

administración de
FINCAS

Noviembre / Diciembre 2017 | Número 162



La experiencia del
comprador y el vendedor
en el último año



CAF Madrid
Colegio Profesional Administradores Fincas



30%

AHORRO CONSUMO

*FUENTE IDAE

+



**EMPIECE
A AHORRAR
INSTALANDO
REPARTIDORES
DE COSTES
DE CALEFACCIÓN**

SOLICITE PRESUPUESTO SIN
COMPROMISO Y SIN COSTE ALGUNO

902 095 096

@ info@gomezgroupmetering.com
www.gomezgroupmetering.com



CARTA

Mi carta para los administradores de fincas colegiados



**MANUELA J. MARTÍNEZ
TORRES**
PRESIDENTA DEL
CAF MADRID

Queridos compañeros:
Cerramos el ejercicio 2017 cumpliendo objetivos y compromisos, que a continuación os resumo:

- El CAF Madrid continúa trabajando en el Ayuntamiento y Comunidad de Madrid en materia de vivienda. En las convocatorias de subvenciones por rehabilitación, ya se ha incluido como gasto, nuestros honorarios profesionales.
- Mantenemos cargos en la Confederación Empresarial de Madrid (CEIM), y en la Unión Interprofesional.
- Los grupos políticos escuchan con atención nuestras demandas en problemas que afectan a los ciudadanos, como el turismo en viviendas, exponiendo en la Asamblea de Madrid las dificultades de la aplicación de la Ley 1/2013 en materia de accesibilidad.
- También estamos trabajando en mejorar la imagen y comunicación interna, con una nueva WEB y ES-CRITORIO para mejorar los servicios, aunque en este momento estamos en la fase inicial por las dificultades que han surgido, pero con la apuesta de ser potente, ágil e intuitiva. En la WEB, la publicidad se gestiona de forma directa y su rentabilidad permitirá inversiones para mejorar nuestras propias herramientas.
- Hemos puesto en marcha SOLUCIONAF, atendiendo la demanda de colegiados de nueva incorporación, poniendo a su disposición proveedores y empresas que serán valoradas por nuestros colegiados en un futuro. Este proyecto se amortizará con los ingresos de los anunciantes y redundará en el presupuesto anual del Colegio.
- Las comunicaciones electrónicas con la Administración, Ley 39/2015, se ha resuelto con una herramienta que desde el Consejo General se ha puesto a disposición de los 15.000 colegiados: CAFIRMA, que facilita la

gestión y trámite que tenemos que realizar en nombre de nuestros clientes, principalmente las Comunidades de Propietarios. El Colegio, como Autoridad de Registro, obtendrá unos ingresos por este servicio que se estiman en una cifra superior a 100.000 €/anuales, tomando como base los datos estadísticos emitidos por nuestro Consejo General.

- El balance económico del año 2017 será favorable y nos hemos marcado como objetivo, en los próximos años, recuperar la desviación presupuestaria del ejercicio anterior, tomando medidas extraordinarias y excepcionales, como la eliminación de dietas a la Junta de Gobierno y Comisiones de trabajo.
- Nuestro programa de gestión, COLMADWIN, del que nos sentimos orgullosos por ser el único Colegio a nivel nacional que dispone de esta herramienta para los colegiados, continúa integrado en el proyecto de la plataforma tecnológica del Consejo General. Sin el potencial comercial de otras empresas, seguimos exportando con nuestros medios, las ventajas del programa.
- Formamos parte de la Comisión legislativa del CGCAFE elaborando una nueva Ley de Propiedad Horizontal acorde a las necesidades actuales, que se presentará a los diferentes estamentos políticos, proyectándonos a nivel nacional como representantes del sector en esta materia como únicos interlocutores de los ciudadanos en propiedad horizontal y vertical.

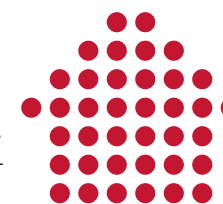
La puesta en valor del CAF Madrid se ha conseguido, por la importante campaña de comunicación que se ha impulsado, con permanente presencia en radio, televisión, actos y jornadas de instituciones y colegios profesionales, alzando la voz, en defensa de los ciudadanos. Este esfuerzo es de agradecer a la Junta de Gobierno, que son capaces de ajustar sus agendas para cumplir con la doble obligación de atender sus despachos y representarnos institucionalmente, aunque suponga tener que sacrificarse en festivos.

Para el próximo año, tenemos proyectos iniciados, pero necesitamos mayor implicación de vosotros, compañeros, para impulsar los que tenemos en marcha, como la bolsa de trabajo para nuestros despachos, y nuevos servicios que consideramos necesarios y que tenemos que empezar a estudiar.

Y no olvidemos nuestro Congreso Nacional, coincidiendo con el 50 aniversario de la Profesión, que se celebrará en Madrid a través del Consejo General, los días 7-8-9 de junio de 2018 y cuya información está a vuestra disposición en <http://cnaf2018.com>. CAF Madrid forma parte del Comité organizador, y se espera una gran presencia de los colegiados de Madrid, con un programa científico y lúdico relevante. ¡¡ NO PODEMOS FALTAR!!

Pero nuestro mejor premio es la puesta en valor de la PROFESIÓN, consolidando nuestra marca y uniendo nuestros esfuerzos en una apuesta en común: RECONOCIMIENTO PROFESIONAL.

Os deseo que el próximo año 2018 se cumplan nuestros sueños y apoyemos la ilusión que desde el Colegio proyectamos cada día en nuestra profesión.





**SIN COSTES
SIN DERRAMAS**

GRATIS*
PLAN 100%
SUBVENCIONADO

**EL KIT INTEGRAL
GRATUITO INCLUYE :**

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

* Sujeto a las condiciones del Contrato de Mantenimiento.

DESDE SÓLO 1 € AL MES POR VIVIENDA **

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

** Importe Calculado para comunidades de 50 viviendas.



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

ASG10® UNA NUEVA DIMENSIÓN EN
SERVICIOS A COMUNIDADES



NUESTROS SERVICIOS:

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



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



SUMARIO



25

A FONDO

La experiencia del comprador y el vendedor en el último año



7

**ACTIVIDAD
COLEGIAL**

El Colegio presenta el proyecto CAFirma

18

**ESPECIAL
ACCESIBILIDAD**

La accesibilidad llega a la Asamblea de Madrid

FORO TÉCNICO

Desatascar con agua a presión 35

Obras de rehabilitación de edificios y seguros necesarios..... 36

TRIBUNA LEGAL

Reglamento para la certificación de la formación continua de los administradores de fincas colegiados... 42

¿Cómo afecta el Reglamento General de Protección de Datos en las Administraciones de Fincas y comunidades de propietarios? ... 48

**administración de
FINCAS**

Revista del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid • Noviembre-Diciembre 2017 • Nº 162

FUNDADOR • Jaime Blanco Granda
• Presidente de Honor del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid

CONSEJO DE REDACCIÓN • Manuela Julia Martínez Torres • Apolonio Dorado Muñoz • Benjamín Eceiza Rodríguez • Esteban López Bermudez • M^a Ángeles Marín López

REDACCIÓN • Juan José Bueno del Amo

DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN • Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid

García de Paredes, 70 • 28010 MADRID • Tel.: 91 591 96 78 • <http://www.cafmadrid.es> • correo-e: gabinete.prensa@cafmadrid.es Síguenos en @CAFMadrid

DISEÑO Y MAQUETACIÓN • Visual Thinking Comunicación y Creatividad

IMPRESIÓN • Grafidax • Depósito Legal: M-07003-1985

Esta publicación no responde bajo ningún aspecto del contenido de los textos o artículos que nos pueden ser facilitados, cuya responsabilidad será íntegramente de los autores de los mismos.

Encuentra las 7 diferencias



Comunidad **con**
Sistemas de Seguridad

Comunidad **sin**
Sistemas de Seguridad

¿En qué se diferencia una Comunidad de Propietarios que dispone de sistemas de seguridad profesionales de otra que no?

Seguridad en el portal

Nuestros sistemas de seguridad (Videovigilancia, Control de Accesos...) para portales, eliminan problemas comunes como robos, violencia de género, pintadas, okupación ilegal, actos incivilizados etc. mejorando la seguridad y convivencia en la finca.

Seguridad en Garajes y Trasteros

Las Comunidades están sufriendo una oleada de robos de trasteros y vehículos en garajes. Frente a las medidas de seguridad individuales, lo más eficiente son los sistemas de seguridad conjunta que combina nuestro Acceso Seguro con la eficiencia de la cámaras de Prevent.

Protección de Zonas Comunes

Desconocidos en la piscina, falta de respeto por las instalaciones (jardines, pádel...) son los principales problemas con los que se encuentran las Comunidades en sus zonas comunes. Gracias a nuestras soluciones de seguridad desaparecerán de raíz todos estos problemas.



Expertos en
seguridad para
Comunidades
de Propietarios

CONOCE NUESTRAS VENTAJAS
PARA AF COLEGIADOS

913 76 82 62

info@prevent.es

Con la garantía de:



ACTIVIDAD COLEGIAL



▲ Miguel Ángel Peñalver, responsable de CAFirma, en la inauguración de una de las jornadas, junto al vocal del CAFMadrid Esteban López (a la derecha).

El Colegio presenta el proyecto **CAFIRMA**

Los pasados octubre y noviembre, el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid) presentó el proyecto CAFirma, una solución exclusiva desarrollada para el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España, que permite obtener certificados digitales de forma ágil, centralizarlos en una misma plataforma y poder gestionar las notificaciones que emiten las Administraciones Públicas a las comunidades de propietarios administradas. La entrada en vigor de la Ley 39/2015 de Procedimiento Administrativo Común hace que las comunidades estén obligadas a gestionar electrónicamente todas las comunicaciones con las Administraciones, una labor que bajo el paraguas del administrador de fincas colegiado y CAFirma posibilitará la automatización en la gestión de estas notificaciones. Más de 500 administradores de fincas colegiados asistieron a las cuatro sesiones informativas de esta innovadora herramienta capaz de optimizar las notificaciones electrónicas de diferentes Administraciones. Miguel Ángel Peñalver, responsable del producto, fue el encargado de presentar esta solución que tiene total validez jurídica y está avalada por la experiencia de Camerfirma, una empresa prestadora de servicios de



▲ Sergio Ruiz, director comercial de Ivnosys Soluciones, empresa encargada de desarrollar CAFirma, y la presidenta del CAFMadrid, Manuela J. Martínez, durante la firma del convenio el pasado 23 de octubre.

certificación y organismos de confianza en las transacciones electrónicas, con más de 30 años de experiencia. La experiencia de Ivnosys, empresa encargada del desarrollo tecnológico de CAFirma y proveedor de referencia de Camerfirma, garantiza una mayor seguridad en la centralización de los certificados en la nube. Pero, ¿cómo puede darse de alta un administrador de fincas colegiado? ¿Necesita desplazarse para hacer alguna gestión? ¿Y el presidente de la comunidad, tiene también que desplazarse? Uno de los beneficios de CAFirma es que no es necesario ningún tipo de desplazamiento ni por parte del profesional ni del presidente de comunidad. Bastará con que el administrador de la finca proporcione, de forma electrónica, los documentos identificativos de la comunidad escaneados y firmados digitalmente. Solo se necesitan tres documentos: el CIF de la comunidad, la copia del acta en el que se faculta al Administrador para enviar y recibir las notificaciones electrónicas de las Administraciones Públicas y la primera hoja del libro de actas.



◀ De izd. a dcha: Antonio Ocaña, José Porras, Manuela J. Martínez y Margarita Manchón. Fotos: Juanjo Bueno

Acuerdo de colaboración con REMICA

El Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid) ha firmado un convenio con Remica, enti-

dad pionera en el desarrollo de Servicios Energéticos y líder en el sector residencial. La compañía proporciona a sus clientes ahorros económicos, disminuyendo el precio y el consumo energético mediante la modernización y optimización de las instalaciones de calefacción, climatización e iluminación, con la garantía de su experiencia y cualificación profesional. En virtud de este acuerdo, ratificado el pasado 16 de noviembre por la presidenta del CAFM Madrid, **Manuela J. Martínez**, y el presidente de Remica, **José Porras**, esta

entidad ofrecerá en exclusiva condiciones ventajosas a los administradores de fincas colegiados que deseen contratar sus servicios para las comunidades que administran, como son las inversiones a coste cero y sin derramas, auditorías energéticas gratuitas o financiación personalizada con los intereses más bajos del mercado. Al acto de firma de convenio también acudieron la vocal del CAFM Madrid **Margarita Manchón**, coordinadora de la Comisión de Convenios, y el director comercial de Remica **Antonio Ocaña**.

Presentación de Solucionaf en la AECIM

El pasado 26 de octubre, el responsable de Relaciones Externas del CAFM Madrid, Luis Jordán, presentó a presidentes y miembros de la junta directiva de las asociaciones integrantes de AECIM (Asociación de Empresas del Metal de Madrid) el directorio de empresas y servicios Solucionaf. Esta puesta de largo del Directorio tuvo lugar durante la reunión de la Comisión de Instalación y Mantenimiento del Metal de Madrid, presidida por Juan Ramírez, y en la que también participó la presidenta del CAFM Madrid, Manuela J. Martínez, para dar cuenta del convenio recientemente firmado con AECIM.



El Colegio participa en el FORO NACIONAL DE REHABILITACIÓN



El pasado 1 de diciembre, Mercedes Carabaña, vocal del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid participó en una interesante mesa de debate integrada en el Foro Nacional de Rehabilitación, que organizó la Asociación Nacional de Empresas de Rehabilitación y Reforma (ANERR). Un encuentro que logró reunir a las Administraciones estatal, autonómica y local, junto con un interesante programa de ponentes que incluían a administradores de fincas, empresas de reformas y del sector de la energía y la edificación, y usuarios finales. En esta ocasión, el Foro se organizó junto con el Colegio de Aparejadores de Madrid

(COAATM), con motivo del convenio firmado entre ambas entidades en apoyo al desarrollo y profesionalización del sector de la rehabilitación y la reforma. Durante el acto inaugural, Antonio Aguilar, Director General de Arquitectura, Vivienda y Suelo del Ministerio de Fomento, destacó que el sector de la rehabilitación cuenta con “un enorme potencial”. A cierre de agosto este mercado creció un 13%, con una cifra de negocio en España de 3.000 millones de euros, que puede llegar a los 4.000 millones de euros a finales de año, según estimaciones de Fomento. El director General realizó un somero análisis de la normativa existente y futura, en clara

◀ Mercedes Carabaña, vocal del CAFM Madrid, durante su intervención en el Foro.

referencia a la próxima modificación del Código Técnico de la Edificación, prevista para mediados de 2018, “que permitirá dar mayor confianza a los técnicos” y el nuevo Plan Estatal de Vivienda para el periodo 2018-2021, que cuenta con tres programas específicos de rehabilitación: accesibilidad, ahorro energético y renovación urbana. En la mesa de debate “La opinión del mercado”, moderada por Javier Méndez, Director Técnico del COAAT Madrid, participaron, además de Mercedes Carabaña, Esther Nava, Delegada Sur de Gas Natural Fenosa, Ana Etchenique, vicepresidenta de la CECU, y Pedro Parra, coordinador de ANERR. Carabaña destacó que las comunidades de propietarios empiezan a tener conciencia de la importancia de rehabilitar sus edificios. La representante de CAFM Madrid reclamó “subvenciones ágiles” que incentiven la rehabilitación. Por su parte, Ana Etchenique abogó por un “enfoque sistémico” de la rehabilitación que involucre a las personas. Para la representante de la CECU, “los que más necesitan rehabilitar, no acceden ni a la información ni a la comunicación”. También habló de la “pobreza energética” que impide a muchas familias contar con energía suficiente para satisfacer sus necesidades domésticas. Finalmente, Pedro Parra apostó por aunar esfuerzos para el desarrollo del sector de la rehabilitación y destacó la necesidad de llegar al usuario final. En este sentido, se refirió al SiRE (Servicio de Información de Rehabilitación Edificatoria), cuya apertura fue posible gracias a un acuerdo de colaboración con la EMVS de Madrid, para resolver dudas al ciudadano que acometa una reforma o rehabilitación de su edificio.



A vueltas con los REPARTIDORES DE COSTES DE CALEFACCIÓN

Los repartidores de costes de calefacción siguen dando que hablar. Y más en estas fechas. Para poner algo de luz a este asunto, el pasado 26 de octubre, la Asociación Provincial de Empresas de Contadores de Agua y Energía (Apecae) y la Fundación de la Energía de la Comunidad de Madrid (Fenercom) presentaron en la CEOE una nueva edición del Plan de impulso de repartidores de costes de calefacción y válvulas con cabezal termostático.

En esta jornada participó Manuela Julia Martínez, presidenta del CAFMadrid, junto con representantes de la Comunidad de Madrid y del sector de las instalaciones. Durante su inauguración, la presidenta de Apecae, Pilar Martín, apostó por la instalación de estos aparatos en radiadores de viviendas que tienen calefacción centralizada, ya que suponen un ahorro de hasta 200 euros al año por hogar.

Sin embargo, hoy por hoy todavía no es obligatorio colocar repartidores de costes de calefacción en nuestro país. Así, los expertos recordaron

que la Directiva Europea 27/2012/UE de Eficiencia Energética aún no se ha transpuesto en su totalidad y más concretamente en el capítulo referente a su instalación. Circunstancia, no obstante, que ha llevado a la Comunidad de Madrid a preparar su propia norma, todavía en fase de estudio, como destacó Carmen Montañés, subdirectora General de Industria, Energía y Minas de la CAM. Manuela J. Martínez abogó, en su intervención, por retomar las mesas de trabajo con la Comunidad de Madrid en base a aclarar los aspectos técnicos de la normativa y la distribución de costes en las comunidades de propietarios. Por su parte, José María de la Fuente, presidente de la Asociación de Empresas del Sector de las Instalaciones y la Energía (Agremia), animó a la Administración a seguir trabajando en esta regulación y a difundir los ahorros previstos con la instalación de repartidores de costes para que una vez sea aprobada la mayor parte de las adaptaciones a los sistemas de calefacción comunitarios estén realizadas.



Pase privado de “Los últimos Jedi”

El pasado 17 de diciembre, más de 1.800 administradores de fincas y familiares disfrutaron del Episodio VIII de Star Wars “Los últimos Jedi”. El pase privado, organizado por Calordom, tuvo lugar en los Cines Capitol, icono actual cinematográfico de Gran Vía y de Madrid.

Esta octava entrega de la saga comienza después de los hechos ocurridos al final de El despertar de la fuerza (2015). En ella se plantean muchas incógnitas para los protagonistas, que se despejan en esta nueva película.

A este evento asistieron la presidenta de CAFMadrid, **Manuela J. Martínez**, y el gerente de Calordom **Juan Manuel Cabello**.

Durante el pase, Calordom entregó los premios al concurso fotográfico “Soletes”, que recayó en la administradora Nerea García.



◀ Inmaculada Hernando, vocal del CAF-Madrid, y Juan Cabello.

50
años
1968-2018

CNAF2018
XXI Congreso Nacional de
Administradores de Fincas
7-9 Junio 2018 | Madrid

**AVANZAMOS
CONTIGO**

¡Te esperamos en el Congreso de los Congresos!

El Congreso del 50 Aniversario del CGCAFE, el Congreso de los 38 Colegios Territoriales de España.

¡TU CONGRESO! :)





¿QUÉ ESTÁ OBLIGADO A PAGAR EL PROPIETARIO QUE SE CONECTA AL SERVICIO DE CALEFACCIÓN CENTRAL? EDE 2015/1004628

Planteamiento

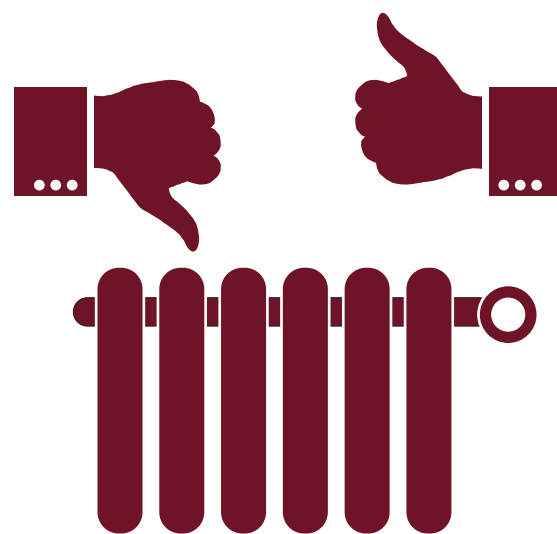
En una comunidad de propietarios, con una antigüedad de 35 años, tienen calefacción central y hay una entreplanta cuyo uso es comercial y que nunca han tenido calefacción porque de obra venía así. En la declaración de obra nueva indica que sí en un futuro quieren tener ese servicio tienen derecho y determina la forma de contribuir al gasto. Ahora la entreplanta quiere tener calefacción central. Hace 3 años se cambió la caldera y por otro lado durante estos 35 años se ha pagado un mantenimiento, reparaciones, etc., sufragados únicamente por los propietarios de la comunidad y no de la entreplanta.

¿Si el propietario de la entreplanta se conecta al servicio central deberá abonar los gastos que se han devengado durante estos años para el mantenimiento de la caldera y debería pagar la nueva caldera colocada hace 3 años? En la declaración de obra nueva no especifica nada esto.

Respuesta

En nuestra opinión, sería de aplicación por analogía (art. 4 CC -EDL 1889/1-) lo dispuesto en el art. 17.2 LPH -EDL 1960/55- sobre nuevas instalaciones de suministros energéticos. A este respecto, señala dicho precepto que “si con posterioridad solicitasen el acceso a los servicios de telecomunicaciones o a los suministros energéticos, y ello requiera aprovechar las nuevas infraestructuras o las adaptaciones realizadas en las preexistentes, podrá autorizárseles siempre que abonen el importe que les hubiera correspondido, debidamente actualizado, aplicando el correspondiente interés legal”.

Nada dice el precepto sobre los gastos de mantenimiento y conservación anteriores, en el sentido de que son los necesarios para el



uso de los propietarios que están disfrutando del servicio, de ahí su no repercusión al propietario que acceder de nuevo a la instalación.

Por tanto, en nuestra opinión, el propietario de la entreplanta puede hacer uso de la autorización estatutaria que sería admisible conforme al art. 5 LPH -EDL 1960/55-. Ahora bien, a nuestro juicio, deberá pagar el coste de la nueva caldera en la proporción que le correspondiera, incrementado en el interés legal de cada año de los últimos tres años, es decir, desde su instalación.

No tendría que abonar gastos de mantenimiento y conservación de años anteriores. tro -de gas propano a gas natural- aunque la instalación requiera una cierta adaptación, bastará con un mero acuerdo mayoritario, de conformidad con lo establecido en el art. 17.7 LPH -EDL 1960/55-.

Si se adopta la decisión por cualquiera de los acuerdos antes señalados respecto de uno u otro caso el propietario disidente quedará obligado en todo caso.



Ahorrrará un 20% en su calefacción... y si no, le devolvemos el dinero*

Instale nuestros repartidores de costes y válvulas termostáticas en su radiador.

*Consulte las condiciones de la oferta.



¡GARANTIZADO!
Y si no, le devolvemos el dinero*.



ista Metering Services España, S.A.
Tel: +34 917 01 24 83 • Email: comercial@ista.es
Consulte su oficina más próxima en www.ista.es/oficinas





LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS VALORAN EN 1,7 MILLONES DE EUROS SU CAPITAL ASEGURADO



ARANTXA CASTAÑO
PERIODISTA

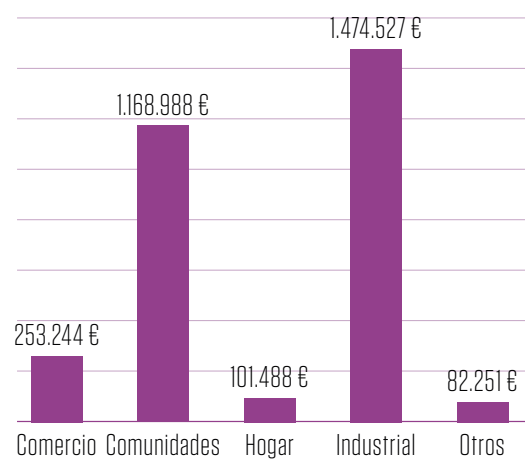
Según el informe 'Mapa de los inmuebles asegurados en España', publicado recientemente por UNESPA (Asociación Empresarial del Seguro), las comunidades de propietarios de la Comunidad de Madrid aseguran sus bienes comunes por una media de 1,7 millones de euros, superadas solo por las malagueñas con un gasto de 1,8 millones. En el caso del contenido, la media por comunidad de vecinos se sitúa en 13.662 euros y es prácticamente igual al capital medio asegurado en el resto de España.

El mapa definido por Estamos Seguros durante 2016 determina importes medios asegurados, tomando como referencia un tipo de seguro multirriesgo, por provincias y por municipios para el contenido (muebles, electrodomésticos y pequeños aparatos electrónicos, ropa y otros enseres) y para el continente (paredes, techo, suelo, cableado eléctrico, cañerías, armarios, puertas y ventanas, cerradura, bañera, inodoro y lavabo). Del estudio se desprende que los españoles valoran las posesiones que guardan en casa en casi 22.466 euros de media y en 13.600 euros en el caso de las comunidades de propietarios. En la Comunidad de Madrid, cada hogar asegura sus bienes en una media de 23.658 euros, y las comunidades de vecinos en 13.662. Madrid tiene por delante catorce provincias que gastan más en asegurar el contenido. Vizcaya, Guipúzcoa y Álava, con cantidades que rondan los 30.000 euros de gasto por hogar, encabezan una clasificación que cierran Santa Cruz de Tenerife, Ávila y Burgos con menos de 20.000. En el caso de las comunidades de propietarios, sin embar-

CAPITALES MEDIOS DE CONTINENTE

Municipio	Provincia	Capital
Aretxabaleta	Guipúzcoa	76.177 €
Agurain/Salvatierra	Álava	75.656 €
Basauri	Vizcaya	74.952 €
Vitoria-Gasteiz	Álava	74.226 €
Ermua	Vizcaya	73.953 €
Andoain	Guipúzcoa	73.456 €
Eibar	Guipúzcoa	70.494 €
Sestao	Vizcaya	69.772 €
Pasaia	Guipúzcoa	67.669 €
Errenteria	Guipúzcoa	66.993 €
Arrasate/Mondragón	Guipúzcoa	59.610 €

CAPITALES MEDIOS DE CONTENIDO



Fuente: Estamos Seguros

go, son Cuenca, Cáceres y Navarra las provincias que más gastan (alrededor de 20.000 euros) y Guadalajara, Cantabria y Barcelona las que menos (entre 7.000 y 9.000 euros). Los hogares madrileños aseguran el continente por un valor medio de 101.008 euros, muy cerca de la media nacional, que ronda los 100.000. Tampoco en este caso la Comunidad de Madrid lidera la tabla de gasto por hogar, a cuya cabeza se sitúan Baleares, Gerona y Lérida y en las últimas posiciones La Rioja, Asturias y Zaragoza. Sin embargo, las comunidades de propietarios madrileñas, con 1,7 millones de euros, son las segundas que más gastan en asegurar el continente, superadas solo por las malagueñas, que gastan 1,8 millones de euros.

Así pues, tal y como define el mapa, con estas cantidades medias -es decir, 22.500 euros para el contenido y 100.000 euros para el continente- se atienden en España los desperfectos que puede padecer una vivienda. Desde una gotera a un incendio, pasando por un robo o un cortocircuito.

Branco Bajalica S.L.

C/ Dr Julio González Villasante, 6. 28491 Navacerrada (Madrid)



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

- PODA, TALA DE LOS ÁRBOLES Y DESTOCONADO
- DISEÑO Y CREACIÓN DE JARDINES
- MANTENIMIENTO DE JARDINES
- PAISAJISMO
- FUMIGACIONES Y SANEAMIENTO DE JARDINES
- PLANTACIÓN Y TRASPLANTE
- DESBROCE, LIMPIEZA Y ENTRESACAS
- INSTALACION DE RIEGO Y DRENAJE
- TRATAMIENTO DE PLAGA Y ENFERMEDADES
- INSTALACION DE CESPED
- CERRAMIENTO DE FINCAS
- PROPIO VIVERO Y SUMINISTRO DE TODO TIPO DE PRODUCTOS DE JARDINERÍA
- CAMIONES Y CONTENEDORES PROPIOS
- GESTIONAMOS LAS LICENCIAS Y TRAMITAMOS LOS PERMISOS EN ORGANISMOS OFICIALES

918 56 01 77 - 616 87 83 80

BAJALICA@BAJALICA.ES

WWW.PODAMADRID.ES

DESCUENTO EN MANTENIMIENTO DE JARDÍN PRESUPUESTO SIN COMPROMISO TRABAJOS DE URGENCIA 24 HORAS



DESTOCNADO



Marketing inmobiliario: ¿face

Apuesto por el marketing de guerrilla. Las empresas ya no compiten por hacerse con una franja de mercado. Lo hacen para obtener un lugar en la mente del consumidor, para lograr su atención. Para atraer al público, a los consumidores, es necesario proporcionar experiencias inmediatas, intensas, cortas, teniendo muy presente el factor emocional. En definitiva, la empresa, su marca y su negocio, no es otra cosa que un gestor de las emociones, y en el sector inmobiliario no se puede ser menos, porque en la elección de una casa, de una vivienda, entran en juego, y de qué manera, las emociones.

Así pues, ¿cómo podemos lograr la atención de los clientes y emocionarles en un ámbito tan complicado como el de la vivienda, donde la decisión de compra es más emocional que racional? El marketing personal es la esencia de esta estrategia de atracción. La verdadera naturaleza del marketing no es solo servir al cliente, sino burlar, flanquear y poner fuera de juego al competidor. En definitiva, es la guerra, y el cliente es el territorio que hay que conquistar.

La estrategia debe brotar de la calle, del contacto personal con el potencial cliente y no del ambiente aséptico de una torre de mar-

La verdadera naturaleza del marketing no es solo servir al cliente, sino burlar, flanquear y poner fuera de juego al competidor

fil. La batalla del marketing se desarrolla en lugares físicos, en la calle y, sobre todo, en la mente de los clientes para obtener su confianza. Sabemos que la confianza no se otorga, se conquista, y es por eso por lo que hay que colocarse en primera fila del combate, cara

a cara con el posible cliente. La confianza es el factor decisivo para que un cliente potencial se convierta en un cliente habitual, o lo que es todavía más importante, en un prescriptor, en alguien que recomiende el servicio o el producto.

El futuro del éxito en cualquier actividad empresarial es hacer que la gente sea feliz y hacer que la relación con los clientes sea cada vez más estrecha. De alguna manera, se trata de crear una fusión, generándoles sorpresa y sobre todo emoción. Hay que apostar sin complejos y decididamente por las técnicas más innovadoras, como las que ofrece el marketing de guerrilla, una nueva metodología innovadora y con garantía de éxito.

Los 'open house' o jornadas de puertas abiertas en inmuebles a la venta son un buen ejemplo de ello. La diferencia entre la venta inmobiliaria tradicional y un 'open house' es que la persona interesada en la compra de una vivienda, puede visitarla sin necesidad de concertar visita con el vendedor, sin previo aviso, en cualquier momento del día y sin compromiso. Lo único que necesita es informarse de qué viviendas están dentro del programa 'open house' de la agencia inmobiliaria, y en qué horario permanecen abiertas al público.



EDUARDO MOLET
SOCIO FUNDADOR Y PRESIDENTE DE RED EXPERTOS INMOBILIARIOS (REI)
@EduardoMolet

to face o con nuevas tecnologías?

Pensar en marketing es pensar -indefectiblemente- en la relación que éste actualmente tiene con las T.I.C (las Tecnologías de la Información y la Comunicación) y las posibilidades que en un entorno 3.0 pueden ofrecernos. Y sí, hablo de una comunicación 3.0 que -a diferencia de su hermana menor 2.0- no busca ya centrarse en el cliente y sus necesidades sino que habla de las personas y las experiencias que estas viven a lo largo de -en nuestro caso- una transacción inmobiliaria. Esta teoría de una comunicación 3.0 fue lanzada hace relativamente poco por el profesor Phillip Kotler, que nos ofrecía en ella un decálogo de mandamientos que debe orientar a cualquier profesional en la búsqueda de esa mejora de la experiencia de sus clientes. De estos 10 mandamientos que todos deberíamos adoptar en nuestras vidas laborales, uno es sensiblemente interesante en este aspecto; me refiero al segundo de ellos, que reza: "Sé sensible al cambio, prepárate para la transformación". Un cambio que -como muchos habréis notado ya- no se caracteriza por ser sosegado y dilatado en el tiempo, sino todo lo contrario. Estamos ante cambios rápidos, dinámicos y prácticamente diarios y que conllevan una transformación digital constante y recurrente para la que debemos estar completamente preparados. De este modo, y después de 17 años en nuestro sector, he visto cómo la adaptación de las agen-

cias a las TIC o a las nuevas estrategias de Marketing no ha sido siempre algo en lo que hayamos puesto foco de forma suficientemente eficiente. En muchos casos, sigo viendo, aun hoy, como el conocimiento de estas herramientas se hace de forma insuficiente y -en muchas ocasiones- con carácter de urgencia, lo que conlleva una asimilación totalmente ineficiente de las mismas. Y es esto algo que debemos empezar a tomar en serio lo más pronto posible. Conocer como estas herramientas pue-

den acercarnos a un público mucho más amplio y de una forma mucho más inmediata nos ayudará, no sólo a mejorar nuestro posicionamiento de marca (el tan deseado y perseguido Branding), sino a establecer canales de comunicación bidireccional que permitan una relación permanente y duradera para con ellos. Hemos de ser conscientes que el 75% de las personas que empiezan una búsqueda de vivienda lo van a hacer a través de las T.I.C. en general y de los portales inmobiliarios en particular. De este modo, no resulta descabellado pensar que -actualmente- muchos de los puntos de contacto (lo que en Marketing llamamos Touchpoints) sean de carácter eminentemente on-line. Cada vez en mayor medida, nuestras experiencias se digitalizan, articulamos un mundo real y uno virtual que convertimos en una sola cosa. Entender esto y "domesticar" los diferentes medios tecnológicos que tenemos a nuestro alcance incorporándolos a nuestra particular dieta de medios es una labor esencial para todo profesional que desee desarrollar su vida profesional en un sector como es el nuestro. Sólo así podremos balancear eficientemente la relación que mantenemos con nuestros clientes a fin de ofrecerles una experiencia verdaderamente gratificante.

SERGIO MARCOS
DIRECTOR DE FORMACIÓN DE FOTOCASA ACADEMY
@fotocasaacademy



Albert Brullet

LA ACCESIBILIDAD

Llega a la Asamblea de Madrid



LA ACCESIBILIDAD ES UNA CUESTIÓN DE TODOS. NO ES DISCUTIBLE. POR ELLO, MIEMBROS DE LA JUNTA DE GOBIERNO DEL COLEGIO PROFESIONAL DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE MADRID (CAF MADRID) SE HAN REUNIDO EN LAS ÚLTIMAS SEMANAS CON EL GRUPO PARLAMENTARIO SOCIALISTA, LA FEDERACIÓN DE MUNICIPIOS DE MADRID, EL AYUNTAMIENTO Y LA COMUNIDAD DE MADRID.

Estas reuniones han servido para trasladar las inquietudes que despierta en las comunidades de propietarios la entrada en vigor, el pasado 4 de diciembre, del Real Decreto Legislativo 1/2013, en materia de igualdad de oportunidades, no discrimina-

ción y accesibilidad universal de las personas con discapacidad. A petición del Grupo Parlamentario Socialista, el pasado 21 de noviembre la presidenta del CAF Madrid, Manuela Julia Martínez, fue invitada a participar en la Comisión para las

▲ Los diputados del Grupo Parlamentario Socialista junto a Manuela J. Martínez, presidenta del CAF Madrid, en el centro, y el vicepresidente Apolonio Dorado (a su izquierda).

Políticas Integrales de Discapacidad de la Asamblea de Madrid, para dar cuenta de las medidas que consideran deben estudiar los distintos grupos políticos. “Los administradores de fincas somos los portavoces de los ciudadanos, creo que somos los que más cerca estamos de ellos, de la realidad social, y en este momento lo que más nos preocupa es la aplicación de la Ley 1/2013 con respecto al tema de accesibilidad”, arrancó en su intervención. “Si bien es cierto que hemos tenido cuatro años para poder ejecutar las acciones que eran necesarias en materia de accesibilidad, no es menos cierto que la situación social ha paralizado bastante que muchas de las comunidades hayan podi-

do ejecutar estos trabajos en tiempo y forma”, reconoció Martínez. En palabras de la presidenta, “los administradores coordinamos la ejecución y puesta en marcha de todos estos proyectos, decretos, normas y leyes que competen a las comunidades de propietarios pero es cierto que, a día de hoy, según la estadística que manejamos desde el Colegio de Madrid, el 60 por ciento de los edificios no son accesibles”. En este sentido, Martínez manifestó que “nos queda muchísimo trabajo por delante y nos preocupa que el régimen sancionador de esta ley sea la herramienta que se vaya a utilizar en este momento”. “Creo que hay que utilizar otras vías y facilitar al ciudadano para que los ajustes razonables -como así se determina en la propia legislación- se puedan llevar a cabo, porque es cierto que muchos de los edificios no son ajustes razonables, son obras de una entidad y un cariz bastante importante. La implantación de un ascensor en un edificio de diez viviendas puede llegar a suponer a estos propietarios una carga de cerca de 20.000 euros. Entonces, busquemos de qué forma y en qué vías podemos iniciar este tipo de actuaciones”, destacó.

UNA NUEVA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL

La primera medida que señaló fue apostar por una nueva Ley de Propiedad Horizontal más acorde a la realidad social: “Nos regulamos por una Ley que data del año 1960 con cinco modificaciones, cinco reformas que han dejado tres de sus 23 artículos sin contenido. Esta Ley regula los quórum, cómo deben regularse los acuerdos, si por mayoría, si por mayoría cualificada, si en función del coste del proyecto según su presupuesto anual... Pero lo que es cierto es que esta Ley hay que modificarla y adaptarla a la demanda y necesidad que, a día de hoy, tiene la ciudadanía”. Y añadió: “Desde el Consejo General ya hemos redactado una nueva Ley de Propiedad Horizontal que iremos presentando a los diferentes partidos políticos y, entre ellos, dentro de su articulación, está la ejecución de la accesibilidad de una forma mucho más directa a la que hasta ahora se ha podido regular”. Una segunda vía para poder facilitar la accesibilidad para la ejecución de estos trabajos es que las licencias fueran mucho más ágiles y más directas. “Sin embargo”, prosiguió la presidenta, “hay otro tipo de licencia, que es la comunicación previa, que tampoco me gusta en absoluto, donde el Ayuntamiento no tiene la obligación de confirmar si esa licencia está concedida, ejecutas los trabajos

y generas una inseguridad en la comunidad de propietarios y una responsabilidad que entendemos que no le compete”.

CARGA FISCAL DE LAS OBRAS

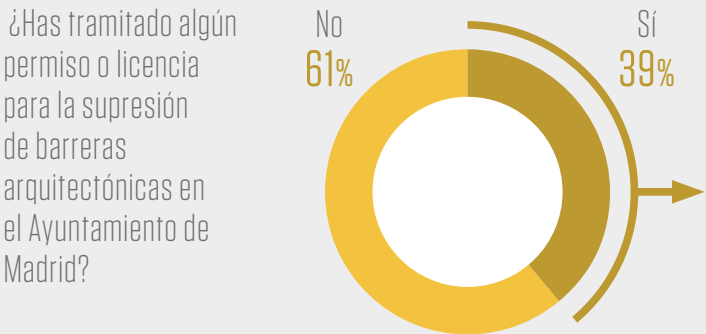
Manuela Julia Martínez también aportó a la Comisión la carga fiscal que supone ejecutar obras de supresión de barreras arquitectónicas. “En una obra en torno a unos 90.000 euros, que puede costar la instalación de un ascensor en la parte más gravosa, la carga fiscal puede llegar hasta el 40 por ciento, quiero decir que la obra se nos dispara casi al doble. ¿Por qué? Porque tenemos que hacer un proyecto, porque tenemos tasas, porque tenemos el ICIO, porque tenemos el Impuesto de Ocupación de Vía Pública, la revalorización del valor catastral, que llegará mucho más tarde y, sobre todo, el IVA. ¿Por qué no bonificamos el IVA? Es decir, ¿en vez de aplicar el 10 por ciento, como se está aplicando, no se aplica un 5 o un 7 por ciento? Esa sería una de las vías. La otra, eliminar alguno de los impuestos como es el de la Ocupación de Vía Pública cuando es necesaria”, explicó.

“Respecto al tema de las subvenciones, –que es otra de las vías de las que se habla-, desde el CAFMadrid –y así os lo hemos indicado a los diferentes partidos políticos que nos habéis recibido- creemos que son insuficientes, son para unos pocos, no son para todos”. “Creo que deberíamos hablar más de un fondo de liquidez, es decir, si esa bolsa de subvenciones que manejaís pudiéramos ponerla en marcha para financiar todos los proyectos no perderíamos nunca esa capacidad económica y daríamos posibilidad a que todas las comunidades de propietarios se sumaran a este proyecto, pero, parece ser que solamente podemos trabajar con subvenciones porque tenéis que liquidarlas. Habría que intentar cambiar el chip; es decir, cambiemos este punto de mira y busquemos esta alternativa”, aseveró la presidenta.

Continuando con el tema de las subvenciones, Martínez planteó otro problema que surge a la hora de decidir si se piden o no: la declaración de la subvención en la Declaración de la Renta. Según la presidenta, “muchos ciudadanos al ser jubilados o pensionistas no están obligados, al tener un solo perceptor, a hacer la declaración de la renta, pero, cuando tienen que declarar la subvención, ya tienen más de un perceptor y están obligados a hacer la declaración. Esto paraliza mucho; eso hace que muchos ciudadanos decidan por mayoría, dentro del seno de su comunidad, que no se solicite la subvención y gravan sobre ellos, indudablemente, la carga de la obra”.

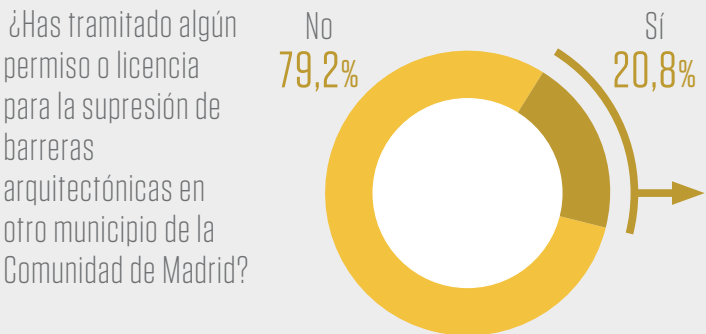
CIUDAD DE MADRID

Solicitud de licencia

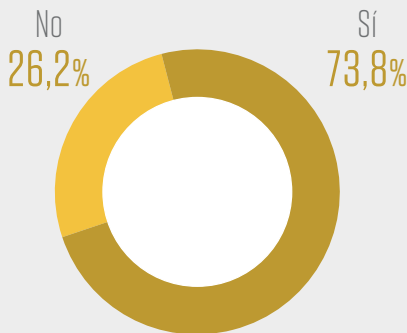


RESTO DE MUNICIPIOS

Solicitud de licencia



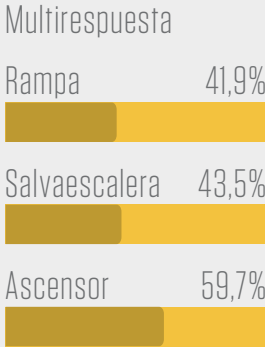
¿Crees que a partir del 4 de diciembre, fecha para que todos los edificios sean accesibles, aumentarán las solicitudes de supresión de barreras en comunidades de propietarios?



Desde el CAFMadrid apuestan por que las convocatorias a subvenciones se alarguen en el tiempo, al menos en materia de accesibilidad hasta que todos los edificios sean accesibles, ya que, en su opinión, las convocatorias tanto del Ayuntamiento como las de la Comunidad de Madrid salen en un corto espacio de tiempo.

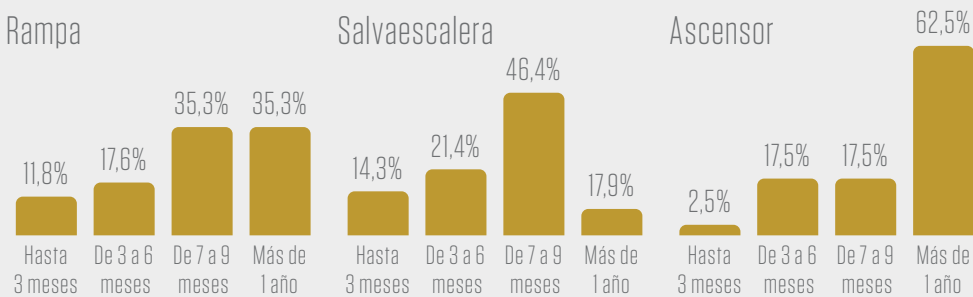
“Yo creo que analizando estas vías de financiación y de subvención podríamos conseguir

Tipo de licencia

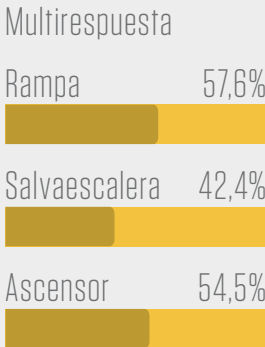


Tiempo de tramitación

Tiempo medio transcurrido hasta obtener la aprobación definitiva

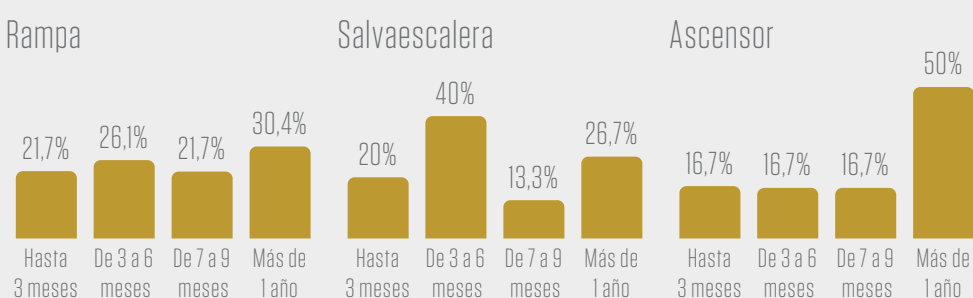


Tipo de licencia



Tiempo de tramitación

Tiempo medio transcurrido hasta obtener la aprobación definitiva



EL TIEMPO MEDIO PARA LA CONCESIÓN DE UNA LICENCIA SUPERA EL AÑO EN MADRID

Para conocer el plazo de tramitación de licencias en el Ayuntamiento de Madrid y en otros ayuntamientos de la región, el CAFMadrid ha realizado una encuesta entre sus colegiados (han respondido 223), observando que el tiempo medio desde que se tramita el expediente hasta que se consigue la aprobación definitiva para la instalación de un ascensor es superior a 12 meses. Tiempo que es significativamente menor cuando se trata de poner una rampa o un salvaescaleras. Un 74% de los encuestados piensa, además, que a

partir del 4 de diciembre aumentarán las solicitudes de supresión de barreras en las comunidades de propietarios, por lo que urge buscar una mayor agilidad en el proceso, bien sea con un cambio normativo o una mayor dotación presupuestaria.

Es por ello que desde esta institución solicitan a las administraciones públicas mayores recursos técnicos y humanos para agilizar la concesión de licencias destinadas a garantizar la accesibilidad en los edificios residenciales.

que el 60 por ciento de los edificios de la Comunidad de Madrid que en este momento no son accesibles, en un plazo de tres o cuatro años podamos marcarlo como objetivo y que contéis con los administradores de fincas colegiados porque somos los primeros que queremos cumplir la legislación en nombre de nuestros clientes”, concluyó la presidenta del CAFMadrid.

Tras la exposición de Manuela Julia Martí-

nez, tuvo lugar el turno de intervención de los portavoces de los grupos políticos asistentes: Alberto Reyer, del Grupo Parlamentario de Ciudadanos; Carmen San José, del Grupo Parlamentario Podemos de la Comunidad de Madrid; Mónica Silvana González, del Grupo Parlamentario Socialista; y Pilar Liébana, del Grupo Parlamentario Popular, quienes agradecieron a la presidenta su comparecencia y la claridad de su intervención.

Javier Font

PRESIDENTE DE FAMMA-COCEMFE

“A esta Ley le falta el desarrollo de su reglamento para saber concretar cuál es la vulneración para sancionar”

El Real Decreto Legislativo 1/2013 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de Derechos de las Personas con Discapacidad y de su Inclusión Social obliga a que los edificios susceptibles de ajustes razonables sean accesibles antes del 4 de diciembre de 2017. Llegada la fecha charlamos con el presidente de FAMMA, Javier Font, para que nos aclare qué pasará a partir de ahora.

En caso de incumplimiento, ¿qué puede ocurrir a partir de 2018? ¿La Administración autonómica podrá sancionar a la comunidad de propietarios que no cumpla con las condiciones de accesibilidad?

El Real Decreto 1/2013 establece algún tipo de mejoras en tanto en cuanto por ejemplo si para adaptar un local antes se tenía como criterio que debía tener un mínimo de x metros cuadrados, ahora lo que dice el RD es que todos los espacios de uso público tienen que ser accesibles y estar adaptados. Es una mejora significativa. Sin embargo, a esta ley le falta el desarrollo de su reglamento y es un dato importante para saber concretar cuál es la vulneración o el problema para poder sancionar. En cualquier caso, será el Ministerio el que pueda empezar a abrir expedientes administrativos siempre y cuando la infracción se produzca en más de una comunidad autónoma. En consecuencia, se delega a las CCAA a que procedan a aplicar esta medida siempre y cuando tengan desarrollada una ley de infracciones y sanciones. En este sentido, la Comunidad de Madrid tiene una ley (8/1993) de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de barreras arquitectónicas con su propio reglamento y un decreto de infracciones y sanciones que debería de haberse aplicado hace muchos años, pero en este caso no se podrían aplicar porque necesita desarrollar el reglamento de la ley 1/2013. Estamos en un mismo galimatías teniendo en cuenta que los procedimientos para denunciar no son fáciles, son costosos, y la



ciudadanía está incrédula en el resultado de cualquier anuncio.

¿En qué lugar queda la Ley de Propiedad Horizontal que obliga a la supresión de barreras arquitectónicas si lo solicitan mayores de 70 años o discapacitados?

Cualquier persona con discapacidad o que requiera una medida de eliminación de barreras lo puede comunicar y automáticamente el administrador informará de ello a la junta de propietarios para llevarlo a la práctica. Sí es cierto que depende de la cuantía de la obra y del importe repercutido anualmente. El problema viene ya no tanto por el RD 1/2013 sino también porque estamos ante una Ley de Propiedad Horizontal que obliga a las personas a estar recluidas en sus viviendas. Esto es así porque la situación de pago de cuotas conlleva a que muchos propietarios no puedan hacer frente a lo que se produzca por encima de ese coste total de 12 mensualidades.

¿Os han llegado muchas consultas sobre este tema a FAMMA?

El 80% de las sugerencias, quejas y denuncias que nos llegan son de las comunidades de propietarios. Hay un alto grado de conflictividad vecinal en torno a este asunto.

gasconfort

Hecho y dicho

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

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

30%* de ahorro.

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

> Para ti



Facilidad de trámites.



Un único interlocutor.

> Para tu comunidad



Hasta 100% de financiación.



Ahorro desde el primer día.



Pide presupuesto sin compromiso y sin coste alguno.

900 40 20 20

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

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



MUTUA DE PROPIETARIOS
SEGUROS INMOBILIARIOS DESDE 1835

#comonoquererte #portaldeledificio

#todoeledificioenunlick #edificio360grados #lasuperherramienta

El Portal del Edificio te permite un conocimiento integral del inmueble asegurado, mejora tu eficiencia y favorece tu imagen profesional.

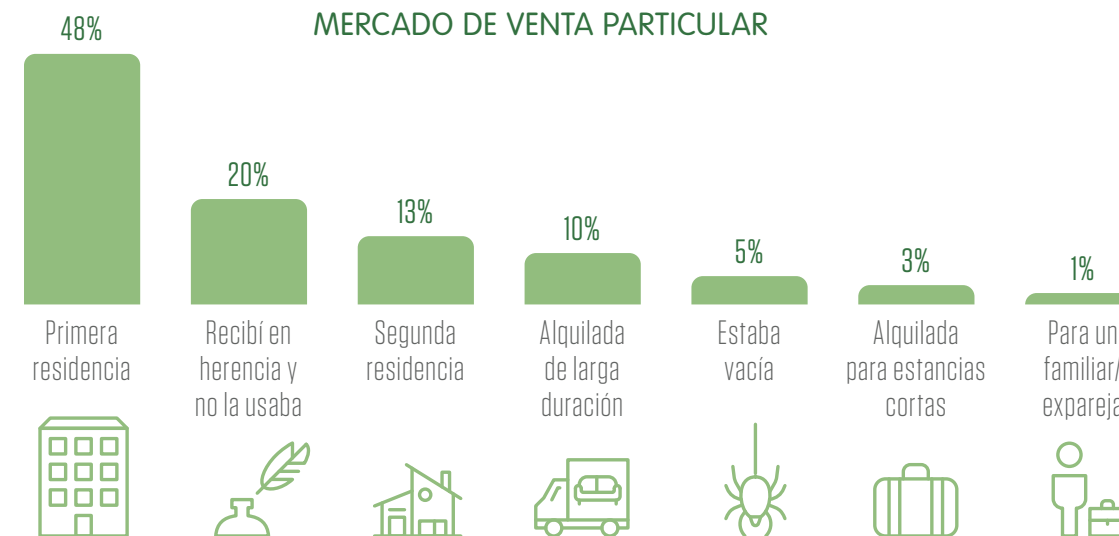


Consulta a tu Asesor de Negocio o infórmate por teléfono 93 487 30 20 / 91 826 40 04



A FONDO

MERCADO DE VENTA PARTICULAR



LA EXPERIENCIA DEL COMPRADOR Y EL VENDEDOR EN EL ÚLTIMO AÑO

EL MERCADO INMOBILIARIO EMPIEZA A MOVILIZARSE. OCHO DE CADA DIEZ ESPAÑOLES QUE HAN COMPRADO VIVIENDA EN EL ÚLTIMO AÑO LO HAN HECHO EN MENOS DE 12 MESES. EN EL OTRO EXTREMO, UN 10% DE LOS COMPRADORES DE VIVIENDA HA TARDADO ENTRE UNO Y DOS AÑOS Y UN 6% MÁS DE DOS. ASÍ SE DESPRENDE DEL ESTUDIO “EXPERIENCIA DE COMPRA Y VENTA DE VIVIENDA EN EL ÚLTIMO AÑO” REALIZADO POR EL PORTAL INMOBILIARIO FOTOCASA.

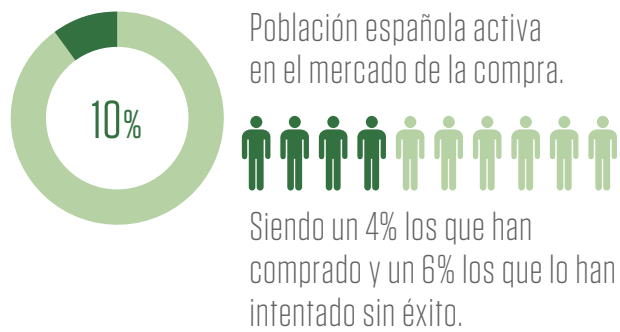
Este estudio pretende analizar tanto el comportamiento de los compradores de vivienda como de los vendedores para poder hacer una aproximación al mercado de la compra desde los dos puntos de vista. Para el 43% de los españoles que consiguió comprar una vivienda resultó ser más o menos

el tiempo esperado. No así el proceso de venta, que es algo más largo. En este sentido, el 48% de los vendedores particulares que tiene su vivienda en venta lleva más de un año intentando venderla. Por su parte, el 69% de los vendedores que sí ha vendido la vivienda en el último año la consiguió vender en menos de un año.

El 61% de los españoles que compró vivienda en el último año negoció el precio. De éstos, un 71% consiguió una rebaja media de 14.000 €, que en la mayoría de los casos representó una reducción del precio de un 10% respecto al precio inicial. Y es que el precio es un aspecto clave para el 63% de los compradores de vivienda y un freno importante para aquellos que buscan vivienda de compra y todavía no la ha encontrado.

Así, uno de los aspectos que guían todo el proceso de compra o venta de vivienda es el presupuesto marcado o el precio de salida. En este sentido, los españoles que han comprado o han intentado comprar vivienda en el último año se han marcado un presupuesto medio de 173.000 €. Este presupuesto varía según las diferentes comunidades autónomas: en Madrid el presupuesto medio es de 212.000 €, en Cataluña el presupuesto medio es de 206.000 €.

PERFIL DEL COMPRADOR DE VIVIENDA



Tiempo empleado

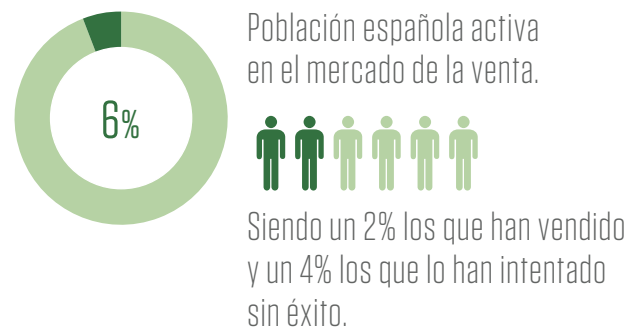
	HA COMPRADO	BUSCAR COMPRAR
Menos de un mes	7%	6%
Entre uno y dos meses	17%	11%
Entre dos y cuatro meses	26%	15%
Entre cuatro y seis meses	17%	17%
Entre seis meses y un año	17%	26%
Entre uno y dos años	10%	16%
Más de dos años	6%	9%

Finalmente, aquellos españoles que sí lograron comprar vivienda en el último año pasaron de un presupuesto inicial medio de 160.000 € a un presupuesto final medio de 172.000 €. Esto significa que los que sí compraron vivienda tuvieron que incrementar un 8% su presupuesto inicial. Por su parte, los vendedores particulares han establecido un precio medio de salida de 180.000 €, una cifra muy cercana al presupuesto medio marcado por los compradores (173.000 €). De hecho, debido a esta cercanía en el precio, no es de extrañar que el 92% de los compradores que dice que mantenerse dentro del presupuesto es muy importante logan su objetivo: comprar una vivienda sin salirse del presupuesto marcado.

EL 75% DE LOS COMPRADORES QUIERE UNA PRIMERA RESIDENCIA

La mayoría de las personas involucradas en el mercado de compra en el último año tenían como objetivo la compra de una vivienda para utilizarla como residencia habitual (75%). Si se analiza esta información por comunidades

PERFIL DEL VENDEDOR DE VIVIENDA



Tiempo empleado

	HA VENDIDO	BUSCAR VENDER
Menos de un mes	11%	5%
Entre uno y dos meses	10%	7%
Entre dos y cuatro meses	18%	11%
Entre cuatro y seis meses	12%	11%
Entre seis meses y un año	18%	18%
Entre uno y dos años	13%	22%
Más de dos años	18%	26%

LA COMUNIDAD DE MADRID CONCENTRA MAYOR NÚMERO DE COMPRADORES. CATALUÑA Y ANDALUCÍA DE VENDEDORES PARTICULARES

autónomas, en Cataluña y en la Comunidad de Madrid los que interactúan en el mercado de la compra como primera residencia, adquieren mayor peso que en el resto de comunidades, con un 80% y un 79%, respectivamente. No obstante, cabe destacar que un 24% de las personas que participaron en el mercado de la compra no pretendían cubrir esta necesidad. De hecho, un 13% piensa utilizar la vivienda como segunda residencia y un 11% dice que su objetivo es comprar como inversión. De éstos, un 85% dice que es para poner la vivienda comprada posteriormente en régimen de alquiler. Y es que la rentabilidad que ofrece el alquiler tiene un gran peso en la compra y venta de vivienda. En este sentido, el 13% de los vendedores particulares que ha puesto en venta una vivienda la tenían anteriormente alquilada por su rentabilidad o porque estaban esperando a que subieran los precios. En general, se observa una relación entre la edad y el uso que le van a dar a la vivienda los compradores: mientras que hasta los 44 años el objetivo de primera residencia adquiere mayor proporción, a partir de los 45 años se ve menor porcentaje de compradores que tienen

PRESUPUESTOS EN LA COMUNIDAD DE MADRID

	Para la compra	Para la venta
Menos de 30.000 €	1%	2%
Entre 30.000 € y 50.000 €	3%	3%
Entre 50.001 € y 100.000 €	16%	17%
Entre 100.001 € y 200.000 €	36%	40%
Entre 200.001 € y 300.000 €	24%	17%
Entre 300.001 € y 400.000 €	12%	11%
Entre 400.001 € y 500.000 €	5%	4%
Entre 500.001 € y 600.000 €	1%	1%
Entre 600.001 € y 700.000 €	1%	1%
Entre 700.001 € y 800.000 €	0%	1%
Entre 800.001 € y 900.000 €	0%	0%
Entre 900.001 € y 1.000.000 €	0%	0%
Más de 1.000.000 €	0%	1%
No lo sé	1%	2%

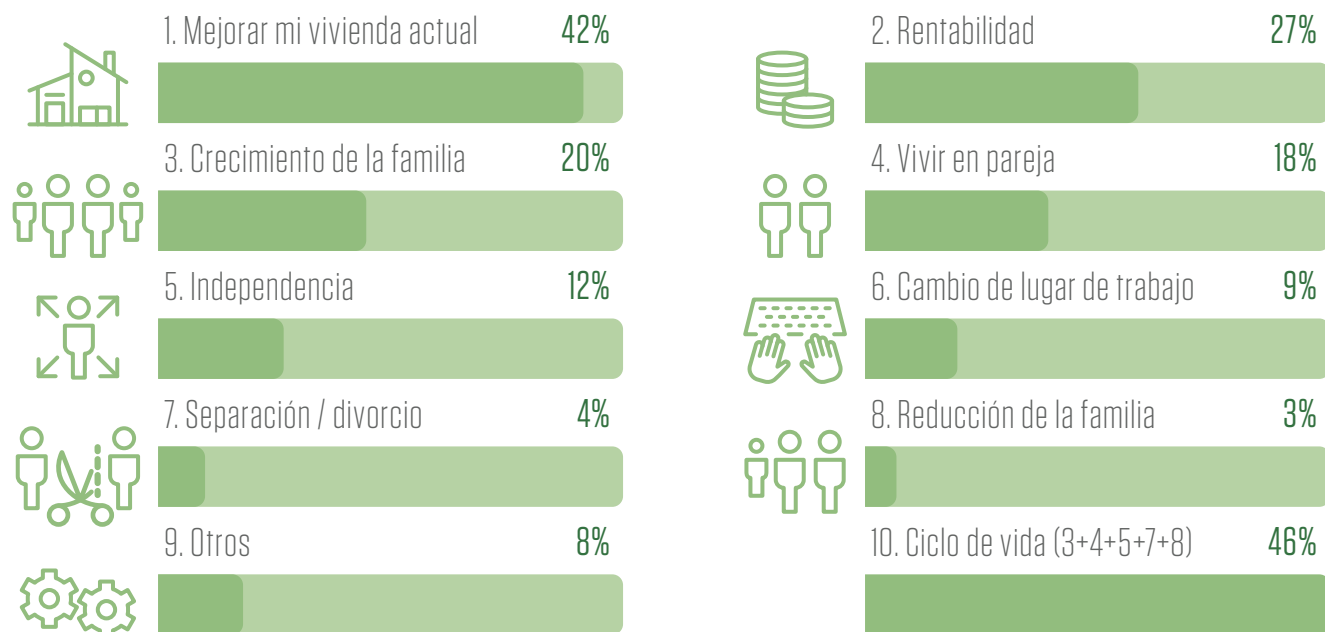
como objetivo la primera residencia y adquiere peso la segunda residencia y la inversión. De hecho, el 25% de los compradores mayores de 55 años busca comprar segunda residencia y el 19% busca comprar como inversión. Respecto a la tipología de vivienda, hay una pequeña diferencia entre el tipo de vivienda al que aspiran los compradores respecto al que finalmente se compra. Así, mientras el 46% empieza buscando un piso, acaba comprándolo un 55%. Ésta es, por tanto, la categoría a la que más gente acaba acudiendo en el mercado inmobiliario español. En cambio, con menos proporción de compradores se encuentra el ático: mientras que un 10% empieza buscando uno, finalmente tan sólo representa el 5% entre los que ya ha cerrado la compra.

¿POR QUÉ COMPRA Y NO ALQUILER?

La compra de vivienda adquiere connotaciones de seguridad y estabilidad para los españoles. Así, el 60% de los compradores indica aspectos relativos a la visión de futuro como ventajas de la compra versus el alquiler. En concreto, para un 35% la adquisición de una vivienda es una inversión a largo plazo, 29% un seguro para el futuro y el 22% dice que es una forma de hacer patrimonio.

En segundo lugar, se observa que un 35% de los compradores que indica aspectos relativos al momento actual como detonante para pensar en la compra en lugar de en el alquiler. Este grupo, principalmente responde a que es buen momento dado que los precios van a subir, idea mencionada por el 25%, además de un 11% que apela a la reactivación del mercado. Tras su experiencia y paso por el mercado de la vivienda, el 71% de los que ya han comprado se muestra positivos respecto a la experiencia en términos generales. En cambio, no es tan positiva la visión de los que siguen buscando, ofreciendo una valoración positiva en el 33% de los casos y neutra en el 51%. Esta visión relativamente positiva no quita que la valoración de los precios por parte de los compradores sea negativa. En este sentido, un 25% de los compradores considera que los precios están muy caros y un 43% algo caro. Es decir, 7 de cada 10 compradores que estuvieron activos en el último año considera que los precios de la vivienda son altos. Esta sensación es mayor para los que están buscando que para los que ya han comprado: un 17% de los que han comprado considera que los precios son muy caros, porcentaje que se eleva al 30% en el caso de los que bus-

MOTIVOS PERSONALES PARA COMPRAR UNA VIVIENDA



can comprar. Y mientras el 38% que compró vivienda en el último año cree que los precios están 'algo caros', entre los que buscan así lo piensan un 46%.

Por su parte, los vendedores particulares se muestran algo más neutros al valorar los precios y el 50% no los considera ni caros ni baratos. Además, contrasta el hecho de que si para un 68% del total de población que participó en el mercado de la compra el año pasado, los precios estaban caros, en el caso de los vendedores este porcentaje se reduce al 30%. Entre quienes tuvieron relación con el mercado de la compraventa el año pasado, un 56% lo

hizo exclusivamente con la compra de vivienda frente a un 34% que solo participó en la venta. Si se analizan los datos por comunidades autónomas, se observa que el mercado de la compra tiene un peso notable en la Comunidad de Madrid, con un 25% de los compradores a nivel nacional en el último año, seguida de Cataluña (18%) y Andalucía (14%). Por el lado de la venta particular, Cataluña y Andalucía ocupan la primera posición con un 18% del total, seguida de la Comunidad de Madrid con un 16% y la Comunidad Valenciana con un 14% del total de la oferta de vivienda para comprar.

ECOEficiencia ENERGÉTICA EN EDIFICIOS



AUTOCONSUMO FOTOVOLTAICO
COMUNITARIO PARA EDIFICIOS



REFORMAS INTEGRALES DE
SALAS DE CALDERAS DE EDIFICIOS

EMPRESA DE SERVICIOS ENERGÉTICOS

www.enerpal.com

Teléfono – 979 745 042 – 979 706 483

Email – enerpalespana@enerpal.com

Comunidad que funciona, vecinos satisfechos.



Mantenimiento
e instalación de:



Ascensores



Escaleras
mecánicas



Puertas
automáticas

Eninter te lo pone fácil

- Te ofrecemos el más completo y profesional servicio de mantenimiento de ascensores y puertas automáticas.
- A un precio sin competencia.
- Con contratos que se adaptan a cada tipo de comunidad.
- Teléfono 24 horas. Respuesta inmediata 365 días al año.
- Recambios de todas las marcas en stock.

Llama ahora al **900 365 007** o entra en www.eninter.com



Siempre a su altura



ÁMBITO DE REPRESENTACIÓN DEL PRESIDENTE ANTE LOS TRIBUNALES



PATRICIA BRIONES
ABOGADA Y ASESORA
JURÍDICA DEL CAFMADRID

Con la Junta de Propietarios, el presidente es el órgano imprescindible y cabeza visible de puertas para afuera de la comunidad.

Así lo establece el art. 13 de la LPH cuando dice que: “El presidente ostentará legalmente la representación de la comunidad, en juicio y fuera de él, en todos los asuntos que la afecten”.

La forma en la que se persone una comunidad de propietarios en un proceso judicial bien como parte demandante o como parte demandada tiene sus consecuencias, lo que va a condicionar tanto la extensión como los límites de la actuación del presidente.

En el primer supuesto, si la comunidad desea iniciar acciones judiciales por ejemplo para reclamación del pago de las cuotas, adopta en el proceso la posición de demandante. En estos casos, el TS ha mostrado una postura firme y clara al respecto al requerir para ello el previo acuerdo de la junta de propietarios para que el presidente accione ante los tribunales en

nombre de la comunidad (STS de 10 de octubre de 2011 y STS de 27 de marzo de 2012).

En el segundo supuesto, ¿es necesario un acuerdo de junta para que la comunidad pueda defenderse como parte demandada? En este caso, la situación cambia sustancialmente. El TS en un reciente auto de 8 de febrero de 2017 considera que no se trata de un problema de ausencia de legitimación “ad causam” sino una legitimación “ad procesum”, es decir, como se persona una comunidad de propietarios en el procedimiento. En este caso, el presidente no inicia acción judicial alguna sino que trata de defender a la comunidad de las acciones judiciales iniciadas contra ésta.

A este respecto, el TS en sentencia de 27 marzo 2012 señala que “dicho acuerdo previo no puede exigirse cuando la comunidad a la que representa es demandada y se limita a oponerse a la demanda promovida interesando su desestimación (...)”.

El sentido deriva de la propia voluntad de la comunidad frente al acuerdo que resulta impugnado puesto que carece de sentido a diferencia de cuando la comunidad acciona en un procedimiento *ex novo* en el que la comunidad se ve abocada a un procedimiento para el ejercicio de un acción *ex novo* de la posibilidad de defenderse de la acción ejercitada contra la comunidad por un acuerdo que previamente haya sido adoptado.

En esta misma dirección, la AP de Málaga en sentencia de 27 de noviembre de 2015 utiliza los mismos argumentos al afirmar que no se trata del ejercicio de acciones sino de la defensa por parte del presidente de un acuerdo adoptado por la comunidad no siendo preceptivo para ello la concesión de una autorización “ad hoc”. En consecuencia y, a tenor de las distintas resoluciones judiciales examinadas al efecto, no es necesario el acuerdo de la junta para que la comunidad de propietarios que asume la posición en el proceso como parte demandada pueda defenderse sin requerir para ello el acuerdo previo de la junta.



Elevator Technology

Flexibilidad con excelentes prestaciones.

synergy es la solución de thyssenkrupp que reúne las más exigentes demandas ofreciendo flexibilidad en el diseño de cabina.

Ascensores que responden a las necesidades de tu edificio y va más allá excediendo las expectativas de los usuarios, con un estilo auténtico.

www.thyssenkrupp-elevator.com/es
@thyssenkruppES

engineering.tomorrow.together.



thyssenkrupp



POR QUÉ EUROPA PIDE QUE ESPAÑA CUMPLA CONTABILIZACIÓN DE CONSUMOS INDIVIDUALIZADA



ANTONIO OCAÑA
INGENIERO INDUSTRIAL

Tirón de orejas a España de la Comisión Europea porque todavía sigue pendiente la transposición a la legislación española de la Directiva 2012/27/UE de eficiencia energética, en lo referente a instalar contadores individuales o sistemas de impu-

tación de costes en instalaciones térmicas comunitarias. Entre los procedimientos de infracción del mes de octubre, la Comisión Europea ha decidido enviar una carta de emplazamiento a España sobre esta cuestión. Ahora, la pelota está en el tejado del Gobierno, que debe explicar por qué esta medida no se ha hecho efectiva en nuestro país desde el pasado 1 de enero de 2017.

Desde luego, Europa no va a olvidarse sin más del asunto. Es una medida de obligado cumplimiento para todos los países miembros, ya que contribuye a lograr los objetivos de ahorro y eficiencia energética que se ha fijado la UE para los próximos años.

La gran pregunta a responder tras la reacción de Europa es ¿y ahora qué? Queda patente que el retraso legislativo genera inseguridad en el sector residencial, dividido entre aquellas comunidades de propietarios que deciden adelantarse e instalar repartidores de costes y aquellas que se paralizan por no saber qué hacer.

Se calcula que en nuestro país todavía más de un millón de hogares con instalaciones térmicas centrales y colectivas estarían pendientes de adaptarse a la Directiva. Sin embargo, 180.000 ya se habrían adelantado a la instalación de repartidores de costes, según datos de la Asociación Española de Repartidores de Costes de Calefacción (AERCCA).

Más allá de que sea obligatorio o no, la contabilización individualizada del consumo tiene la ventaja de que no solo produce un efecto disuasorio sobre el gasto, sino que además permite controlar la temperatura para ajustarla a las necesidades de cada usuario y contribuye a resolver patologías como el desequilibrio hidráulico que impide que todos los vecinos gocen de un adecuado confort.

Según un estudio llevado a cabo por la Universidad de Alcalá para AERCCA, se ahorra de media un 24,7% en calefacción en aquellas instalaciones térmicas centralizadas, donde los radiadores disponen de dos elementos: repartidores de costes (que únicamente contabilizan el consumo) y válvulas termostáticas que permiten abrir o cerrar la calefacción.

A dichos ahorros habría que descontar entre un 7 y un 10% de gastos que genera este nuevo servicio, derivados de la lectura y emisión de facturas y/o alquiler de los repartidores de coste. Aun así, el ahorro compensa la inversión que supone aplicar esta medida.

También hay que tener en cuenta que para que este proceso llegue a buen puerto, sin incidencias ni molestias, es importante que los cambios en la instalación se realicen de manera planificada y coordinada.



Te garantizamos el máximo AHORRO

- Ahorros garantizados y certificados por una entidad independiente
- Instalaciones eficientes a coste cero, SIN DERRAMAS
- Gestionamos todas las subvenciones existentes de forma GRATUITA
- Garantía de confort en las viviendas
- Reforma energética integral

PRECIO MÍNIMO GARANTIZADO

Solicite más información en:

91 396 03 03 WWW.REMICA.ES



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

**ATENCIÓN
AL CLIENTE**

900 22 10 42



DESATASCAR CON AGUA A PRESIÓN



LUIS MIGUEL SÁNCHEZ
EXPERTO
EN DESATASCOS

Las redes de saneamiento se ven sometidas a un uso diario, recogiendo principalmente las aguas procedentes de cuartos de baño y cocinas, así como las aguas que se recogen de las cubiertas de los edificios. Esta aportación de agua lleva intrínseco el aporte de materias, algunas inapropiadas por el cambio de hábitos en los últimos años, y que producen como consecuencia los mencionados atascos en las instalaciones. Estos vertidos que son aportados paulatinamente, se van quedando sedimentados en su interior, que unido a la falta de mantenimiento son las causas principales de los atascos que se producen en las conducciones. También hay que tener en cuenta que con el paso de los años, las instalaciones acusan una importante erosión, debido a que los materiales con los que fueron construidas han perdido su capacidad de deslizamiento, produciendo retenciones, y aumentando las probabilidades de que se produzcan atascos. Existen varios sistemas para eliminar los atascos, siendo quizás el más utilizado la aplicación de agua a presión por el interior del conducto afectado mediante un equipo de impulsión que llevan instalados los vehículos cisterna.

Un desatascado implica inevitablemente el desplazamiento de un vehículo cisterna, lo más cerca posible del inmueble afectado. Desde ahí se traslada una manguera que es la que se va a introducir por el interior de la red de saneamiento, lo más cercano posible al punto donde se ha producido el atasco.

Una vez analizada la situación, el motivo de la obstrucción y qué elementos componen la red de saneamiento, es el momento de señalar la zona de trabajo para evitar caídas en nuestro ámbito de actuación, dado que en la mayoría de los casos la red de saneamiento se encuentra bajo el suelo y es necesario abrir tapas para tener acceso a la misma. Si son instalaciones suspendidas por forjados, sigue siendo imprescindible la señalización ya que hay actuar a veces desde andamios para acceder a estos lugares.

Tras determinar la presión que hace falta para eliminar el atasco, se procede a inyectar agua a través de la manguera del vehículo cisterna, para eliminar los residuos que lo han provocado, extrayéndolos al exterior para su posterior traslado a vertedero público, de forma que se eviten, en la medida de lo posible, que los residuos o materiales más sólidos lleguen a los conductos municipales y desde aquí a las depuradoras. Una vez eliminado el atasco hay que realizar pruebas de carga en la instalación que nos asegure que el agua fluye con total normalidad tras la intervención, abriendo si fuera necesario otros puntos del trazado para verificarlo.

OBRAS DE REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS Y SEGUROS NECESARIOS



DIEGO S. BAHAMONDE
ASESOR DE SEGUROS DEL
CAFMADRID

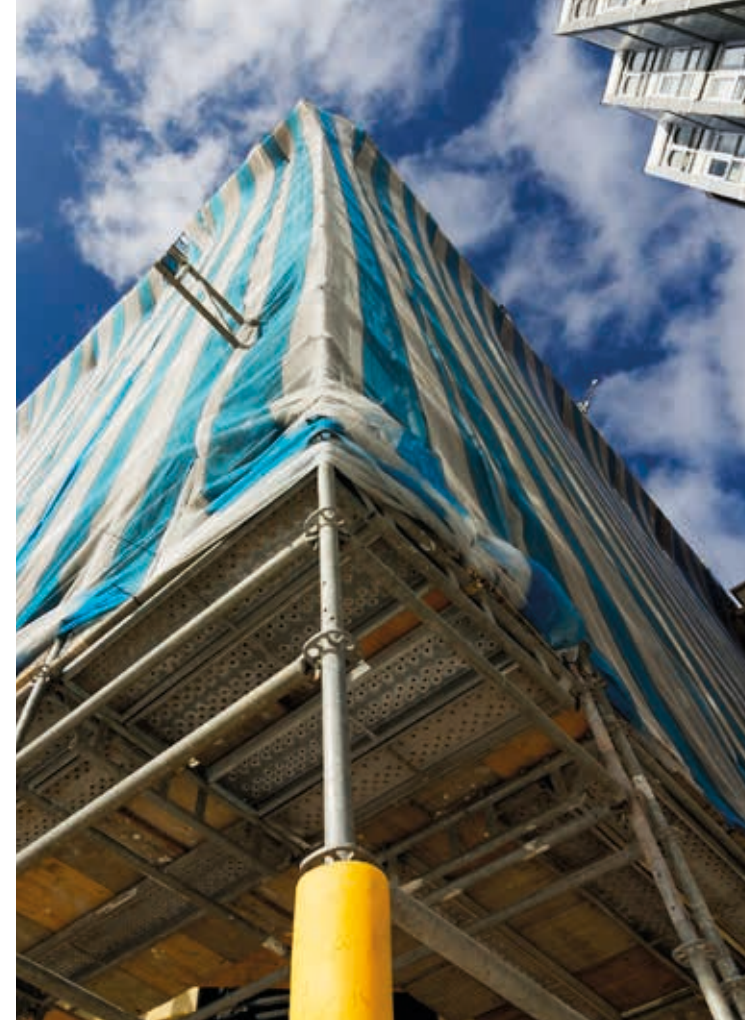
Actualmente el número de visados para obras de rehabilitación triplican los de nueva construcción, lo cual nos lleva a plantearnos algunas cuestiones: ¿qué riesgos

asumimos en este tipo de obras? ¿Los seguros estándar del mercado son adecuados? Según el art. 10.1 de la LPH la comunidad de propietarios ha de procurar que sus elementos constructivos estén en perfecto estado de conservación y así mismo en el art. 3 de la LOE (Ley 38/1999 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación) cita que los edificios deberán mantenerse y conservarse de tal forma que se satisfagan los requisitos básicos de habitabilidad.

La no realización de dichas obras imprescindibles de mantenimiento puede, en ocasiones, causar daños a terceros, siendo la comunidad civilmente responsable.

Es importante recordar el art. 9 de la LOE que dice: “Será considerado promotor cualquier persona física o jurídica, pública o privada, que, individual o colectivamente, decide, impulsa, programa y financia, con recursos propios o ajenos, las obras de edificación para sí o para su posterior enajenación, entrega o cesión a terceros bajo cualquier título”.

La comunidad de propietarios, por tanto, actúa como promotora asumiendo por ello una responsabilidad de daños propios y a terceros, que los seguros multirriesgo habituales no cubren, salvo excepción de las obras consideradas



“menores”, sin concretar el criterio para conocer cuáles tienen tal consideración.

A la vista de las estadísticas de siniestralidad en el sector de la construcción y la falta de cobertura en las pólizas multirriesgo, consideramos necesario suscribir seguro “Todo Riesgo Rehabilitación” que dé respuesta a los riesgos derivados de los trabajos, especialmente aquellos que afectan a la estructura del edificio (obras mayores con proyecto, instalación de ascensores, pintura de fachada, patio, montaje y desmontaje de bajantes, canalones, pequeñas reparaciones y mantenimiento, etc.) y a los elementos preexistentes sobre los que se trabaja. Tan importante resulta asegurar los riesgos durante la obra como aquellos que puedan surgir durante un período posterior al fin de obra, técnicamente denominado “período de garantía” para responder de los defectos que tengan su origen en los trabajos de rehabilitación. También aporta garantías adicionales para los materiales a pie de obra.

Se trata de seguros que requiere la intervención de especialistas en el asesoramiento a los administradores de fincas y comunidades de propietarios, su coste no supera el 0,14% del importe de la obra y garantizan cualquier sobresalto económico, además de dar cobertura ante cualquier responsabilidad de su Junta de Gobierno.

En el mercado encontrarás tantas **pólizas como colores...**

JS JOSÉ SILVA
CORREDOR DE SEGUROS S.L.

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

SEGURO COMPARADOR

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

Compromiso con CAF Madrid y sus colegiados:

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

calidad
tecnología
medioambiente
rapidez
servicio

91 719 99 00

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

24 HORAS

CÓMO PROCEDER CORRECTAMENTE PARA



OBTENER UNA LICENCIA DE OBRA



ENRIQUE FERNÁNDEZ
ARQUITECTO TÉCNICO Y
ASESOR DE ARQUITECTURA
DEL CAFMADRID

La licencia urbanística es un acto reglado de la Administración Municipal por el cual, previa comprobación de las condiciones establecidas por la normativa aplicable, se autoriza al solicitante el ejercicio de su derecho preexistente a edificar o a desarrollar determinadas actividades". Conforme puede observarse en esta definición, realizada en la Ordenanza de Tramitación de Licencias del Ayuntamiento de Madrid, se pueden comprobar varios aspectos: la reglamentación de dicho acto es de carácter municipal y para que un particular pueda ejercer su derecho, éste debe ser autorizado por el ayuntamiento del municipio, el cual comprobará el cumplimiento de la normativa vigente aplicable, y dará permiso para su ejecución.

La Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación, en su art. 9, establece que el promotor tendrá la obligación de gestionar y obtener las preceptivas licencias y autorizaciones administrativas. En nuestro caso, el promotor de las obras, será la propia comunidad. Este requerimiento administrativo, el cual parece obvio y sencillo, genera grandes problemas, sobre todo en el Ayuntamiento de Madrid, ya que está formado por una serie de Juntas Municipales de Distrito, encargadas de gestionar las licencias de sus áreas de actuación. Además, la Ordenanza reguladora fue modificada en diversas ocasiones, generando un tex-

to subjetivo, que hace que las diversas Juntas Municipales apliquen de forma distinta esta normativa, no existiendo un criterio único de actuación en todo el municipio.

Ante este desconocimiento, es necesario solicitar una entrevista con el Informador Urbanístico de la junta municipal donde se encuentre el inmueble. La información facilitada es verbal, no dejando ningún tipo de constancia para futuras reclamaciones. En algunas ocasiones, la información recibida no es correcta, pudiendo dar origen a errores que repercutirán en la tramitación del expediente.

Si para mayor seguridad, se solicita la información mediante una "Consulta urbanística", por escrito, mediante la presentación de una instancia, documentación justificativa y pago de las tasas correspondientes, el plazo de contestación de la misma puede prolongarse durante meses, e incluso, algún año.

Ante esta situación, y una vez presentada la solicitud de licencia por alguno de los procedimientos previstos en la Ordenanza, con la incertidumbre que esto genera, se pone de manifiesto la tardanza en el proceso administrativo. Una situación que ha sido denunciada en un Informe del Colegio de Arquitectos de Madrid donde se indica que en obras de reformas de edificios, la obtención de las licencias oscilan entre seis o doce meses de plazo. Pero esto también afecta a las obras de eliminación de barreras arquitectónicas en los inmuebles, cuando una comunidad está dispuesta a realizar una inversión para instalar un ascensor, y la licencia se demora más de un año, como también ha denunciado el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid.



instalaciones calorificas af
edificios eficientes

BENEFICIA A TUS COMUNIDADES DE VECINOS

3 meses gratis*

Mantenimiento de salas de calderas

PRUÉBANOS Y TÚ DECIDES, SIN COMPROMISO, SIN PERMANENCIAS, SIN TRUCOS

PREGUNTA TAMBIÉN POR NUESTRO SISTEMA DE REPARTO DE COSTES



instalaciones calorificas af

T. 91 507 72 80

www.instalacionescalorificasaf.com

info@instalacionescalorificasaf.com

Empresa de Servicios Energéticos
Registrada: 2017-00704-E002

Más de 40 años de experiencia nos avalan



CONSECUENCIAS DEL USO DEL ASCENSOR PARA LA REALIZACIÓN DE OBRAS PRIVATIVAS



VICENTE MAGRO SERVET
MAGISTRADO DE LA
AUDIENCIA PROVINCIAL
DE MADRID

Suele ser práctica habitual en las comunidades que algunos comuneros optan por realizar obras en su inmueble y los trabajadores encargados de dicha reforma usan el ascensor común para realizar los movimientos de objetos. En estos casos se ahorran los comuneros la correspondiente grúa que debería utilizarse en estas funciones y además no se solicita permiso alguno al presidente. Para resolver esta cuestión debería aprobarse una normativa de régimen interno por mayoría simple para regular este uso y fijar incluso un periodo máximo o también imponer una tasa económica por día por el mismo, ya que ello provoca una evidente molestia al resto

de comuneros que se ven imposibilitados de hacer un uso normalizado del ascensor. Pero por otro lado hay un tema más importante que es el relativo a que este mal uso del ascensor -porque este no es un montacargas, ni está concebido para ese fin- puede producir daños en el funcionamiento del aparato que pueden no ser detectados al concluir las labores, y que en un momento determinado pueden aparecer y causar un fallo grave en el sistema que le provoque un coste a la comunidad o a la empresa de mantenimiento. Para evitar esta situación sería posible aprobar en las normas de régimen interno un punto en donde se incluya que en estos casos de uso del ascensor será obligatorio avisar a la empresa de mantenimiento para que lleve a cabo una inspección y revisión del ascensor y eleve un informe a la comunidad sobre las posibles consecuencias de ese uso y si ha afectado a la estructura y funcionamiento del ascensor, haciéndose constar en el acuerdo que ese coste debería ser asumido por el comunero. Por otro lado, tanto las comunidades como las empresas de ascensores deberían incluir en sus contratos de mantenimiento una cláusula que recogiera estas circunstancias al modo de obligarse mutuamente a protocolizar esta situación y a pasar estas revisiones puntuales cuyo coste sería asumido por cada comunero. Debe tenerse en cuenta que un uso inadecuado del ascensor, como es este, puede provocar a la larga, o a veces a corto plazo, unos daños no visibles exteriormente. Por eso, si se toma la decisión de permitir ese uso las medidas de precaución deben ser importantes y fijar en esa normativa interna por un lado la obligación del pago por el comunero de la revisión de la empresa de ascensores, y, por otro, la inclusión en el contrato entre comunidad y empresa de estas eventualidades. Ello evitará que tengan que depurarse responsabilidades que podrían ser no sólo civiles, sino también penales en casos de imprudencia provocada por fallos del funcionamiento del ascensor que puedan provocar una muerte o lesiones graves. Y conste que esta responsabilidad podría alcanzar no sólo a los responsables de la empresa de ascensores por un hipotético mal funcionamiento, sino, incluso, al presidente de la comunidad.



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**



REGLAMENTO PARA LA CERTIFICACIÓN DE LA FORMACIÓN CONTINUA DE LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS COLEGIADOS



INMACULADA HERNANDO AGUILAR
VOCAL Y COORDINADORA DE LA COMISIÓN DE FORMACIÓN DEL CAFMADRID

El Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España ha aprobado el Reglamento para la Certificación de la Formación Continua de los administradores de fincas colegiados, presentado por el Gabinete de Estudios. Dicha aprobación es el fruto de la petición reiterada de los Colegios Territoriales por tener un reglamento unitario que certifique la forma-

ción de los administradores dando así valor a nuestra profesión.

La labor que desarrollamos día a día en nuestros despachos está en evolución constante. Lejos quedó saber exclusivamente el contenido de las leyes de Propiedad Horizontal o de Arrendamientos Urbanos. Hoy las obligaciones en las comunidades son amplias y de diferente índole. El administrador está obligado al conocimiento y práctica de las nuevas legislaciones que afectan a sus clientes. Además, nuestra profesión se debe adaptar constantemente a un nuevo mercado y técnicas con las que poder ejercer dentro de nuestros despachos: conocimientos de mediación, comunicación, gestión del tiempo,

documental, etc. Todo ello son razones más que suficientes para obtener una formación continuada y que nuestros clientes tengan la certeza de que el profesional contratado está correctamente instruido.

El sistema de Certificación de Formación Continua ofrece la concesión de "Bonus de formación" basándose en las horas lectivas que haya realizado el administrador. Así, un bonus equivaldrá a 10 horas lectivas.

La certificación se realizará cada dos años por los Colegios Territoriales, e indicará el número de bonus de formación conseguido. La expedición del certificado de formación requerirá obtener como mínimo dos bonus formativos.

REQUISITOS MÍNIMOS

El Reglamento impone unos requisitos básicos para poder adquirir el certificado: ser administrador de fincas colegiado, estar en pleno ejercicio de los derechos colegiales como colegiado ejerciente y estar al corriente en el pago de las obligaciones colegiales. Se establece en el Reglamento la valoración de las horas lectivas, de los cursos organizados por Colegios o Consejos Territoriales, siendo:

- **a) Cursos de formación** para mejorar los conocimientos como profesional: 1 hora de formación =1 hora asistencia.
- **b) Cursos para mejorar la eficiencia** en el trabajo: 0,75 horas de formación =1 hora-asistencia.
- **c) Asistencia a Encuentros y Congresos** de Administradores de Fincas colegiados:



En todos los casos 5 horas de formación.

- **d) Cursos online:** 0,5 horas de formación por cada hora, en los cursos tutorizados; 0,25 horas de formación por cada hora de curso, en los cursos no autorizados. A estos baremos se aplicarán también los criterios establecidos en los apartados a), b).

Con la aplicación en cada Colegio del Reglamento de Formación Continua conseguiremos dos objetivos claves para la profesión: diferenciación entre aquellos profesionales que invierten en su reciclaje y una valoración por nuestros clientes de haber obtenido una formación continua.

LASSER
Nº1 en Servicio Técnico

SEGURIDAD

Instalación y Mantenimiento en Empresas, Comunidades y Hogares

PROTEGE TU COMUNIDAD

desde **50€***
+IVA/mes

La Seguridad que necesitas

*Incluye: Kit de 4 cámaras CCTV, Grabador hasta 8 cámaras, Monitor, Armario de seguridad, sistema de detección de averías, extracciones legales, instalación básica. Oferta ligada a permanencia de 60 meses. Tramitación LOPD. Ampliaciones disponibles. Servicio con mantenimiento Todo Riesgo. Consulte el resto de condiciones con nuestro equipo comercial.

DGP 2734

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

Síguenos

900 321 111

Plan de Previsión Asegurado

PPA

Ahora, te damos **más**

2,50%
interés técnico garantizado
hasta 31 de diciembre de 2017

+1%
de bonificación por traspasos y aportaciones extraordinarias

1 / 6
Este número es indicativo del riesgo del producto, siendo 1 / 6 indicativo de menor riesgo y 6 / 6 de mayor riesgo

El cobro de la prestación o el ejercicio del derecho de rescate sólo es posible en caso de acaecimiento de alguna de las contingencias o supuestos excepcionales de liquidez regulados en la normativa de planes y fondos de pensiones.

Consulta condiciones y todos los detalles en <http://ppa.premaat.es> o llámanos al 915 720 812

PREMAAT
SEGUROS Y AHORRO

¿QUÉ OCURRE SI UN EMPLEADO DE FINCAS URBANAS COBRA DE MÁS POR ERROR?



CARMEN JIMÉNEZ
ABOGADA Y ASESORA
LABORAL DEL CAFMADRID

Evidentemente, del mismo modo en que el trabajador reclamará a la empresa si cobra de menos, que el empleado perciba cantidades indebidas por error en la confección de las nóminas se trata de un enriquecimiento injusto y hay que devolverlas. Sin embargo, no hay un plazo establecido para devolverlas ya que el error no es imputable al empleado que podrá hacerlo al ritmo que escoja, salvo que medie una reclamación judicial de cantidad para solicitar ese reintegro por vía judicial en cuyo caso estaremos al contenido de la sentencia. Y además tendremos en cuenta que el plazo de prescripción de estas cantidades es de un año, por lo que no

podremos reclamar por esta vía cantidades anteriores al año, según establece el art. 59 del Estatuto de los Trabajadores.

Ante esta situación, lo primero que hay que hacer es comunicar al trabajador el error cometido y si cabe la compensación porque la relación laboral continúa, informando al trabajador de las cuantías y plazos que se le van a descontar hasta la liquidación de las cantidades cobradas erróneamente.

En caso de que el trabajador no se avenga a la compensación o bien haya cesado la relación laboral procede ejercitar la acción ante los órganos judiciales, interrumpiéndose la prescripción del año con la presentación de la demanda de conciliación ante el servicio de mediación correspondiente. Si a la conciliación no asiste el trabajador, se tiene por intentada y sin efecto, el juez puede apreciar temeridad si la incomparecencia fue injustificada y si la sentencia es coincidente con la pretensión contenida en la papeleta de conciliación cuyo resultado es la imposición de multa económica al trabajador.

El siguiente paso, una vez efectuado el reintegro o aceptada la compensación, es que la empresa puede solicitar a la Tesorería General de la Seguridad Social la devolución de cuotas pagadas por el período que se cotizó de más debido al pago de salarios indebidos que se reintegran.

A esto hay que añadir una grave consecuencia: el trabajador puede ser sancionado, incluso con el despido disciplinario, por transgredir la buena fe contractual, si advirtiendo un error manifiesto de la empresa en el pago de sus haberes, no lo comunica y se

apropia de lo cobrado de más.

Recientemente, el Tribunal Superior de Justicia de Murcia (Sala de lo Social, Sección 1) en Sentencia nº 360/2017 de 29 de marzo confirma el despido procedente de la empresa de una trabajadora, al entender que la no devolución de los salarios percibidos por error supone una transgresión de la buena fe contractual del artículo 54.2 d) del ET y

por ello es causa válida para el despido. Se trataba de una trabajadora en reducción de jornada que percibió durante el tiempo de la misma el salario completo, sin tener en cuenta la reducción, siendo consciente de la equivocación de la empresa desde el segundo mes y no comunicando a la empresa el error detectado.



Sr. Administrador...



Permítanos presentarnos.

ServiVip es una empresa de **múltiples servicios**, con capacidad para ofrecerle todos ellos como **solución viable y fácil** para llevar a cabo cualquier pequeña o gran reforma que necesite de su atención.

Llámenos.

Comprobará que **su gestión queda en buenas manos**.

Y mucho más...

Entre y compruébelo en www.servivip.com

o llámenos al teléfono **628 459 345**



*Hacemos su vida **más fácil** ;)*

Pioneros en "TU COMUNIDAD"



Más de 15 años
creciendo juntos



Nuestras Líneas de servicio
abarcán todas las
necesidades

- Instalaciones
- Obras
- Pocería
- Conservación
- Cerrajería
- Accesibilidad
- Verticales

Grupo Ureka
www.grupoureka.com

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

MEDIDA FISCAL EN LA LEY 6/2017 DEL TRABAJO AUTÓNOMO Y EL ADMINISTRADOR DE FINCAS



MIGUEL FERNÁNDEZ GALLEGO
ADMINISTRADOR DE FINCAS
Y VOCAL DEL CAFMADRID

Me acuerdo cuando allá por el mes de julio de 2009 tomé la decisión de hacerme “autónomo” y comenzar un nuevo proyecto ilusionante. Me dirigí a la Comunidad de Madrid, inicié la comunicación de apertura de la actividad y con mucho orgullo y determinación manifesté que la actividad se iba a realizar en la vivienda y que 27 m2 de la misma la iba a destinar al negocio. En mi caso, en la vivienda, aunque tengo 27 m2 destinados al despacho, que representa el 25% sobre el total, hay gastos que representan casi el 100% de gastos. Por ejemplo, para nuestro trabajo

se ha vuelto casi imprescindible tener una buena línea ADSL o mejor aún fibra óptica que te permita trabajar con una cierta estabilidad. Es también casi imposible realizar la labor profesional si no tienes un teléfono fijo y un móvil. En cambio, si tenemos el teléfono para uso particular y para uso del despacho, es suficiente para que no puedas deducírtelo.

Con este suministro se puede salvar la situación (solicitamos otro teléfono para la casa y dejamos la fibra óptica, con fijo y móvil para el despacho) pero, qué ocurre con los otros suministros que no hay manera de individualizarlos (agua, comunidad, etc.). En este caso, teníamos la ilusión de que este problema quedaría solventado con la nueva ley 6/2017 del trabajo autónomo en su art. 11, que modifica la regla 5ª del apartado 2 del art. 30 de la ley 35/2006 de IRPF.

Veámoslo con un ejemplo sencillo: suministro de agua en la vivienda. Se paga 100 euros todos

los meses. Hasta el 31 de diciembre de 2017 no podemos desgravarnos porque es un servicio que se utiliza simultáneamente para la actividad profesional y para la particular. A partir del 1 de enero de 2018 se puede desgravar.

¿Pero cómo se puede desgravar?, ¿qué es lo que dice el art. 11 de la nueva Ley 6/2017 sobre trabajo autónomo? Dice lo siguiente: “En los casos en que el contribuyente afecte parcialmente su vivienda habitual al desarrollo de la actividad económica, los gastos de suministros de dicha vivienda, tales como agua, gas, electricidad, telefonía e internet, en el porcentaje resultante de aplicar el 30 por ciento a la proporción existente entre los m2 de la vivienda destinados a la actividad respecto a su superficie total, salvo que se pruebe un porcentaje superior o inferior”.

Ahora sí podemos desgravarnos hasta un 30% pero ¿sobre qué? Aquí está el quid de la cuestión. Sobre el total de los m2 de la vivienda, no; será el 30% sobre los m2 afectos a la actividad. Nos explicamos, un recibo de agua de 100 euros al mes. Como tengo un 25% de los m2 afectos a la actividad, podría desgravarme el 30% del 25%. Es decir, 100 euros X 25% = 25 euros, 25 euros X 30% = 7,5 €. Finalmente, por el agua y en ese mes podremos desgravarnos 7,5 €. Esto es lo que se ha comentado a bombo y platillo. Cambios insuficientes

30%

Es el porcentaje deducible de los gastos de suministros de la vivienda habitual como despacho.

que seguirán perjudicando al trabajador autónomo que tiene vivienda propia destinada en parte a su despacho.

Con respecto a lo que indica el art. 11., mucho cuidado porque si la factura no va completa, cuando nos hagan una inspección nos la rechazarán. Ojo a lo que indica la Agencia Tributaria sobre las facturas y sus requisitos y recordar que siempre deberéis abonar la factura mediante un sistema telemático. No tiremos el recibo y adjuntémoslo a la factura. Recordar que podremos descontarnos diariamente por manutención, si lo hacemos fuera de la vivienda y siempre en un restaurante la siguiente dieta: 26,67 € y el IVA del 10% perfectamente desglosado. La factura deberá ser pagada siempre con una tarjeta de débito o crédito.



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



Gas
Natural

Gasóleo y
Propano

Electricidad

gashogar

ENERGÍA

C/ Zurbano, 87 – Bajo B - 28003 Madrid

Tel. 900 102 045 (gratuito)

gashogar@gashogar.info
www.gashogar.info

¿CÓMO AFECTA EL REGLAMENTO GENERAL DE PROTECCIÓN DE DATOS EN LAS ADMINISTRACIONES DE FINCAS Y COMUNIDADES DE PROPIETARIOS?



JORGE DE DIEGO
ABOGADO Y ASESOR DE
PROTECCIÓN DE DATOS DEL
CAF MADRID

El nuevo Reglamento General de Protección de Datos europeo (RGPD) será de obligado cumplimiento a partir del 25 de mayo de 2018. Este Reglamento supone un cambio de paradigma con respecto a la LOPD. Ya no basta con que los administradores de fincas y las comunidades implementen medidas técnicas y organizativas apropiadas a fin de garantizar que el tratamiento de los datos personales es conforme con la norma, sino que ahora se les exigirá también que sean capaces de demostrarlo. Es lo que se conoce como "Principio de Responsabilidad Proactiva" o "Accountability".

Ya no bastará una implantación meramente formal de políticas o procedimientos de protección de datos. Será imprescindible que dichas políticas internas se apliquen efectivamente. Por tanto, se rechazan sistemas estandarizados de cumplimiento normativo y se tiende más al establecimiento de procedimientos específicos para cada entidad, debiendo efectuar una valoración de riesgos.

A partir de mayo de 2018, desaparecerá la obligación de inscribir los ficheros con datos de carácter personal en el Registro General de Protección de Datos de la AEPD. No obstante, con un objetivo similar, esta obligación se sustituye por la de llevar internamente un registro de actividades de tratamiento de datos en cada Administración de Fincas y cada comunidad de propietarios. Ello les permitirá llevar un control de las actividades

4%

De la facturación global es la cuantía de las sanciones asociadas al incumplimiento de la norma, que pueden llegar ahora hasta los 20 millones de euros.



de tratamiento de datos que realizan y de sus finalidades.

Se establece, igualmente, como nueva obligación, la de comunicar a la AEPD las violaciones en la seguridad de los datos, entendiéndose como las incidencias que ocasionen la destrucción, pérdida o alteración accidental o ilícita de datos personales. Esta notificación obligatoria de las brechas de seguridad podrá dar lugar a la correspondiente inspección de la autoridad de control y, en su caso, al subsiguiente procedimiento sancionador.

El RGPD amplía sustancialmente el contenido de la información que el administrador de fincas y las comunidades deben facilitar a las personas cuyos datos tratan (por ejemplo, propietarios o empleados). La información

debe incluir ahora aspectos como los periodos durante los cuales se conservarán los datos, la base jurídica que justifica su tratamiento o los nuevos derechos que se reconocen al interesado junto con los tradicionales de acceso, rectificación, cancelación y oposición (derecho al olvido, derecho a la limitación del tratamiento y derecho a la portabilidad de los datos).

Como es sabido, el Administrador de Fincas actúa como encargado del tratamiento de los datos de las comunidades, que ostentan la condición de responsables del

tratamiento. Para que el acceso a la información personal sea conforme con la normativa de protección de datos, es necesario que estas comunidades firmen con el administrador un contrato de tratamiento de datos. El contenido de este tipo de contratos se modifica sustancialmente con el RGPD, imponiendo nuevas cláusulas como obligatorias.

La cuantía de las sanciones asociadas al incumplimiento de la norma pueden ahora llegar hasta los 20 millones de euros o el 4% de la facturación global anual de la entidad.

calordom
biomasa

Juntos por las
**ENERGÍAS
RENOVABLES**



BIOSUBVENCIÓN

300.000€ subvencionables por
TRANSFORMAR TU SALA DE CALDERAS A **BIO**MASA



Visita nuestra Web y Solicita información
SIN COMPROMISO

biosubvencion.calordom.es

91 382 13 13

LA MODELIZACIÓN DE EDIFICIOS EN 3D ENCARA LA NUEVA ERA INMOBILIARIA



ALEJANDRO PANTOJA
TÉCNICO EN SISTEMAS
MICROINFORMÁTICOS Y
REDES LOCALES

El BIM (Building Information Modeling) está dando sus primeros pasos en el sector inmobiliario. Este modelo digital 3D permite simular el edificio y entender su comportamiento en un entorno virtual antes de que se inicie su construcción real o la rehabilitación integral del mismo. El arquitecto puede diseñar con más precisión y rapidez, reduciendo los costes y los errores posteriores en la obra, por ejemplo minimizar los errores con la instalación eléctrica, la red de saneamiento, climatización o fontanería. Los datos obtenidos se almacenan en un lugar de forma centralizada, de manera que cualquier modificación del diseño del edificio se replicará automáticamente, ayudando a la crea-

ción de la documentación de forma más rápida y con la garantía de calidad en la coordinación automática de los diferentes puntos de vista. Esta simulación no solo contiene datos arquitectónicos, sino también toda la información interna del inmueble, incluyendo los datos de ingeniería como las estructuras de carga, conductos y tuberías de los sistemas e incluso la información sobre sustentabilidad. Todos estos datos insertados no son solo útiles durante las fases de diseño y construcción sino que pueden utilizarse durante todo el ciclo de vida del edificio.

ALCANCE DE LA DIRECTIVA EUROPEA DE CONTRATACIÓN PÚBLICA

A nivel europeo, la Directiva 2014/24/UE sobre contratación pública establece la necesidad de emplear sistemas electrónicos, (medios de comunicación y herramientas para modelar los datos del edificio) en procesos de contratación de obras, servicios y suministros a partir de septiembre de 2018. Como objetivo el próximo año en España se estima que los equipamientos y las infraestructuras públicas de presupuesto superior a 2 M€ deberán realizarse en BIM en las fases de diseño y construcción. Este objetivo está pensado para proyectos de obra nueva. En 2020, en cambio, todos los equipamientos y las infraestructuras públicas deberán producirse en BIM en todas las fases: diseño, construcción y mantenimiento. Un objetivo para todos los proyectos de obra nueva y rehabilitación. Se espera que estas y otras iniciativas institucionales de ámbito estatal vayan avanzando para alcanzar un objetivo común de mejora de la eficiencia en las obras de construcción.



LA UNIÓN HACE EL AHORRO

**3 MESES
GRATIS***



Simplifica tu gestión de fincas y ahorra

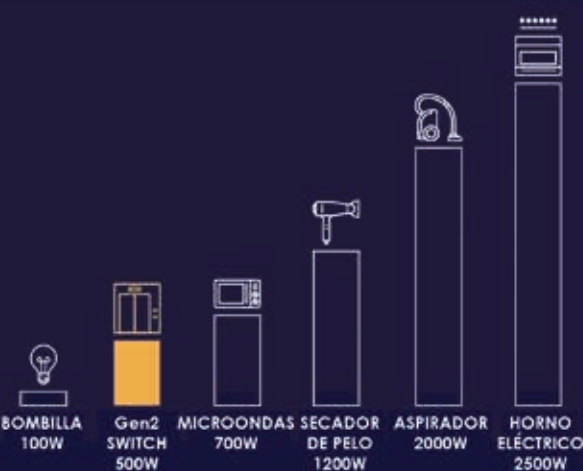
-  **Ahorra** tiempo de gestión.
-  **Soluciona** incidencias con mayor **agilidad**.
-  **Simplifica** la gestión de instalaciones y consumos.
-  **Habla** con un único interlocutor.
-  **Alarga la vida** de las instalaciones.
-  **Controla** de manera eficiente el consumo.

* Contrata un nuevo servicio de ullastres y obtén hasta 3 meses de cuota gratis.
Sujeto a condiciones legales publicadas en la web, www.ullastres.com/legales

Nunca se logró tanto con tan poco

Ascensor

GEN²
Switch



Sólo precisa 500W
de potencia

Funciona con corriente
monofásica

Autonomía de más de
100 viajes en caso
de corte eléctrico

Regenera energía

OTIS

Made to move you

www.otis.com

901 24 00 24

