



administración de FINCAS

Abril / Mayo 2018 | Número 164



Cómo es el usuario de los edificios de consumo casi nulo



CAF Madrid
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

Poner remedio al aislamiento social de las personas mayores



MANUELA J. MARTÍNEZ TORREZ
PRESIDENTA EN FUNCIONES DEL COLEGIO PROFESIONAL DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE MADRID

En los últimos años estamos prestando especial atención a una generación única, la denominada millennial, que está formada por los jóvenes que llegaron a su vida adulta con el cambio de siglo, en el año 2000. Pero, por el contrario, estamos dejando de lado otra generación, la de nuestros mayores.

La última Encuesta de Población Activa realizada por el INE señala que en nuestro país había casi 4.700.000 personas viviendo solas en 2017, de las cuales prácticamente dos millones tenían 65 o más años. Una parte importante de la sociedad que, normalmente, desea permanecer en su propia vivienda.

Últimamente están surgiendo alternativas al modelo tradicional de vivienda, como es el

senior cohousing, una comunidad autogestionada por un grupo de personas mayores y que está formada por pequeñas viviendas independientes y zonas comunes (comedor, huerto...). No sólo comparten sino que también se ayudan y participan de las distintas actividades.

Sin embargo, se trata de una opción que, aunque promueve la autonomía personal en un ambiente participativo y social, todavía no está muy arraigada en nuestra sociedad.

Es por ello que, en estos momentos, debemos priorizar la convivencia en el espacio natural de los mayores, que sigue siendo su vivienda, normalmente integrada en una comunidad de propietarios. Y es aquí donde todavía queda mucho por hacer, tanto desde el punto de vista institucional como de cambio de mentalidad.

Los administradores de fincas, que estamos en contacto directo con los residentes de una comunidad, somos conscientes de la soledad en la que viven muchos mayores. Basta con descolgar el teléfono de estos vecinos para saber que la llamada es simplemente una excusa para sentirse escuchados y comprendidos.

En un mundo cada vez más deshumanizado, se hace necesario volver a aquellos tiempos en los que el vecino de puerta con puerta acudía a tu auxilio en caso de necesidad, te ayudaba a subir las bolsas de la compra o simplemente te hacía compañía.

No olvidemos que aproximadamente 250.000 personas, un 3% de la población mayor de 65 años, están afectadas por el síndrome de Dióngenes u otros trastornos asociados generados por vivir en una situación de aislamiento social. Pongamos solución a este problema desde la propia convivencia.



En un mundo cada vez más deshumanizado, se hace necesario volver a aquellos tiempos en los que el vecino de puerta con puerta acudía a tu auxilio en caso de necesidad, te ayudaba a subir la compra o simplemente te hacía compañía





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.vigilamossucomunidad.com

ASG10®

UNA NUEVA DIMENSIÓN EN SERVICIOS A COMUNIDADES



Sociedad de Servicios Integrales

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





25

A FONDO

¿Cómo es el usuario de los Edificios de Consumo de Energía Casi Nulo?



9

ACTIVIDAD COLEGIAL

CAFMadrid colabora con el Arquitecto de la Casa

18

EN PRIMERA PERSONA

Entrevista a Juan Casares, presidente de CONCOVI

JURISPRUDENCIA

¿Se puede poner un puesto de helados en una piscina comunitaria? 50

TATAMI INMOBILIARIO

¿Es posible erradicar la pobreza energética? 16

FORO TÉCNICO

La gestión de residuos en obras de construcción.....36

TRIBUNA LEGAL

¿Cómo redactar un escrito de delegación?40

administración de
FINCAS

Revista del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid • Abril-Mayo 2018 • Nº 164

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.

¡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.



▲ La presidenta del CAFMadrid, Manuela J. Martínez, durante su intervención en el II Día de las Profesiones.

Éxito del **II DÍA DE LAS PROFESIONES**

El pasado 17 de abril se celebró en el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid (COAM) el II Día de las Profesiones, una jornada de puertas abiertas de los Colegios Profesionales integrados en la UICM, entre ellos CAFMadrid. Durante el día, los ciudadanos pudieron acercarse a los stands habilitados por los distintos Colegios para conocer su función social.

Paralelamente, se organizaron charlas informativas sobre temas de especial interés, como la vivienda, en la que participó la presidenta en funciones del CAFMadrid, Manuela J. Martínez, junto a representantes del COAM, Colegio de Abogados y Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria. En su intervención, Manuela J. Martínez, dejó claro que es muy importante dirigirse a los administradores de fincas cole-

giados para conocer las cargas que tiene una vivienda durante el proceso de compraventa. Adelantó, asimismo, que el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España (CGCAFE) presentará en breve a los partidos políticos una nueva Ley de Propiedad Horizontal que dé solución a los problemas más habituales y que no se contemplaban cuando se redactó la actual normativa.

La Prevención de Riesgos Laborales, a debate en el Colegio de Aparejadores

El secretario del CAFMadrid, Benjamín Eceiza, intervino el pasado 24 de abril en la jornada "Responsabilidad de las comunidades de propietarios en la ejecución de obras", celebrada en el Colegio de Apareja-

dores y Arquitectos Técnicos de Madrid. Para conocer las responsabilidades del administrador de fincas en la gestión en materia de PRL, Eceiza detalló qué tipo de consultas realizan los colegiados en la Asesoría de Prevención de Riesgos del CAFMadrid.

Entre las más frecuentes mencionó el tipo de información que tiene que disponer una comunidad de propietarios cuando contrata directamente a un trabajador o a través de empresas de servicios externos.



El Colegio apoya proyectos de redes de **ENERGÍAS RENOVABLES**

El pasado 14 de mayo, la presidenta en funciones del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAF-Madrid), Manuela J. Martínez, participó en la presentación de una nueva Red de Calor con biomasa que será construida por la empresa Rebi en Guadalajara. Esta planta abastecerá de calefacción y agua caliente sanitaria a 6.000 viviendas.

Durante el acto, presidido por el alcalde de Guadalajara, Antonio Román y el Vicepresidente Primero del Gobierno de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, José Luis Martínez, Manuela J. Martínez destacó la importancia de que las comunidades de propietarios beneficiarias cuenten con administradores de fincas colegiados dado

la complejidad del proyecto. “Son los mejores profesionales para gestionar el patrimonio y sus instalaciones”; destacó.

ALCALÁ DE HENARES TAMBIÉN APUESTA POR LA BIOMASA

También el pasado mes de marzo se presentó en Alcalá de Henares el Plan Alcalá Eco Energías, en cuya presentación nuevamente colaboró, en representación de todo el colectivo, la presidenta del CAFMadrid, además de Olga García, primera teniente alcalde y concejala delegada de Infraestructuras y Viviendas de la ciudad.

Alcalá Eco Energías es un ambicioso plan que pretende transformar a medio plazo el modelo energético de Alcalá de Henares y beneficiará a unas 12.000 de viviendas.



▲ Sobre estas líneas, Manuela J. Martínez junto con el alcalde de Guadalajara y el vicepresidente de la Junta de Castilla-La Mancha.



▲ Manuela J. Martínez y Walter Burga sellan el acuerdo.

Acuerdo de colaboración con Grupo Bursan

El CAFMadrid sigue sumando convenios que posibiliten al administrador de fincas optar a servicios de videovigilancia que incrementen la seguridad de las comunidades que administran.

De esta manera, a finales del mes de abril la presidenta del Colegio, Manuela J. Martínez, firmó un convenio con Walter Burga, director general del Grupo Bursan, que tiene por objeto informar, divulgar y formar en el servicio de desalojo de ocupaciones ilegales de viviendas. Bursan sigue un protocolo de actuación en los casos de desalojo de okupas exclusivo y autorizado por las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado, que permite, previa denuncia de ocupación ilegal de la propiedad y acuerdo en junta, controlar la entrada exclusiva a los propietarios e inquilinos cuya identificación, con nombre y apellidos, consten en un listado, impidiendo así su entrada de posibles okupas en cualquier franja horaria.



▲ Mercedes Carabaña, vocal del CAFMadrid, abogó por una colaboración entre el administrador de fincas y el arquitecto.

CAFMadrid colabora con el **ARQUITECTO DE LA CASA**

Mercedes Carabaña, vocal en funciones del CAFMadrid, participó el pasado 18 de abril en la jornada que sobre el Arquitecto de la Casa organizó el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid (COAM) en su sede. Esta campaña de comunicación pone de relieve las ventajas del mantenimiento de los edificios por parte de los profesionales que mejor los conocen, el Administrador de Fincas y el Arquitecto. Sobre la colaboración de estos dos profesionales versó, precisamente, la ponencia de Carabaña. “Realizar una revisión de las fincas ayuda a que se puedan detectar

los daños lo antes posible y ponerlo en conocimiento de los propietarios”, afirmó. “Así mismo”, añadió, “si el administrador cuenta con el informe de un arquitecto, podrá trasladar mejor la información y aportar un valor añadido a su trabajo”. A la jornada, que también contó con la colaboración de Norberto Beirak, tesorero del Coam, acudieron más de 100 profesionales. Fue tal el éxito que José María Ezquiaga, decano de este Colegio, emplazó al CAFMadrid a la firma de un convenio que posibilite desarrollar esta campaña sobre el Arquitecto de la Casa.



▲ Más de 100 asistentes siguieron las ponencias de los expertos invitados. Fotos: Juanjo Bueno





El Colegio participa en la presentación de un estudio sobre **ACCESIBILIDAD EN VIVIENDAS**

La presidenta del CAF-Madrid y vicepresidenta del Consejo General, Manuela Julia Martínez, participó el pasado 14 de marzo en la presentación de la Fundación Mutua de Propietarios y de su estudio sobre accesibilidad. Durante su intervención, Martínez abogó por una nueva Ley de Propiedad Horizontal, principal escollo de los problemas actuales de accesibilidad en las comunidades. Según el estudio “La accesibilidad en viviendas en España”, elaborado por la Fundación en colaboración con la Cátedra UNESCO de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili de Tarragona, un 22% de los edificios carece de ascensor, pese a la vigente Ley



▲ La presentación del Estudio de Accesibilidad contó con la presencia de las organizaciones implicadas.

de Accesibilidad Universal. En España, país miembro de la UE en el que más personas viven en edificios en régimen de propiedad horizontal, existen 9,8 millones de edificios

destinados a viviendas, de los que un 63% no son accesibles de la calle al portal y solo el 28% de las fincas tienen rampa, que en algunos casos no es plenamente funcional.

CAFMadrid formará parte del Consejo para la Promoción de la Accesibilidad de la CAM

La Comisión para las Políticas Integrales de la Discapacidad de la Asamblea de Madrid ha aprobado la Proposición No de Ley (PNL) del Grupo Parlamentario Socialista (GPS-PSOE) para la reforma del Consejo para la Promoción de la Accesibilidad de la Comunidad de Madrid.

La propuesta incluye también ampliar la composición del Consejo con el fin de integrar en él un representante del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid y que participen en



las Comisiones de Técnicas de Accesibilidad de Urbanismo y Edificación.

Un día antes de la aprobación, la presidenta del CAFMadrid, Manuela Julia Martínez, se reunió con el Grupo Parlamentario Socialista y las organizaciones involucradas para estudiar las barreras legislativas existentes en materia de accesibilidad.

PRIMERO

GRACIAS

POR TERNEROS
EN CUENTA

CONTADORES DE AGUA

LECTURA Y MANTENIMIENTO

www.contadorescastilla.com

REPARTIDORES DE COSTES

PARA CALEFACCIÓN CENTRAL

www.repartidoresdecostesparacalefaccion.com

SERVICIOS AL ADMINISTRADOR

FACTURACIÓN INDIVIDUALIZADA
DE SUS CLIENTES



C/ Gutierre de Cetina, 17
28017 Madrid

Tel.: **91 407 82 37**
info@contadorescastilla.com





El directorio **SOLUCIONAF** se presenta en sociedad

Roca Madrid Galley fue el escenario perfecto para la presentación de Solucionaf, el directorio de empresas y servicios para administradores de fincas y comunidades de propietarios, desarrollado y avalado por el CAFMadrid. A este evento, además de representantes de numerosas empresas interesadas en este producto, acudieron administradores, que también se pueden registrar en este directorio



▲ El acto contó con la participación de Altatec, Calordom, DLR, Humestop, Inlabore, Multienergía, Cordon Seguros, Grupo ESV, Contadores Castilla y IMEDIA Comunicación.

realizado íntegramente por el Colegio para dar un servicio añadido cada vez más demandado por los ciudadanos. Como destacó Luis Jordán, responsable de Relaciones Externas del CAFMadrid, Solucionaf ya se ha convertido en una herramienta de trabajo para el administrador de fincas, ya que se compone de un buscador con 60 categorías que permite la geolocalización de las empresas y los profesio-

nales más demandados por las comunidades de propietarios. Este acto también contó con la participación de la presidenta del CAFMadrid, Manuela J. Martínez, que no dudó en enumerar las ventajas de esta nueva herramienta. Al término del mismo, las empresas participantes y el propio Colegio entregaron un donativo a la Fundación We Are Water, cuyo principal impulsor es Roca.

LASSER
Nº1 en Servicio Técnico

Instalación y Mantenimiento en
Empresas, Comunidades y Hogares



ADÁPTATE

al nuevo RIPCI

Solicita presupuesto **GRATIS**

Expertos en P.C. Incendio en Comunidades



www.grupolasser.com

900 321 111

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

ista



LA VIVIENDA EN SALAMANCA, CENTRO Y CHAMBERÍ YA SUPERA LOS 4.200 EUROS/M²



ARANTXA CASTAÑO
PERIODISTA

Transcurrido el primer trimestre de 2018, adquirir una vivienda en Madrid está al alcance de muy pocos. Los compradores trinan ante precios que en tres de los distritos de la almendra central casi cuatuplican la media nacional. Los vendedores están encantados porque apenas transcurren dos meses desde que ponen su propiedad en el mercado hasta que cierran la operación. La capital, con un incremento del 17 %, es la ciudad donde más han subido los precios en lo que llevamos de año. La Comunidad de Madrid, con un incremento interanual del 15,5 %, también es la región donde se ha registrado el mayor aumento.

Son datos recogidos por la estadística IMIE Mercados Locales, que la Sociedad de Tasación Tinsa publicaba a principios de abril. El informe recoge para la ciudad de Madrid un incremento de precio muy superior a lo que se encareció de media la vivienda en España (3,8%), lo que implica una recuperación de algo más de un tercio del valor perdido durante la crisis.

Según el director del Servicio de Estudios de la tasadora, Jorge Ripoll, “en el caso de Madrid el principal foco de atención se centra en el posible desajuste entre ingresos familiares y precio si los valores evolucionan con la misma intensidad en los próximos trimestres, lo que podría mermar la capacidad de acceso a la vivienda”. Este especialista vaticinaba a principios de este año “una moderación de los incrementos de precio en las grandes capita-

	Distrito	€/m ²	% Interanual
1	Centro	4.210	20,8%
2	Arganzuela	3.379	15,8%
3	Retiro	3.825	19,2%
4	Salamanca	4.734	22,5%
5	Chamartín	3.918	9,3%
6	Tetuán	3.048	16,8%
7	Chamberí	4.367	16,6%
8	Fuencarral - El Pardo	3.015	14,0%
9	Moncloa - Aravaca	3.304	10,5%
10	Latina	1.952	15,6%
11	Carabanchel	1.682	9,0%
12	Usera	1.687	12,6%
13	Puente de Vallecas	1.492	8,7%
14	Moratalaz	2.216	22,3%
15	Ciudad Lineal	2.454	9,6%
16	Hortaleza	2.839	10,9%
17	Villaverde	1.338	11,8%
18	Villa de Vallecas	1.960	8,5%
19	Vicálvaro	1.812	19,4%
20	San Blas	2.080	7,9%
21	Barajas	2.829	17,2%

les dadas las fuertes subidas experimentadas en 2017”. Por el momento, Madrid cerró el año con un incremento del 17,1 %, prácticamente idéntico al que arroja el primer informe IMIE de 2018, “impulsado principalmente por los distritos céntricos y de mayor atractivo turístico, zonas donde el alquiler podría estar aproximándose a su techo”.

Estos distritos son Salamanca, Chamberí y Centro, en los que el precio de la vivienda se sitúa en 4.734, 4.367 y 4.210 euros/m², respectivamente, lo que supone incrementos interanuales del 22,9 %, 16,6 % y 20,8 %. Más barato que cualquiera de los tres, y casi igualando los precios del madrileño distrito Centro, está Sarriá-Sant Gervasi, el distrito más caro de Barcelona.

En cualquier caso, durante los últimos doce meses, 15 de los 21 distritos han incrementado el precio medio por encima del 10 %, con un ascenso especialmente acusado en los tres mencionados y en Moratalaz. Los precios más asequibles, aunque no los menores incrementos, se encuentran en Villaverde, Puente de Vallecas y Vicálvaro, con cifras que en todos los casos superan la media nacional (1.285 euros/m²). El último es el único de la cola con un incremento interanual de precios que ronda el 20 %.

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



DESTOCONADO



JOSÉ LUIS LÓPEZ
DIRECTOR DE LA ASOCIACIÓN DE
CIENCIAS AMBIENTALES

🐦 @jllopezfernandez

¿Es posible erradicar

Erradicar la pobreza energética es posible, sí. Aunque vivimos en una sociedad que tiene crecientes niveles de desigualdad y parte de la población es muy vulnerable, acabar con la pobreza energética como fenómeno separado al de la pobreza en general, es posible. La pobreza energética es una realidad que tiene consecuencias muy diversas en una gran parte de la población, no sólo en la que está considerada en situación de pobreza y exclusión social. Acabar con la pobreza es uno de los Objetivos del Milenio y nos plantea un desafío a todo el planeta que puede tener solución, pero que sin duda será un camino empedrado. Sin embargo, dadas las particularidades del problema de la pobreza energética, considero que acabar con ella es posible, y lo es por varias razones, que nacen a través de un análisis de las causas que hacen a un hogar agravar su situación de vulnerabilidad energética.

Por un lado, las economías familiares. Aunque es el factor sobre el que tenemos menos control (todos queremos que la economía mejore), lo cierto es que las cifras macroeconómicas como la tasa de variación interanual del PIB indican que llevamos en números positivos desde 2014, por

lo que, aunque su reflejo en la microeconomía de las familias es tardío, se vislumbra un escenario positivo a corto y medio plazo. Es decir, los hogares comienzan a disponer de ingresos superiores a los de los años pasados, por lo que su vulnerabilidad podrá verse reducida, gracias a que podrán tomar decisiones de gasto contando con ingresos familiares superiores. En segundo lugar, deberíamos ir a la cuestión de los precios de la energía a los que nos enfrentamos. Aunque

los datos existentes sobre la evolución de los precios de dos de los suministros principales no son muy alentadores (de 2006-2016 España fue el primer y el tercer Estado miembro de la UE28 con mayor incremento en los precios del gas natural y la electricidad, respectivamente), la transición energética hacia un modelo basado en energías renovables, con una mayor penetración del autoconsumo y con unos mercados de la energía transparentes y justos apuntan a un escenario futuro alentador, al menos en las próximas décadas. Previsiones como las realizadas en el informe *Claves de la descarbonización del modelo energético en España* (Monitor Deloitte, 2016) son optimistas al señalar como una de las ventajas de la descarbonización del sistema energético el menor precio de la electricidad para el consumidor doméstico, con reducciones estimadas del 30% en 2030 y el 40% en 2050.

En tercer lugar, debemos poner el foco en nuestros edificios y viviendas. En España cubrir las necesidades de climatización supone, de media, en torno al 50% del consumo total de energía que consumen los hogares. Dadas las características de nuestro parque inmobiliario existente, caracterizado por una baja eficiencia energética, tenemos la oportunidad de actuar en él, sobre todo reduciendo su demanda de energía.



la pobreza energética?

La pobreza energética se ha convertido en un mal endémico de nuestra sociedad. Quien la sufre sabe a qué se enfrenta. No así buena parte de los ciudadanos que consideran que el problema no va con ellos. Es la cruda realidad. De ahí su difícil erradicación.

¿Acaso usted, como ciudadano, sabe si puede acogerse al bono social? Si en septiembre de 2015, 2,4 millones de consumidores se habían sumado a este tipo de bono (tarifa con un descuento del 25% sobre el PVPC), un 1,3% menos que el año anterior, los datos de renovación a día de hoy, y pese a los cambios realizados en su formato, no son mejores. En la actualidad cerca de 2.500.000 personas son beneficiarias, y según datos de una de las comercializadoras, sólo han renovado el bono el 6%. ¿Por qué el resto de los consumidores vulnerables no quieren optar a esta medida? Simplemente porque la desconocen.

Como reconoce la Asociación de Ciencias Ambientales (ACA) en su último informe sobre pobreza energética, la falta de una campaña de comunicación ambiciosa por parte de la administración responsable y la complejidad de los trámites administrativos para solicitar el bono social son los principales escollos que se encuentran los consumidores interesados. Es más, desde ACA se plantea modificar el mecanismo de asignación actual, para favorecer los supuestos de aplicación automática del bono social, tal como se hace en Portugal, donde el con-

A partir de 2020 todos los edificios de nueva construcción y rehabilitación integral tendrán que ser de consumo de energía casi nulo

sumidor que tiene derecho a la ayuda no tiene que hacer la oportuna solicitud. También esta asociación apuesta por revisar y ajustar los criterios de

NO

acceso que dejan sin ayuda a hogares en dificultades cuyos ingresos están por encima de los umbrales de renta definidos y de incorporar otros criterios.

Pero el funcionamiento del bono social no es la única barrera que permite acabar con la pobreza energética.

A partir de 2020 todos los edificios de nueva construcción y rehabilitación integral tendrán que ser de consumo de energía casi nulo. Ante este panorama se tendrán que explorar nuevas fórmulas para que los hogares vulnerables no tengan que hacer frente a una hipotética escalada de los precios de la energía. Desde hace años, expertos del sector defienden incentivos fiscales que promuevan la eficiencia energética o una regulación más flexible en cuanto a la incorporación de energías renovables y autoconsumo.

Recientemente acudí como invitado al I Encuentro Estatal sobre Pobreza Energética, en donde formulé a los representantes políticos participantes esta cuestión: Teniendo en cuenta que los hogares más vulnerables se encuentran en edificios de viviendas sociales, ¿no creen que la Administración debería habilitar un fondo destinado a rehabilitar las viviendas que gestionan? Cada uno que saque sus propias conclusiones.

JUANJO BUENO
PERIODISTA

🐦 @jjbamo



JUAN CASARES

PRESIDENTE DE CONCOVI
(CONFEDERACIÓN DE COOPERATIVAS DE VIVIENDAS DE ESPAÑA)

"Las cooperativas están llamadas a atender el 50% de la demanda de vivienda de este país"

JUAN CASARES ASUMIÓ LA PRESIDENCIA DE CONCOVI EL PASADO 28 DE SEPTIEMBRE, TRAS UNAS ELECCIONES CONVOCADAS POR EL FALLECIMIENTO DE FRANCISCO VÁZQUEZ FRAILE, EX PRESIDENTE Y REFERENTE EN EL SECTOR. FUE SU MANO DERECHA DURANTE GRAN PARTE DE SU TRAYECTORIA PROFESIONAL, POR ESO NO DUDA EN CONTINUAR CON SU LEGADO, "UN LEGADO MARAVILLOSO, QUE NO SÓLO DEBEMOS APROVECHAR SINO QUE ESTAMOS OBLIGADOS PROFESIONAL Y MORALMENTE A INCREMENTAR", MANIFIESTA CASARES A BENJAMÍN ECEIZA, SECRETARIO DEL COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE MADRID (CAF MADRID) A LO LARGO DE ESTA ENTREVISTA. JUAN CASARES TAMBIÉN ES PRESIDENTE DE LA FEDERACIÓN MADRILEÑA DE COOPERATIVAS DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN (FVC).

Producción: Juanjo Bueno

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



¿Cuáles son las líneas estratégicas que se ha marcado desde que asumiera la presidencia de Concovi?

Las líneas estratégicas que se seguían y que ya se están poniendo en práctica no cambian, son las mismas; intentar mantener nuestro posicionamiento institucional como agente reconocido por el Gobierno en materia de vivienda. Somos el único agente en España que defiende la economía social en vivienda. En otros países como Francia, Alemania e Italia hay varias entidades sociales que son interlocutores directos con el Estado; en España solo está Concovi y así lo reconoce la Administración.

Luego está la estrategia que ya impulsó Alfonso Vázquez Fraile que no es otra que acercarnos a la gente, salir del anonimato social que tiene Concovi. Estamos para ayudar a los ciudadanos a distinguir en qué cooperativa fijarse o apoyarse para acceder a la vivienda, y sobre todo qué derechos y qué obligaciones tienen.

A día de hoy, ¿cuántos proyectos residenciales ha desarrollado Concovi? ¿Cuál ha sido la inversión y el empleo generado?

Concovi no desarrolla ni gestiona directamente proyectos inmobiliarios, sino que los tutela, los representa, los defiende. En esa tutela que intentamos hacer de estos proyectos, Concovi ha representado a más de dos millones de viviendas que han sido entregadas a otras tantas millones de familias en España. En la actualidad representa a más de 1.900 viviendas y tiene vinculados a esos proyectos una inversión de más de 2.000 millones de euros. Ya de paso creamos más de 30.000 puestos de trabajo directos, y digo “de paso” porque no se nos reconoce oficialmente; los puestos que genera la economía social se los apuntan al sector de la construcción.

¿Cómo ha evolucionado el sistema cooperativista?

La evolución de las cooperativas de vivienda ha sido muy elemental y limitada. Hasta ahora el único modelo cooperativo de vivienda que ha habido en España ha sido el del acceso a compra de vivienda.

En estos últimos cincuenta años la evolución ha variado en torno a qué tipo de vivienda se compraba. Históricamente las cooperativas han afrontado el primer acceso a la vivienda sin retornos empresariales; han atendido a la demanda de un nicho de población y fundamentalmente a través de vivienda protegida. Sin embargo, las cooperativas hemos dejado de ser las grandes protagonistas en este régimen de vivienda para ir a los grandes proyec-



CONCOVI HA REPRESENTADO A MÁS DE DOS MILLONES DE VIVIENDAS QUE HAN SIDO ENTREGADAS A OTRAS TANTAS MILLONES DE FAMILIAS EN ESPAÑA

tos. Es decir, las cooperativas no solo hacen, como muchas veces se piensa, vivienda protegida o social, sino que hemos pasado a hacer todo tipo de productos; segundas residencias, macro proyectos, incluso somos los mejores pujadores en las subastas tanto públicas como privadas... Mi ilusión es intentar hacer co-housing, cooperativas de rehabilitación y de alquiler, y un modelo cooperativo de consumo de vivienda y de servicios.

Como bien dice recientemente ha surgido el modelo de cohousing en el cooperativismo, ¿cómo defienden este tipo de vivienda colaborativa?



El cohousing es algo que va a costar, por lo menos el cohousing que defiende Concovi. El modelo al que yo aspiro es que, además de poder leer en la memoria de calidades de una promoción el tipo de carpintería, si tiene tarima o parqué..., se pueda leer que vamos a evitar poner 200 coches en las carreteras. Lo que planteo es un modelo donde una cooperativa de segundo grado (a diferencia de la de primer grado que es la auto promotora del edificio, esta es una cooperativa de cooperativas) sea inherente a distintos tipos de cooperativas (transporte –que el edificio tenga un autobús para evitar desplazar 200 coches diarios-, restauración –que disponga de un restaurante-, lavandería, guardería, etc.). Un cooperativista puede ser el promotor, el consumidor y el asociado a una cooperativa de trabajo para desarrollar el proyecto.

¿Hasta qué punto podemos decir que el cooperativismo es sinónimo de vivienda social?
He mantenido reuniones con responsables

▲ El secretario del CAFMadrid, Benjamín Eceiza, conversa con el presidente de Concovi Juan Casares.

políticos que confundían la política social con cooperativas de viviendas. No estoy de acuerdo. Las sociedades cooperativas tienen una fuerza tremenda a través de la cual tienen que reivindicar que todo movimiento de cooperativa es vivienda social. ¿Puede ser una cooperativa, como me han dicho algunos, de ricos? ¿Y por qué no? Si nos juntamos 20 personas que tenemos una renta media y queremos acceder a un suelo y hacer una vivienda que salga del módulo de protección oficial, esto sigue siendo iniciativa social, seguimos generando retornos en positivo y creando empleo.

¿Cuál es el papel que ha tenido Concovi en el nuevo Plan de Vivienda?

El que conozca el Plan Estatal, solo con una simple lectura del nuevo texto notará la intervención de Concovi y la sensibilidad que han tenido los redactores de este Plan para tener en cuenta a las sociedades cooperativas. Las cooperativas están llamadas a atender el 50% de la demanda de vivienda de este

► La presidenta del CAFMadrid, Manuela J. Martínez, quiso compartir esta entrevista con Casares.



LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS, LOS GESTORES Y LOS PROFESIONALES DE COOPERATIVAS DE VIVIENDA ESTAMOS OBLIGADOS A ENTENDERNOS

país. Hemos acabado con la tendencia de ciclos en el que las cooperativas en épocas de crisis proliferaban, se hacían más fuertes, o sobre todo eran las encargadas de resolver la papeleta que otras burbujas y otros intereses provocaban. Las cooperativas estarán siempre porque son necesarias.

Desde hace años apuestan por la rehabilitación, ¿nos puede comentar hacia dónde enfocan los esfuerzos en este campo?

Hablar de rehabilitación es hablar de gente, de personas. Y si además queremos rehabilitar, que no reformar, de forma integral un edificio e incluso un barrio o una localidad, esto se tiene que hacer de manera profesional y organizada. En este sentido, las únicas sociedades organizadas que activan política social son las cooperativas.

Rehabilitar 1.200 viviendas en el barrio de San José de Valderas, en Alcorcón, tal como nos ha solicitado su Ayuntamiento para intentar mejorar la vida de sus habitantes supone 60 millones de euros. A nadie se le escapa que esa inversión o se gestiona de una manera profesional o de otra manera es muy difícil que las comunidades de propietarios se pongan de acuerdo. Es fundamental que se recoja en el Plan Estatal como ha tenido a bien hacer y entender el Ministerio.

¿Cuál es el papel que podemos desarrollar los administradores de fincas en relación a las cooperativas de rehabilitación?

Los administradores de fincas, los gestores y los profesionales de cooperativas de vivienda estamos obligados a entendernos. La tendencia de la nueva cooperativa es que, en materia de rehabilitación, tenemos que intentar que desde la Ley de Cooperativas podamos de alguna manera compaginar la Ley de Propiedad Horizontal para que demos confortabilidad a los bancos que tienen que financiarnos, a las compañías de seguros que tienen que asegurarnos y, sobre todo, a las Administraciones Públicas que tienen que apoyarnos.

NOS ANTICIPAMOS A TUS PROBLEMAS



UN NUEVO CONCEPTO DE
SERVICIO AL ADMINISTRADOR:

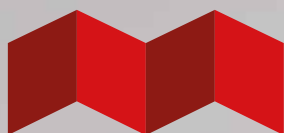
El Servicio Integral



GESTIONAMOS SOLUCIONES

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





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



¿CÓMO ES EL USUARIO DE LOS EDIFICIOS DE CONSUMO DE ENERGÍA CASI NULO?

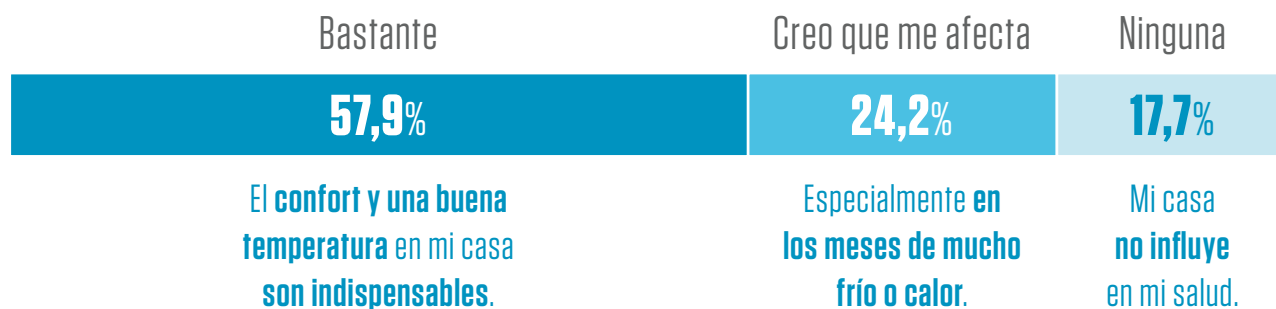
LOS HÁBITOS ENERGÉTICOS QUE TIENE EL USUARIO EN SU VIVIENDA ES UN ASUNTO MUY POCO CONOCIDO EN ESPAÑA, ESPECIALMENTE CUANDO HABLAMOS DE EDIFICIOS DE CONSUMO DE ENERGÍA CASI NULO (EECN). ES MÁS, EL 44% DE LOS CIUDADANOS NO HA OÍDO HABLAR DE ESTE TIPO DE EDIFICIOS, SEGÚN UN ESTUDIO CUALITATIVO REALIZADO POR IFEMA (EN EL MARCO DE SU FERIA EPOWER&BUILDING), PASSIVHAUS CONSULTORES Y LAS EMPRESAS KNAUF INSULATION, ROTO-FRANK, GRIESSER, INN SOLUTIONS Y ZEHNDER.

Esta falta de información es preocupante si tenemos en cuenta que a partir de 2020 entrará en vigor la directiva europea que obliga a que todos los edificios sean de bajo

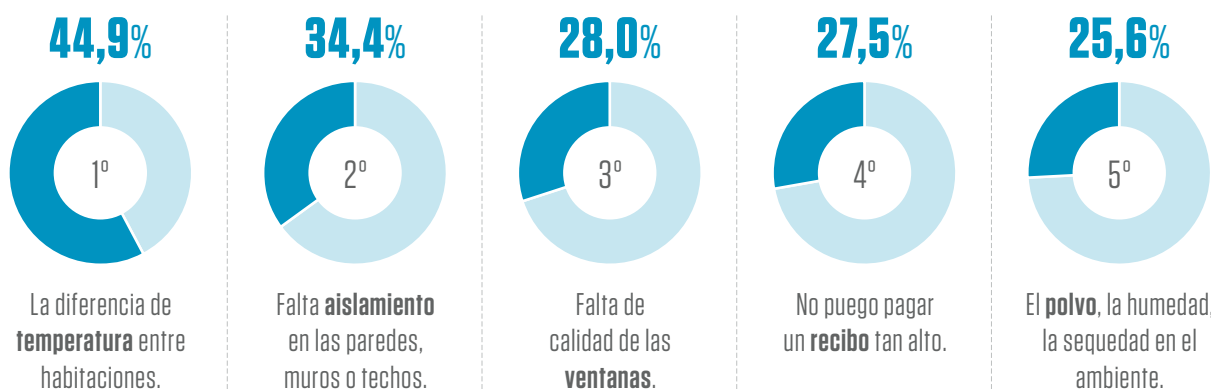
consumo. Es preciso conocer, dicen los expertos, el comportamiento que el usuario muestra con respecto a elementos clave en la eficiencia energética, como son la ventilación, los aisla-

RELACIÓN ENTRE CONFORT Y SALUD DENTRO DEL HOGAR

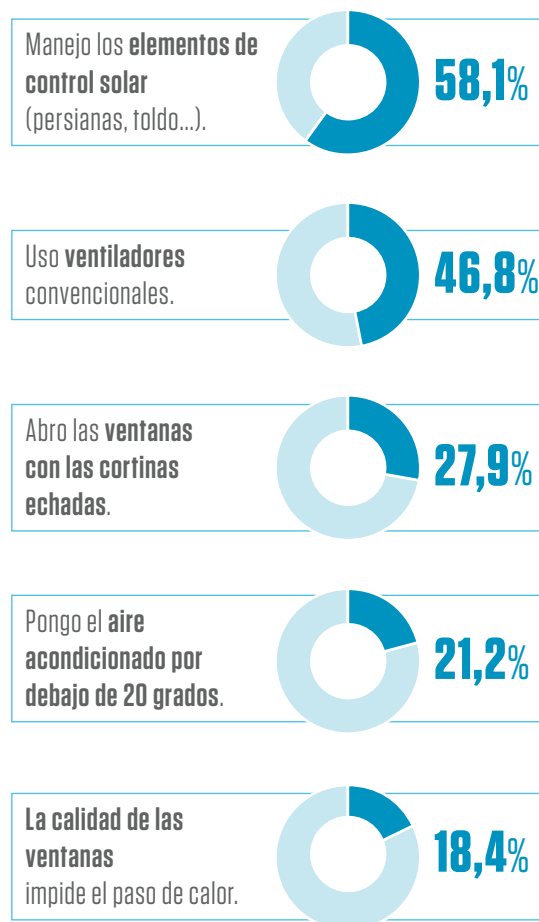
▪ ¿QUÉ RELACIÓN ESTABLECE ENTRE SU SALUD Y BIENESTAR Y LA CASA EN LA QUE AHORA VIVE?



▪ ¿QUÉ ES LO QUE INFLUYE EN SU CASA PARA QUE NO TENGA CONFORT?



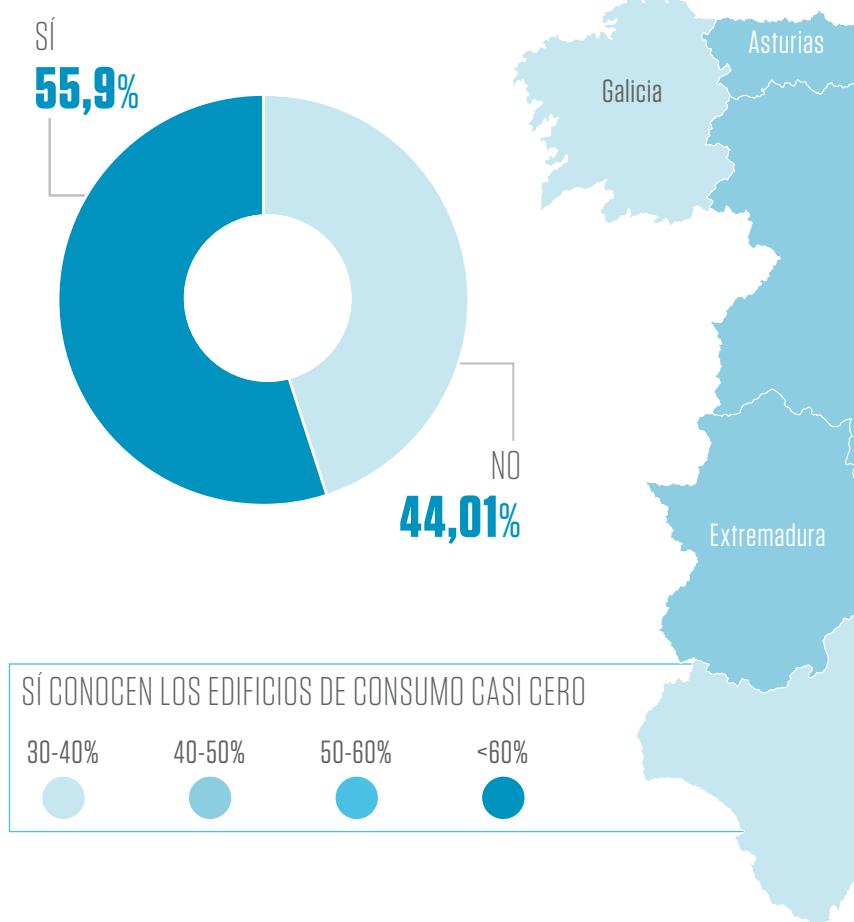
■ AISLAMIENTOS



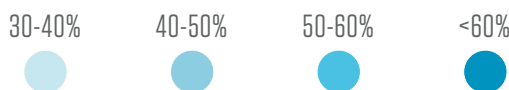
mientos, los cerramientos y el control solar de una casa. Este “Estudio Passivhaus”, realizado entre los meses de junio y septiembre de 2017 a 1.100 personas mayores de 30 años y residentes en cualquier punto de la geografía española, perfila un usuario “en transición” entre la edificación actual y la de altas prestaciones energéticas. Dicho informe parte de la relación que se establece entre el confort y las condiciones de las viviendas. Así, el 42% no relaciona directamente la salud y el bienestar con las características de su hogar. Cuando se le pregunta por las causas que influyen para que su casa no tenga confort, casi el 45% de los encuestados lo achaca a la diferencia de temperatura en las habitaciones, salón o baño, seguido de un 34,4% que cree que es debido a la falta de aislamiento en las paredes, muros o techo, o un 28% que ve la principal causa en la mala calidad de las ventanas. ¿Ha oído hablar de los edificios de consumo casi nulo?

Esta es una de las primeras cuestiones que se hace en el estudio. Se detectan diferencias en aquellas comunidades autónomas donde la influencia de la Administración ha sido menor; esto es, mientras que Madrid, Cataluña,

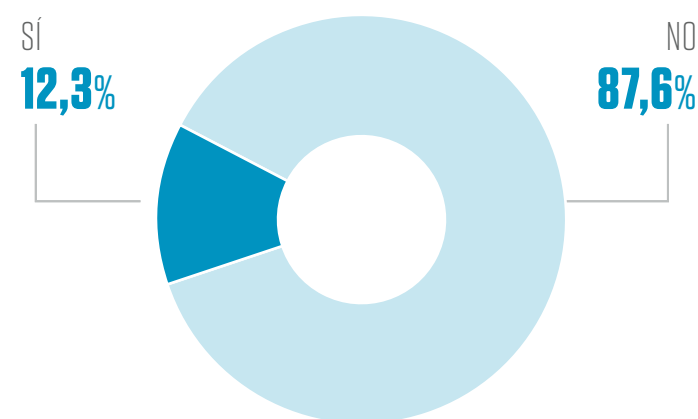
■ ¿CONOCE LOS EDIFICIOS DE CONSUMO CASI NULO?



SÍ CONOCEN LOS EDIFICIOS DE CONSUMO CASI CERO



■ ¿CONOCE LOS EDIFICIOS PASSIVHAUS O PASIVOS?



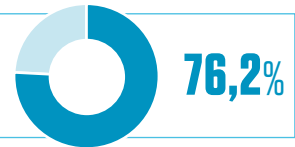
La Rioja o Navarra muestran un alto grado de conocimiento, en Andalucía, Galicia, Comunidad Valenciana o Murcia la realidad es muy diferente.

En cuanto a los elementos de este tipo de edificios (ventilación, aislamientos, cerramientos y control solar), el estudio pregunta sobre prácticas domésticas habituales en relación a los mismos.

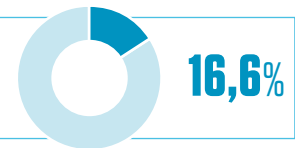


• VENTILACIÓN

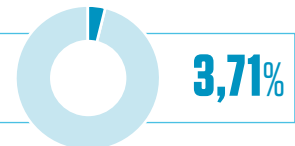
Abro las ventanas **todos los días** un periodo de tiempo corto.



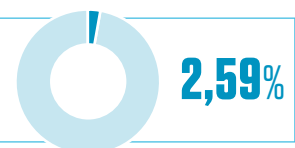
Abro ventanas **cuando estoy limpiando la casa.**



Ventilo la casa **por las noches.**



Ventilo muy poco para que el frío y el calor no se escapen.



No ventilo nunca, la casa renueva el aire sola.



Con máquina de ventilación con recuperador de calor.



• CUANDO ESCUCHA NOTICIAS SOBRE EL AHORRO Y LA EFICIENCIA ENERGÉTICA LA RELACIONA CON:

Procuro aplicarlas como un nuevo hábito.



Propaganda comercial y/o propaganda política.



Las uso **solo cuando compro** algo que consuma energía.



No me las creo, el medio ambiente no mejora.



EL 42%

DE LOS ENCUESTADOS NO RELACIONA DIRECTAMENTE LA SALUD Y EL BIENESTAR CON LAS CARACTERÍSTICAS DE SU HOGAR

Sobre ventilación, y en respuesta a cómo los encuestados ventilan su casa, la respuesta muestra que el 76% prefiere abrir las ventanas todos los días un periodo de tiempo corto que hacer uso de una máquina de ventilación controlada o mecánica con recuperador de calor (sólo un 0,28% eligen esta opción).

En cuanto al aislamiento, “al estar oculto y tener solo un momento de instalación -cuando la casa se construye-, a la hora de tomar decisiones para mejorar el confort, el usuario opta por intervenir en elementos visibles y de respuesta rápida: sobre todo, cerramientos -ventanas- y ventilación”, cita este estudio.

¿QUÉ HARÍA PARA MEJORAR EL CONFORT EN SU HOGAR?

ACCIONES ELEGIDAS POR LOS USUARIOS

1. Ventanas
2. Control solar
3. Calor
4. Frío
5. Iluminación
6. Ajuste de la vestimenta
7. Pasar a/o moverse a otro espacio
8. Comprar o rehabilitar

Con respecto a los cerramientos, que es la tercera causa de la creencia de la falta de confort, las respuestas a las prácticas, principalmente durante el verano, también sorprenden: el 58% hace uso de las persianas, toldos o pérgolas para evitar el calor, casi un 47% utiliza ventila-

dores convencionales o cerca del 28% abre las ventanas y echa las cortinas.

El sombreado es, en cambio, la primera práctica de comportamiento del encuestado, con el 58,19%. El estudio indica que el usuario no domina plenamente este concepto, sobre todo en lo que a tecnología del control solar se refiere, por ejemplo como elemento regulador que garantice las prestaciones energéticas de la ventana.

Pero, ¿cuál es realmente el perfil del usuario de Edificios de Consumo Casi Nulo? Sabemos que en viviendas convencionales, el usuario tiene que intervenir varias veces al día sobre los elementos (calefacción, aparatos de climatización, por ejemplo) para encontrarse en una situación de confort y la operativa es compleja.

Sin embargo, en el ECCN es el propio inmueble quien, por sus condiciones, adquiere el rol protagonista. Interviene la psicología del confort, esto es, el usuario evalúa su satisfacción como usuario en términos fisiológicos, distingue entre el rendimiento energético del EECN y la percepción del confort y la salud.

Con todo, dice el estudio, la pauta de la adaptación tecnológica del usuario es un reto para la capacidad de los fabricantes, promotores o constructores de establecer una vía de relación entre el edificio y el consumidor.



gashogar
ENERGÍA

C/ Zurbano, 87 – Bajo B • 28003 Madrid

Tel. 900 102 045 (gratuito)

gashogar@gashogar.info

www.gashogar.info

Comunidad que funciona, vecinos satisfechos.



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**

Mantenimiento
e instalación de:



Ascensores



Escaleras
mecánicas



Puertas
automáticas

ENINTER
ASCENSORES

Siempre a su altura



EFFECTOS DE LA REPRESENTACIÓN EN LA JUNTA



PATRICIA BRIONES
ABOGADA Y ASESORA
JURÍDICA DEL CAFMADRID

La asistencia y voto en las juntas constituye uno de los principales derechos de los propietarios en el ámbito de las comunidades. Tal es así que la Ley de Propiedad Horizontal prevé cómo debe actuar el propietario que no puede asistir a la junta y evitar por este motivo perder la oportunidad de decidir sobre aquellos asuntos que van a ser tratados y sobre los cuales van a adoptarse una serie de acuerdos que le afectan directamente.

A este respecto, el art. 15.1 señala que: “La asistencia a la Junta de propietarios será personal o por representación legal o voluntaria, bastando para acreditar ésta un escrito firmado por el propietario”.

De esta forma, mediante la figura del representante, el propietario ejerce su derecho de voto aun cuando no pueda asistir a la junta por lo que, a todos los efectos, es como si estuviera presente, lo que tiene una gran importancia no solo en la toma de decisiones

sino también en el caso de una futura impugnación judicial de los acuerdos adoptados. Pese a la trascendencia que tiene la representación, el citado art. 15.1 no establece más formalidades para su utilización que un simple escrito firmado por el propietario otorgando su representación a un tercero (que puede ser propietario o no).

En consecuencia, al inicio de la junta el presidente o el secretario-administrador solo le puede exigir y el representante solo tiene obligación de hacer entrega del escrito firmado por el propietario otorgándole de esta forma una presunción de veracidad a dicho escrito. Los límites de actuación y decisión en el día de la junta quedarán dentro del ámbito interno de la representación (arts. 1718 y sigts. del Código Civil) por lo que ni la comunidad, en concreto, ni el presidente ni el secretario-administrador pueden ni deben proceder a verificar si el representante está o no actuando dentro del marco previamente pactado.

Es importante que el propietario tenga claro que, una vez que acude a la junta un tercero que actúa y vota en su nombre y representación, a todos los efectos es como si estuviese presente en la junta, de forma que no podrá con posterioridad, una vez recibida el acta con los acuerdos adoptados, comunicar al secretario-administrador que quiere cambiar el sentido de su voto por estar disconforme con lo votado por su representante o con los términos del acuerdo adoptado.

Igualmente, no estará legitimado para impugnar judicialmente los acuerdos ante los tribunales si su representante votó a favor el día de la junta al no cumplir con el requisito exigido en el art. 18.2 de la LPH, votar en contra del acuerdo. Sirva de ejemplo la sentencia de la AP de Alicante de 24 de noviembre de 2005.

Soluciones para edificios sin ascensor.

Le ofrecemos la mejor solución para adecuar estructural y funcionalmente la instalación de un ascensor en un edificio donde actualmente no existe.

T: 901020909 · servicliente@thyssenkrupp.com

www.thyssenkrupp-elevator.com/es

 [@thyssenkruppES](https://twitter.com/thyssenkruppES)

engineering.tomorrow.together.



thyssenkrupp



115%

Es el rendimiento que pueden obtener las comunidades de propietarios con instalaciones solares bien diseñadas



CÓMO PUEDEN LAS COMUNIDADES SACAR TODO EL PARTIDO DE LAS INSTALACIONES SOLARES TÉRMICAS



GUILLERMO ALONSO
INGENIERO INDUSTRIAL

Sin lugar a dudas, cuando las instalaciones solares térmicas funcionan bien, los beneficios para los vecinos son inmensos. Las comunidades de propietarios que cuentan con este tipo de sistemas aprovechan la luz del sol para producir, sin gastar combustible, agua caliente sanitaria (ACS) e, incluso, calefacción. Por experiencia propia, hemos visto que en las instalaciones mejor diseñadas y optimizadas los rendimientos pueden ser superiores al 115%.

No obstante, la realidad es que existen otros edificios residenciales en los que estas instalaciones no están bien diseñadas, o que no funcionan bien debido a un mantenimiento deficiente que ha terminado produciendo averías.

Algunos de los fallos más comunes son que se produzcan fugas o, en época de frío, que no se haya echado anticongelante al circuito de energía solar térmica, por lo que termina reventando alguno de los paneles.

Lo grave de esta situación es que los vecinos no se dan cuenta de que su campo solar no funciona hasta que es demasiado tarde y toca hacer derramas para arreglar la instalación. O cuando reciben la factura energética, se encuentran con que esta es más elevada de lo habitual ya que, cuando la instalación solar térmica falla, se sigue produciendo agua caliente y calefacción gracias a la caldera, por lo

que el gasto en combustible aumenta.

Para evitar este tipo de situaciones lo aconsejable es que dispongan de un buen sistema de regulación y control, como la telegestión, que mantenga la instalación permanente monitorizada y que alerte al mantenedor al instante si se produce cualquier tipo de avería en el campo solar como una baja presión, exceso de temperatura, fugas, etc.

Si no disponen de un sistema de regulación y control, se deberían realizar revisiones de la instalación solar térmica al menos cada quince días. Sin embargo, esta solución no suele ser viable debido a su elevado coste, por lo que muchas veces las revisiones se hacen cada tres meses y entonces los problemas han comenzado a ser graves, incluso con paneles que han llegado a reventar.

Por todo ello, conviene que las comunidades de propietarios inviertan en instalar un buen mecanismo de regulación y control en su instalación solar térmica. Una solución que, en muchos casos, llega a compensarse con los ahorros energéticos que se obtienen. Y es que, no hay que olvidar que cuanto mejor rendimiento tenga la instalación solar térmica, menos combustible se consumirá.

Si, además de un mantenimiento adecuado, se contrata un servicio de gestión energética, que optimice el funcionamiento del conjunto de la instalación térmica, los beneficios energéticos y económicos se multiplican.

En estas cuestiones no conviene escatimar ya que, “lo barato sale caro” y, si debido a un mal mantenimiento de la instalación solar es necesario realizar arreglos, el gasto es doble: no solo no obtenemos energía gratuita sino que además la cuantía del arreglo puede ser elevada.

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
EXCLUSIVO PARA CLIENTES DE CAF MADRID

Solicite más información en:

91 396 03 03 WWW.REMICA.ES



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



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



Síguenos en:





LA TRANSICIÓN ENERGÉTICA

EN EL SECTOR DE LA EDIFICACIÓN



PABLO GARCÍA
INGENIERO TÉCNICO
INDUSTRIAL Y ASESOR
INDUSTRIAL DEL
CAFMADRID

En el último informe de la comisión de expertos de transición energética se analizan y realizan propuestas para la descarbonización y mejora energética en los próximos años.

El capítulo 5 de dicho informe aborda el análisis del ahorro y la eficiencia energética en los edificios, ya que tiene una importancia fundamental en las estrategias de descarbonización y de transición energética de los distintos países y regiones.

Antes de continuar, es preciso definir claramente qué se entiende por ahorro energético y por eficiencia energética, ya que no son conceptos equivalentes:

- La **eficiencia energética** es una reducción del consumo de energía en términos relativos: es decir, permite satisfacer una determinada cantidad de servicios energéticos con una menor utilización de energía final o primaria; las medidas de eficiencia energética pueden consistir en cambios de comportamiento de los consumidores, o en la utilización de tecnologías más eficientes (no sólo energéticas, sino también, por ejemplo, constructivas).
- El **ahorro energético** es la reducción en términos absolutos del consumo de energía frente a una referencia establecida; este ahorro puede conseguirse bien por reducción en las demandas de servicios energéticos, o bien por introducción de eficiencia energética.

Para avanzar en este sentido, se señala que los Estados miembros, en su estrategia de renovación de edificios a largo plazo, deben establecer una hoja de ruta para alcanzar el objetivo de descarbonización de su parque inmobiliario en 2050, fijando objetivos específicos para 2030. Esta estrategia de renovación a largo plazo deberá contribuir también a combatir la pobreza energética.

Por otra parte, en la Directiva de eficiencia en edificios se establece como objetivo específico que antes de que finalice el año 2020 todos los edificios nuevos tengan un consumo de energía casi nulo o muy bajo, y que la cantidad de energía casi nula o muy baja que requieran esos edificios deberá proceder en una proporción muy significativa de fuentes de energía renovable, matizando que el concepto de edificios de consumo casi nulo se aplique a los nuevos edificios públicos desde el 2019. Teniendo en cuenta que más del 85% del parque actual tiene una deficiente calificación energética tipo E o inferior, para conseguir mejoras se proponen entre otras las siguientes medidas:

- Nueva normativa y adaptación legislativa para revisar el Código Técnico de la Edificación y concretar la normativa de los edificios de consumo casi nulo, avanzar en la obligatoriedad de la certificación energética de todos los edificios y mejorar el etiquetado de los equipos.
- Se precisan nuevos esquemas de financiación, distintos a los mecanismos tradicionales, que sean más acordes a la vida útil de este tipo de medidas. Se deberían impulsar sistemas de financiación complementarios.

LA GESTIÓN DE RESIDUOS EN OBRAS DE CONSTRUCCIÓN



ENRIQUE FERNÁNDEZ
ARQUITECTO TÉCNICO Y
ASESOR DE ARQUITECTURA
DE CAFMADRID

En casi todas las obras de construcción, reforma o acondicionamiento, se producen residuos, bien por los elementos demolidos, bien por los elementos desmontados sin aprovechamiento posterior de los mismos, o bien por los embalajes, recortes, restos y demás materiales que se producen durante el proceso de las obras.

Existe normativa específica que regula la gestión de dichos residuos. A nivel estatal es el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos

de construcción y demolición. En el caso de la Comunidad de Madrid, está publicada la Orden 2726/2009, de 16 de julio, por el que se regula la gestión de residuos de construcción y demolición en la Comunidad.

En el art. 4 del mencionado Real Decreto se obliga a incluir en el proyecto de ejecución de obras, un estudio de gestión de residuos, que deberá estimar el tipo y la cantidad de residuos producidos, las operaciones de reutilización, valorización o eliminación, las medidas para la separación de los distintos tipos de residuos, planos donde conste la ubicación del almacenamiento de los mismos y una valoración del coste previsto de la gestión de los residuos.

El Ayuntamiento de Madrid, en base al anexo I.B.24 de la Ordenanza de Tramitación de Licencias Urbanísticas, requiere la presentación de este documento, incluso en las obras en las

En el mercado encontrarás tantas
pólizas como colores...

JOSÉ SILVA
CORREDURÍA DE SEGUROS S.L.

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

**SEGURO
COMPARADOR**

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

Compromiso con CAF Madrid y sus colegiados:

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

cuales no es precisa la ejecución de un proyecto. De acuerdo con el art. 9.2 de la Orden 2726/2009, el Ayuntamiento de la capital solicita en todas las tramitaciones de licencia, bien sean por "Comunicación Previa" o por "Procedimiento Ordinario", la presentación de una fianza u otra garantía financiera equivalente, que responda de la correcta gestión de los residuos que se produzcan durante la ejecución de las obras amparadas por la licencia. Esta garantía deberá formalizarse en la Tesorería Municipal de la Corporación. Dicha fianza no podrá ser presentada hasta que el Ayuntamiento no lo requiera, dado que la cuantía de la misma será la calculada por el Consistorio de acuerdo con unos parámetros establecidos, y esta deberá ser anexada al expediente de la obra. El número del expediente no lo conoceremos hasta que no nos lo facilite el Ayuntamiento. Por tanto, será necesario recibir dicho requerimiento del aval, donde figurará la cuantía del mismo, así como el número de expediente. La copia del abono se presentará posteriormente para su inclusión con el resto de la documentación.



Debemos tener en cuenta que, cuando se solicite una licencia municipal, junto con la Tasa de Prestación de Servicios Urbanísticos, el Impuesto sobre Construcciones, Obras e Instalaciones (ICIO), así como la Tasa por Ocupación de la Vía Pública, deberemos hacer frente a esta fianza.

Una vez que la obra ha quedado terminada, y se ha notificado al Ayuntamiento la finalización de la misma, se deberá solicitar su devolución. Para ello, simplemente será necesario la presentación de una instancia normalizada en la Junta Municipal donde se haya tramitado la licencia, junto con un certificado de la empresa encargada de la retirada y gestión de los residuos, autorizada por la Comunidad de Madrid. En el caso de no ser solicitada dicha devolución, el Ayuntamiento no devolverá de oficio la misma, reteniéndolo en sus arcas.

ALC

calidad
tecnología

medioambiente
servicio

rapidez

91 719 99 00

ALCANTARILLADO TECNICO S.L.

Avda. General Fanjul, 2 B Fax: 91 719 99 01

E-mail: alo@alcantarilladotecnico.es

www.alcantarilladotecnico.es

24
HORAS

EL INCREMENTO DE LA SEGURIDAD A TRAVÉS DE LOS PLANES RENOVE



**FRANCISCO JAVIER
ABAJO DÁVILA**
DIRECTOR GENERAL DE
INDUSTRIA, ENERGÍA Y
MINAS DE LA CAM

Desde el año 2006, la Comunidad de Madrid viene llevando a cabo distintos Planes Renove, a través de la Dirección General de Industria, Energía y Minas y la Fundación de la Energía de la Comunidad de Madrid.

Un objetivo fundamental de estos Planes es el ahorro energético. Desde el año 2006 se ha conseguido un ahorro cercano a 200.000 toneladas equivalentes de petróleo. Además, al sustituirse las instalaciones antiguas por otras más eficientes, se reduce la contaminación atmosférica, fundamentalmente en zonas urbanas, y se contribuye a la reducción de emisiones de CO₂. En este sentido, se ha conseguido una reducción de emisiones cercana al millón de toneladas de CO₂.

El Gobierno Regional, continuando con esta línea de actuación, lanza ahora los Planes Renove de ascensores y de instalaciones eléctricas comunes en edificios de viviendas.

El Plan Renove de Ascensores tiene dos objetivos básicos: la mejora de la seguridad y la disminución del consumo de energía de estos aparatos. Para conseguir estos objetivos se dan ayudas para la sustitución de los sistemas de tracción, la sustitución del sistema de iluminación de la cabina por otro de tipo LED, la instalación de barrera fotoeléctrica en las puertas y la instalación de pesacargas, dispositivo que evita que el ascensor se desplace con más peso del debido.

Los beneficiarios de las ayudas son las comunidades de propietarios y otros titulares de ascensores que cumplan con los requisitos establecidos en las bases reguladoras.

La cuantía de las ayudas es de 2.100 € para la sustitución del sistema tractor, 100 € para la sustitución de la iluminación de la cabina y 250 € para la instalación de barrera fotoeléctrica o pesacargas, con un límite máximo del



25% de la inversión en todos los casos.

Se espera conseguir la reforma de un número cercano a los 1.000 ascensores, en la edición actual de este Plan Renove.

El Plan Renove de Instalaciones Eléctricas Comunes en Edificios de Viviendas tiene como objetivo básico la mejora de la seguridad de estas instalaciones, que en muchos edificios antiguos se encuentran en mal estado, con el consiguiente peligro para los vecinos.

Para conseguir este objetivo se dan ayudas para las reformas integrales de las instalaciones eléctricas comunes, desde el cuadro general de protección hasta la entrada de las viviendas. Se dan ayudas también para la sustitución de las luminarias de las zonas comunes por otras de bajo consumo energético. También para la sustitución de los pulsadores convencionales instalados en las zonas comunes y garajes por detectores de presencia y para la sustitución de aparatos de emergencia de las zonas comunes por aparatos nuevos de tecnología auto-test, que permite asegurarse de que funcionan.

De esta forma, además de conseguir mejorar la seguridad de las instalaciones, se consigue también ahorrar energía, con la sustitución de las luminarias por otras de bajo consumo y con la implantación de los detectores de presencia, que permiten que la luz funcione solamente en las zonas en que hay personas. Los beneficiarios de las ayudas son las comunidades de propietarios u otros titulares de edificios de viviendas.



ACCESIBILIDAD PARA TODOS

OVER PLUS LE



**PUERTAS AUTOMÁTICAS BATIENTES
ELIMINANDO BARRERAS ARQUITECTÓNICAS
ACORDE AL C.T.E.**

PUERTAS AUTOMÁTICAS BATIENTES

- Fácil y rápida instalación.
- Sensores de seguridad.

- Operadores equipados con tecnología **Low Energy** que en caso de obstáculo detiene la puerta e invierte la marcha.

www.aprimatic.es

CÓMO REDACTAR UN ESCRITO DE DELEGACIÓN



VICENTE MAGRO SERVET
MAGISTRADO DEL
TRIBUNAL SUPREMO

Dado el interés de incluir en las convocatorias a las juntas de propietarios un completo y correcto escrito de delegación que quieran entregar a los comuneros con la convocatoria, exponemos una propuesta completa:

D..... propietario del inmueble sito en.... Comunidad de propietarios.... Piso....Bloque.... Letra... Con DNI...

Por medio de la presente confiere habilitación y representación bastante a D..... con domicilio en... a fin de poder asistir y representarle en las juntas de propietarios ordinarias y extraordinarias de la comunidad de propietarios antes citada en base al art. 15 LPH por una representación voluntaria concedida no para una junta concreta, sino para todas las que se celebren (o para una junta concreta especificando cuál es) con las siguientes precisiones:

1. El representado abajo firmante se reserva la posibilidad de que para cada junta concreta remitirle al representante el sentido del voto para determinados puntos del orden del día para una junta concreta. (En ese caso se haría constar en el escrito de delegación cada punto del orden y al lado

- un hueco para votar sí, no, o abstención).
2. Para ello las notificaciones para las juntas las seguirá recibiendo el representado quien dará copia de la convocatoria al representante para conocimiento del día y hora de celebración y el contenido de los puntos del orden del día.
3. La mera comparecencia del representado el día de la junta en su celebración a su inicio supone la revocación del apoderamiento concedido para esa junta, sin perjuicio de que se mantenga en vigor este apoderamiento para las siguientes. Ello, salvo comunicación al representante por cualquier medio admitido en derecho, incluso los tecnológicos (correo electrónico, whatsapp, etc.) de que se revoca este apoderamiento.
4. Este apoderamiento no confiere derecho al representante para proponer puntos en el orden del día al presidente de la comunidad.
5. El representado se reserva la posibilidad de que el día de la junta pueda comunicar por cualquier medio por el que pueda acreditarlo (email, whatsapp) al representante para indicarle el sentido del voto en algún punto en concreto. Si no lo emitiera en tal sentido, el representado se reserva la posibilidad de comparecer en la junta para formular protesta por el voto emitido, hacerle cesar en su apoderamiento e interesar la rectificación del voto emitido, o bien llamar al secretario-administrador para comunicarle lo sucedido. Para que sea válido esta emisión de su voluntad deberá poder acreditarlo de alguna manera el representado e interesar en el plazo de tres días al secretario-administrador que por la vía del art. 19 LPH se subsane el acta con su voto. Para ello se entregará copia de esta delegación al secretario-administrador de la comunidad en el día de su emisión.

En ... a.... de..... de....



gasconfort

¿Y si este **ahorro** es la pieza que necesitas para que todo encaje en tu **comunidad**?

Gas Natural Fenosa te ofrece **Gasconfort**, un servicio que 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/gasconfort
eficienciaenergetica@gasnaturalfenosa.com

gasNatural
fenosa

Hecho y dicho

* 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.

¿ESTÁ SEGURO DE QUE TIENE DERECHO A APLICAR LA REDUCCIÓN DEL IRPF POR EL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA?



**JOSÉ MARÍA SALCEDO
BENAVENTE**
ABOGADO

La Ley de IRPF regula en su art. 23.2 una reducción del 60% que los arrendadores pueden aplicar sobre el rendimiento neto positivo obtenido por el alquiler de inmuebles, siempre que el destino sea de vivienda. A priori, podría parecer que cualquiera que alquile un inmueble para vivienda, tiene derecho a aplicar esta reducción. Nada más lejos de la realidad. La casuística es variada, y no todo arrendador que alquila una vivienda podrá aplicarse la reducción.

CUANDO EL ARRENDAMIENTO ES UNA ACTIVIDAD ECONÓMICA

Lo primero a tener en cuenta es que está reducción sólo podrá aplicarse cuando el alquiler de inmuebles para vivienda tribute como rendimientos del capital inmobiliario. Si el arrendamiento tributa como actividad económica, porque el arrendador cuenta con una persona

empleada con contrato laboral y a jornada completa para su ordenación (art. 27.2 Ley IRPF), el contribuyente no podrá aplicarse la reducción.

¿Y SI ALQUILO UN INMUEBLE A UNA SOCIEDAD PARA VIVIENDA DE SUS EMPLEADOS?

Puede ocurrir también que el arrendatario no sea una persona física, sino una sociedad. Y, sin embargo, el destino del inmueble sí vaya a ser el de vivienda. En concreto, de los empleados de la mercantil.

En estos casos el Tribunal Económico-Administrativo Central (TEAC) considera que debe tenerse en cuenta el destino que vaya a darse al inmueble, permitiendo la aplicación de la reducción si aquél va a ser el de vivienda. Eso sí, en el contrato debe constar la mención de que el inmueble únicamente se destinará a satisfacer las necesidades de vivienda de algún empleado, y el nombre de la persona física que lo ocupará.

¿QUÉ OCURRE SI ALQUILO LA VIVIENDA PARA USO TURÍSTICO O DE ESTUDIANTES?

En este caso el TEAC, en una reciente resolución, ha declarado que hay que atender al concepto de arrendamiento de vivienda previsto en la Ley de Arrendamientos Urbanos. Y según esta ley, es arrendamiento de vivienda aquél cuyo destino primordial es satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario. Y se considera arrendamiento para uso distinto de vivienda, el que no cumpla estos requisitos.

Por ello, Hacienda rechaza la aplicación de la reducción en el caso de alquileres de inmuebles que no vayan a constituir la vivienda permanente de los arrendatarios. Y esto es lo que ocurre en los arrendamientos turísticos o a estudiantes.

¿ES POSIBLE PERDER EL DERECHO A APLICAR LA REDUCCIÓN?

Indicar por último, que aun teniendo derecho a aplicar la reducción, el arrendador puede perder dicho derecho. Ello ocurrirá si no declara los ingresos obtenidos por el alquiler de la vivienda, y sufre una comprobación tributaria.





ullastres
desde 1912

GESTIÓN INTEGRAL DE
INSTALACIONES Y SUS
CONSUMOS EN EDIFICIOS



RENOVAMOS LAS SALAS DE CALDERAS E INDIVIDUALIZAMOS LOS CONSUMOS



SABEMOS ESCUCHAR A LOS EDIFICIOS

Diseñamos y ejecutamos la nueva instalación adaptada a las necesidades específicas de cada edificio, maximizando el ahorro energético y el confort.

Más de **100 años** de experiencia con más de **15.000** instalaciones en Madrid

FINANCIACIÓN

Opciones de
financiación
hasta 10 años

AHORRO

Al renovar las salas de
calderas e individualizar
sus consumos ahorra
hasta un 30%

Aproveche las **SUBVENCIONES** y
contrate ahora la renovación de
sus salas de calderas, con ayudas
de hasta un **20%** del coste elegible



MEDIDAS DE
AHORRO
ENERGÉTICO



LEGALIZACIÓN
DE INSTALACIONES



MANTENIMIENTO
INTEGRAL DE
INSTALACIONES



EMERGENCIAS
24 HORAS



TELEGESTIÓN



GESTIÓN DE
CONSUMOS

...

renuevasaladecalderas.com

91 726 49 10



¿CUÁL ES EL MOMENTO DE CONSTITUCIÓN DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS?



JESÚS FLORES RODRÍGUEZ
PROFESOR TITULAR DE
DERECHO CIVIL. UNIVERSIDAD
REY JUAN CARLOS

Explica la reciente STS, Sala 1ª, de 8 de noviembre de 2017, que, en ocasiones, y no son raras, se dan supuestos en que se constituye la propiedad horizontal, pero no se da vida a la comunidad de propietarios desde el primer momento. En estos casos, la primera

junta de propietarios celebrada, cuando ya se encuentran habitados los pisos, lo que hace es dar formalidad a la comunidad y, con ello, poner en marcha la gestión ordinaria de la comunidad de propietarios (art. 16 LPH). Es más, al ser una cuestión que no forma parte del título constitutivo no requiere la unanimidad, se advierte en la citada sentencia. En efecto, es habitual que exista una cierta confusión sobre la cuestión de cuando se produce la constitución de la comunidad de propietarios y el acuerdo necesario para ello. Parar algunos, los menos, se trataría de una cuestión relacionada con la propia creación del título constitutivo, de modo que se exigiría unanimidad de los comuneros (art. 5 LPH). Lo cierto es que para la aplicación directa del régimen jurídico de la propiedad horizontal no hay que esperar a ningún acuerdo, pues existe PH, a todos los efectos, desde que existen varios propietarios que comparten un inmueble dividido por pisos y que comparten elementos comunes y una cuota de participación en los mismos, como se desprende del art. 2 LPH (STS, Sala 1ª, de 29 de diciembre de 2015). A este respecto, la escritura pública otorgada por los propietarios del edificio, por la que se acuerda la constitución del inmueble dividido



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

en régimen de propiedad horizontal, contiene los elementos descritos como imperativos y necesarios en los arts. 2 y 5 LPH.

Como regla general, cuando a instancias de alguno o algunos de los propietarios se convoca una junta de constitución (que no está prevista en el texto de la LPH), no se pretende crear -ni se crea- el título constitutivo (por otra parte ya creado con los requisitos de los apartados primero y segundo del art. 5 LPH). Tampoco se pretenden crear normas estatutarias, ni tiene la junta por objeto adoptar acuerdos que modifiquen aquél. Solo y exclusivamente se ponen en funcionamiento los órganos de gobierno, conforme a las previsiones de la LPH, bien entendido que ni para convocar junta de propietarios, sea lo inicial o los siguientes, o para los nombramientos, se exige en ningún caso la unanimidad.

De ahí que, en consecuencia, baste con que desde el momento en que existan dos o más propietarios viviendo en el inmueble, cualquiera de ellos pueda convocar al resto a una junta de constitución de la comunidad, que no es otra cosa que una junta de puesta en funcionamiento o de inicio de la gestión ordinaria.

Este tipo de juntas, de naturaleza extraordina-



ria, tiene habitualmente como orden del día el nombramiento de cargos, o la ratificación o remoción de los que el promotor inicialmente ha previsto, la aprobación de un presupuesto inicial, etc. En todo caso, el régimen jurídico de la propiedad horizontal, la LPH, es ya de aplicación aún antes, es decir, desde el momento en que existe inscrito en el Registro de la Propiedad un título por el que se divide horizontalmente un inmueble, momento muy anterior a la ocupación de los pisos o locales.

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)



EL RÉGIMEN DE UNA COMUNIDAD SENIOR COHOUSING



**IGNACIO GONZÁLEZ
RIVERA**
ABOGADO

Actualmente casi 20 millones de habitantes en España tienen más de 50 años -8 millones superan la barrera de los 65 años-. Y en tan sólo 30 años, en nuestro país, los mayores de 65 años duplicarán a la población de niños y jóvenes. Pues bien, quienes conformen esta clase social, mayoritaria, disfrutan de una salud aceptable, sean autónomos e independientes y tengan sueños e ilusiones por delante, no se resignarán a llevar una vida pasiva cuya mayor actividad aeróbica sea pasear por el parque dando de comer a las palomas.

Sin embargo, el 83,6% de las personas mayores viven solas o con sus parejas en su propia casa, en una estructura familiar cada vez más menguada y sin una red social como la que puede tener una persona con trabajo o con posibilidad de desarrollar fácilmente nuevas aficiones. De hecho, la soledad se ha convertido en una epidemia, en la principal amenaza para el bienestar de los mayores.

Y es en esta revolución social en la que nació el Senior Cohousing, o la vivienda colaborativa de mayores, un fenómeno muy alejado de la decadente residencia de ancianos, que está emergiendo con fuerza y que cambiará la forma de vivir de muchos de nuestros mayores. Se trata de comunidades de viviendas independientes en las que conviven personas de edades avanzadas -a veces también de otras edades-, y donde priman las zonas y servicios comunes. El régimen de comunidad es “auto gestionado”, es decir, los usuarios deciden la forma en la que quieren convivir, y con quién, de qué servicios disponer... En el periodo de gestación del proyecto es en el que los futuros usuarios se van conociendo, estableciendo vínculos y, en cierta medida, aceptando al grupo o saliendo de él.

Pero lo más importante y distintivo del cohousing es que los residentes definen sus viviendas en términos de convivencia más que de servicios. Así, la contratación y gestión de los servicios asistenciales se articulan a medida que van surgiendo necesidades concretas. No obstante, la vocación del cohousing no es traer los servicios a la comunidad de viviendas sino aprovechar los servicios públicos que ya ofrece el municipio en el que esté el complejo residencial.

Por otra parte, en el cohousing el sistema suele ser el de cooperativas de viviendas en cesión de uso, lo que significa que la cooperativa adquiere el solar, promueve y construye las viviendas -o, en su caso, adquiere la propiedad de un edificio que, posteriormente, rehabilita- y, finalmente, cede un derecho de uso a los cooperativistas que se circunscribe al uso y disfrute en exclusiva de una vivienda, y el uso y disfrute de todos los servicios comunes a cambio del pago de un canon. Posteriormente, la cooperativa continúa su vida, indefinidamente, coordinando y gestionando a los cooperativistas todos los servicios comunes que necesitan.

Este derecho de uso, a su vez, es transmisible -ya sea inter vivos, o mortis causa (por herencia)- pero a un precio limitado y orientado únicamente a reintegrar al usuario en todos los gastos incurridos, evitando de esta forma convertir esta transmisión en un instrumento de especulación. Es más, si el usuario lo desea, es la propia cooperativa la que adquiere este derecho por el precio estipulado para de esta forma cedérselo a un nuevo usuario de la lista de espera que existen en todos los proyectos de cohousing que ya existen en España.

El cohousing supone un cambio en la manera de entender la propiedad de la vivienda en España, que pronto tendrá desarrollo normativo.

PRECISIÓN

TRANSPARENCIA Y FLEXIBILIDAD.



techem

Nuestros repartidores de costes de calefacción, contadores de agua domésticos y contadores de energía Radio 4 con protocolo OMS (Open Metering Sistem) garantizan un sistema de lecturas abierto y flexible proporcionando una medición exacta en la fecha elegida.

OMS®





CHATBOT'S AL HABLA



ALEJANDRO PANTOJA
TÉCNICO EN SISTEMAS
MICROINFORMÁTICOS Y
REDES LOCALES

Los chatbots han irrumpido con fuerza. Sus características los convierten en una de las herramientas más atractivas para las empresas y junto a la Inteligencia Artificial (AI) y el Big Data prometen ser el punto de encuentro entre compañías y usuarios en un futuro cada vez más cercano. Un chatbot es un programa informático (un software) que es capaz de mantener una conversación con un ser humano o con otro chatbot.

Están diseñados para realizar una serie de tareas por su cuenta y sin la ayuda del ser humano. Entre otras cosas, están programados con una de las raíces de la inteligencia artificial llamada Machine Learning o capacidad para ir perfeccionando sus respuestas a medida que van siendo preguntados. Es decir, son capaces de aprender y ofrecer cada vez mejores soluciones a las cuestiones planteadas por los humanos.

La idea es que los usuarios que tengan contacto con los chatbots puedan aprovechar esta tecnología para recibir información inmediatamente, agilizando el tiempo de respuesta entre marca y consumidor.

Podemos utilizar chatbots en nuestra página web, en respuestas vía e-mails, en las conversaciones por SMS, en una APP o en herramientas de comunicación y mensajería como Facebook Messenger, Telegram, WeChat, Line, Kik, Viber, Whatsapp o Slack.

CÓMO FUNCIONAN

Es un tipo de bot que interactúa con el usuario manteniendo conversaciones sencillas, aunque el desarrollo constante de este sistema está permitiendo alcanzar niveles cada vez más perfeccionados y complejos. Son utilizados por las empresas principalmente para llevar a cabo tareas y funciones de atención al cliente, realizar pedidos automáticos, comunicar incidencias técnicas, pedir información sobre un producto, un servicio, etc.

Los chatbots facilitan una comunicación rápida con el cliente, ahorra costes en personal, formación, y atiende las principales dudas y gestiones de los usuarios de manera rápida. Es una tecnología con nuevas fuentes de ingresos y oportunidades de negocio. Nos encontramos en una fase de evolución tecnológica y de procesos en la que somos testigos de los avances que se están produciendo. Por ello, no es de extrañar que en el futuro, el mundo virtual tome cada vez más importancia.





Juntos por las
**ENERGÍAS
RENOVABLES**



BIO SUBVENCIÓN

300.000€ subvencionables por
TRANSFORMAR TU SALA DE CALDERAS A BIOMASA



CAF Madrid
Colegio Profesional Administradores Fincas

Visita nuestra Web y Solicita información
SIN COMPROMISO

biosubvencion.calordom.es

91 382 13 13



¿SE PUEDE PONER UN PUESTO DE HELADOS EN UNA PISCINA COMUNITARIA?

Planteamiento

Una comunidad de propietarios abre en el recinto de la piscina, que es un elemento común calificado en el PGOU como espacio libre privado, una caseta con servicio de venta de helados, chuches y bebidas a los propietarios usuarios de la piscina. No está permitido el paso a personas ajenas a la comunidad que no vayan acompañadas de propietarios. El servicio de venta se arrienda a un tercero, al corriente en Seguridad Social y Hacienda. Dado de alta. Va de suyo la licencia de obras para la instalación de la caseta, pero al ser una actividad claramente privada, ¿la actividad de venta debería ser objeto de comunicación previa al inicio de actividad al Ayuntamiento?

Respuesta

El ejercicio de la actividad descrita en su relato está sujeto a comunicación previa al Ayuntamiento del municipio donde radique la piscina en cuestión, la igual que el resto de actividades que se desarrollen dentro de la piscina (período de apertura de la misma, instalaciones con que cuenta la piscina, si tiene o no tiene socorrista, etcétera). Normalmente, es una ordenanza municipal la que se encarga de regular estas actividades, por lo que deberán consultar la ordenanza aplicable en su municipio para saber cuáles son los requisitos y los trámites para llevar a cabo dicha comunicación.

En el supuesto de hecho que nos ocupa, la actividad que se desarrolla en el ámbito de la piscina comunitaria tiene dos vertientes: una jurídico-privada (regulada en la Ley de Propiedad Horizontal, y que requiere, de acuerdo con lo establecido en art. 6 -EDL 1960/55- de dicha norma, el acuerdo previo del conjunto de los propietarios de la urbanización para que se pueda llevar a cabo dicha actividad dentro de los límites establecidos en la propia Ley de Propiedad Horizontal y en los Estatutos de la Comunidad de Propietarios) y una vertiente jurídico-pública (regulada en el art.



69 de la Ley 39/2015 - EDL 2015/166690-) y en las ordenanzas municipales correspondientes que regulen las actividades de las piscinas privadas). Debe tenerse en cuenta que la citada actividad, aunque se realice con carácter exclusivo de cara a los propietarios de la urbanización y a los acompañantes de estos implica la necesidad de controlar algunos aspectos de la misma por parte de las autoridades municipales, tales como, por ejemplo, si la persona que desarrolla la actividad cuenta con un carnet de manipulador de alimentos, si cumple las normas de higiene, etcétera.



ullastres

desde 1912

GESTIÓN INTEGRAL DE
INSTALACIONES Y SUS
CONSUMOS EN EDIFICIOS



INSTALAMOS REPARTIDORES DE COSTES DE CALEFACCIÓN Y MEJORAMOS EL FUNCIONAMIENTO DE LAS INSTALACIONES



Contratando nuestros servicios de repartidores de costes obtendrá **GRATIS** el informe técnico de su edificio detallando la potencia térmica instalada por vivienda.*



SABEMOS ESCUCHAR A LOS EDIFICIOS

Somos la única empresa que gestiona íntegramente los sistemas de calefacción de sus fincas. Si nos deja escuchar a sus edificios, le ayudaremos a simplificar su gestión.

Más de 100 años de experiencia con más de 15.000 instalaciones en Madrid

REPARTO JUSTO

Cada usuario paga la energía que consume y regula su confort

AHORRO

La instalación de repartidores de costes supone un ahorro de hasta un 20%*

Mejora de **RENDIMIENTOS** de la instalación mediante **EQUILIBRADO Y REGULACIÓN** de equipos

* Ver condiciones en nuestra web



REPARTIDORES
DE COSTES
VIA RADIO



CONTADORES
DE AGUA
VIA RADIO



GESTIÓN DE
CONSUMOS



AUDITORÍAS
ENERGÉTICAS



MANTENIMIENTO
INTEGRAL DE
INSTALACIONES



EQUILIBRADO
HIDRÁULICO

...

individualizaconsumos.com

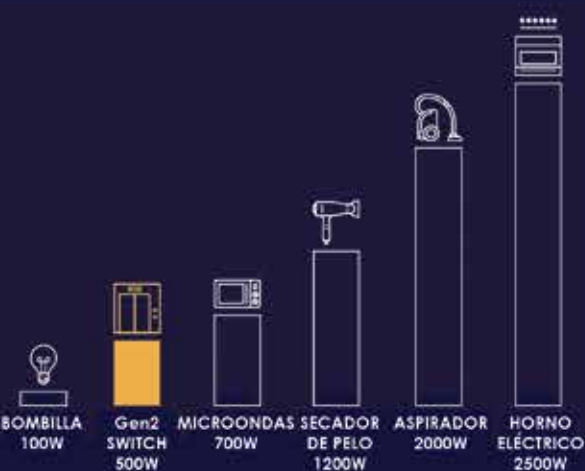
91 726 49 10



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

