamente que se pague un interés por mora en el pago de los recibos de comunidad, una vez terminado el plazo correspondiente, normalmente al final del mismo que se emiten. Este interés debe ser moderado, no abusivo (por ejemplo, el legal más dos puntos), pero es totalmente correcto y así ocurre en varios edificios, con respaldo de la jurisprudencia.

Es suficiente el acuerdo por mayoría simple en la Junta, regla 7.ª del art. 17, sin necesidad de inscripción en el Registro, aunque si esto se hiciera, sería más informativo para terceros, pero para ello se requiere que el acuerdo fuera por unanimidad, con facultad del presidente para firmar la documentación pública correspondiente ante el notario.

### Sentencias

Procede la imposición del recargo del 20% a las cuotas impagadas en cumplimiento del acuerdo tomado por la junta al respecto que no ha sido impugnado ni declarado nulo  
**AP Cantabria, Sec. 4.ª, 199/2016, de 22 de abril**  
SP/SENT/865639

El acuerdo adoptado hace años por el cual se prevé el recargo de un 30% por demora en el pago de los gastos comunitarios es totalmente aplicable hasta que se acuerde lo contrario  
**AP Murcia, Cartagena, Sec. 5.ª, 213/2011, de 19 de julio**  
Recurso 218/2011.  
Ponente: FERNANDO JAVIER FERNANDEZ-ESPINAR LOPEZ.  
SP/SENT/643354

Procedencia de recargo a moroso aprobado por acuerdo que no ha sido impugnado  
**AP Madrid, Sec. 18.ª, 321/2008, de 7 de julio**  
Recurso 470/2008.  
Ponente: JESUS CELESTINO RUEDA LOPEZ.  
SP/SENT/175328



editorial jurídica  
**sepín**



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

\* Incluye instalación hasta 100 metros de cableado

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

**PDN**  
Empresa indicadora de sistemas de seguridad autorizada por la D.G.P. nº 1484

**ESV**  
Empresa de seguridad autorizada por la D.G.S.C. nº 17162

Grupo **ESV**



gruposv.com

**SEDE CENTRAL:**

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





# RECLAMACIONES POR LA CLÁUSULA SUELO: LA BANCA GANA



ARANTXA CASTAÑO  
PERIODISTA

Los titulares de una hipoteca despedían el año 2016 con dos buenas noticias, separadas por apenas dos días y 1.700 kilómetros y unidas por la defensa de los derechos del consumidor. El 21 de diciembre, el Tribunal de Justicia de la Unión Europea establecía la retroactividad total en la devolución de las cláusulas suelo que se aplicaron sin transparencia. Cuarenta y ocho horas después, el Tribunal Supremo declaraba abusivas las cláusulas por las que se imputan al comprador los gastos de constitución de la hipoteca, entre ellos los de notaría y registro. En relación con la cláusula suelo, que limita a la baja los efectos de las eventuales oscilaciones del interés de referencia del préstamo, el Gobierno ya ha arbitrado el mecanismo que regula la reclamación extrajudicial. El **Real Decreto Ley 1/2017**, en vigor desde el 21 de enero, establece las medidas que facilitan la devolución de las cantidades indebidamente satisfechas por los consumidores “con motivo de determinadas cláusulas suelo”, matiza el jurista Carlos Peces. Entre ellas, las que

aparentemente el suelo tiene como contraprestación el techo o cuando se encuentran enmascaradas entre numerosa información que diluye la atención del consumidor. Esta reclamación extrajudicial es voluntaria y gratuita. Las entidades tienen tres meses para contestar una vez recibida la solicitud y, en caso de acuerdo, ambas partes pueden pactar la devolución en dinero o mediante compensación (por ejemplo, amortizando parcialmente el préstamo). La reclamación previa concluye si el banco rechaza las pretensiones del consumidor, si no contesta una vez transcurridos los tres meses o si el consumidor no está de acuerdo con lo que le ofrecen. “Rechazada por el consumidor oferta de la entidad habrá condena en costas contra el banco en el procedimiento judicial si el consumidor obtiene una sentencia más favorable”, explica el abogado.

La Organización de Consumidores y Usuarios (OCU) considera que estas medidas son “insuficientes” y que la norma devuelve la iniciativa a la banca, puesto que son las entidades quienes deciden quién (pueden rechazar la reclamación del consumidor), cuánto (calculan ellos mismos cuánto adeudan), cómo (pueden proponer medidas de compensación distintas al efectivo) y cuándo recupera su dinero el consumidor que opte por este mecanismo de resolución. Además recomiendan no precipitarse e informarse debidamente antes de decidir entre acogerse a la vía extrajudicial o ir a juicio.

Por otro lado, FACUA-Consumidores en Acción advierte que si el titular del préstamo acude a los tribunales antes de someterse al procedimiento extrajudicial, corre el riesgo de tener que pagar los honorarios del abogado y del procurador, puesto que si el banco admite pagar la cantidad que le reclaman eludirá la condena en costas. También señalan que el **Real Decreto 1/2017** no establece sanciones para las entidades que decidan no

adherirse al sistema extrajudicial ni para las que lo hagan pero se nieguen a devolver todo el dinero a los usuarios.





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

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



Tel: **918 56 01 77-616 87 83 80**

e-mail: [bajalica@bajalica.es](mailto:bajalica@bajalica.es)

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

**SERVICIO DE URGENCIA 24 HORAS**





# ¿ES EL ALQUILER EL NUEVO

**D**urante la reciente crisis económica, las ventas de viviendas en España se desplomaron. El desplazamiento de un gran número de ciudadanos desde el mercado de compra al del alquiler fue denominado por muchos analistas como el nuevo paradigma inmobiliario. Según ellos, la crisis había vuelto a los españoles más sensatos y europeos y, después de ella, casi nadie se hipotecaría durante un gran número de años para comprar una vivienda.

Desde mi perspectiva, no hay ningún nuevo paradigma. Durante el período de crisis, el alquiler no fue la alternativa escogida, sino la única opción posible para numerosas familias. En el período 2008-2013, a la mayoría de ellas le era imposible adquirir una vivienda, exactamente lo contrario de lo que sucederá en los próximos años.

En la primera etapa, todos o algunos de sus miembros tenían miedo a perder el empleo, habían visto disminuir su salario y no tenían ninguna confianza en una rápida mejora de la economía. Además, el banco no estaba dispuesto a financiarles ninguna adquisición.

En la actual fase, la economía está en expansión, el PIB crecerá entre 2017 y 2020 a un ritmo entre el

**“** Durante el período de crisis, el alquiler no fue la alternativa escogida, sino la única opción posible para numerosas familias **”**



ILUSTRACIONES: ALBERT BRULLET

servado entre 2008 y 2013. La adquisición de una vivienda no es siempre una mejor opción que el alquiler. La elección racional de una opción u otra depende principalmente de tres factores: la expectativa de variación de su precio, el grado de dificultad de obtención de un préstamo hipotecario y el nivel del tipo de interés. Así, si el ciclo inmobiliario expansivo está en su fase inicial, el banco concede préstamos hipotecarios por un importe entre el 80% y el 100% del precio de la vivienda y el tipo de interés es igual o inferior al 2,5%, comprar un piso es una mejor opción que alquilarlo. Dichas tres favorables condiciones son las que existirán durante los próximos años.

2,5 y el 3,5%, cada año se crearán más de 400.000 empleos, los tipos de interés continuarán siendo bajos (especialmente en 2017 y 2018) y los bancos tendrán una elevada disponibilidad para prestar dinero para adquirir un piso. Por tanto, la demanda se desplazará desde el alquiler a la compra, exactamente en dirección contraria al movimiento ob-

En definitiva, la preferencia por el alquiler no fue un deseo, sino una necesidad. Una vez la economía española ha vuelto a entrar en una fase expansiva, los ciudadanos cambiarán la necesidad por el deseo y la compra de viviendas volverá a convertirse en la opción mayoritaria. Entonces, el nuevo paradigma inmobiliario pasará al baúl de los recuerdos.

## GONZALO BERNARDOS

PROFESOR DE ECONOMÍA DE LA UNIVERSIDAD DE BARCELONA Y DIRECTOR DEL MASTER EN ASESORÍA, GESTIÓN Y PROMOCIÓN INMOBILIARIA

[@GonBernardos](#)

# PARADIGMA INMOBILIARIO?

La propiedad no va a desaparecer, ni mucho menos. Pero el mundo inmobiliario que viene, la España de las próximas décadas, no se va a parecer en nada a lo vivido hasta el boom de los años 2000. No como resultado de un capricho o de la voluntad política, sino de una verdadera transformación social, cultural y demográfica. Si, además, los incentivos político-fiscales se mantienen neutrales o a favor, el cambio está servido.

En los últimos diez años el porcentaje de familias que viven de alquiler se ha duplicado hasta llegar al 20% del total, porcentaje muy superior en las dos grandes urbes españolas, lo cual cabe interpretar como una tendencia que tiene su arraigo en las sociedades más avanzadas y cosmopolitas del país. Aunque es verdad que buena parte de ese alquiler trajo causa en la propia crisis, lo cierto es que la tendencia no se revierte después de dos ejercicios de crecimiento. Y eso es síntoma de que algo más profundo está pasando. Veámoslo.

Los jóvenes están estableciendo una relación con lo material muy distinta a la que teníamos los que lo fuimos hace una o dos décadas. Educados en un mundo digital, desde bien pequeños se han acostumbrado al pago por uso: algo que empezó por los contenidos audiovisuales se va extendiendo poco a poco a todos los ámbitos de la vida. Son eminentemente prácticos, y no se compran un coche si pueden alquilarlo por minutos, horas o días, con o sin conductor. Otro ejemplo claro es la moda: ropa más o menos barata de usar y tirar



para el día a día, y tendencia creciente del alquiler para ropa o complementos de lujo o ceremonia. Y así ven la relación con la vivienda: algo que usan mientras necesitan.

En la vida de estos jóvenes todo es, además, fugaz. Ya no hay trabajos para toda la vida, y son conscientes de que van a cambiar de empleo, de barrio o de ciudad de manera permanente. Afincarse, en el sentido estricto de la palabra, no tiene sentido para jóvenes que tardarán muchos años en consolidar su lugar en el mundo.

Sus relaciones de pareja también son inestables. El matrimonio tradicional se ha desplomado frente al civil, si bien la mayoría ni siquiera oficializa sus uniones y viven en situaciones de hecho. Compartir una hipoteca

implica a la postre una mayor vinculación en sus vidas que el propio matrimonio y los jóvenes, conscientes de ello, lo evitan.

El detonante de la necesidad de anidar, de constituir un hogar, es la creación de una familia. Pues bien, aquí tampoco la situación acompaña. La demografía española es catastrófica, y nuestras mujeres son las menos fecundas del continente. Aunque se llegue a compensar de alguna manera con la inmigración, lo cierto es que muchas parejas se constituyen sin interés en la descendencia, y eso afecta a la relación con la vivienda, a la que no se confiere el carácter de “casa familiar” tradicional.

Los jóvenes también van sofisticando sus inversiones, y la vivienda ya no es para ellos la única opción. La facilidad con la que se puede operar en los distintos mercados financieros a través de un ordenador o un móvil para estos nativos digitales hace que la forma más natural de invertir en ladrillo, para ellos, sea una Socimi en lugar de un piso. Por último, y no menos importante, es que el invierno demográfico que ahora constatamos empezó hace ya unas décadas, por lo que muchos de esos jóvenes son hijos únicos, incluso nietos únicos, por lo que muy probablemente van a heredar todo o una buena parte del patrimonio inmobiliario de la familia. Siendo conscientes de ello, ¿para qué van a comprar?



**JOSÉ LUIS RUIZ BARTOLOMÉ**  
ANALISTA INMOBILIARIO

🐦 @ruizbartolome

# EN PRIMERA PERSONA



PUEDES VER TODA LA ENTREVISTA EN NUESTRO CANAL DE YOUTUBE/THOCAFMADRID

# José Manuel Calvo

DELEGADO DEL ÁREA DE GOBIERNO DE DESARROLLO URBANO

## *“El ministro de Fomento reconoce que un banco no debe liderar la Operación Chamartín”*

DESPUÉS DE 18 MESES EN LA CARTERA DE URBANISMO DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID, JOSÉ MANUEL CALVO ESTRENA 2017 RESPONDIENDO A LAS PREGUNTAS QUE, SIN “FILTROS”, LE REALIZA EL VOCAL DEL CAFMADRID, JESÚS SANTIDRIÁN. NOS RECIBE EN SU DESPACHO PARA, ENTRE OTROS TEMAS, ABORDAR LAS CINCO GRANDES OPERACIONES URBANÍSTICAS QUE, CONTRA PRONÓSTICO, NO TRAEN DE CABEZA A SU DEPARTAMENTO.

Producción: Juanjo Bueno

**Durante 2016 una de las frases que con mayor insistencia habéis repetido es que el modelo urbano de Madrid está agotado, ¿cuál crees que es la alternativa real y cuál la deseable?**

El modelo está agotado por la vía de los hechos. Tenemos en el sureste de la ciudad una superficie equivalente a la que encierra la M30 o a la que ocupa la huella de la ciudad de Barcelona en su conjunto, a la espera de unos desarrollos que prometía viviendas, incrementos de habitantes, infraestructuras... y lo que tenemos es un enorme vial que demuestra que ese momento expansionista ilimitado está agotado y creo que para todas las ciudades europeas de nuestro entorno. Ante este diagnóstico que diría que es compartido por casi cualquier persona que observe la ciudad en la que vive, tenemos que plantear una alternativa, la viable y la deseable, que van de la mano.

Para plantear un modelo urbano alternativo hay que hacer tres cosas en Madrid. En primer lugar, apostar por la ciudad existente, porque la otra cara de esta calificación masiva de suelo ha sido la falta de inversión en las colonias de los años 50, 60 y 70, zonas que se han ido degradando. Hay que apostar por regenerar y rehabilitar tanto los espacios públicos como las viviendas en aspectos tan importantes como la eficiencia energética y la accesibilidad.



Otra cuestión fundamental es invertir el modelo de movilidad. Vivimos en una ciudad en la que en el año 2014 murieron 2.500 personas por problemas respiratorios vinculados a los altos índices de contaminación; en 2015 hemos tenido una situación similar donde lo único que hacían los anteriores gobiernos para luchar contra la contaminación era cambiar los medidores de lugar. Pensamos que hay que ir reduciendo progresivamente el peso que tiene el automóvil y apostar por modelos de transporte sostenibles (público, bicicleta...) y el tránsito peatonal (en Madrid entre el 25 y el 30% de los desplazamientos son peatonales).

También tenemos que reconsiderar todas las medianas y grandes operaciones urbanísticas que ahora mismo generan muchos problemas; pero nunca apostamos por el bloqueo o la paralización, sino por la revisión y por la reconducción hacia modelos más sostenibles. Nos encontramos con casos muy diferentes, como Canalejas, donde teníamos una obra y había que darle una solución en ese proceso de ejecución, y otros proyectos como Mahou-Calderón y la Operación Chamartín, que por estar en un estado de tramitación muy anterior hemos podido reformular.

**¿Cuál ha sido el mayor quebradero de cabeza de su departamento hasta el momento: Operación Chamartín, Operación Calderón, Cooperativistas de Cuatro Caminos, Edificio**

**“DEBEMOS APOSTAR POR INSTRUMENTOS MUCHO MÁS COMPLETOS QUE LA ITE SIN GENERAR NINGÚN ALARMISMO EN LA SOCIEDAD PORQUE EL ESTADO DE LA EDIFICACIÓN EN MADRID ES BUENO”**

**España o la caída de edificios en Madrid?**

El mayor quebradero de cabeza no ha sido ninguna de estas operaciones, aunque ha habido mucho ruido en prensa y una oposición en algunos casos furibunda por parte de algunos grupos, por ejemplo con el caso del Edificio España. Nuestra mayor preocupación en estos 18 meses tiene que ver con la gestión interna; tratar de conseguir agilizar procesos. En general, la lentitud con la que todavía operamos.

**Tras la prórroga de Distrito Castellana Norte para desbloquear la Operación Chamartín, y la entrada de un nuevo titular en la cartera de Fomento, ¿se han acercado las posturas entre el Ministerio y el Ayuntamiento?**

Sin lugar a dudas el nuevo ministro tiene una actitud mucho más positiva. Creo que el haber sido alcalde también le ayuda a comprender la decisión que tomó en su momento el Ayun-



tamiento de Madrid. Él mismo lo ha dicho: el consistorio debe liderar este proyecto porque somos quienes tenemos la competencia en la definición del diseño urbano. Y con el nuevo presidente de Adif, Juan Bravo, hay muy buena relación. Estamos trabajando de manera positiva para tener cuanto antes un nuevo proyecto acordado y pactado.

**Tu departamento ha apostado por la rehabilitación consiguiendo hasta el momento un notable éxito, ¿cuáles son las cifras actuales que avalan el Plan Mad-Re?**

Es el plan de rehabilitación más ambicioso que se ha impulsado desde la administración local en Madrid. Hemos superado las 1.000 solicitudes para rehabilitar más de 17.000 viviendas. Hablamos de que en poco más de seis meses tenemos un volumen de solicitudes descomunal que incluso a veces supera la capacidad de la propia administración. Entendemos que hay que agilizar los procesos y reforzar los equipos pero no podemos renunciar a un plan tan ambicioso. Vamos a seguir apostando por aumentar las partidas presupuestarias porque los vecinos no pueden esperar a rehabilitar sus casas.

**¿Por qué las ayudas del Plan de Vivienda estatal no están sujetas a declaración de IRPF y las ayudas municipales del Plan Mad-Re sí?**

También nos gustaría saber por qué es así. No

▲ **“El Ayuntamiento ha aprobado que toda la obra nueva o de rehabilitación integral ya se haga con criterios de energía positiva”**

lo entendemos. Precisamente por eso y con el apoyo de todos los grupos del Pleno hemos aprobado una proposición para instar al Ministerio de Hacienda a que corrija esta anomalía. No tiene ningún sentido que para una administración el IRPF se compute de una manera distinta a cuando es otra administración.

**¿Es el Plan General de Ordenación Urbana a Madrid lo que el libro del edificio a una comunidad de propietarios, que existe pero no se sabe muy bien cómo utilizarlo?**

No. Diría que el Plan General es un instrumento puramente técnico. Lo que sí entendemos es que está obsoleto para definir un modelo de ciudad; al final es una fotografía fija en planta de la propiedad y uso del suelo. ¿Con ese instrumento tan complejo de tramitación pero tan simple en su definición material es suficiente para definir un modelo urbano? Creo que no. De hecho las grandes ciudades del mundo, como Barcelona, han abandonado el modelo de Plan General.

Hoy en cualquier ciudad avanzada los Planes de Calidad del Aire, Movilidad, Regeneración Urbana y Recuperación de Zonas de Actividad definen más el modelo hacia el que quiere ir una ciudad que el propio Plan General. Tenemos que trabajar en programas estratégicos más que en un Plan General que son 4 o 5 años de tramitación y otros tantos hasta que se pronuncien los tribunales sobre los recursos que se pongan.

**¿Por qué la revisión iniciada del Plan General por el anterior consistorio no se ha retomado?**

El anterior consistorio inició una revisión y ellos mismos renunciaron a la misma. Antes de que llegáramos nosotros, la revisión del Plan ya había sido descartada. Hizo un avance e inició el archivo de ese expediente.

Nosotros entendimos que no tenía ningún sentido dedicar todo este mandato a un nuevo Plan General, con los recursos que supone desde el punto de vista económico, de personal, de participación. Requería un gran esfuerzo y nos iba a quitar capacidad para abordar otros proyectos como los que hemos hablado. No tenía ningún sentido seguir por esa línea y decidimos aplazar un debate sobre un nuevo Plan General.

**La caída de sendos edificios residenciales durante el verano de 2015 puso en cuestión el procedimiento de la ITE en Madrid, siendo los administradores de fincas los más partidarios de un cambio, ¿se ha avanzado en este sentido o consideras que la actual ITE es suficiente?**



Pensamos, sin ninguna duda, que es insuficiente y hemos avanzado creando un grupo de trabajo donde estáis vosotros. Estuvimos esperando también a conocer la posición legislativa de la Comunidad de Madrid para incorporar el IEE como instrumento de análisis del estado de la edificación y en paralelo hicimos una campaña de inspección de aquellos edificios que compartían características con los dos se derrumbaron. Debemos apostar por instrumentos mucho más completos que la ITE sin generar ningún alarmismo en la sociedad porque el estado de la edificación en Madrid es bueno.

**¿Por qué en Madrid todavía no se han concedido licencias para aprovechar las azoteas de los edificios antiguos e instalar viviendas industrializadas y energéticamente eficientes como en Barcelona?**

En primer lugar, habría que ver si en muchos lugares se pueden permitir incrementos de edificabilidad y aprovechamientos que superen los existentes. Hay barrios que están casi colmatados, tienen dotaciones, equipamientos y sistemas de transportes casi al límite de su capacidad. La segunda reflexión debe pasar por evaluar si se pueden plantear remodelaciones de barrios con incrementos de edificación

▲ **“Las cinco grandes y medianas operaciones urbanísticas que nos encontramos bloqueadas o al ralentí están resueltas o en vías de resolverse.”**

que permitan financiar las mismas. Siempre con mucha precaución y muy tuteladas por la administración ya que puede dar lugar a procesos de gentrificación. Es decir, tenemos un barrio que hoy está bien equipado y sin embargo tiene un estado de la edificación relativamente deficiente. Podría ser muy goloso para determinados actores comprar esas viviendas a bajo precio, irse a la Administración a un proceso de remodelación, incrementar la edificabilidad, los aprovechamientos y la calidad de esas viviendas y venderlas a un precio muy superior. Esto si se aplicara de manera masiva generaría procesos de gentrificación en la ciudad que queremos evitar y contra los que estamos trabajando para que no se produzcan.

**En 2018 todos los edificios públicos deberán ser de consumo de energía casi nulo, ¿está preparado el Ayuntamiento para asumir este reto?**

El Ayuntamiento se ha anticipado a la ambigüedad en la definición de edificio de consumo de energía casi nulo y ha aprobado una proposición en Pleno respaldada por todos los grupos para que toda la obra nueva o de rehabilitación integral del consistorio ya se haga con estos criterios, adelantándonos a lo que hagan después otras administraciones y particulares.

**¿Piensas que es razonable que para rehabilitar un edificio se cobre la tasa de aprovechamiento en función no sólo de la superficie real ocupada de la vía pública sino también de la propia altura del andamio?**

Es lo que define la Ordenanza pero en el Plan Mad-Re hemos planteado que se subvencione también este tipo de tasas para facilitar que se hagan las obras. Es verdad que a veces los administrados se quejan, y en muchos casos con razón, de que estas tasas dificultan que una comunidad de propietarios rehabilite su edificio.

**Aunque presente en las mesas de rehabilitación del Ayuntamiento, ¿de qué manera puede el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid podría participar más activamente en aquellas cuestiones que más inciden en las comunidades de propietarios, como son los impuestos, y para el que, entre otras cosas, todavía no existe una ventanilla única para los profesionales?**

Hemos iniciado una serie de encuentros en los distintos colegios profesionales para recoger este tipo de demandas y estamos trabajando para incorporarlas. Sí es cierto que queremos incorporar a los colegios a todos los procesos en los que tengáis implicaciones y en los que sois concededores.



## Mantener en forma tu ascensor nunca costó tan poco.



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

  
**ENINTER**  
ASCENSORES  
*Siempre a su altura*

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



**MUTUA DE PROPIETARIOS**

SEGUROS INMOBILIARIOS DESDE 1835

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

Especialistas en la protección y la salud de la propiedad inmobiliaria

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

**93 487 30 20 / 91 826 40 04**

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



# ¿DÓNDE SE ESTÁ CONSTRUYENDO EN MADRID?

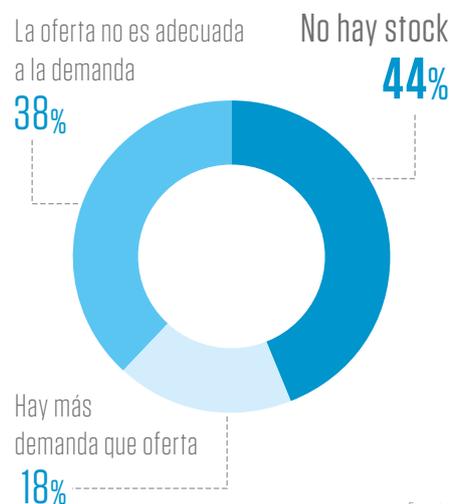
LA CONSTRUCCIÓN RESIDENCIAL ESTÁ DESPERTANDO DE SU LETARGO. BUENA PRUEBA DE ELLO ES QUE EL STOCK DE VIVIENDA SE HA REDUCIDO EN EL ÚLTIMO AÑO, PASANDO DE 389.000 A 340.000 PISOS VACÍOS. TAMBIÉN LA OBRA NUEVA SE HA REACTIVADO, “AUNQUE DE FORMA SELECTIVA”, APUNTA EL INFORME “RADIOGRAFÍA DEL STOCK 2016: SUELO Y VIVIENDA NUEVA” REALIZADO POR TINSA. ACTUALMENTE, CIFRA, HAY 63.100 VIVIENDAS EN CONSTRUCCIÓN EN ESPAÑA. PERO, ¿DÓNDE SE ESTÁ CONSTRUYENDO?

La contracción del mercado en los últimos años y la recuperación paulatina de la demanda está provocando una reactivación concreta de la construcción en ciertas ubicaciones y según determinadas tipologías, “bien por agotamiento del producto terminado o bien porque el existente no satisface las necesidades de la demanda solvente”, según este estudio. Pese a la paralización de proyectos urbanísticos en Madrid, esta Comunidad concentra 15.900 viviendas en construcción de las más de 63.000 que se están levantando en todo el país. A gran distancia queda Alicante, donde se ubican otras 5.500, y Barcelona, con 4.500 pisos. “Ahora bien”, precisa Tinsa, “algunas se encuentran en la última fase de su desarrollo y otras en pleno movimiento de tierras, de ahí que deban compararse prudentemente con los visados de inicio de obras solicitados, ya que hay que tener en cuenta muchas no se ejecutan nunca”. Como rasgo a destacar, un 52,8% de la obra en curso se sitúa en municipios donde existen señales claras de reactivación del mercado de vivienda nueva. Dichos municipios, sin embargo, representan tan sólo el 23,6% del total, y en su conjunto alcanzan una tasa de stock de vivienda terminada del 12,9%, una proporción inferior a la media nacional.

▪ ¿SE HA REACTIVADO LA CONSTRUCCIÓN DE OBRA NUEVA?



¿POR QUÉ?



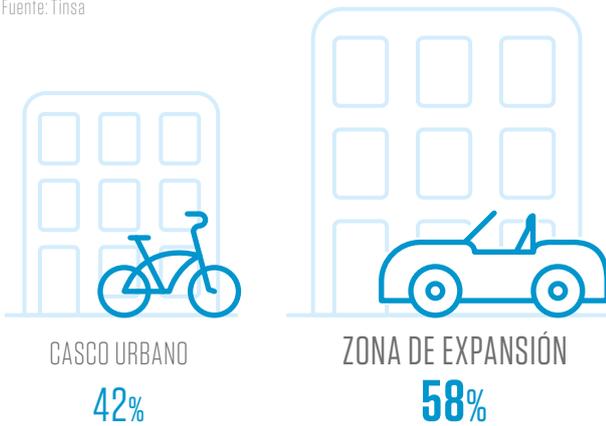
Fuente: Tinsa

## LAS ZONAS MÁS “CALIENTES” DE MADRID

Entre los municipios españoles con más visados durante el primer semestre de 2016, destacan Madrid (con 2.671), Getafe (799), Boadilla del Monte (644) y Alcalá de Henares (512). Esto es, encontramos cuatro capitales madrileñas en el top ten (junto a Barcelona, Orihuela, Zaragoza, Málaga, Pamplona y Torre Vieja). Con todo, la producción actual de obra nueva busca lugares seguros en emplazamientos consolidados de las zonas urbanas, dotados de infraestructuras y servicios urbanos. Así, mientras que un 42% de las viviendas en construcción se ubica en los cascos urbanos, el 58% restante se concentra en zonas de expansión. En Madrid, nuevamente es Getafe, pero también otras ciudades pobladas del

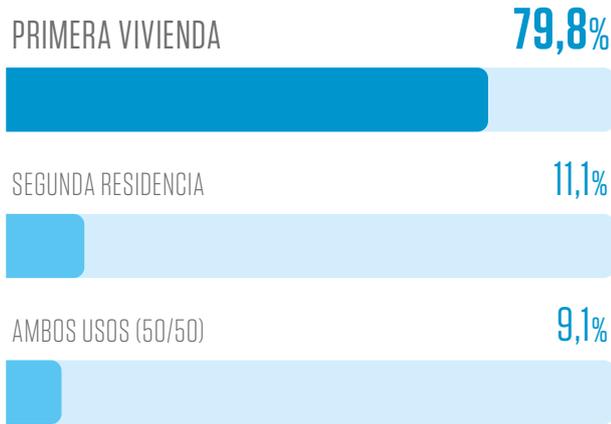
## ¿DÓNDE SE UBICA LA OBRA NUEVA EN CONSTRUCCIÓN?

Fuente: Tinsa



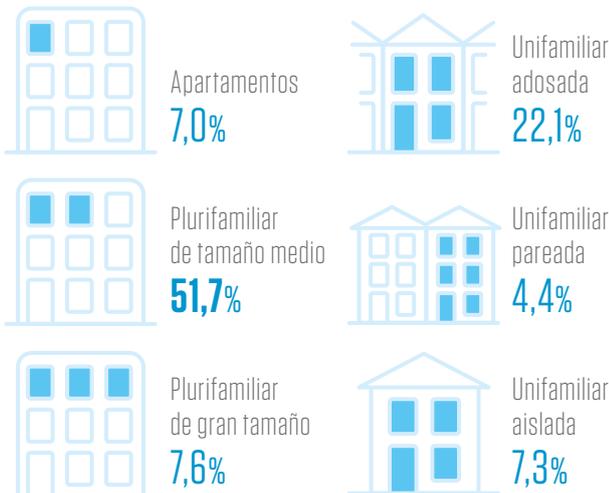
## ¿A QUÉ USO ESTÁ DESTINADA LA OBRA NUEVA EN MARCHA?

Fuente: Tinsa



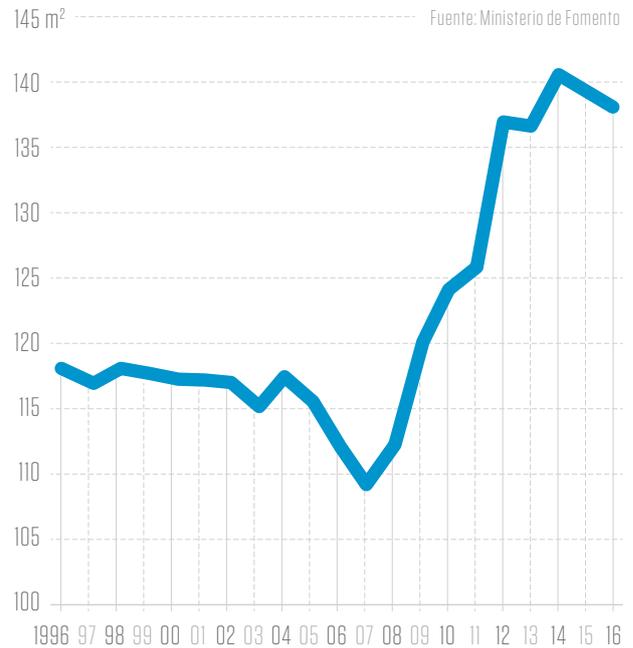
## ¿CUÁL ES LA TIPOLOGÍA PREDOMINANTE EN LA OBRA NUEVA EN CONSTRUCCIÓN?

Fuente: Tinsa



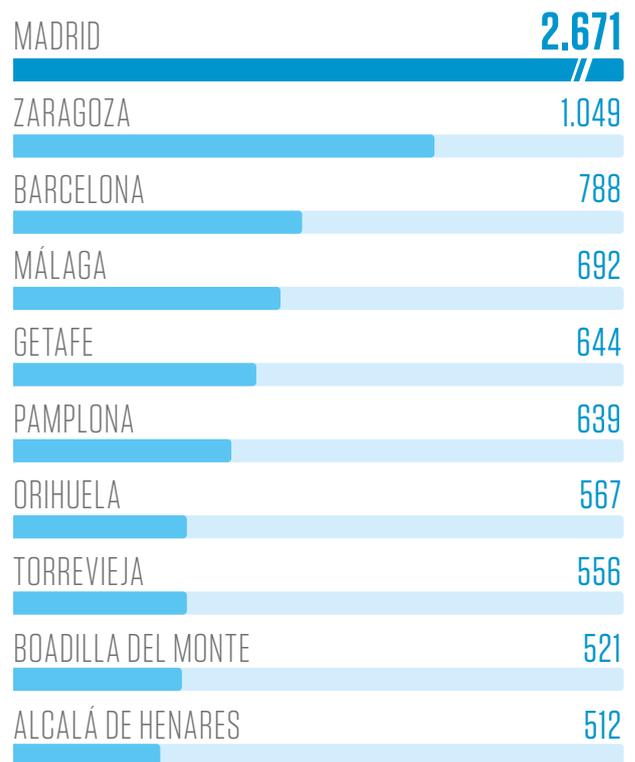
## ¿CÓMO HA VARIADO LA SUPERFICIE MEDIA DE LA VIVIENDA NUEVA?

Evolución del tamaño según los visados de obra nueva



## LAS ZONAS 'CALIENTES' DE LA PROMOCIÓN

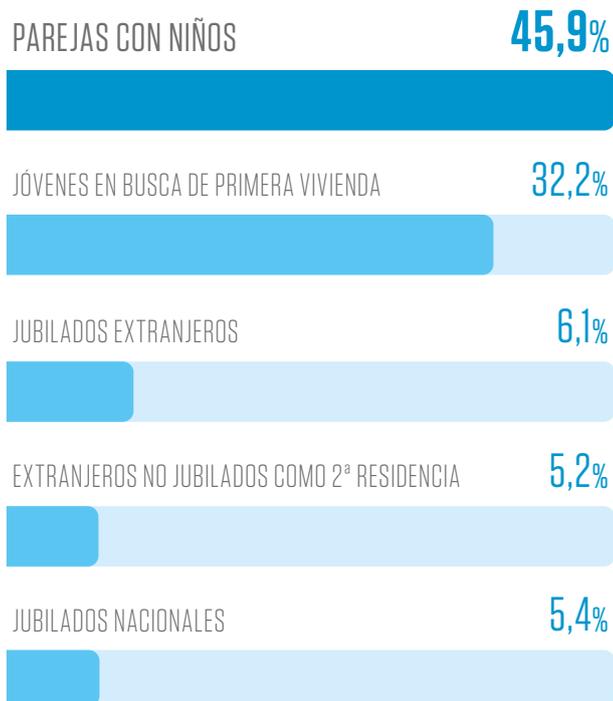
Municipios con más visados en el 1er semestre de 2016



Fuente: Ministerio de Fomento

## ¿CÚAL ES EL PERFIL DEL COMPRADOR DE NUEVA VIVIENDA?

Fuente: Tinsa



sur, como Móstoles, Parla o Leganés donde se nota una mayor actividad.

Sobre el uso que se está dando a esta obra nueva en marcha, casi el 80% está destinado a primera residencia, en parte por el propio concepto de vivienda como producto de primera necesidad empujado por la cultura de la propiedad. Algo más de un 11% está enfocado a segunda vivienda, principalmente ubicada en zonas costeras. Y, finalmente, un 9% de la nueva construcción se localiza en áreas de perfil mixto indistintamente sea de primera o segunda residencia.

### VIVIENDA PLURIFAMILIAR VS VIVIENDA UNIFAMILIAR

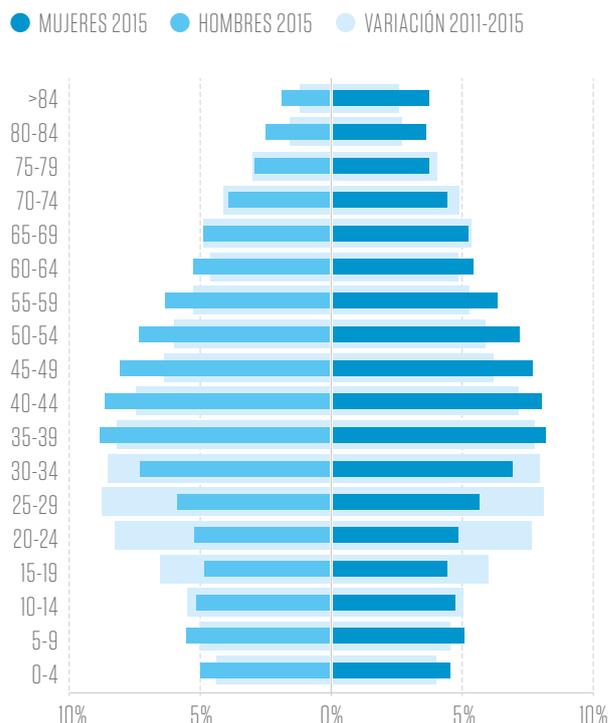
El análisis de los expertos de Tinsa también arroja datos sobre la tipología predominante en la obra nueva en curso.

Las viviendas plurifamiliares de tamaño medio siguen siendo las predominantes en el mercado con un 51% de la oferta en construcción. Los inmuebles con mayor superficie, considerando tanto los unifamiliares como los plurifamiliares de gran tamaño, copan el 41,4% de las obras. En el otro lado se encuentran las superficies más pequeñas, los apartamentos, que suponen un 7% de la construcción.

La obra nueva está orientándose a satisfacer las necesidades de los jóvenes en busca de

## ¿QUIÉN COMPRO NUEVA VIVIENDA EN ESPAÑA SEGÚN EDAD?

Fuente: Tinsa



# 2.671

Es el número de visados de inicio de obra solicitados en Madrid durante el primer semestre de 2016, lo que coloca al municipio a la cabeza de la obra nueva.

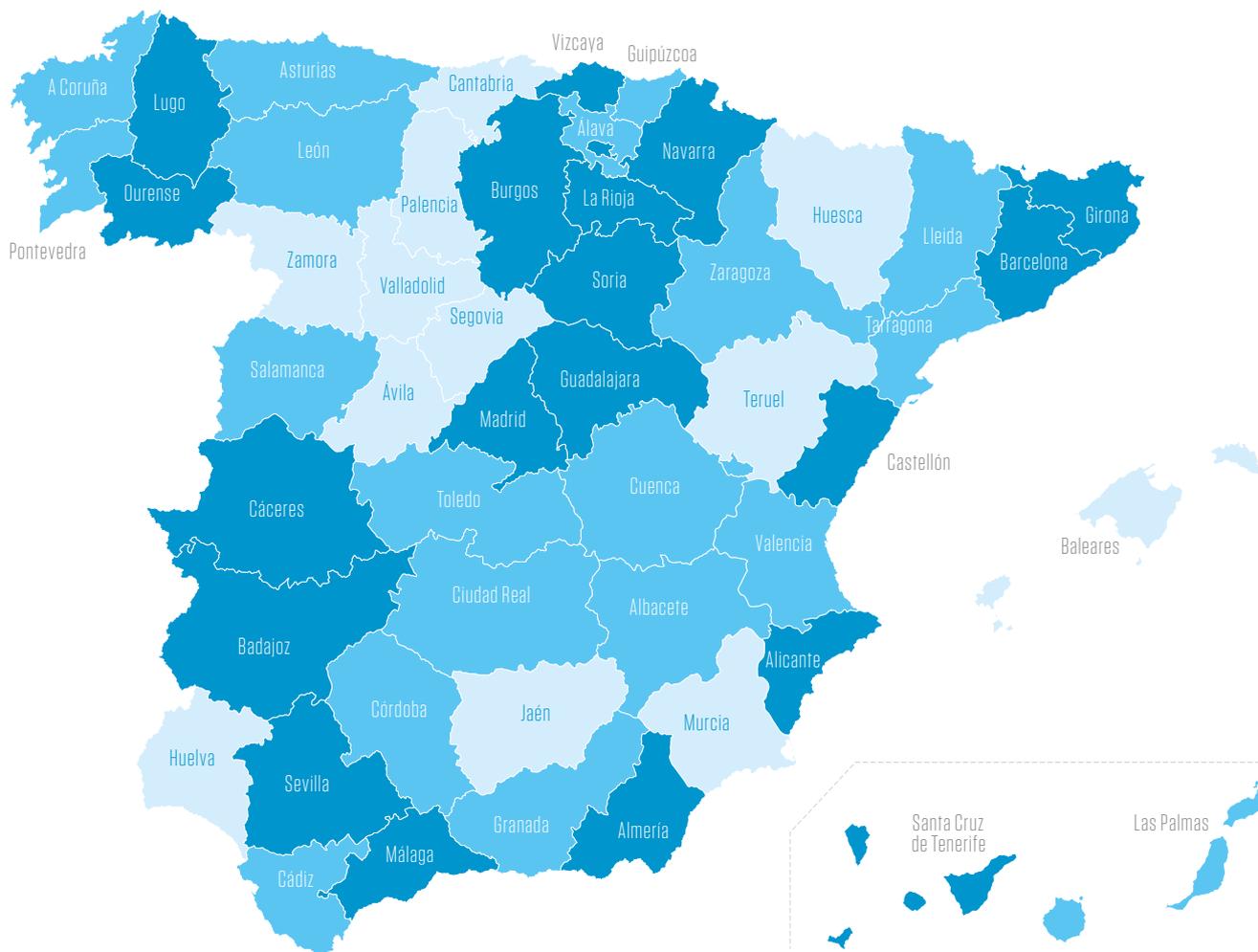
primera vivienda, que representa el 32,2% de los compradores. Y no sólo desde el punto de vista de ubicación de los pisos (mejores zonas) como también de su tamaño y dotaciones.

Las parejas con niños suponen ya el 45,9% de los nuevos compradores de obra nueva en construcción. Se trata con frecuencia de adquirentes de reposición, señala este estudio, que ya tenían una casa en propiedad y ahora quieren más espacio y/o mejores calidades. El nivel adquisitivo del comprador también es objeto de estudio de este informe. Así, algo más del 20% del mercado de nueva vivienda es copado por aquellos con nivel alto o muy alto, concentrándose fundamentalmente en áreas costeras y en la zona noroeste de Madrid (Pozuelo o Majadahonda). En el lado opuesto, menos de un 4% de la obra nueva en marcha está destinada a los perfiles económicos más modestos (nivel adquisitivo bajo o muy bajo). Suelen situarse en poblaciones de pequeño tamaño del interior.

Tinsa alerta también de que en algunas de las ciudades y ámbitos donde se ha reactivado la construcción de vivienda se presenta escasez de suelo finalista que puede dar lugar a tensiones del mercado de obra nueva. Es el caso de zonas de expansión al norte de Madrid y algunos puntos concretos de su corona metropolitana, como Pozuelo, Coslada o Rivas.

## ¿DÓNDE SE ESTÁ GENERANDO MÁS ACTIVIDAD DE NUEVA CONSTRUCCIÓN?

Variación interanual del número de visados de obra nueva (1º semestre 2016). Dato provincial.



	I Sem. 2015	I Sem. 2016		I Sem. 2015	I Sem. 2016		I Sem. 2015	I Sem. 2016
Álava	179	134	Granada	376	409	Palmas, Las	186	203
Albacete	136	191	Guadalajara	132	539	Pontevedra	167	170
Alicante	2.109	3.032	Guipúzcoa	1.077	672	Salamanca	129	171
Almería	238	437	Huelva	256	114	S. C. Tenerife	81	286
Ávila	122	107	Huesca	324	117	Cantabria	339	273
Badajoz	227	378	Jaén	311	265	Segovia	142	138
Baleares	1.017	972	León	119	163	Sevilla	435	736
Barcelona	1.815	3.031	Lleida	121	139	Soria	105	175
Burgos	122	236	Rioja, La	128	252	Tarragona	250	350
Cáceres	178	314	Lugo	73	127	Teruel	99	79
Cádiz	377	492	Madrid	5.336	8.835	Toledo	457	613
Castellón	89	150	Málaga	666	1.351	Valencia	426	566
Ciudad Real	314	315	Murcia	514	509	Valladolid	321	315
Córdoba	331	344	Navarra	559	865	Vizcaya	580	1.406
A Coruña	396	474	Ourense	91	148	Zamora	92	55
Cuenca	126	164	P. Asturias	439	529	Zaragoza	688	946
Girona	307	436	Palencia	67	58			

Fuente: Ministerio de Fomento

rehabilita&confort

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

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



Sin inversión inicial



Ahorro en el consumo energético



Maximiza eficiencia de equipos



Completo plan de mantenimiento



Asistencia 24 horas / 365 día



Pide presupuesto sin compromiso y sin coste alguno

**900 40 20 20**

<http://www.gasnaturalfenosa.es/rehabilitayconfort>  
[eficienciaenergetica@gasnaturalfenosa.com](mailto:eficienciaenergetica@gasnaturalfenosa.com)

gasNatural  
fenosa 



## INSTALACIÓN DE CHIMENEA DE SALIDA DE HUMOS POR EL LOCAL O GARAJE



**PATRICIA BRIONES**  
ABOGADA Y ASESORA  
PERMANENTE DEL  
CAF MADRID

Son muchas las consultas que se suscitan en relación a las obras que puede realizar el propietario del local ya que, en muchas ocasiones, de ello depende la actividad que vaya a poder desarrollar.

Ante esta situación, lo primero que debemos hacer es cerciorarnos de si en el Título Constitutivo o en los Estatutos se incluye una cláusula que faculte la instalación de chimeneas o salidas de humos. En estos casos, no será necesario que el propietario solicite permiso a la comunidad, sino que deberá comunicar al presidente la ejecución de la obra (art. 7.2 LPH) así como obtener previamente la correspondiente autorización administrativa.

A este respecto, la sentencia de la AP de Madrid de 9 de marzo de 2016, a modo de resumen, señala que la comunidad debe permitir al propietario del local la construcción de la chimenea para salida

de humos dado que es una obra permitida en los estatutos aun cuando suponga una alteración de los elementos comunes de la finca.

Por el contrario, a falta de esta cláusula, deberá solicitarse autorización a la comunidad.

### DOCTRINA JURISPRUDENCIAL

Centrándonos en este último supuesto, existe discrepancia doctrinal sobre el quórum necesario para que la comunidad adopte un acuerdo. A este respecto, deben distinguirse por un lado las obras de adecuación de la chimenea a la normativa y, por otro, su nueva creación.

Si se trata de una nueva instalación, actualmente existen dos corrientes doctrinales en relación al quórum necesario para autorizar su instalación:

- **1 3/5 partes de la totalidad de propietarios y cuotas** (art. 10.3.b LPH): al suponer una alteración de la estructura y configuración originaria de los elementos comunes del edificio.
- **2 Unanimidad** (art. 17.6 LPH): al suponer el establecimiento de una servidumbre sobre el edificio como puede ser el patio, la fachada o el conducto comunitario de evacuación de humos. Por ello, al ser una modificación del Título Constitutivo, en virtud del art. 17.6 de la LPH requerirá la adopción del acuerdo por la unanimidad de los propietarios.

Por el contrario, si la chimenea ya se encuentra instalada y, por adaptación a la normativa, se exige que modifique su ubicación o que alargue el tubo por encima de la cuota más alta del edificio, no será necesario el acuerdo previo de la junta sino una mera comunicación al presidente (Sentencia SAP Madrid de 5 de febrero de 2016).

Con independencia de que para ejecutar la obra se precise o no del consentimiento de la comunidad, en ambos supuestos será necesaria la correspondiente licencia administrativa.



# Un pequeño gran viaje.

En thyssenkrupp Elevadores le ofrecemos contratos de mantenimiento personalizados, adaptados a sus necesidades y conforme a la normativa, para ascensores, montacargas, escaleras y pasillos mecánicos, plataformas o puertas de garaje, de todas las marcas del mercado.

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



engineering.tomorrow.together.



thyssenkrupp



## ¿PROBLEMAS CON LAS TUBERÍAS DE AGUA CALIENTE?



**ANTONIO OCAÑA**  
INGENIERO INDUSTRIAL  
Y EXPERTO EN GESTIÓN  
ENERGÉTICA

La antigüedad de la instalación o los problemas estructurales hacen necesario que, con el paso del tiempo, haya que renovar la red de tuberías. A menudo, los propietarios de las viviendas se echan “a temblar”, pensando que este proceso terminará con una molesta obra civil que podría afectar tanto a las zonas comunes como a las privadas. Sin embargo, minimizar estos inconvenientes es posible si se siguen algunas recomendaciones.

En primer lugar, conviene saber que existen soluciones que afectan de manera más moderada a los edificios. Siempre que el estado de la instalación lo permita, se puede acometer una limpieza de las tuberías existentes con un sistema abrasivo y recubrir posteriormente el interior de la tubería con una resina epoxi, que dota a la instalación existente de la durabilidad y prestaciones de una instalación nueva.

En segundo lugar, para saber si esta solución es o no posible, y que cualquier tipo de actuación en la red de tuberías se realice de manera adecuada, lo mejor es ponerse en manos de empresas capaces de ofrecer un servicio integral.

Por un “servicio integral” ha de entenderse desde dimensionar correctamente la instalación y elegir los sistemas y materiales adecuados hasta proveer dicho material y los accesorios de montaje correspondientes, realizar el aislamiento de las tuberías con los espesores adecuados (al menos, deberán cumplirse los aislamientos establecidos en



el RITE), ocuparse de la valvulería de corte y del equilibrado hidráulico de la instalación, prestar asistencia en labores de albañilería imprescindible y, finalmente, velar para que en la puesta en marcha de la instalación todo funcione de manera adecuada.

Por último, para que los problemas en la red de tuberías no vayan a más, nunca se deben posponer estas reformas de manera indefinida ya que eso puede generar problemas mayores y, a la larga, aumentar el coste de las reparaciones.

Un caso típico es el de las tuberías de hierro galvanizado, en las que es posible que se hayan realizado arreglos utilizando cobre. Si estas uniones no se han realizado de manera adecuada, pueden producirse roturas y oxidación en ciertos puntos de la red de tuberías. En casos como estos, la suma de las pequeñas reparaciones que hay que realizar de vez en cuando generan un gasto extra y, al final, la renovación de la red de tuberías deberá acometerse de igual manera.

No son los únicos problemas a los que deben enfrentarse muchos edificios, que además cuentan con desequilibrios hidráulicos y la obstrucción de tuberías que se genera cuando, por efecto del paso del tiempo, el diámetro interior de ida y de retorno disminuye debido a la incrustación de cal, lodo y otras impurezas que transporta el agua.

SE PUEDE ACOMETER UNA LIMPIEZA DE LAS TUBERÍAS CON UN SISTEMA ABRASIVO Y RECUBRIR POSTERIORMENTE EL INTERIOR CON UNA RESINA EPOXI



## 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.

# ¿ES NECESARIO REVISAR LOS PARARRAYOS?



**SALVADOR ROMERO MORILLO**  
EXPERTO EN EQUIPOS DE PROTECCIÓN CONTRA EL RAYO

Los pararrayos con dispositivo de cebado (PDC) son equipos diseñados bajo estrictos controles de calidad y preparados para soportar repetidas descargas atmosféricas. El objeto de dicha instalación es limitar el riesgo directo del rayo e incendio causado por la acción del mismo, emitiendo un trazador ascendente que proporciona al rayo un camino seguro a tierra, protegiendo a personas y estructuras dentro de su radio de acción.

Desde la entrada en vigor del Código Técnico de la Edificación prácticamente la totalidad de los edificios disponen de dichos sistemas de seguridad, cuya revisión periódica resulta indispensable para detectar cualquier deficiencia que pueda dar como resultado graves daños en personas, estructuras y equipos. Son varias las razones por las que se debe inspeccionar periódicamente esta instalación:

- La revisión de pararrayos te permite



▲ El 90% de las instalaciones tienen un nivel de protección I y II

cumplir con los requisitos de obligado cumplimiento en materia de seguridad de los trabajadores, que puedan desempeñar sus labores en la comunidad.

- Resulta, en muchas ocasiones, un requisito indispensable para que las compañías aseguradoras cubran los desperfectos derivados de un incidente puntual.
- Permite aumentar la vida útil de los equipos disminuyendo los gastos a medio y largo plazo.
- Evita la pérdida de efectividad del equipo

Diseño, fabricación e instalación de sistemas de protección contra el rayo

Inspecciones de pararrayos según normativa

Estudios técnico económico sin coste

SERVICIO TÉCNICO OFICIAL

www.psr.es  
pararrayos@psr.es  
91 539 24 43/91 816 09 34



que puede producirse a consecuencia de inclemencias atmosféricas, aves, corrosión o impactos de rayo.

- La normativa actual establece que dichas inspecciones sean realizadas por una empresa técnicamente competente y especializada en la materia, en cumplimiento de:
  - A nivel internacional: NF-17.102 y NP-4.426.
  - A nivel nacional: UNE EN 21.186:2011, Reglamento de Baja Tensión y Ley de Prevención de Riesgos Laborales.

El personal que la efectúe debe estar certificado con un sistema de gestión de calidad conforme a ISO 9001:2008 o similar, que acredite la formación técnica en la materia. Con posterioridad a la realización de los trabajos, deberán emitir un informe pormenorizado que recoja el estado de la instalación, así como las posibles anomalías que pueda tener la misma. En caso de encontrarse alguna anomalía, esta debería ser subsanada a la mayor brevedad posible. ¿Con qué periodicidad deben efectuarse las revisiones?

Según normativa los pararrayos se revisarán:

- Anualmente o cada dos años (dependiendo del nivel de protección)
- Cuando la estructura sufra algún tipo de modificación.

**Tabla 7 - de la norma UNE - 21.186:2011**

Nivel de protección	Periodo de verificación visual (años)	Periodo de verificación completa (años)	Periodo de verificación de los sistemas críticos (años)
I y II	1	2	1
III y IV	2	4	1

- Cuando se produzca impacto de rayo sobre el equipo.

El 90% de las instalaciones tienen un nivel de protección entre I y el II. En la tabla de la norma UNE 21.186 se recogen los periodos máximos de verificación (ver más arriba). El fabricante recomienda una revisión anual, ya que muchas instalaciones no tienen contador de rayos y es difícil verificar si ha recibido impactos.

También, y como medida complementaria a una instalación externa de protección contra el rayo (pararrayos), se recomienda la instalación de protecciones contra sobre tensiones, para proteger de las corrientes inducidas.

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

Nuestra Líneas de servicio, abarcan todas las necesidades:

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



NUEVA tarifa plana de mantenimiento  
Evite gastos imprevistos

**Grupo Ureka**  
www.grupoureka.com

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

# CÓMO AHORRAR EN EL CONSUMO DE BIOMASA



**JOSÉ LUIS RODRÍGUEZ**  
TÉCNICO EN  
INSTALACIONES  
TÉRMICAS

La biomasa como combustible para producción térmica doméstica supone el uso de una energía renovable no contaminante y 100% autosuficiente, es decir, no precisa de ningún otro combustible convencional fósil de apoyo. Es por ello que son cada vez más las comunidades de propietarios que adoptan la decisión de cambiar la caldera originaria.

Recientemente en un cambio de caldera en una comunidad localizada en Madrid pudimos ver el desafío que supuso técnicamente la instalación requerida. También por la distancia existente entre los silos de acumulación de biomasa y la zona de generación, ya que se tuvo que implementar un sistema de transporte mediante tornillo sinfín con una distancia total de 55 metros. Para evitar interrupciones en el servicio, este sistema se monitorizó por el sistema de gestión propio (BMS) en cada punto con cambio de cota o dirección. Además, se realizaron todas las actuaciones y trabajos sin privar a los vecinos de agua caliente sanitaria. En su renovación, se instalaron dos calderas modulares de última generación funcionando con una potencia térmica nominal de 700kw., que cuentan con un sistema puntero que per-

mite, tanto en su ventilador de aire primario como en la inyección de combustible, estar totalmente controlados mediante variadores de frecuencia, consiguiendo ajustar para cada rango de potencia la cantidad exacta de combustible y comburente.

Este innovador sistema supone, para la comunidad, la obtención de combustiones más completas y un mayor ahorro en el consumo de biomasa. Para este ejemplo, el suministro de dicho biocombustible está adaptado para descargar la biomasa de forma segura, rápida y limpia en los silos de almacenaje ubicados en los sótanos del edificio. Además, se aprovechó y adaptó el canal de carga originario de descarga de gasóleo para el suministro de combustible biomasa.

A fin de cumplir con la normativa vigente y por petición explícita de los propietarios se ejecutó la demolición de una chimenea común adyacente a la sala de calderas, con la que se contaba en su construcción original a través de uno de sus patios interiores. Dichos trabajos tuvieron una duración de cuatro semanas en las cuales se retiró la totalidad de los ladrillos que conformaban la chimenea a lo largo de las nueve plantas con las que cuenta el edificio. Se instalaron dos chimeneas de acero inoxidable, de menor tamaño que la original y un sistema de evacuación de humos para finalmente acompañar al patio de vecinos de más espacio, menos suciedad, luminosidad y comodidad.

Con objeto igualmente por parte de la comunidad de apostar por el ahorro energético e individualizado propuesto por la Unión Europea, se dotó a cada vivienda del edificio de sistemas de contabilización térmica individualizada y válvulas termostáticas para el control de su apertura.



**50%** de **descuento** durante los **2** primeros años

**24h** <sup>365</sup> días al año



Para que puedas disfrutar del MEJOR SERVICIO Calordom da respuesta a vuestras necesidades y lanza la MEJOR OFERTA en nuevas contrataciones.

Oferta válida hasta el 31 de marzo.

¡PORQUE NOS LO PODEMOS PERMITIR!

- |  |  |   |
|--|--|---|
|  Calefacción y A.C.S. |  Bombas de Saneamiento  |  PCI           |
|  Grupos de Presión    |  Ventilación Individual |  Solar Térmica |
|  Grupos Electrógenos  |  Ventilación de garajes |  Climatización |



**Telegestión.** Control de la sala de calderas desde cualquier dispositivo.

**91 382 13 13**

[peticioncomercial@calordom.com](mailto:peticioncomercial@calordom.com)

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



grupo  
**humetek**

Innovación y tecnología  
en tratamientos antihumedad



*La solución definitiva  
a los problemas de humedad*

- ◆ **grupo humetek** investiga constantemente para ofrecer a sus clientes los materiales y herramientas más eficaces y respetuosos con el medioambiente en la **erradicación de las principales patologías de humedad**.
- ◆ Nuestro departamento técnico realiza un **diagnóstico gratuito y sin compromiso**.
- ◆ Humetek ha realizado **más de 3.000 tratamientos** antihumedad hasta la fecha en territorio nacional, que ya gozan de nuestras **garantías de hasta 30 años**.



## CONDENSACIÓN

Exceso de humedad ambiental en la vivienda, consecuencia de los aislamientos actuales y de una escasa renovación del aire. Provoca insalubridad por la aparición de moho en las paredes, malos olores, etc.



## FILTRACIÓN

Humedad generada en muros y paredes soterradas, por filtración del terreno exterior, como consecuencia de una deficiente impermeabilización, mala construcción o falta de drenajes.



## CAPILARIDAD

Humedad ascensional producida por la combinación del nivel freático y defectos en la construcción. El muro absorbe el agua del terreno provocando un remonte capilar.

*Solicite su diagnóstico  
gratuito y sin compromiso*

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

**ATENCIÓN  
AL CLIENTE**

900 22 10 42



LA DEFICIENTE

CONSTRUCCIÓN,

## POSIBLE ORIGEN DE HUMEDADES EN EL EDIFICIO



**GUILLERMO CORTÉS**  
EXPERTO EN PATOLOGÍAS  
RELACIONADAS CON  
LA HUMEDAD EN LA  
EDIFICACIÓN

Uno de los problemas más comunes en los edificios de viviendas es la aparición de humedades en zonas comunes como el portal, plantas bajas o garaje. Suelen ser las más afectadas porque están en contacto directo con el terreno, y en el caso del garaje, al estar por debajo del nivel del suelo y cerca de las instalaciones de agua, saneamiento, pocería, etc., su exposición es mayor.

Cuando las humedades se manifiestan en estas zonas comunes pueden tener dos orígenes: filtración o capilaridad. La primera se genera en muros y paredes por filtración del terreno, como consecuencia de una deficiente impermeabilización, mala construcción, o falta de drenajes. En el segundo tipo, la humedad asciende desde el terreno por los defectos en la construcción. Los muros y paredes, debido a su porosidad, absorben el agua del terreno provocando la humedad por remonte capilar, pudiendo variar en altura en función del tipo de revestimientos, enlucidos o frisos, ya que el agua busca la transpiración.

Aparecen manchas en la pared, mal olor, desprendimientos de la pintura, etc. Deteniéndonos por zonas, si la humedad afecta al garaje, la integridad de los vehículos aparcados está en juego.

Pueden darse desprendimientos del techo sobre coches y motos aparcadas.

### SEÑALES DE HUMEDAD EN EL PORTAL

Si prestamos atención a la humedad que puede manifestarse en el portal, además de manchas en la zona baja de la pared, se pueden formar charcos de agua. Estos desperfectos pueden provocar caídas y lesiones innecesarias a los vecinos. A todo ello hay que sumarle lo perjudicial que es para la salud estar en zonas con una humedad relativa por encima de la recomendada (30-50%), aumentando el riesgo de sufrir enfermedades respiratorias tales como alergias, asma, o rinitis crónica.

Todas estas señales hacen que el problema en la comunidad de propietarios no se reduzca solo a un desperfecto en la estética del edificio, sino que está en peligro la estructura y la salud de los residentes. La solución más eficaz y definitiva para frenar cuanto antes el problema es ponerse en contacto con una empresa experta en solventar cualquier tipo de patología y capaz de ofrecer los mejores materiales, de última generación y respetuosos con el medio ambiente.

El conocimiento acerca del uso de morteros y resinas se convierte en la base que consolida un buen método antihumedad. En cualquiera de los dos casos, el éxito del tratamiento elegido está repartido al 50% en la elección del producto adecuado para cada patología y el otro 50% en su instalación. Si alguno de los dos fallan, el tratamiento no será efectivo.

50%

Es la humedad relativa máxima recomendada. Cuando es superior a este nivel aumenta el riesgo de sufrir enfermedades respiratorias.



## EL TRIBUNAL SUPREMO AGRAVA LAS PENAS POR ROBOS EN TRASTEROS Y GARAJES



**VICENTE MAGRO SERVET**  
MAGISTRADO DE LA  
AUDIENCIA PROVINCIAL  
DE MADRID

Ha dictado la Sala de lo Penal del Tribunal Supremo sentencia de 21 de diciembre de 2016 donde declara que va a proteger más a las comunidades de propietarios (penas de 2 a 5 años de prisión) al considerar que “el tipo agravado de robo que recoge el **art. 241 del Código Penal** comprende tanto su comisión en las casas de los vecinos como en cualquiera de sus dependencias” (garajes, trasteros, buhardillas, azoteas y terrazas, etc.). En los casos de incrementar las penas por robos en casas de comuneros se trata en esta sentencia de fijar el alcance del art. 241 CP en cuanto se refiere a qué se entiende por “dependencias de la casa” y si el garaje y otras dependencias se entienden incluidos en este concepto para aplicar una agravación de la pena en estos casos. Y lo cierto es que cuando se han producido robos en garajes y trasteros se han suscitado dudas acerca de algunos elementos accesorios del inmueble, pero finalmente ha considerado

“dependencias de la casa” para agravar las penas cuando se perpetra un robo en garajes y trasteros por entender que se está llevando en la misma casa. Así considera “dependencias de la casa” para agravar las penas por robo si concurren estos requisitos:

- **a) contigüidad**, es decir, proximidad inmediata, absoluta, extrema o directa con la casa habitada.
- **b) cerramiento**, lo que equivale a que la presunta dependencia esté cerrada, aunque no sea necesario que se halle techada ni siquiera murada.
- **c) comunicabilidad** interior o interna entre la casa habitada y la presunta dependencia.
- **d) unidad**, pues como la misma denominación indica, la dependencia debe formar un solo todo con la cosa principal que es la casa habitada y respecto a la que tiene naturaleza accesoria, secundaria o complementaria.

Por ello debe entenderse que el robo en el trastero incluiría la agravación de la pena. Para el TS, un trastero o cuarto de desahogo ubicado en los sótanos, con acceso por las escaleras comunes, es considerado dependencia de casa habitada en la STS 1348/1971, de 11 de noviembre. También se ha considerado como tales las buhardillas y las azoteas o terrazas finales de la escalera de acceso (STS 159/1972, DE 7 de febrero). Y el propio portal al señalar en la STS 1883/1987, de 23 de octubre, que el “portal, no es dependencia de casa habitada, pues es la propia casa habitada”. También los robos en garajes son más penados con este criterio de entender que son “dependencias de la casa”, y así, el Tribunal Supremo también extiende a los garajes la agravación de la pena cuando se perpetre en estos el hecho delictivo del robo entendiendo que a los garajes comunitarios “le son predicables las circunstancias que sustentan la especial protección de las dependencias de casa habitada”.

Con ello, existe una mayor protección de todos los elementos de la comunidad en donde por su carácter cerrado, o privativo en el caso de producirse un robo es como si se perpetrara en un hogar, agravándose con ello la pena a imponer tras el correspondiente juicio.



# Plan de Impulso

Repartidores de Costes  
de Calefacción Central  
y Válvulas con Cabezal  
Termostático



Madrid Ahorra con Energía

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

91 561 03 30



Comunidad de Madrid

# ¿ESTÁN REALMENTE LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS EXENTAS DE LAS TASAS JUDICIALES?

Existe por parte de todos la creencia extendida e indubitada de que las comunidades de propietarios se encuentran exentas del pago de las tasas judiciales, todo ello especialmente tras la entrada en vigor del **Real Decreto-Ley 1/2015** de 27 de febrero, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de carga financiera y otras medidas de orden social.

Dicho Real-Decreto supuso un cambio radical respecto a los criterios que venían aplicándose con anterioridad, puesto que estableció que las personas físicas pasaban a estar, en todo caso, exentas del pago de tasas judiciales en cualquier orden e instancia.

¿Afectaban entonces estas nuevas exenciones a las Comunidades de Propietarios? En un principio la respuesta era no, ya que no se aludía en ningún precepto de la Ley 10/2012 después de las reformas de los Reales Decretos-Leyes 3/2013 y 1/2015 a las comunidades de propietarios, motivo éste por el cual, ante dicha confusión, la cuestión fuese elevada a la Dirección General de Tributos (DGT) que finalmente se pronunció sobre la materia.

La Dirección General de Tributos, en consulta vinculante 790-15 de 12 de marzo de 2015, dando contestación al Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España, resolvió que las comunidades de propietarios, al carecer de personalidad jurídica propia, estaban exentas del pago de las tasas judiciales en cuanto actuaban a través de la Junta Directiva de la comunidad y, en particular, de su presidente.

Se ha establecido por tanto la tesis y creencia por parte de todos de que a partir de dicha consulta las comunidades de propietarios se encuentran exentas del pago de las tasas judiciales.

Pues bien, dichas tesis establecidas por las consultas “vinculantes” de la Dirección General de Tributos en la que se equiparaba a las comunidades con personas físicas y por tanto se establecía su exención, no están siendo

seguidas en algunos casos por los tribunales, que en ningún caso se sienten obligados ni sujetos por ellas.

Así, y a modo de ejemplo, el **Juzgado de 1ª Instancia nº 54 de Madrid, en Decreto de fecha 29 de septiembre de 2016**, resolvió desestimar el recurso de reposición presentado por una comunidad de propietarios que pretendía se le aplicase la exención al pago de las tasas judiciales, argumentando que independientemente de que la DGT haya procedido a la equiparación de las comunidades de propietarios a personas físicas, la cuestión esencial es que “...una mera consulta no puede modificar en ningún caso un texto legal, como ha señalado el Tribunal Supremo por su sala 3ª, sección 1ª, de 27 de junio de 2013, al establecer con rotundidad que las consultas no se pueden vincular”. Para a continuación recalcar que “hay que tener en cuenta que si el legislador hubiese pretendido que las comunidades de propietarios quedaran excluidas así lo hubiera hecho constar expresamente, no pudiendo suplirse una laguna legal por analogía entre lo que no es claramente análogo”. En conclusión, debemos por tanto estar prevenidos con respecto al tema de las tasas judiciales y la aplicabilidad de su exención a las comunidades de propietarios, ya que si bien hasta la fecha se están aplicando en la mayoría de los casos, sí podemos ver que existen excepciones donde los tribunales en ningún caso se sienten vinculados por los criterios de la Dirección General de Tributos.



**ALEJANDRO RUIZ GARCÍA**  
ABOGADO





## PLAN FUSIÓN

### CERTIFICADO DIGITAL

- Sin desplazarse a ningún lugar
- Emisión en una hora desde su solicitud
- Con nota en el Registro Mercantil
- Soporte técnico especializado
- Realizamos emisiones, renovaciones y revocaciones



### NOTIFICACIONES ELECTRÓNICAS

- Vigilancia permanente de las Notificaciones
- Firma y descarga de las Notificaciones recibidas
- Envío de PDF por email certificado y SMS
- Back-up con histórico de todas las Notificaciones
- Descarga diferida y días de cortesía

Otras soluciones sólo aportan un software.

**DEH Online ASEGURA LA RECEPCIÓN** de las Notificaciones Electrónicas a través del **ENVÍO POR EMAIL CERTIFICADO Y SMS**, además de asumir el **APODERAMIENTO**.

#### PRECIO WEB

75€<sub>+IVA</sub> | año  
NIF

#### PRECIO COLEGIADO

40€<sub>+IVA</sub> | año  
NIF

Para conocer más:

**91 050 49 79**

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

# UNA NUEVA FIGURA EN LA PROFESIÓN: EL OFICIAL HABILITADO



**INMACULADA HERNANDO**  
ADMINISTRADORA DE  
FINCAS Y VOCAL DEL  
CAF MADRID

La figura del “Oficial Habilitado del Administrador de Fincas” nace de una necesidad sobrevenida en nuestro ámbito profesional. Actualmente la profesión se caracteriza por un contenido multidisciplinar que el administrador debe manejar en las diferentes áreas de conocimiento. Todo ello hace necesario dotar al despacho de nuevas herramientas tanto tecnológicas como de personal.

El Oficial Habilitado, figura ya regulada en otros Colegios Profesionales de Administradores de Fincas, consiste en la habilitación, otorgada a personal laboral del despacho, por el cual el Administrador de Fincas Colegiado puede delegar sus funciones, marcadas en los **arts. 20 y 19.3 de la LPH**, en determinados empleados. Funciones que hasta la fecha sólo puede asumir de forma personalísima el Administrador de Fincas, como por ejemplo la personación en las Juntas de Propietarios, que podrán ser delegadas en el Oficial Habilitado y, en consecuencia, actuar “en sustitución de”, desarrollando los servicios que legalmente le vienen atribuidos al administrador titular.

Según el **art. 1.721 del Código Civil**, dentro de la figura del mandato, el administrador de la comunidad, como mandatario, puede nombrar un sustituto, en este caso el Oficial Habilitado para el desarrollo de las funciones a él encomendadas, siempre y cuando el mandante, es decir la comunidad, no lo haya prohibido expresamente. El Colegio de Administradores de Fincas, como Corporación de Derecho Público, mediante la aprobación en la Asamblea



# FERBO, S.A.

SERVICIOS ESPECIALES desde 1975

## Expertos en Instalaciones Térmicas

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

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

Asociados a:



Acreditación  
de Calidad  
ISO 9001

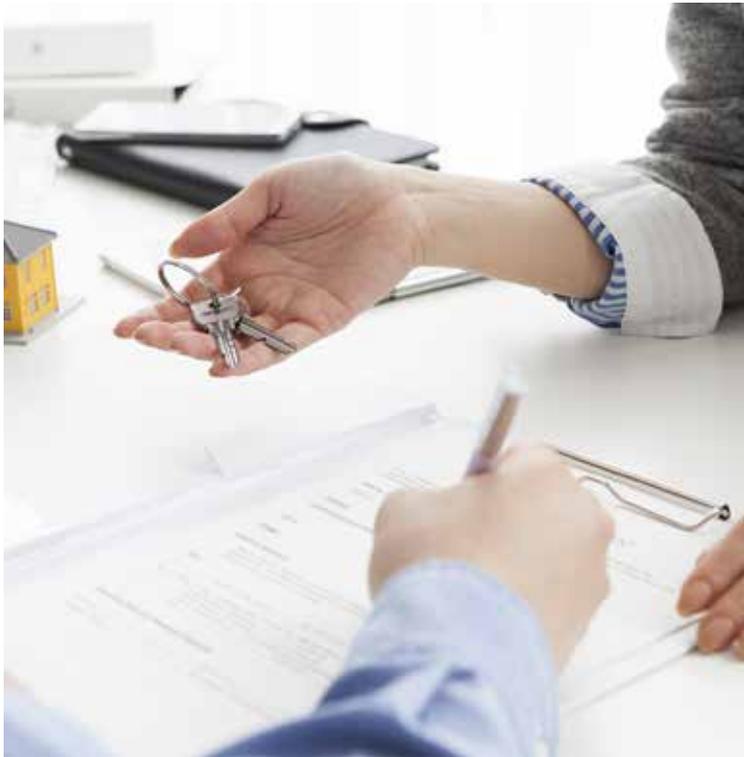


info@ferbo.es  
www.ferbo.es

Llámenos

**91 315 80 84**

*Confort de Confianza*



General correspondiente, puede regular en sus Estatutos esta figura mediante el correspondiente Reglamento, incluyendo en el mismo: los requisitos de inscripción, funciones del Oficial y régimen disciplinario.

La formación deberá ser una de los pilares más importantes para poder acceder a ser Oficial Habilitado. Es obligación del profesional que quién le represente esté correctamente preparado. El aspirante a

Oficial Habilitado deberá acreditar sus conocimientos en la materia objeto de la profesión, mediante la superación del correspondiente proceso de formación y de las pruebas de aptitud que sean establecidas por el Colegio. Dicho proceso formativo deberá constar de conocimientos básicos como: LPH, laboral, fiscal, contabilidad, técnicos en relación al edificio, Inspecciones obligatorias, habilidades de comunicación. Ahora bien, ¿qué pasa cuando se rescinde la relación laboral entre el administrador y el oficial, y es contratado por un compañero colegiado? Dicha eventualidad deberá ser prevista en el Reglamento, limitando por un plazo prudencial (mínimo de tres años) que el nuevo administrador colegiado no pueda administrar fincas en régimen de propiedad Horizontal provenientes del anterior titular, salvo autorización expresa de éste.

Las ventajas que nos ofrece esta nueva figura dentro de la profesión son evidentes. Los administradores colegiados podrán delegar con responsabilidad y dentro de un marco legal en empleados preparados para dichas funciones, pudiendo decidir qué delegar y cuándo. Todo ello enfocado a poder desarrollar en nuestros despachos una mayor capacidad organizativa y de gestión, adaptándolo a los nuevos tiempos.

SEGÚN EL CÓDIGO CIVIL, EL ADMINISTRADOR DE LA COMUNIDAD, COMO MANDATARIO, PUEDE NOMBRAR UN SUSTITUTO, EL OFICIAL HABILITADO



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




hispasat



televisión digital terrestre

**TEGUI**

**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](http://www.tecnisat.com)  
[www.tecnisat.es](http://www.tecnisat.es)  
E-mail: [tecnisat@tecnisat.com](mailto: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](http://www.tecnisat.com)





Televés



**TEGUI**

# EL OTRO ROL DEL ADMINISTRADOR DE FINCAS



**INMACULADA CUESTA  
Y ERIKA GARCÍA**  
TRABAJADORAS SOCIALES Y  
ASESORAS DEL CAFMADRID

Actualmente, la práctica de la mediación está presente en casi todos los campos sociales donde surge la conflictividad. Con respecto a esta cuestión, el administrador de fincas es también un experto mediador.

Dentro de la experiencia de las consultas que han llegado a nuestra Asesoría Social del CAFMadrid, hemos detectado como principales áreas donde surge una mayor conflictividad aquellas situaciones que afectan de manera individual a cada propietario - como, por ejemplo, que alguien haga ruidos que impidan descansar a otro- y cuando la conducta de algún propietario o vecino

incumple con el cuidado de los espacios comunes o genera impagos.

## TÉCNICAS DE MEDIACIÓN

El administrador de fincas ha venido practicando la resolución de conflictos en el trato directo con los propietarios de las comunidades que administra, tratando de conseguir un consenso y evitando las tradicionales vías judiciales.

Cuando hablamos de mediación nos referimos a conseguir un diálogo entre dos o más partes enfrentadas que permita establecer unos acuerdos sobre la cuestión objeto de conflicto.

Así, el administrador de fincas debe desarrollar el rol de mediador para intervenir, recomendar y hacer sugerencias, pero nunca para imponer soluciones o tomar decisiones vinculantes. Podríamos definirlo como una figura que ayuda en un proceso de negociación, desde su imparcialidad y neutralidad.

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.

## LOS DISTINTOS PAPELES

En su papel como mediador el profesional puede adoptar una serie de roles:

### 1. ROL COMUNICADOR

El administrador de fincas debe abrir canales de comunicación entre las partes en conflicto. La comunicación es la base de la negociación, del conocimiento, de las necesidades e intereses para establecer un diálogo facilitador de soluciones integradoras. Cuando los canales de comunicación están rotos o deteriorados, se deben tratar de reestablecer.

### 2. ROL LEGITIMADOR

Se entiende por tal la tarea de establecer compromisos entre las partes, desde una perspectiva más formal. Ciertas reglas que tengan vigencia mientras dura el proceso. La presencia del administrador refuerza la validez de los acuerdos a que se va llegando y contribuye a impedir la marcha atrás y deja constancia de los mismos.

### 3. ROL FACILITADOR

Entendiendo por tal el asesoramiento sobre el orden de abordaje de los temas.

### 4. ROL DE CHIVO EXPIATORIO

En muchas ocasiones el administrador de fincas tiene que tomar decisiones que resultan difíciles de asumir, bien porque se trate de concesiones poco aceptables, bien porque vaya a generar problemas en algunas de las partes en litigio. Esto no debe eximir al profesional de asumir la toma de decisiones respecto a hacer una propuesta, aunque pueda ser responsabilizado de no resolver el conflicto de un modo satisfactorio para todos ellos.

Consideramos básico que en el futuro se desarrolle este rol para conseguir un mayor grado de especialización del administrador de fincas, y de diferenciación respecto a otros perfiles profesionales.

El rol de mediador puede desarrollarse en dos dimensiones y ambas pueden obtener resultados positivos. Existe una mediación que denominaremos activa en la que el administrador de fincas interviene emitiendo sugerencias y desarrollando un plan de acción, y una mediación pasiva donde éste se limita a que las partes sigan negociando y estar presentes,

ya que constituye una figura de cierta autoridad y legitimidad.

Existen unas características que son apropiadas y deseables para adquirir habilidades en las tareas mediadoras: **habilidades personales** (capacidad de comunicación, asertividad y empatía), **intelectuales** (inteligencia y creatividad) y **técnicas** (conocimiento del problema y entrenamiento).

## CONTROL DE PLAGAS



### Ecológico, Seguro y Eficaz

# ¡Sin Olor!

## Sin Plazo de Seguridad

## Desinsectación y Desratización

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



# 91 304 02 02

consultoria@profinal.es  
www.profinal.es



# RESPONSABILIDAD SUBSIDIARIA DE LOS COPROPIETARIOS EN COMUNIDADES SIN FONDOS



**MIGUEL ÁNGEL  
ALONSO PÉREZ**  
ABOGADO

El art. 22 de la Ley de Propiedad Horizontal prevé el mecanismo a través del cual un acreedor de la comunidad puede exigir la responsabilidad de los copropietarios. Examinamos algunas cuestiones prácticas al respecto.

Con carácter previo, y para documentar la

falta de fondos y derechos por la comunidad condenada para cubrir el importe de la deuda, se han de recabar las diligencias negativas de embargo y demás documental que refleje el preceptivo oficio al Punto Neutro Judicial.

Dado que no pueden embargarse elementos comunes del inmueble, ni el inmueble en su totalidad, porque su titularidad no figura inscrita en el Registro de la Propiedad directamente a favor de la comunidad, sino atribuida en cuotas parte a la totalidad de los copropietarios, lo anterior no impide que, en su momento, se haya instado el embargo contra la comunidad para trabar otros posibles fondos o créditos de la misma, así por ejemplo, mensualidades futuras, derechos de crédito que la comunidad pudiere tener frente a terceros o bien frente a los propios copropietarios morosos.

Si bien es cierto que cuando se condena a una comunidad, por ejemplo, al pago de una cantidad, se está condenando a los copropietarios que la constituyen, la responsabilidad de los copropietarios que refiere el art. 22 es una responsabilidad subsidiaria, y por ende no puede exigirse directamente vía proceso de ejecución, y ello además porque de lo

## LASSER

Nº1 en Servicio Técnico

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

contrario se estaría vulnerando el derecho a la tutela judicial efectiva (art. 24 C.E). No pueden perseguirse los bienes de aquellos que no fueron parte en el declarativo o especial previo; el copropietario cuyos bienes se persiguen ha de ser llamado como parte personalmente y no a través de los órganos colectivos de la comunidad (D.G.R.N. 01-09-1981, 07-07-1986, 05-09-1988, 05-02-1992).

### REQUERIMIENTO

Puede el acreedor optar entre demandar a todos los copropietarios o solo a alguno o algunos de ellos, pues la responsabilidad de éstos es mancomunada y no solidaria, si bien precisamente por ese carácter mancomunado la responsabilidad de cada copropietario será siempre limitada a la cuota de participación en la comunidad que cada uno ostente. Es por ello que si el acreedor pretende cobrar la totalidad de su crédito ha de demandarlos a todos. Respecto del requerimiento, no es preciso haber requerido previa y extraprocesalmente a los copropietarios, sino que dicho requerimiento puede efectuarse con ocasión del declarativo donde se esté ejercitando la acción de responsabilidad subsidiaria. Si habiéndose efectuado el mismo resultare que

## ART.22

Prevé el mecanismo a través del cual un acreedor de la comunidad puede exigir la responsabilidad de los copropietarios

alguno o algunos de los propietarios sí se hallaren al corriente en el pago de la totalidad de las deudas vencidas de la comunidad, aquellos podrán plantear oposición. Quizás la redacción del precepto pueda parecer un poco confusa pues, si se está al corriente en el pago de las deudas vencidas debe de haber fondos, poco o muchos, en la cuenta bancaria de la comunidad o al menos haber sido puestos a disposición de la comunidad por los medios que le derecho reconoce al efecto, pero piénsese también que se puede dar el caso de comunidades que no hayan acordado aún la derrama respectiva o emitido los recibos ordinarios o extraordinarios que se correspondan para hacer frente al crédito por inacción de los órganos rectores de la comunidad. En estos casos los copropietarios, no obstante la citada inacción, no podrán plantear oposición alguna.

NO PUEDEN EMBARGARSE ELEMENTOS COMUNES DEL INMUEBLE NI ÉSTE EN SU TOTALIDAD PORQUE SU TITULARIDAD NO FIGURA INSCRITA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DIRECTAMENTE A FAVOR DE LA COMUNIDAD

calidad

tecnología

medioambiente

rapidez

servicio

24 HORAS

91 719 99 00

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

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

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

# CÓMO MANTENER NUESTRO ORDENADOR COMO EL PRIMER DÍA



**ALEJANDRO PANTOJA**  
TÉCNICO EN SISTEMAS  
MICROINFORMÁTICOS Y  
REDES LOCALES

Cuando compramos un ordenador, todo funciona rápido y bien, pero en poco tiempo deja de trabajar como el primer día. Empieza a ir lento, se bloquea, no se abre el navegador, salen ventanas emergentes con publicidad, se navega con lentitud. Aunque solemos disponer de una empresa de mantenimiento informático para que no nos suceda esta serie de incidencias, aconsejamos realizar una serie de tareas sencillas: instalar un buen antivirus que revise y bloquee las intrusiones o mantener sólo las aplicaciones que realmente utilicemos para que no nos

ocupen espacio ya que hoy en día estamos conectados a internet la mayor parte del tiempo. Otra tarea es mantener el escritorio lo más limpio posible, ya no sólo por organización, sino porque ralentiza el ordenador.

Entre otros consejos, es interesante limpiar el disco duro, esto es, borrar los datos que no utilicemos para optimizar su rendimiento; actualizar los Drivers; o limpiar los programas que se cargan en el arranque del sistema o los archivos temporales.

Windows trae por defecto varias herramientas para mantener el equipo (Inicio / todos los programas / accesorios / herramientas de sistema), pero también tenemos herramientas de terceros, como pueden ser Malware bytes, CCleaner, Defraggler, Spybot- Search and destroy, Revo Uninstaller o suites de mantenimiento.



**gashogar**  
ENERGÍA

C/ Zurbano, 87 – Bajo B • 28003 Madrid

Tel. 900 102 045 (gratuito)

[gashogar@gashogar.info](mailto:gashogar@gashogar.info)

[www.gashogar.info](http://www.gashogar.info)

**La satisfacción de tus clientes  
es nuestra mayor satisfacción**



**PLAN DE IMPULSO**

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

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

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

**Repartición  
de costes en  
calefacción  
central**



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

Infórmate en:

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

**ullastres**  
www.ullastres.com

# Su SEGURIDAD es lo *primero*

NUEVA NORMATIVA EUROPEA EN81-20 Y EN81-50



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

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

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

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

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

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

La Seguridad, nuestra razón de ser.

# OTIS

ESTAMOS PREPARADOS

Tel.: 901 24 00 24

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