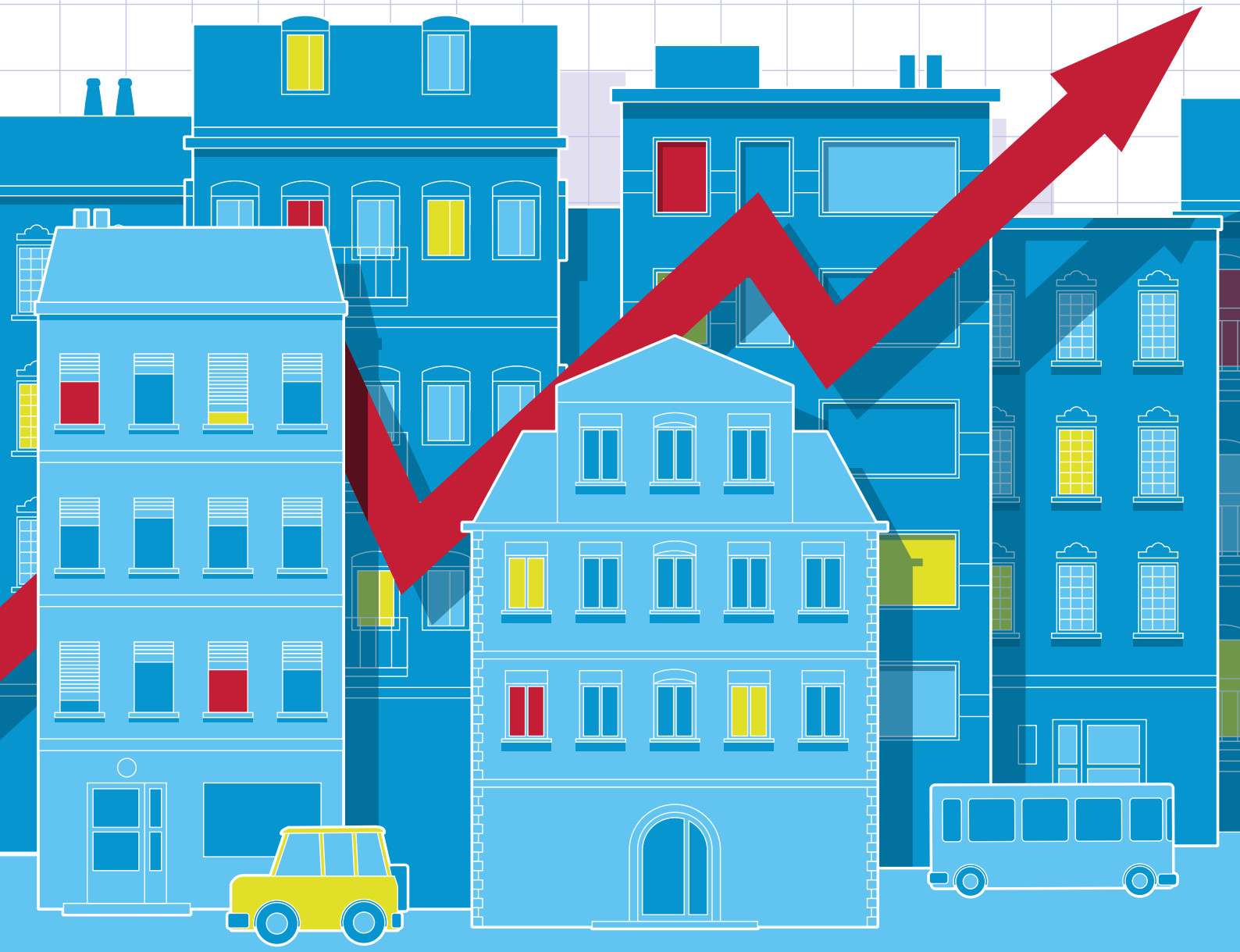
administración de
FINCAS

Febrero / Marzo 2018 | Número 163



Las nuevas tendencias del sector inmobiliario residencial

CAFMadrid
Colegio Profesional Administradores Fincas

EVERY DAY COUNTS

GOMEZ GROUP
METERING

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

CNAF 2018: El Congreso de los Congresos

SALVADOR DÍEZ LLORIS
PRESIDENTE DEL CONSEJO GENERAL DE COLEGIOS DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE ESPAÑA (CGCAFE)

El 1 de abril de 1968 se aprobó el Decreto 693/1968, que regula nuestra profesión desde entonces y hasta la fecha. Como todos sabéis, este año estamos celebrando nuestro 50 Aniversario, lo que es para todos un motivo de satisfacción. Durante estos 50 años hemos logrado consolidar tanto nuestra profesión como nuestras instituciones. Hemos conseguido ser visibles ante la sociedad superando todos los retos y dificultades que se nos han presentado, los cuales, como todos sabemos, han sido muy numerosos.

Pero, aunque hayamos conseguido superar desafíos importantes, nunca debemos conformarnos. De manera permanente tenemos que aspirar, cada día, a alcanzar nuevas metas. Decía Picasso que "lleva mucho tiempo llegar a ser joven". Nos ha costado 50 años estar preparados para afrontar el futuro con la ilusión de la juventud y la solidez y experiencia suficientes que hemos adquirido con el paso de los años. Juntos seremos capaces de superar los retos que el futuro nos va a plantear, y alcanzar los objetivos que nos marquemos.

La celebración de este Aniversario es un buen momento para el análisis y la reflexión. Es bueno hacer una valoración sobre nuestro pasado, aplaudir los aciertos y aprender de nuestros errores. Pero lo más importante es definir estrategias y objetivos para el futuro. Los Colegios Profesionales del siglo XXI deben ofrecer cada vez más y mejores servicios a sus colegiados/as, y para lograrlo debemos colaborar y participar todos activamente.

El XXI Congreso que celebraremos en Madrid el próximo mes de junio será el momento idóneo para intercambiar ideas, proyectos e iniciativas. Será un punto de encuentro y ofreceremos un contenido formativo de gran nivel, así como un interesante programa social. Queremos que todos tengamos oportunidades para aprender, para intercambiar experiencias e información, además de momentos para disfrutar.

Esta es la primera ocasión en la que el Consejo General organiza un Congreso porque creemos que nuestro 50 Aniversario debemos celebrarlo todos. Por eso, os animamos a permanecer o, en su caso, acudir a Madrid y aprovechar esta oportunidad de estrechar relaciones con compañeros/as de todo el país. La experiencia nos dice que todo el que asiste a alguno de nuestros congresos repite.
Avanzamos contigo.
Ven a celebrar nuestro 50 Aniversario.
Ven al CNAF2018: El Congreso de los Congresos.

> "El XXI Congreso que celebraremos en Madrid el próximo mes de junio será el momento idóneo para intercambiar ideas, proyectos e iniciativas. Será un punto de encuentro y ofreceremos un contenido formativo de gran nivel"

SUMARIO

25 A FONDO
El mapa del tiempo urbanístico en España

7 ACTIVIDAD COLEGIAL
Nuevo acto de entrega de Títulos de Administrador de Fincas

18 EN PRIMERA PERSONA
Entrevista a Rosalía Gonzalo, consejera de Vivienda de la Comunidad de Madrid

JURISPRUDENCIA
Devolución o pago de saldos en caso de transmisión de inmueble.....12

TATAMI INMOBILIARIO
¿Alquiler personal o profesional?..... 16

ASESORÍA JURÍDICA
¿Puede la comunidad adquirir un bien privativo por el transcurso del tiempo?.....30

TRIBUNA LEGAL
Alcance de derecho de propiedad en las plazas de garaje.....40

administración de FINCAS
Revista del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid • Febrero-Marzo 2018 • Nº 163

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

CONSEJO DE REDACCIÓN • **Manuela Julia Martínez Torres · Apolonio Dorado Muñoz · Benjamín Eceiza Rodríguez · Esteban López Bermudez · Mª Ángeles Marín López**

REDACCIÓN • **Juan José Bueno del Amo**

DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN • **Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid**
García de Paredes, 70 • 28010 MADRID • Tel.: 91 591 96 78 • http://www.cafmadrid.es • correo-e: gabinete.prensa@cafmadrid.es
Síguenos en @CAFMadrid

DISEÑO Y MAQUETACIÓN • 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.

PREVENT
SECURITY SYSTEMS
Disua D

¡QUE NO TE VENDAN HUMO!

Confía sólo en **materiales de seguridad profesionales** e instalaciones con las máximas garantías.

Cámaras profesionales HD con esfera anti-vandálica y óptica varifocal.

Instalaciones profesionales con cable en tubo de acero o PVC según normativa.

Personal propio con garantía de cumplimiento de la normativa de prevención de riesgos laborales.

Conoce las ventajas para **A.F. Colegiados**

913 76 82 62 **info@prevent.es**

▲ El secretario y la presidenta de CAFMadrid, Benjamín Eceiza y Manuela J.Martínez, con los administradores de fincas que recibieron su Título de Administrador de Fincas.

Nuevo acto de entrega de **TÍTULOS DE ADMINISTRADOR DE FINCAS** y cóctel de bienvenida a la Profesión

El pasado 22 de febrero, el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid) celebró un nuevo acto de entrega de Títulos a los nuevos colegiados, reconocimiento expedido por el Consejo General que les habilita para ejercer la Profesión. Casi 50 compañeros acudieron a recoger su Título de manos de la presidenta del CAFMadrid, Manuela J. Martínez, quien resaltó la necesidad de compromiso que como profesionales tenemos que tener para hacer valer la Profesión. En este sentido, insistió en la oportunidad que ahora tiene el administrador de fincas colegiado de colocar el logo de la casa y, por lo tanto, de crear unión de marca.

"El Consejo General, a través de la Comisión de Legislación, en la que está integrada el Colegio de Madrid, presentará en breve una nueva Ley de Propiedad Horizontal, acorde a los tiempos actuales", recordó asimismo Manuela Martínez.

La presidenta también invitó a los asistentes a participar de los actos del 50 Aniversario de la Profesión, que tendrá su cita más importante con la celebración del XXI Congreso Nacional entre los días 7 y 9 de junio en Madrid.

Como moderador del acto, el secretario del CAFMadrid, Benjamín Eceiza, también quiso agradecer la asistencia a los nuevos administradores de fincas colegiados: "Gracias por haber elegido esta profesión, constructiva y de futuro".

Este evento, que tuvo como colofón un cóctel de bienvenida a 2018, al que se sumaron 130 compañeros más, no hubiese sido posible sin el patrocinio de Prosegur (que sorprendió a los asistentes con su nuevo sistema de vigilancia inteligente Ojo de Halcón), Grupo GTG y Multienergía.

EL COLEGIO APOYA el congreso de ascensores y la feria de puertas y automatismos

Con objeto de destacar la importancia del transporte vertical en los edificios residenciales, los pasados 20 y 21 de febrero, y bajo el lema "Por la seguridad y calidad en el servicio", se celebró en el Casino de Madrid el I Congreso Nacional de Pymes Ascensoristas.

▲ **Sobre estas líneas, Manuela J. Martínez durante su intervención en el Congreso de Fepyma.**

La presidenta del CAFMadrid, Manuela J. Martínez, participó durante el segundo día en esta cita organizada por Fepyma (Federación Española de Pequeñas y Medianas Empresas Ascensoristas). Su mesa de trabajo, integrada por otros agentes del sector, llevó por título "Estrategias de comunicación social para el fomento de la seguridad y la calidad en el servicio".

Durante su intervención, Martínez solicitó mucha más formación en el sector de los ascensores de la que ya tienen los administradores de fincas colegiados para que estos profesionales se puedan anticipar a las novedades normativas y técnicas. "Pero también", añadió, "hay que informar y formar a nuestros clientes -las comunidades de propietarios- porque no en todas las ocasiones la mejor marca es la adecuada".

Así mismo, el pasado 23 de febrero, la presidenta del CAFMadrid aperturó una jornada sobre marcado CE en puertas automáticas, en el marco de la feria Smart Doors sobre automatismos, que se celebró en Ifema.

Renovación de confianza con Banco Sabadell

El Colegio de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid) suscribió el pasado 22 de enero un nuevo convenio de colaboración con Banco Sabadell, en virtud del cual esta entidad ofrece productos y servicios financieros en condiciones exclusivas para el colectivo, como son la Cuenta Expansión Comunidades de Propietarios, gestión de cobro de recibos, financiación de rehabilitación para edificios o protección comunidades.

El acuerdo, ratificado por la presidenta del CAFMadrid, Manuela J.Martínez, y la subdirectora del Banco Sabadell, Blanca Montero, posibilita también al Colegio la posibilidad de solicitar a la entidad bancaria el estudio de otros productos y servicios financieros que, incluso no estando incluidos en la oferta existente, cubras necesidades específicas de los administradores de fincas al que va dirigido este convenio.

▲ **Los representantes de Banco Sabadell y de CAFMadrid en la firma del convenio.**

◄ **Francisco Cruz, de Multienergía, junto a Manuela J. Martínez, en la firma del convenio.** Fotos: Juanjo Bueno

El Colegio, con la ENERGÍA VERDE

CAFMadrid ha firmado un acuerdo de colaboración con Multienergía Verde, comercializadora de luz y gas de última generación autorizada por el Ministerio de Industria, enfocado a maximizar el ahorro en las facturas energéticas de las comunidades de propietarios gestionadas por un administrador de fincas colegiado.

Además de la optimización de las fincas de todos los administradores en cuanto a ajustes de potencias y tarifas, esta empresa se compromete a formar al colectivo en temas tan importantes como el funcionamiento del sector eléctrico y gasístico, siempre aplicado a un edificio residencial (puntos de suministro no interruptibles como ascensores o grupos de incendio).

El acuerdo fue ratificado el pasado 5 de febrero por la presidenta de CAFMadrid, Manuela J. Martínez, y el consejero delegado de Multienergía Verde, Francisco Cruz.

Acuerdo con Grupo Sabico

El pasado 8 de enero, el Colegio firmó un convenio con Grupo Sabico, empresa de servicios integrales de seguridad.

En virtud del acuerdo suscrito entre Manuela J. Martínez, presidenta de CAFMadrid, y Pedro Moreno, director de la delegación de Grupo Sabico, esta compañía ofrecerá sus productos y servicios en condiciones ventajosas a los colegiados que deseen contratar sus servicios para las comunidades de propietarios que administran.

Entre los productos destacan sistemas electrónicos de seguridad y detectores de humo contra incendios a precios competitivos.

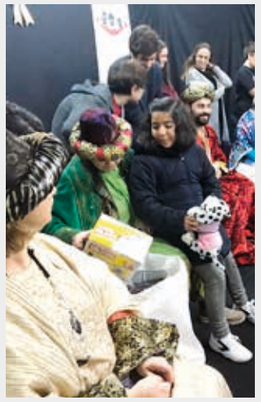
▲ **Ricardo Serrano (a la derecha), sobre estas líneas, fue el administrador agraciado con el sorteo del viaje.**

Pase privado de la obra de teatro "LA MADRE QUE ME PARIÓ"

El pasado 10 de febrero, más de 300 personas, entre administradores de fincas y acompañantes, pudieron disfrutar de un pase privado de la comedia teatral "La madre que me parió", en el teatro Fígaro.
Un año más, la representación estuvo patrocinada por Remica, quien además sorteó entre los asistentes un viaje a Londres para dos personas, resultando agraciado Ricardo Serrano, administrador colegiado 8.756.
"La madre que me parió" ya ha cautivado a más de 100.000 espectadores. No es para menos. Esta loca comedia sobre las relaciones madre-hija narra los temores de una mujer a parecerse cada vez más a su madre. Una idea de Ana Rivas escrita también por ella y Helen Morales.

Nueva recogida solidaria de juguetes para la Asociación Ningún Niño Sin Sonrisa

Como viene siendo tradicional, el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid) y Prevent Security Systems organizaron una recogida de juguetes entre todo el colectivo.
La solidaridad de los administradores se puso de nuevo de manifiesto siendo cientos los juguetes recogidos y entregados a la Asociación Ningún Niño sin Sonrisa, entidad que se encarga de clasificarlos, lavarlos, arreglarlos si es necesario y dejarlos en perfectas condiciones para envolverlos y entregarlos el Día de Reyes en la Gran Fiesta de la Ilusión que organizan en el Colegio Amador de los Ríos.
Un año más, el tesorero de CAFMadrid, Luis de la Peña, acudió el 6 de enero a la IX Fiesta de la Ilusión para ver sonreír a más de 1.000 niños.

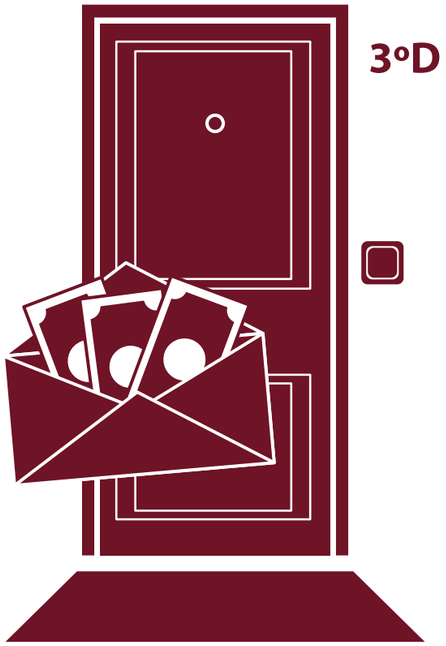


JURISPRUDENCIA

DEVOLUCIÓN O PAGO DE SALDOS EN CASO DE TRANSMISIÓN DE INMUEBLE

Consulta

Cuando la comunidad acuerda devolver saldos, ¿deberá hacerlo al actual propietario con independencia de que fuese el anterior el que había pagado determinados gastos?



Respuesta

Si como nos exponen en la consulta, la comunidad devuelve a quien es el propietario en el momento en el que se acuerda hacer efectivo este pago, nuestro criterio es que está actuando bien, pues de la misma forma tendría que hacer si fuera al revés, es decir, en el caso de que se pasaran recibos extraordinarios, el responsable sería el nuevo propietario.

En cuanto a que el vendedor pueda exigir al comprador que le pague ese dinero, que antes había puesto él, nuestro criterio es negativo, salvo que en la escritura de compraventa se haga constar una cláusula al respecto, pues esa transmisión se hace con todas las consecuencias. Además, por la misma razón el comprador no podría pedir que aquel le pagara por un recibo extraordinario que pasara la comunidad de obras anteriores, pero que se presenta al cobro tras la compra.

Sentencia

El derecho a la indemnización por la expropiación forzosa de elementos comunes corresponde al propietario de la finca en el momento en que la comunidad de propietarios acuerda la distribución y no quien lo era en el momento de la expropiación
AP Madrid, Sec. 9.ª, 343/2017, de 21 de julio
SP/SENT/925079

"... En base a este pronunciamiento del Tribunal Supremo, al cual de acuerdo con el artículo 53 de la Ley Orgánica del Poder Judicial , es el órgano jurisdiccional superior en todos los órdenes, salvo lo dispuesto en materia de garantías Constitucionales, y que el artículo 1.6 del Código Civil establece que la jurisprudencia complementará el ordenamiento jurídico con la doctrina que, de modo reiterado, establezca el Tribunal Supremo al interpretar y aplicar la ley, la costumbre y los principios generales del derecho, debiendo los Jueces y Tribunales resolver en todo caso los asuntos de que conozcan, ateniéndose al sistema de fuentes establecido, esta sala entiende que debe asumirse el criterio recogido en la STS de 8 de marzo de 2017, debiendo entenderse que el derecho al cobro de la indemnización debe reconocerse al propietario de la finca al momento en que la comunidad de propietarios acordó su distribución entre estos, y no de los que tenían esa condición al momento en el que se produjo la expropiación u ocupación de los terrenos por vías de hecho por parte de la Comunidad de Madrid...".

editorial jurídica sepin

REFORMAR UN PISO DE 80 M2 CUESTA 36.000 EUROS

ARANTXA CASTAÑO
PERIODISTA

Atención compradores de vivienda usada. Habitissimo despeja las dudas sobre el coste de la reforma. Según datos ofrecidos recientemente por la plataforma, que cuenta con más de cuatro millones de usuarios en el sur de Europa y Latinoamérica, reformar un piso de 80 metros cuadrados cuesta alrededor de 36.000 euros, mientras que acometer obras de remodelación en una vivienda unifamiliar de 150 metros cuadrados alcanzaría los 67.500. Ambos datos están recogidos en la Guía de precios de obras y reformas puesta a disposición del usuario en formato electrónico con el detalle de costes por estancia y equipamiento.

En 2017, Habitissimo registró más de 600.000 solicitudes de presupuesto, principalmente sobre pequeñas reparaciones relacionadas con fontanería, electrodomésticos y sistema eléctrico, que son las obras realizadas con mayor frecuencia en el hogar. Uno de cada cuatro presupuestos solicitados tiene que ver con la pintura y, apenas un 12 % son reformas parciales para adaptar la vivienda a cambios recientes en la familia o en el estilo de vida. La estancia más reformada es el baño.

Las reformas integrales se deben fundamentalmente a la personalización de viviendas de segunda mano. Más del 40 % de los compradores de vivienda usada desconocen, según la plataforma, el precio de una reforma de este tipo. El año pasado, además, ocho de cada diez particulares solicitaron el presupuesto antes de iniciar las obras. De estos, solo la cuarta parte terminó gastando por encima de lo presupuestado.

No improvisar y pedir presupuestos profesionales que se ajusten a los metros cuadrados de la estancia que va a ser reformada son, precisamente, los dos consejos que encabezan el decálogo de la Organización de Consumidores y Usuarios (OCU) antes de lanzarse a reformar. La OCU recomienda también asegurarse de que las obras no afectan a elementos estructurales, comprobar qué permisos se requieren, incluyendo el de la comunidad de propietarios, verificar la solvencia de la empresa, contraer compromisos por escrito y no pagar por adelantado.

Además, conviene confirmar que el IVA aplicable es del 10 % y no del 21 % si sucede que el cliente es un particular o una comunidad de propietarios, la obra es para una vivienda que se utilice para uso particular, el inmueble lleva más de dos años construido o rehabilitado y la persona que realice las obras no aporta materiales para su ejecución, o en el caso de que los aporte, su coste no exceda del 40 % de la base imponible de la operación.

Según Habitissimo, que recoge datos del Instituto Nacional de Estadística (INE), rehabilitar una vivienda de segunda mano ha cobrado protagonismo desde la crisis. Hasta octubre de 2017, de las 354.405 operaciones de compraventa de casas realizadas, el 82 % fueron sobre viviendas usadas.

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

TATAMI INMOBILIARIO

¿Alquiler personal o profesional?

Proximidad. Es la clave. Nada como ocuparnos nosotros mismos de vigilar, administrar y gestionar los alquileres de nuestros inmuebles urbanos. Siempre cerca.

La tenencia de un inmueble susceptible de arrendamiento aconseja que su titular, el propio particular, se encargue de los trámites precisos para negociar el alquiler, suscribir el contrato, intervenir después durante su vigencia y en el momento de su resolución, así como actuar con posterioridad a su término.

Normalmente los particulares disponen de tan solo un inmueble para arrendar. Y la decisión de alquilarlo tiene su razón de ser en la obtención de una rentabilidad, a veces necesaria. Incluso puede que la renta del arrendamiento constituya la única retribución del particular, o es el ingreso de mayor cuantía. Por tanto, en la práctica la renta del alquiler pudiera ser la paga, el sueldo del arrendador. De modo que el arrendamiento tiene una enorme importancia y debe ser tratado como un verdadero negocio lucrativo que exige un adecuado tratamiento. Hay que cuidarlo al menos igual que como se atiende el trabajo.

Es el particular el que mejor puede tratar, con el debido miramiento, el alquiler de su vivienda, de su local. Va en ello la obtención de una renta con la mínima seguridad. El titular del inmueble disfruta de la ventaja de la cercanía al negocio. Para empezar, puede conocer a los interesados en alquilar, lo que implica una relación humana de notable relevancia por la impresión que le pueden producir y porque durante las personales negociaciones se suscitarán todos los extremos del contrato, podrá solicitar antecedentes personales, familiares y económicos del candidato, de modo que estará en privilegiada posición para calibrar la conveniencia de firmar con uno u otro.

Llega la suscripción del contrato y la cosa no queda ahí. Desde el momento de la firma el ya arrendador permanecerá atento al desarrollo del contrato. ¿Quién si no? El contrato se perfecciona con la firma del oportuno documento y la entrega del inmueble al arrendatario. En ese momento nace, y desde entonces produce efectos entre las partes. Su mera suscripción no implica que todo haya acabado. Durante la vigencia contractual pueden surgir problemas o suscitarse cuestiones derivadas del mismo: producción de daños en el inmueble por causas diversas, falta de utilización del inmueble por el arrendatario según el destino pactado, introducción de terceras personas en la vivienda, desarrollo de actividades prohibidas, molestas o peligrosas que afecten a la comunidad de propietarios, demoras en el pago de la renta, etc. En definitiva, el contrato es un negocio vivo, requiriendo de una continua atención que el particular-arrendador puede dar.

¡Ah!, ¿que el arrendador no tiene conocimientos jurídicos sobre arrendamientos? No hay problema, podrá contar con un experto para que le asesore en cuestiones puntuales.

GABRIEL DE ALVEAR PARDO
ABOGADO ESPECIALIZADO EN ARRENDAMIENTOS URBANOS

Tradicionalmente, el alquiler en España ha estado en manos de particulares y el mercado se ha movido sin intervención profesional. Hace una década, el parque inmobiliario del alquiler se situaba en torno al 10% y era muy habitual que fuese el propio propietario el que se encargase de anunciar su inmueble, gestionar las visitas o, incluso, elaborar el contrato de arrendamiento. Con esto, los costes de alquiler eran menores, mientras que el riesgo a enfrentarse a problemas futuros aumentaba exponencialmente para propietario e inquilino. 10 años después, el alquiler alcanza cifras de en torno al 23% en España gracias al esfuerzo realizado para dinamizar el mercado inmobiliario del alquiler. El paradigma ha cambiado y ahora los propietarios tienen la necesidad de demandar servicios profesionales para sus arrendamientos.

Para un propietario que alquila a través de profesionales los tiempos se reducen, los riesgos se minimizan y la rentabilidad se hace sólida y estable. Por ejemplo, es habitual que un propietario que alquila de forma particular tenga dificultades a la hora de establecer un precio técnico para las rentas mensuales. Dejarse llevar por suposiciones o sentimientos es habitual en este sentido, pero la realidad es que no es suficiente con saber a qué precio alquila un vecino o equiparar la renta con la letra de la hipoteca que tenemos que pagar o con las necesidades económicas que tiene que cubrir.

> Para un propietario que alquila a través de profesionales los tiempos se reducen, los riesgos se minimizan y la rentabilidad se hace sólida y estable

Los profesionales inmobiliarios del alquiler estamos en la obligación de conocer a la perfección el sector, saber cuál es la presión existente entre la oferta y la demanda en cada zona y poder asesorar a cualquier propietario a fijar el precio de su renta teniendo en cuenta esto y las características del inmueble. Con un precio adecuado, las posibilidades de encontrar un buen inquilino y de una forma rápida aumentan exponencialmente. También, se evitan intervalos de flujo, porque la duración de los contratos aumenta y se disminuye la rotación de inquilinos.

Además, somos los propios profesionales los que nos encargamos de la promoción del inmueble, ahorrando tiempo y molestias al propietario; y garantizando anuncios y visitas profesionales para el arrendatario. En la actualidad, nuestro ritmo de vida es vertiginoso, y no todo el mundo puede destinar varios días a atender llamadas, organizar visitas y realizarlas dando a los posibles inquilinos todas las explicaciones necesiten. Ni qué decir tiene que comprobar que un inquilino es fiable, solvente y viable no está a la mano de cualquiera. Los particulares no tienen a su alcance las herramientas necesarias para hacer una selección profesional del inquilino que asegure que podrá y querrá pagar las rentas mensuales.

En muchas ocasiones encargarse de los trámites habituales que puedan surgir durante la vigencia del contrato puede resultar complicado.

DAVID CARABALLO
DIRECTOR COMERCIAL DE ALQUILER SEGURO
@Davedyc

Rosalía Gonzalo

CONSEJERA DE TRANSPORTES, VIVIENDA
E INFRAESTRUCTURAS DE LA COMUNIDAD DE MADRID

"Tenemos un problema que se llama Ayuntamiento de Madrid; voy a defender con uñas y dientes el patrimonio que en materia de suelo tiene la Comunidad"

ROSALÍA GONZALO ES DESDE HACE POCOS MESES LA NUEVA CONSEJERA DE TRANSPORTES, VIVIENDA E INFRAESTRUCTURAS DE LA COMUNIDAD DE MADRID. NATURAL DE GUADALAJARA Y EMBAJADORA COMO POCOS DE SU QUERIDA SIGÜENZA, ASUME A MITAD DE LA LEGISLATURA UNA CONSEJERÍA QUE TIENE, ENTRE OTROS RETOS, DESARROLLAR UN AMBICIOSO PLAN REGIONAL DE VIVIENDA.
GONZALO RECIBE EN SU DESPACHO A LA PRESIDENTA DEL COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE MADRID, MANUELA MARTÍNEZ, PARA DESGRANAR LOS DETALLES DE ESTE PLAN Y SUS RETOS EN EL PRESENTE AÑO.

Producción: Juanjo Bueno

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

Una de las grandes novedades de 2018 será la puesta en marcha del Plan Regional de Vivienda, ¿cómo se articulará?
Somos muy conscientes que hemos tenido que pasar por una etapa muy complicada que es la crisis económica y pese a todo nuestro compromiso electoral está más que zanjado porque ofrecimos en nuestro programa 1.200 viviendas para ponerlas en el mercado y ya tenemos 2.000. Es decir, en estos dos años de legislatura no solo hemos cumplido ese objetivo, sino que lo hemos ampliado.
Pero también somos conscientes de impulsar nuevas iniciativas y ese es el eje principal de ese Plan. Básicamente se va a enfocar en dos líneas de subvención: una de ellas está destinada a la rehabilitación edificatoria, accesibilidad y proyectos de eficiencia energética, que gira en torno a los 17 millones de euros. La otra línea va a estar dedicada a barrios que necesitan de un apoyo económico para el tema de la reurbanización.
Por otro lado, hay una iniciativa pionera y que está dotada de 1 millón de euros para aquellos municipios con menos de 2.500 habitantes que quieran reurbanizar sus cascos históricos.
Por tanto, hay tres líneas de ayudas que son claras, concretas, y que todo el equipo de la Dirección General se va a poner a trabajar en ello para tramitarlas de la mejor manera posible y que el dinero llegue a aquellos solicitantes que consideren que tienen la oportunidad de mejorar sus viviendas.

La vivienda es un tema que ocupa y preocupa en los últimos años, ¿cree que los esfuerzos de la Comunidad de Madrid para dinamizar el sector de la rehabilitación han sido suficientes o queda mucho por hacer? En este sentido, ¿seguirán colaborando las Administraciones municipal y autonómica para conseguir revitalizar este parque inmobiliario?
Tenemos que tener en cuenta la situación actual en la ciudad de Madrid, donde el 70% del parque inmobiliario lo constituyen viviendas que se han hecho en los últimos 40 años. Y esta antigüedad está planteando dificultades a la hora del mantenimiento y conservación de los barrios y generando focos de marginación y ciertos problemas de convivencia.
Lo más adecuado es dar todo el impulso que presupuestariamente podemos pero básicamente con normativa que sea renovada y que sea accesible para flexibilizar cualquier tipo de apuesta que se dirija única y exclusivamente a que el parque de viviendas sea más amplio y que todas las personas quieran acceder tengan la oportunidad de hacerlo.

▲ **Rosalía Gonzalo conversa con la presidenta del CAFMadrid, Manuela J. Martínez.**

"ESTAMOS TRABAJANDO EN UN REGLAMENTO DE VIVIENDA PORQUE TENEMOS QUE MIRAR AL FUTURO"

En los desarrollos urbanísticos de los Berrocales, Valdecarros, Los Cerros o Ahijones estaba prevista la construcción de más de 8.500 viviendas de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, ¿qué ocurrirá finalmente?
Tenemos un problema que se llama Ayuntamiento de Madrid. Como patrimonio público tenemos suelo y la iniciativa de hacer ese desarrollo, pero el Consistorio ha decidido realizar unas mesas de trabajo al margen de lo aprobado en el Plan General. Este replanteamiento del desarrollo afecta a las futuras viviendas que podamos construir como Agencia de Vivienda Social y a todo el suelo que tenemos disponible. Si nosotros no vamos a tener la capacidad de promover esa vivienda, esta zona se quedará sin desarrollo y el precio subirá.
Es un absoluto despropósito el urbanismo ideológico que han decidido hacer los señores del Ayuntamiento de Madrid y hago un llamamiento a la responsabilidad y a que se respeten las normas que están aprobadas.
Voy a defender con uñas y dientes el patrimonio que tiene la Comunidad de Madrid en materia de suelo.

¿Existe solución a la problemática de los pisos turísticos en el centro de Madrid? ¿Desde la Administración Pública se puede actuar sobre los fondos que compran bloques enteros para dedicarlos a esta actividad?
Más que un problema es un tema que está encima de la mesa de la Agenda Pública. Básicamente hay dos asuntos que tenemos que trabajar: uno es la seguridad de las personas que acceden a la ciudad y otro el registro normalizado de los ocupantes de esas viviendas o apartamentos turísticos.
Cualquier esfuerzo tiene que ser conjunto entre Administraciones y el sector, de tal forma que garanticemos los derechos de los vecinos que tienen que convivir con aquellas inmuebles en el que se instala una vivienda turística pero siempre con la garantía de que aquellos que nos visitan lo puedan hacer de forma correcta.

¿Cuáles son las otras líneas estratégicas que desde su consejería se potenciarán en 2018?
Va ser un año determinante por dos razones: hemos tenido la oportunidad de trabajar con un balance de gestión en el que prácticamente tenemos el 80% del programa electoral ejecutado. Hemos ampliado el 8% el presupuesto en materias que competen a la consejería, la

tercera con mayor presupuesto de la Comunidad de Madrid.
Este año vamos a tener la responsabilidad de ejecutar este presupuesto con líneas de subvención apoyando los planes estatales de Vivienda. Ahora bien, tenemos dos sectores de la población que necesitan vivienda, los jóvenes y las personas mayores que tienen problemas de movilidad reducida. Por ello estamos trabajando y presentaremos a lo largo del primer semestre un plan de vivienda en alquiler importante.
También trabajamos en un Reglamento de Vivienda porque la normativa vigente está excesivamente adecuada a los años anteriores y tenemos que mirar a futuro.

En 2018 se celebrará el XXI Congreso Nacional de Administradores de Fincas de España en Madrid, con motivo del 50 Aniversario de la Ley 1968 que posibilitó crear los colegios territoriales de administradores de fincas, ¿qué papel cree que debe asumir este profesional en el cada vez más dinámico sector inmobiliario?
Creo mucho en vuestro sector porque es un sector que cada día se ve que está más profesionalizado y es clave para la convivencia entre los vecinos. Afortunadamente Madrid no está teniendo un problema grave de convivencia pero eso es porque hay mucho esfuerzo no sólo por parte de las Administraciones sino también por parte de los ciudadanos y vosotros como colectivo hacéis una labor determinante.

Cuanto mayor cualificación profesional y mejor interlocución tengáis con la Administración, mucho mejor. Me pongo a vuestra disposición para participar a vuestro Congreso y jornadas dedicadas a la formación y la información.

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

GRUPO GTG

Avd. Manoteras, 8 • 28050 Madrid • Tel. +34 91 448 47 02 • e-mail:grupogtg@grupogtg.com • www.grupogtg.com

MUTUA DE PROPIETARIOS
SEGUROS INMOBILIARIOS DESDE 1835

#comonoquererte #portaldeledificio

#todoeledificioenunclick #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

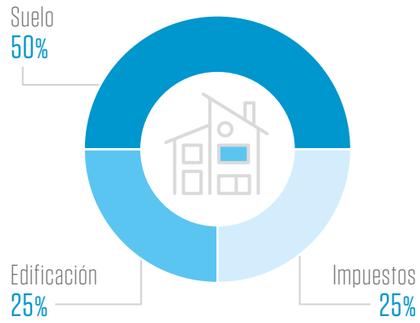
LAS NUEVAS TENDENCIAS DEL SECTOR INMOBILIARIO RESIDENCIAL

ENTRE LOS PRINCIPALES RETOS A LOS QUE SE ENFRENTA EL SECTOR DESTACAN EL CAMBIO DE IMAGEN, LA CARESTÍA DEL SUELO, LA REBAJA DEL COSTE EDIFICATORIO Y DE LOS IMPUESTOS (REPRESENTAN EL 25% DEL COSTE TOTAL DE LA VIVIENDA), LA REDUCCIÓN DE LOS PLAZOS DE CONCESIÓN DE LICENCIAS O UN MARCO JURÍDICO MÁS ESTABLE. ÉSTOS SON SOLO ALGUNAS DE LAS NECESIDADES QUE DEMANDARON LOS PROMOTORES MADRILEÑOS EN LA JORNADA "VIVIENDA: NUEVOS ENFOQUES", ORGANIZADA EL 13 DE ENERO POR LA REVISTA OBSERVATORIO INMOBILIARIO CON LA COLABORACIÓN DE LA ASOCIACIÓN DE PROMOTORES INMOBILIARIOS DE MADRID (ASPRIMA).

Para mantener la estabilidad del mercado de la vivienda, el presidente de Asprima, Juan Antonio Gómez-Pintado, apeló a que los Ayuntamientos de los grandes capitales tengan la capacidad de poner suelo finalista en el mercado bien a través de los planes generales o bien desatascando las

RETOS DEL SECTOR

PRINCIPALES COSTES



MARGEN DE MANIOBRA DE LOS PROMOTORES

Dónde debemos los Promotores incidir para conseguir un producto más competitivo:

1 - Agilización Suelo Finalista.

2 - Rebaja del tiempo en concesión de licencias.

3 - Solicitar un marco jurídico más estable.

4 - Rebaja Coste Edificatorio*

5 - Rebaja de impuestos y tasas.

*A través de la incorporación de nuevas herramientas que pueden suponer un ahorro del 15% al 20% del gasto de edificabilidad.

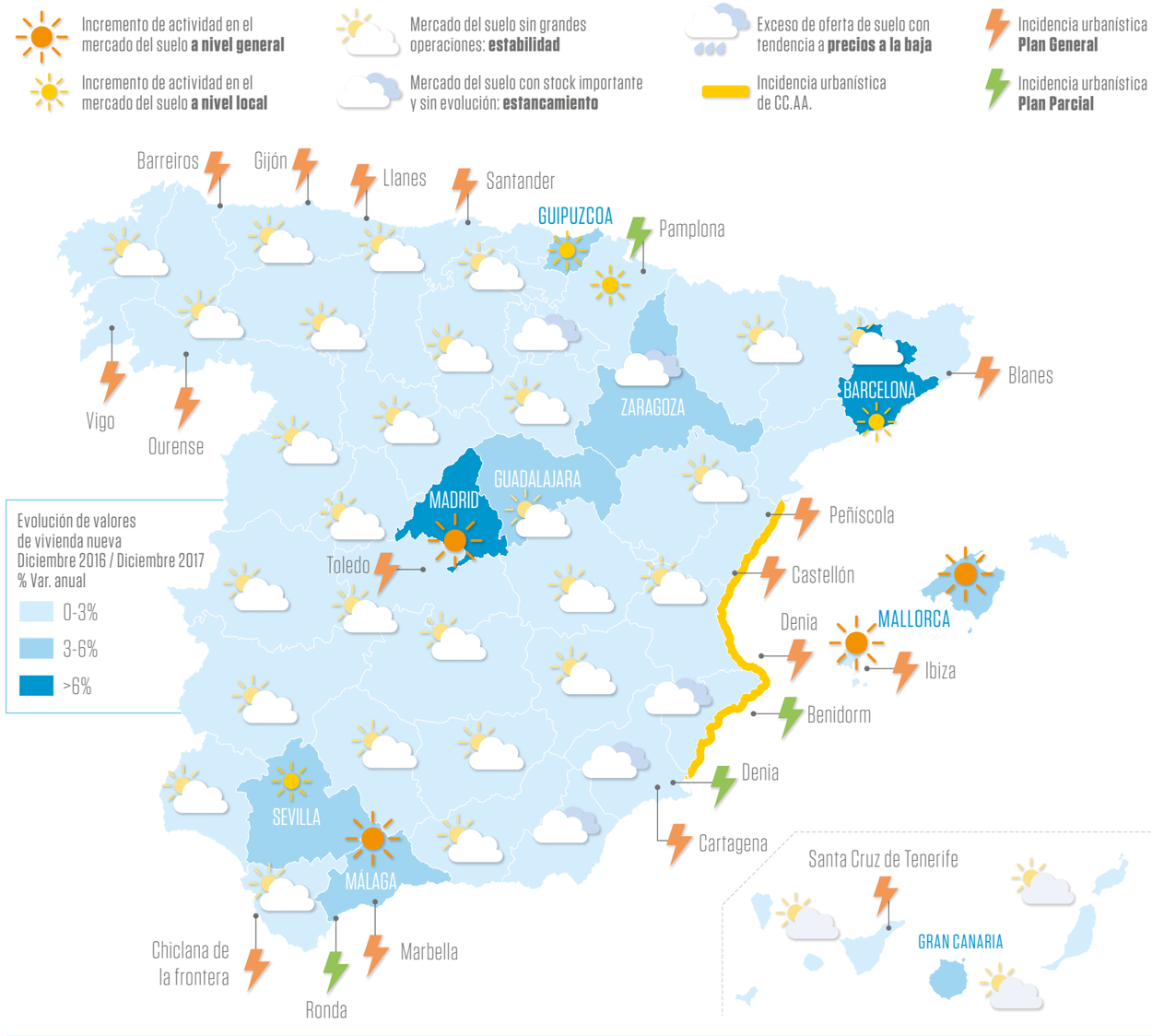
grandes bolsas de suelo en aquellas ciudades donde la iniciativa pública tiene presencia. Otro reto es la reducción de los plazos de las concesiones de licencia. La llegada de un nuevo ciclo sucede cada 4 o 6 años. Si tenemos en cuenta que en el último estudio realizado por el Colegio de Arquitectos de Madrid el Consistorio tarda de media entre 9 meses y 12 meses para la concesión de licencias, ello representa "comerse" un tercio de un ciclo. Por otro lado, según los promotores, el Ayuntamiento de Madrid ha cambiado las reglas de juego de un marco como es el Plan General que fue ratificado por el TS en 2016 con la estrategia de los desarrollos del este (paraliza la puesta en marcha de la gran bolsa de suelo que tiene Madrid en los próximos 30 años). "Cualquier inversor nacional o extranjero que venga a esta ciudad y se encuentre con que le cambian las reglas de juego en mitad de partido, se traducirá en inseguridad jurídica", clamó Gómez-Pintado.

SEGÚN EL PRESIDENTE DE LOS PROMOTORES, Y COMO YA OCURRIERA CON EL FINANCIERO, EL SECTOR VA A ASISTIR A UNA CONCENTRACIÓN

Según el presidente de los promotores, y como ya ocurriera con el financiero, el sector va a asistir a una concentración en tanto en cuanto no hay más de siete entidades bancarias que ofrezcan financiación ni muchas empresas que tengan capacidad para comprar suelo con fondos propios.
"Hay una serie de nuevos factores que inciden en la financiación y en las mayores facilidades o dificultades que tendrán algunas empresas para financiar sus proyectos en los próximos años", manifestó por su parte Mikel Echavarren, consejero delegado de Irea. El primer factor es el acceso al suelo, lo que está produciendo una competencia "feroz".
Sin ser alarmista, "se abre la etapa de cometer errores", apuntó Echavarren, desligando esto con una posible burbuja. Según este experto, "no hay prácticamente transacciones bilaterales de grandes suelos, todo son subastas".
Con respecto al mercado de alquiler residencial, el consejero de Irea argumentó que sufre un recalentamiento inusual y está llegando a unas rentabilidades (entre el 5 y 10%) que no son normales. ¿La solución? "Poner suelo gratis para hacer vivienda social en alquiler", manifestó.
También el consejero delegado de Sociedad de Tasación, Juan Fernández-Aceytuno, aportó su experiencia para escudriñar el nuevo sector. Solicitó que sean las propias sociedades de tasación quienes se autorregulen y pongan estándares a un nivel superior que las impuestas por la propia legislación.
El recalentamiento del mercado del suelo también se percibe en capitales como Madrid y Barcelona. Partiendo de que, como argumentó Fernández-Aceytuno, el valor del suelo depende del precio de la vivienda y no al revés, sus incrementos no sólo complican la compra de suelo sino que se va a unos niveles de repercusión por encima del 47%.
Para finalizar, y a gracias al trabajo de los 900 profesionales de Sociedad de Tasación, su consejero presentó, a través de un mapa del tiempo, las situaciones que a nivel autonómico y local reflejan la heterogeneidad del mercado del suelo, y que no son un asunto baladí.

MAPA DEL TIEMPO URBANÍSTICO EN ESPAÑA

SITUACIÓN DEL MERCADO DEL SUELO Y ALERTAS URBANÍSTICAS



MAPA DEL "TIEMPO URBANÍSTICO"
El noroeste peninsular (Galicia, Asturias y Cantabria) presenta un mercado estable, con una oferta de suelo baja y una demanda que no se muestra especialmente activa, lo que hace que los incrementos de precios sean leves y no haya grandes operaciones urbanísticas.
En Galicia la situación es estable. Movimiento en mercado del suelo en ciudades como Santiago, Coruña y Vigo. Menos activo Orense y Lugo. Planeamiento parado en Barreiros, Vigo y Orense.
Asturias tiene una situación parecida a la de Galicia, con escasas operaciones de suelo. Algunos repuntes en promociones, bastante puntuales. Gijón tiene el planeamiento suspendido. Llanes no cuenta con plan general de referencia, lo que es llamativo.
En el avance hacia al oeste, nos encontramos con Cantabria que tiene ligeros repuntes. Suelo vacante, obras paradas. El plan general de la ciudad de Santander sigue anulado.
El mercado del suelo también es estable en El País Vasco, donde se consolida el repunte de valores residenciales -sobre todo en vivienda de mayor calidad-, así como en Navarra, si bien la estabilidad no es extensible al sur de la comunidad, que presenta un importante stock de suelo y que se extiende también al mercado de La Rioja, donde se aprecian bolsas con un stock considerable y actividad del mercado relativamente baja.
El País Vasco tiene un parque de viviendas particularmente envejecido, por lo que el desarrollo debe ir enfocado a la rehabilitación. En Bilbao se contemplan 13.000 viviendas nuevas en su ordenamiento. Caída de la VPO en Álava.
Navarra registra alzas de valores en el mercado residencial. Además, hay planes puntuales en revisión.
Valores muy estables en La Rioja, ligeros incrementos en suelo. Si bien, todavía hay obras paradas en los alrededores de Logroño.
Aragón tiene nuevas construcciones de vivienda libre. Gran cantidad de suelo vacante en Zaragoza, por ejemplo Arcosur donde no se espera un desarrollo en el corto-medio plazo. Cobran protagonismo promociones de montaña.
La Comunidad Valenciana registra repunte en Valencia capital, fundamentalmente, y en Castellón. Liquidación de stock existente en principales ciudades. Castellón tiene nuevo plan general aprobado mientras que Denia se ha quedado sin planeamiento. La Comunidad Valenciana continúa, en general, registrando una evolución suave del mercado. Por otro lado, en Alicante se aprecian signos de estabilización, así como en la Región de Murcia, en

la que persisten las bolsas de suelo vacante en stock,con incidencias urbanísticas en Murcia ciudad y Cartagena.

RECUPERACIÓN DE LA DEMANDA EN BALEARES

Palma de Mallorca se encuentra en fase muy alcista, al igual que Menorca. Desaceleración de la obra nueva en Ibiza, con alerta urbanística en la capital donde el proceso de autorización de promociones es complicado.

En Cataluña el precio de la vivienda no es sintomático de ninguna crisis política. La evolución de los precios responde más a la inercia de un mercado saneado. No se esperan, por lo tanto, ver caídas en el presente año de precios de vivienda nueva.

Mientras que la ciudad de Barcelona es uno de los motores de la reactivación del mercado del suelo, las provincias de Lérida y Tarragona presentan todavía "cierto nivel de estancamiento".

Grandes incertidumbres en Madrid respecto a la prolongación de la Castellana y los desarrollos del Sureste. Se observan operaciones de suelo en gestión, es decir, aquellos que tienen trámites urbanísticos pendientes. La aprobación de la reparcelación económica de Valdebebas es una buena noticia.

Andalucía, estable. Sevilla, Córdoba y Granada con mayor actividad inmobiliaria. La Costa del Sol registra buena dinámica. La suspensión del Plan General de Ordenación Urbana de Marbella afecta a toda la Costa del Sol.

En los mercados de Castilla-La Mancha y Castilla y León hay una alta disponibilidad de suelo sin que esté previsto su desarrollo a corto-medio plazo. Sin embargo, en ambos territorios se

están registrando indicios de reactivación de la actividad y un repunte de los precios en el producto residencial focalizado actualmente en las capitales de provincia.

La primera Castilla sigue parada. Solo La Sagra presenta actividad logística. Toledo cuenta con el plan general suspendido.

En cuanto a Castilla y León hay poca actividad de suelo. Los promotores avanzan tímidamente en vivienda de reposición en las principales ciudades como León y Valladolid.

En Extremadura la actividad en el mercado del suelo es baja y se mantiene la bolsa de suelo en Badajoz.

Finalmente, Canarias se mantiene plana, sin terminar de salir el stock precedente. Se ha levantado la moratoria turística, lo que aportará tranquilidad.

TECNISAT®
TELECOMUNICACIONES, S.L.
EMPRESA HOMOLOGADA N.º 1680
C/ Sarria, 50 (Locales 3 y 4)
28029 MADRID
Telfs: 913 864 599 - 913 861 023
913 167 380 - 913 768 696
(10 canales de comunicación a su servicio)
Fax: 913 863 968
Web: www.tecnisat.com
www.tecnisat.es
E-mail: tecnisat@tecnisat.com
ASTRA
hispasat
televisión digital terrestre
TEGUI
PORTEROS Y VIDEO PORTEROS SERVICIO TÉCNICO OFICIAL
INSTALACIÓN • REPARACIÓN • MANTENIMIENTO
• ANTENAS COLECTIVAS Y UNIFAMILIARES
• TELEDISTRIBUCIÓN, TV DIGITAL TERRESTRE Y SATÉLITE
• ANTENAS PARABÓLICAS UNIFAMILIARES Y COLECTIVAS
• PORTEROS AUTOMÁTICOS Y VIDEOPORTEROS
• MEGAFONÍA Y SONORIZACIÓN
• CONTROL DE ACCESOS Y CIRCUITO CERRADO DE TV
• REDES INTEGRADAS DE CABLE Y FIBRA ÓPTICA
• INSTALADOR DISTRIBUIDOR OFICIAL TEGUI-LEGRAND, PORTEROS Y VIDEOPORTEROS
CALIDAD Y SERVICIO INTEGRAL AL CLIENTE CERTIFICADOS
ASESORAMIENTO Y PRESUPUESTOS SIN COMPROMISO GARANTÍA POR ESCRITO - RECEPCIÓN DE AVISOS, PRESUPUESTOS Y ABONOS ON-LINE - www.tecnisat.com
FERMAX
IKUSI
Televés
ALCAD
TEGUI

ASESORÍA JURÍDICA

¿PUEDE LA COMUNIDAD ADQUIRIR UN BIEN PRIVATIVO POR EL TRANSCURSO DEL TIEMPO?

PATRICIA BRIONES
ABOGADA Y ASESORA
JURÍDICA DEL CAFMADRID

Son muchas las resoluciones dictadas en relación a la adquisición de bienes por parte de la comunidad y que pasan por esclarecer si ésta, como entidad carente de personalidad jurídica, se encuentra facultada para ello.
A este respecto, es reseñable la Resolución de 3 de julio de 2013 de la DGRN que hace referencia a la Resolución de 16 de octubre de 1992 según la cual declara que la comunidad de propietarios es una entidad sin personalidad jurídica y, por lo tanto, la adquisición de un bien por sus integrantes deberá realizarse en proindiviso entre todos ellos.
Sin embargo, parece que poco a poco se abre el camino a que la comunidad como tal sea titular de bienes inmuebles cuando éstos hayan sido embargados como consecuencia de la deuda contraída por el propietario por el impago de cuotas comunitarias (DGRN 12/2/2016) o contra un tercero (DGRN 26/7/2017).
Otra forma de que la comunidad pueda convertirse en titular de un bien es a través de la usucapión entendiéndose como tal el modo de adquirir el dominio o los demás derechos reales por la posesión a título de dueño, pública, pacífica, continua y no interrumpida por el plazo fijado legalmente.
A este respecto, señala el art. 1930 del Código Civil que "Por la prescripción se adquiere de la manera y con las condiciones determinadas en la Ley, el dominio y los demás derechos reales".
A su vez, el art. 1959 del CC dice que "Se prescriben también el dominio y los demás derechos reales sobre los bienes inmuebles por su posesión no interrumpida durante treinta años, sin necesidad de título ni buena fe (...)".
Pongamos de ejemplo el caso de una comunidad que solicita la declaración judicial de una propiedad aun cuando registralmente conste a nombre de un propietario.
En el supuesto planteado, la comunidad, desde su constitución (hace más de 30 años), ha venido utilizando como elemento común, en concreto, como vivienda-portería, el piso de un propietario que lo cedió verbalmente para este fin.
Así consta en las actas de la comunidad en las que dicho piso figura como vivienda de los distintos porteros que a lo largo de los años han trabajado en la finca; todos los gastos derivados de la propiedad tales como IBIS y contratos de luz y agua se encuentran a nombre de la comunidad y sufragados por ésta.
A mayor abundamiento, el titular registral nunca ha ejercido sus derechos ni cumplido con las obligaciones inherentes a su condición de propietario; tal es así, que la comunidad nunca le ha girado al pago ninguna cuota ni le ha hecho partícipe de ningún gasto.
Según sentencia del Juzgado de Primera Instancia de Madrid de 19 de diciembre de 2017, con la documental aportada en el procedimiento, queda acreditado que la comunidad ha mantenido la posesión del piso de forma pública, pacífica, ininterrumpida y a título de dueño cumpliéndose con los requisitos exigidos por los arts. 609, 1945 y 1959. Por lo tanto, declara que la comunidad ha adquirido el dominio del piso por prescripción adquisitiva transformándose en un elemento común debiendo figurar ésta como titular en el Registro de la Propiedad.

FORO TÉCNICO

ANTES DE INSTALAR REPARTIDORES DE COSTES, ¿POR QUÉ CONVIENE PREGUNTAR POR EL CERTIFICADO DE MARCA N?

MARÍA DIEGO CALVO
INGENIERA INDUSTRIAL.
EXPERTA EN EFICIENCIA ENERGÉTICA Y CALIDAD

En una comunidad de propietarios el consumo de calefacción supone hasta el 60% de la factura energética. Para tratar de ahorrar energía sin renunciar al confort, una de las medidas que muchas comunidades están poniendo en marcha es la instalación en los radiadores de sistemas de regulación y de reparto de costes. De esa forma, cada vecino es consciente de cuál es su consumo energético y puede regular la temperatura de sus radiadores y pagar proporcionalmente. Con ello se pueden obtener ahorros económicos de hasta el 40%.

Actualmente son muchas las compañías que ofrecen este servicio, algunas de las cuales disponen del certificado de Marca N de Servicio de medición y reparto de consumos en instalaciones con sistemas centralizados de calefacción y agua caliente sanitaria (ACS) que otorga la Asociación Española de Normalización y Certificación (AENOR).

Se trata de una certificación relativamente nueva –la primera se otorgó en 2015–, pero necesaria. Y es que, aunque en los edificios de nueva construcción es obligatorio que cada usuario disponga de un contador de energía, miles de edificios de cierta antigüedad carecen de contadores de dispositivos que les permitan contabilizar el consumo por vivienda.

El paso de un sistema de calefacción central a uno en el que se reparten los costes de manera individualizada requiere que la empresa encargada de este proceso ofrezca garantías y solvencia técnica, ya que no sólo se trata de instalar dispositivos en los radiadores.

Los cambios afectan al conjunto de la instalación, y es necesario complementarlos con otras actuaciones, como la incorporación de bombas electrónicas de caudal variable (si fuera necesario) y un equilibrado hidráulico que garantice que todos los radiadores del edificio calienten correctamente, lo que es vital para el confort de las personas.

De ahí que las comunidades busquen compañías que trabajen de acuerdo a unos altos estándares de calidad, que les guíen y presten soporte en todo este proceso. Y en eso, la Marca N supone una importante garantía de calidad, ya que las empresas que obtienen este certificado lo hacen tras haber superado una evaluación rigurosa, recogida en el Reglamento Particular B75.01, de una entidad independiente de prestigio como AENOR.

Así pues, para obtener el certificado de Marca N las empresas han tenido que cumplir ciertos requisitos, entre ellos, la calidad de los equipos y la cualificación de su personal.

También han demostrado su transparencia en la prestación del servicio, y que el reparto de costes se atendrá a los criterios establecidos previamente y aceptados por la comunidad de propietarios.

Además, la liquidación de costes se realizará de acuerdo a lo fijado en la Directiva de Eficiencia Energética 2012/27/UE, e incluirá un detalle pormenorizado de los conceptos facturados.

Otra de las características de las empresas con certificado de Marca N es que el Departamento de Atención al Cliente está dimensionado adecuadamente, y que se atenderán de forma continua y ágil las reclamaciones y consultas de los prestatarios del servicio.

grupo
humetek
Innovación y tecnología en tratamientos antihumedad

La solución definitiva
a los problemas de humedad

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

Hasta 30 AÑOS de garantía humetek

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.

ISO 9001 BUREAU VERITAS Certification

Solicite su diagnóstico gratuito y sin compromiso
www.humetek.com

ATENCIÓN AL CLIENTE
900 22 10 42

Síguenos en:
You Tube

¿QUIÉN DEBE REALIZAR LA COORDINACIÓN DE ACTIVIDADES EMPRESARIALES EN LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS?

MARIANO MALDONADO
TÉCNICO SUPERIOR EN PRL Y ASESOR EN PREVENCIÓN DE RIESGOS LABORALES DE CAFMADRID

La aplicación de la Coordinación de Actividades Empresariales en las comunidades de propietarios genera no pocas consultas por parte de los administradores de fincas colegiados.

En primer lugar, debemos separar esta obligación preventiva de la generada en la comunidad por el hecho de contratar directamente a trabajadores para ealizar actividades en la misma.

Es el RD 171/2004, que desarrolla el art. 24 de la Ley 31/1995 de Prevención de Riesgos Laborales, la normativa que se aplica para efectuar la Coordinación de Actividades Empresariales.

La comunidad de propietarios cuando contrata servicios que le son considerados como propios (conserjería, limpieza, jardinería, mantenimientos, obras de mantenimiento sin proyecto, etc.), se encuentra con la obligación de vigilar que aquellas empresas y/o trabajadores autónomos, con las que establece la relación contractual de determinada actividad, cumplen con la normativa preventiva. La duración de esta obligación queda marcada por la vigencia de la relación contractual que exista en cada caso.

DESARROLLO

La Coordinación de Actividades Empresariales se desarrolla en dos aspectos:

1. El primero de ellos es documental: a este respecto el art.7 de la normativa referenciada establece que la comunidad en su calidad de Empresario Titular, debe informar a la empresa contratada /o trabajador autónomo sobre los riesgos propios existentes en sus instalaciones, así como las medidas referidas a la prevención de los mismos. Igualmente debe facilitar las medidas de emergencia de la comunidad.
   Por otra parte, debe solicitar por parte de la entidad contratada y/o trabajador autónomo aquella documentación que le asegure el cumplimiento de la normativa de prevención por los mismos.
2. El segundo aspecto es el referente a la vigilancia: se establece en el art. 10 de la normativa. La comunidad debe disponer periódicamente de información sobre cómo se desarrollan las actividades y el cumplimiento de la normativa.
   El punto que más caracteriza las consultas recibidas es el del sujeto que debe realizar esta Coordinación. El administrador de fincas no se encuentra facultado para realizar esta gestión salvo que disponga de la Titulación Superior en Prevención de Riesgos Laborales. Solo profesionales que dispongan de la mencionada cualificación pueden controlar las dos fases que componen la Coordinación debido a la documentación que es preciso generar y controlar.

Por último, remarcar que la responsable de la correcta realización de la Coordinación de Actividades Empresariales siempre es la comunidad de propietarios, puesto que lo que debe hacer es delegar la gestión de la obligación, ya que la responsabilidad, como es sabido, no puede delegarse. En el art. 12 del Real Decreto Legislativo 5/2000, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Infracciones y Sanciones en el Orden Social se considera, en su apartado 14, como Infracción Grave la no realización de la Coordinación de Actividades Empresariales, pudiendo ascender la sanción hasta los 40.985 €.

APLICACIÓN DE NORMATIVA VIGENTE EN LA EJECUCIÓN DE OBRAS

ENRIQUE FERNÁNDEZ
ARQUITECTO TÉCNICO Y ASESOR DE ARQUITECTURA DE CAFMADRID

Cuando se van a realizar obras en un inmueble, surgen dudas en la comunidad de propietarios sobre la normativa vigente a tener en cuenta. Siempre hay propietarios, que hablando "de oídas", exponen en las juntas las supuestas normas a cumplir en la ejecución de los trabajos.

Todos hemos oído hablar del Código Técnico de la Edificación. Este es la norma estatal que regula todos los aspectos técnicos que deben tenerse en cuenta a la hora de realizar un proyecto técnico. Pero, ¿cuándo debemos aplicar los preceptos establecidos en el mismo?

Efectivamente, si leemos detenidamente el mencionado Código, veremos que muchos de los aspectos allí expuestos, son aplicables a cualquier edificio de viviendas de una comunidad de propietarios. El Código Técnico velará por que las edificaciones tengan una calidad adecuada, fijando preceptos que garanticen este objetivo.

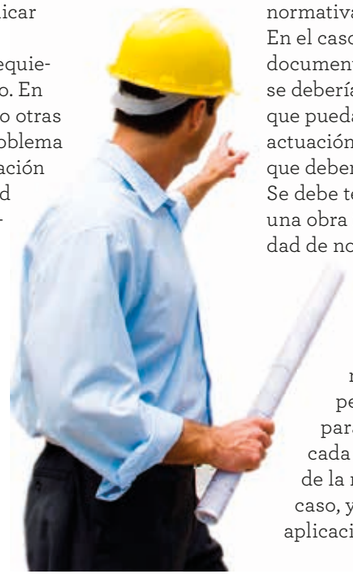
De carácter estatal, hay otras muchas normas que son aplicables a los edificios existentes.

Junto con la normativa estatal, debemos tener en cuenta que cada ayuntamiento tiene unos planes generales de ordenación urbana y unas ordenanzas municipales que regulan otros muchos aspectos. A través de estos, los ayuntamientos generarán la fotografía de la ciudad, estableciendo preceptos relacionados con la estética de la ciudad, así como fijando criterios que garanticen la correcta convivencia en la misma.

Cuando las obras a efectuar requieren la realización de un proyecto firmado por un técnico competente, de acuerdo con el art. 10, punto 2, apartado d), de la Ley 38/1999 (LOE), dicho proyecto debe cumplir la normativa vigente y, por tanto, el proyectista deberá conocer y aplicar dicha normativa.

El problema surge cuando las obras no requieren un proyecto, redactado por un técnico. En el caso del municipio de Madrid, así como otras localidades próximas a la capital, este problema queda resuelto. La Ordenanza de Tramitación de Licencias del Ayuntamiento de Madrid indica que solamente se excluyen de solicitar licencia las actuaciones de escasa entidad, efectuadas en una sola vivienda o local. Esto implica que, toda obra efectuada en un edificio o en las zonas comunes del mismo, debe solicitar licencia de obras.

Cuando se solicita una licencia por el procedimiento de "Comunicación Previa", documento empleado para la realización de obras de escasa intervención y que no requieran un proyecto, se debe presentar una memoria técnica firmada por técnico competente, donde se justifique la actuación a realizar, así como el cumplimiento de la normativa vigente.



En el caso de Madrid capital, queda resuelto el problema dado que, en todos los casos, los documentos deberán ser firmados por técnico competente, y tendremos la certeza de que la normativa será aplicada de forma correcta.

En el caso de municipios que no requieran documento firmado por técnico competente, se debería realizar una consulta a un técnico que puedan informarles adecuadamente de la actuación a realizar, así como de la normativa que deben aplicar para efectuar dicha obra.

Se debe tener en cuenta que la realización de una obra implica la aplicación de gran cantidad de normativa muy diversa, la cual debe conjugarse adecuadamente para obtener el cumplimiento de la misma. La responsabilidad por incumplir algún precepto de una normativa, no debe ser asumida por personas que no están cualificadas para tomar dicha decisión. Los técnicos, cada uno en su especialidad, conocedores de la normativa, deberán aplicarla en cada caso, y deberán responsabilizarse de la aplicación de la misma.

¿QUIÉN TIENE LA OBLIGACIÓN DE GESTIONAR LAS SUBVENCIONES?

JOSÉ SILVA
CORREDOR DE SEGUROS

En general, los administradores de fincas realizan su trabajo conforme a lo que establece el art. 20 de la Ley de Propiedad Horizontal, dentro del marco de un contrato de mandato. Entre sus funciones se encuentra preparar el plan de gastos e ingresos, atender a la conservación del edificio, ejecutar los acuerdos adoptados en materia de obras y efectuar los pagos y realizar los cobros. Pero no se trata de un contrato de arrendamiento de servicios (Tribunal Supremo, 14-3-1986, y Audiencia de Málaga, Sec 4ª, 19-11-2009).

Sin embargo, en ocasiones, este marco amplía su contorno transformándose en un contrato de servicios, formalizado entre las partes por escrito, en el cual se detallan otras funciones o se amplían las que contempla la LPH.

Parece lógico deducir entonces que no están incluidos en los honorarios ordinarios del administrador de fincas los servicios de tramitación de subvenciones y ayudas municipales, autonómicas y estatales.

Cuando el administrador sea encargado de la tramitación de obras de rehabilitación o reforma y de la diligencia del expediente oficial de subvención, tendrá derecho a percibir una cantidad económica por dichas gestiones. En el asesoramiento global a la comunidad debe cumplimentar todas las obligaciones que incumben al inmueble, así como informar y, cuando proceda, tramitar la solicitud de ayudas o subvenciones a las que pueda tener derecho el edificio en los casos de rehabilitación o de obras de reparación protegidas.

Toda norma tiene sus excepciones y en el caso que nos ocupa hay opiniones y sentencias aparentemente contradictorias como por ejemplo la de un administrador de fincas que no formalizó (concluyó) una solicitud de ayudas y tuvo que indemnizar a la comunidad de propietarios.

Previamente había solicitado la subvención para cambiar el ascensor, pero no respondió al requerimiento de la Administración Autonómica para que aportara nueva documentación, tampoco informó a los copropietarios de que debían de hacerlo. En una junta celebrada previamente, los propietarios acordaron solicitar unas ayudas para la sustitución del ascensor acogiéndose al plan de rehabilitación de edificios vigente esa anualidad y encargaron al administrador de fincas su tramitación. Éste presentó la solicitud en nombre de la comunidad y un mes después el Gobierno Autonómico le requirió para que aportara nuevos documentos. No respondió al requerimiento, por lo que la administración le tuvo por desistido. La Audiencia Provincial confirmó la condena al administrador de fincas a indemnizar a la comunidad de propietarios por no tramitar adecuadamente una solicitud de ayudas. La sentencia es firme al no haber presentado recurso de casación ante el Tribunal Supremo. Negligencia por incumplimiento de sus obligaciones, dado que, previo encargo expreso, se trataba de una actuación de accesibilidad afectante a elementos comunes y la subvención habría podido obtenerse.

Aspectos a destacar en el caso real descrito:

Existía un encargo previo al administrador de fincas, se supone remunerado, pues en caso contrario no estaríamos ante un encargo profesional propiamente dicho. Presentó la solicitud de ayudas, pero no respondió a los requerimientos.

Al no informar a los vecinos debemos de suponer que afectaba a cuestiones que él podría resolver.

Se trataba de una actuación sobre elementos comunes, no dirigida a los copropietarios de forma individual.

TRIBUNA LEGAL

ALCANCE DEL DERECHO DE PROPIEDAD EN LAS PLAZAS DE GARAJE

VICENTE MAGRO SERVET
MAGISTRADO DEL TRIBUNAL SUPREMO

Suele existir por los propietarios de las plazas de garaje un error interpretativo acerca del alcance del concepto de propiedad sobre su plaza de garaje y la extensión de esta propiedad, ya que existe una tendencia a olvidar dos elementos sustanciales. El primero, por entender que entre su plaza de garaje y la del colindante existe una auténtica medianería, como las de los pequeños muros o cristaleras que existen en las terrazas de pisos contiguos y que separan ambas propiedades. Y en segundo lugar, se suele olvidar que tanto el techo que existe sobre el volumen de la plaza de garaje y la pared más cercana al punto donde suele estacionar, así como los pilares que en algunas plazas existen, son indisponibles para los comuneros aunque estén dentro del perímetro de la plaza. Y es que, techo, pared y pilares son elementos comunes incluidos en el art. 396 CC, aspecto que suelen olvidar los comuneros, entendiendo que si están dentro del perímetro de su plaza consideran que les pertenece y pueden hacer las modificaciones que estimen por conveniente sin interesar autorización alguna de la junta de propietarios.

Con respecto a la línea que separa una plaza de garaje con otra hemos señalado que es una auténtica medianería y, por ello, los comuneros no tienen la propiedad "hasta la línea", sino que es preciso tener en cuenta que deben permitir una extensión suficiente como para poder abrir su puerta con comodidad. En otras ocasiones, algunos comuneros instalan en su plaza de garaje cepos u otros instrumentos tendentes a evitar que otras personas puedan aparcar en sus plazas. En estos casos, si se instala el cepo en el centro en la plaza tan solo debería comunicar al presidente su instalación por la vía del art. 7.1 LPH, como si se tratara de la realización de obras en propiedad privada, pero sin precisar de autorización. Por el contrario, el cierre de la plaza de garaje necesitaría la aprobación por unanimidad dado que afecta al título constitutivo de la comunidad por la vía del art. 17.6 LPH.

También debe observarse que no pueden dejarse en la plaza armarios u objetos como si la plaza de garaje fuera un trastero. Nótese que el objeto de la plaza en el título es la de aparcar vehículos, no la de almacenar enseres, ya que la plaza no es un trastero, y si así se deseara necesitaría acuerdo de la junta, al menos, por mayoría simple del art. 17.7 LPH y pudiendo el colindante manifestar su oposición como perjudicado si efectuara alegaciones por las que acreditara la existencia de una "molestia" real, por lo que se aplicaría el art. 18.1 c) LPH.

En definitiva, las plazas de garaje son casi privadas, debido a la gran cantidad de limitaciones que existen por el carácter de elementos comunes que las rodean.

gasconfort

gasNatural fenosa

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.

¿QUÉ OCURRIRÁ CON LOS **CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO** SUSCRITOS ANTES DEL 4 DE JUNIO DE 2013?

ADOLFO CALVO-PARRA Y NEBRÁ
ABOGADO Y ASESOR JURÍDICO DEL CAFMADRID

La Ley 29/1994 de 24 de noviembre, establecía en su art. 9 que las partes podían pactar libremente la duración del contrato, si bien éste se prorrogaría obligatoriamente para el arrendador hasta alcanzar los cinco años, modificando con ello el criterio del Real Decreto Ley 2/1985, de 30 de abril (denominado popularmente como Decreto Boyer) el cual establecía una duración de un año, prorrogable por la tácita reconducción regulada en el art. 1566 del Código Civil.

La vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, en su redacción originaria, estableció una duración mínima de cinco años, prorrogable por otros tres años más, si al arrendatario conviniere tal plazo. Dicho plazo de cinco años quedó reducido a tres con la entrada en vigor de la Ley 4/2013 de 5 de junio, prorrogándose posteriormente por periodos anuales.

Por todo ello, los arrendadores que suscribieron el contrato de arrendamiento de vivienda, con anterioridad al 4 de junio de 2013, normalmente pactado a una duración de un año, y que se ha prorrogado hasta alcanzar los cinco años, tienen que plantearse con anterioridad a la fecha de la conclusión contractual del arrendamiento si desea que el mismo sea prorrogado o bien por el contrario finalizar el contrato.

En primer lugar, mi sugerencia es que se proceda a analizar la trayectoria del inquilino durante el casi último lustro, los problemas que haya podido originar, etc. Evidentemente si la propiedad entiende que es procedente una nueva prórroga, se recomienda no hacer nada respecto al contrato suscrito, y éste quedará prorrogado por una anualidad más, hasta alcanzar un máximo de tres años más, a voluntad del inquilino. Es decir, la propiedad tiene que valorar que si no realiza actuación alguna, el contrato se puede extender en el tiempo hasta tres años más, por cuanto el contrato está suscrito conforme a la legislación vigente en el momento de su firma.

En segundo lugar, si la propiedad considera que la renta no está adecuada al mercado actual de viviendas en arrendamiento, o por el contrario es un arrendatario que ha ocasionado diversas incidencias a la propiedad, puede valorar actualizar la renta debiendo en este caso, según mi criterio, notificar fehacientemente al inquilino la voluntad de dar por concluido el contrato de arrendamiento y denegar cualquier posibilidad de prórroga al mismo.

5

Años es la duración mínima que la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos estableció en su redacción originaria. Dicho plazo quedó reducido a tres con la entrada en vigor de la Ley 4/2013 de 5 de junio

La notificación deberá hacerse por medio de burofax con certificación de texto, o bien a través de notificación notarial, para que quede constancia suficiente de la recepción de la comunicación para el supuesto caso de tener que acudir a los tribunales, ejercitando la acción de resolución de contrato de arrendamiento por expiración del término.

Dicha comunicación tiene que estar en poder del arrendatario antes de treinta días para la finalización del contrato de arrendamiento, o bien alternativamente puesta a su disposición a dicha fecha, aunque no la haya querido recibir.

Una vez hecha la notificación fehaciente al inquilino de la voluntad de la propiedad de no renovar el contrato a su finalización de cinco años, se abre totalmente la posibilidad de negociar un nuevo contrato conforme a las rentas actuales del mercado o bien proceder a adquirir la posesión de la vivienda para darle otro destino o buscar un nuevo inquilino.

SI CREES QUE PAGAS MUCHO IBI, ESTE ARTÍCULO TE INTERESA

JOSÉ MARÍA SALCEDO BENAVENTE
ABOGADO

Es habitual que muchos contribuyentes consideren que pagan mucho IBI. Con frecuencia, el valor catastral de un inmueble es muy elevado, y poco o nada tiene que ver con su valor de mercado. Pero, ¿qué hacer si ya han pasado años desde que se aprobó la ponencia, o ésta nunca se recurrió? ¿Es posible todavía solicitar la revisión del valor catastral de los inmuebles?

La respuesta es un rotundo sí. Y es que, aunque haya pasado el plazo para recurrir la ponencia de valores, o la notificación individualizada del valor catastral, los contribuyentes tienen en su mano dos instrumentos para solicitar la rectificación de dicho valor catastral: el procedimiento de subsanación de discrepancias, y el de rectificación de errores materiales, aritméticos o de hecho. La elección entre uno u otro procedimiento debe realizarse en función del error existente. Y dicha apreciación debe realizarla un técnico especializado en valoración catastral.

El procedimiento de subsanación de discrepancias procederá cuando exista un error relacionado con las características del inmueble (antigüedad, categoría, uso o destino), y también en caso de errores en la superficie derivados de la aplicación de una norma jurídica (errores de derecho). Esto pasa en el caso de terrazas, balcones, porches...

En puridad este procedimiento sólo puede iniciarlo la Administración, cuando llegue a su conocimiento la discrepancia existente entre la descripción catastral del inmueble, y su realidad física. Corresponde por tanto al contribuyente poner en conocimiento de la Administración dicha circunstancia, para que sea ella la que inicie el procedimiento de subsanación de discrepancias.

Indicar, por último, que caso de subsanarse la discrepancia interesada, los efectos se producirán desde el día siguiente a la fecha en la que se adopte el acuerdo de subsanación. Por tanto, el ahorro fiscal lo notará el contribuyente en los recibos de IBI que corresponda pagar a partir de dicho acuerdo.

Por su parte, el procedimiento de rectificación de errores materiales, aritméticos o de hecho, procederá cuando no se haya aplicado correctamente la información urbanística del inmueble, y en todos los casos de errores de superficie (salvo los antes referidos).

En este caso, el contribuyente sí puede iniciar él el procedimiento. Y los efectos del acuerdo que estime la rectificación serán retroactivos, desde la fecha en la que se cometió el error en la valoración catastral. Por tanto, será posible solicitar la devolución del exceso de IBI pagado en los últimos ejercicios, con el límite de cuatro años. En consecuencia, el ahorro fiscal se obtendrá no sólo respecto a los ejercicios pasados, sino también a los futuros.

Pero no sólo es posible pasar a pagar menos IBI, una vez corregido el valor catastral. Y es que, son varios los impuestos que parten de dicho valor, para obtener su base imponible.

Hablamos por ejemplo de la famosa plusvalía municipal, cuya base de cálculo es el valor catastral. Pues bien, si se obtiene la rectificación de dicho valor, y además con efectos retroactivos, será posible obtener la devolución de lo pagado. Del mismo modo, con la rectificación del valor catastral también puede ahorrarse en el ITP y en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, así como en el IRPF.

¿PUEDEN PEDIR **FINANCIACIÓN EXTERNA** LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS?

CARMEN GIMÉNEZ
ABOGADA

Existe la creencia generalizada de que cuando una comunidad de propietarios precisa de liquidez para acometer obras de mantenimiento, rehabilitación o proveer de instalaciones a las zonas comunes, y que resultan de inmediata ejecución, no puede obtener financiación externa por sí misma, teniendo que ser los propietarios quienes doten de los fondos necesarios en efectivo metálico. Esto supone que en más de una ocasión se genere el correspondiente conflicto, y la indeseada situación de morosos dentro de la comunidad, por no poder o no querer hacer frente al alto coste que suponen dichas obras, en uno, dos o tres plazos.

La solución pasará entonces por solicitar un préstamo, incluso hipotecario si la comunidad tiene inmuebles de los que es propietaria (ya sean locales, plazas de garaje o trasteros), teniendo en cuenta que dicho préstamo entrará a formar parte de los gastos de comunidad, y que cada copropietario verá incrementada su cuota temporalmente, o tendrá que abonar una derrama, mientras se encuentre viva la deuda.

Esta solución generalmente es ignorada por los empleados de las entidades financieras, al desconocer la legislación que ampara que una comunidad de propietarios pueda ser la parte prestataria, es decir, la deudora de un préstamo. Desde su punto de vista, dicho préstamo debería de ser solicitado de manera individual por todos y cada uno de los propietarios y, obviamente, ser firmado también por cada uno de los copropietarios de dicha comunidad.

Pero esto no es así, y se encuentra previsto legalmente, concretamente en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, concretamente en sus artículos 9.4 y 9.5 a).

Según dichos preceptos legales, las comunidades de propietarios tienen personalidad y, por tanto, capacidad jurídica para contratar operaciones crediticias.

El requisito exigible para que el presidente, en nombre de la comunidad de propietarios, pueda firmar el contrato de préstamo, será que se apruebe, en Junta General, la solicitud de financiación, ya sea con o sin garantía hipotecaria, y la cesión de información de datos a terceros según la Ley Orgánica de Protección de Datos.

> Según el RD 7/2015, las comunidades tienen capacidad jurídica para contratar operaciones crediticias

La comunidad será la responsable directa del préstamo, siendo responsables subsidiarios los copropietarios de acuerdo a su cuota de participación en los gastos y cargas comunes, por lo que posiblemente la solvencia para la concesión de dichos préstamos sea más garantista que los que se puedan otorgar a particulares o incluso a empresas.

CÓMO PUEDE LA COMUNIDAD OPTAR A LA LÍNEA ICO EMPRESAS Y EMPRENDEDORES

ANTONIO MANUEL GARCÍA
ADMINISTRADOR DE FINCAS
Y ASESOR DE GESTIÓN
EMPRESARIAL
DE CAFMADRID

Si la comunidad que administras necesita acometer obras para la seguridad, habitabilidad y accesibilidad en el edificio, es necesario recaudar dinero para llevarlas a cabo.

Una financiación muy ventajosa es la línea ICO Empresas y Emprendedores, que está orientada a autónomos, empresas y entidades públicas y privadas, tanto españolas como extranjeras, que realicen inversiones productivas en territorio nacional y/o necesiten liquidez y que ya está disponible para este año 2018.

También pueden solicitar financiación con cargo a este producto, particulares y comunidades de propietarios exclusivamente para la rehabilitación de sus viviendas.

La tramitación de las operaciones se realiza directamente a través de las Entidades de Crédito.

El importe máximo por cliente es hasta 12,5 millones de euros, en una o varias operaciones. Mientras, el tipo de interés puede elegirse entre fijo o variable, y llevará el margen establecido por la Entidad de Crédito según el plazo de amortización.

El destino al que se van a utilizar los fondos, la rehabilitación de la finca, se considera inversión, pudiéndose financiarse la cantidad solicitada, hasta en un **plazo de 20 años** y con un **periodo de carencia de hasta 2 años**, plazo durante el cual solo se pagarán intereses.

En cuanto a las comisiones, la Entidad de Crédito podrá cobrar una única comisión al inicio de la operación, además de, en su caso, la de amortización anticipada.

12,5

millones de euros es el importe máximo por cliente exclusivamente para la rehabilitación de sus viviendas

Los documentos que son necesarios aportar a la entidad de Crédito con la que tratemos son:

- Estatutos de la comunidad.
- Acta de la junta que recoge el acuerdo.
- Certificado del acuerdo, redactado por el secretario de la junta indicando que la Junta se ha celebrado conforme a los requisitos legales.
- Relación de los propietarios asistentes a la junta.
- Proyecto de la obra constructiva, con indicación de su necesidad, junto con la licencia municipal y la declaración de que el acuerdo tomado, no ha sido impugnado por ninguno de los propietarios que integran la comunidad.

Dado que la concesión de la financiación la aprueba la Entidad de Crédito en la que se presente la solicitud, cada entidad podrá solicitar la documentación que considere oportuna.

Se podrán financiar las inversiones que se hayan realizado previamente a la firma de la operación, siempre que éstas no se hayan iniciado antes del 1 de enero de 2017. Debemos tener en cuenta, que desde la fecha de firma de la operación, el cliente dispondrá de un año para realizar la inversión objeto de financiación.

Además, es conveniente saber que esta financiación será compatible con ayudas recibidas de las Comunidades Autónomas (CCAA) u otras instituciones.

La línea ICO Empresas y Emprendedores estará **vigente hasta el día 21 de diciembre de 2018**.

LOS BEACONS

LA ÚLTIMA TECNOLOGÍA QUE APUESTA POR EL INMOBILIARIO

ALEJANDRO PANTOJA
TÉCNICO EN SISTEMAS MICROINFORMÁTICOS Y REDES LOCALES

Los beacons o balizas están revolucionando también el sector inmobiliario. Estos dispositivos inalámbricos, pequeños como una moneda, que pueden colocarse en cualquier lugar, utilizan la tecnología Bluetooth Low Energy (BLE) de bajo consumo para emitir una señal broadcast, de corto alcance, que puede ser recibida por otros dispositivos receptores, normalmente un Smartphone, sin necesidad de una sincronización. Funcionan por proximidad, siendo su alcance inferior a 250 metros.

Pero, ¿qué aportan al sector inmobiliario estos dispositivos? Permiten, en primer lugar, realizar campañas de proximidad y conseguir clientes de zona. La única configuración que requiere es establecer qué tipo de mensaje o aviso dará al usuario u otro dispositivo concreto. En el caso de los usuarios, estos no deben hacer nada; únicamente tener instalada en su dispositivo móvil una aplicación que muestre aquellos mensajes que llegarán a través de los beacons, entrar en el radio de acción de la baliza y tener el bluetooth activado.

A través de los beacons, instalados por ejemplo en un solar, una caseta de ventas, una valla cercana a una promoción, se puede extraer información de los visitantes o potenciales clientes. La información captada se trasmite a un servidor en la nube, la procesa y lleva a cabo un análisis más detallado.

Además de promotoras que buscan un engagement con los consumidores, los aeropuertos de Madrid y Barcelona también tienen implantado un sistema de beacons para que el pasajero pueda recibir información de su vuelo, documentación que necesita para el embarque o, simplemente, ofertas comerciales.

Conocido es que los supermercados colocan balizas en los carros para monitorizar el recorrido que hacen los clientes, esto les sirve para saber las zonas por donde pasan más y optimizar la posición de los productos.

En ciudades se usan para ayudar al turista a conocer sitios más importantes, rutas más atractivas y a mejorar su experiencia durante la estancia.

Como hemos visto, los beacons son una herramienta más para ofrecer información al usuario, facilitar una mejor experiencia de uso y una potente opción de marketing del futuro. ¿Podría ser la creatividad del desarrollador la que ponga los límites del uso de estas balizas? ¿Hay limitación real a la información que se puede aportar al usuario? Aunque a día de hoy los principales usos se hacen a nivel informativo y de marketing, ¿se podría combinar esta tecnología con la realidad aumentada y mejorar su uso? El tiempo nos dirá.

Según estimaciones de Forbes, para el año 2020 todas las tiendas ya tendrán incorporada esta tecnología en sus locales.

ullastres
desde 1912

LA UNIÓN
HACE EL AHORRO
Cuando se trata del cuidado de tu edificio confía en un único especialista en servicios.

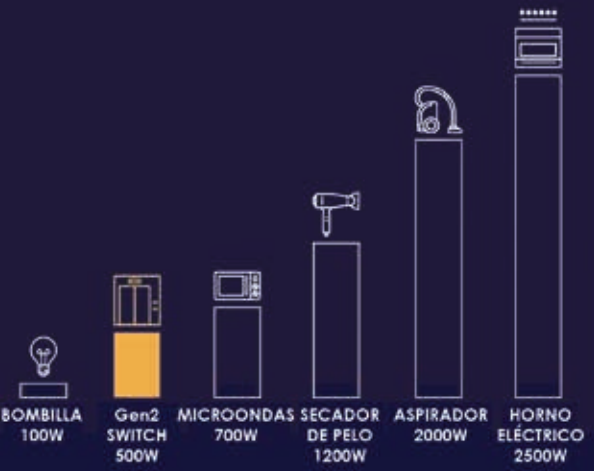
- **Ahorra** tiempo de gestión.
- **Soluciona** incidencias con mayor **agilidad.**
- **Simplifica** la gestión de instalaciones y consumos.
- **Habla** con un único interlocutor.
- **Alarga la vida** de las instalaciones.
- **Controla** de manera eficiente el consumo.

www.ullastres.com
COMPROMETIDOS CON TU EFICIENCIA ENERGÉTICA
91 726 49 10

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

COMPATIBLE CON PANELES SOLARES