



# administración de FINCAS

Enero/Febrero 2019 | Número 168

SE ALQUILA

SE ALQUILA

SE ALQUILA

SE ALQUILA

SE ALQUILA

SE ALQUILA

SE ALQUILA

SE ALQUILA

## El panorama del alquiler. ¿Estamos cerca de una nueva burbuja?



**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



CARTA

## Formación continua, una de las claves del éxito profesional



ROCÍO MOLINA  
VOCAL SEGUNDO  
DEL CAFMADRID

El Colegio de Administradores de Madrid ha apostado siempre por la formación de sus miembros. Los cambios constantes en la legislación, instalaciones, herramientas o procesos hacen imprescindible la transmisión de éstos y la profundización en los conocimientos. Los profesionales con experiencia necesitan la formación para mantenerse al día de las modificaciones que afectan a sus administrados, tanto Comunidades de Propietarios como los edificios en Propiedad Vertical. Los conocimientos que precisamos son cada vez más transversales; desde legislación a inspecciones, desde laboral a procesos informáticos, sin olvidar las herramientas sociales y de control de situaciones conflictivas o, incluso, el marketing.

En cuanto a los colegiados de reciente incorporación, la formación será la base de su ejercicio profesional, tanto para los que hayan colaborado o colaboren con algún despacho, como aquellos que quieren iniciar su camino en solitario. Sin ella las dudas serán numerosas y los errores también.

Por todo ello el Colegio ofrece este servicio a todos sus miembros, tanto la formación presencial como los cursos on line. Los cursos presenciales se organizan en la sede del Colegio según las necesidades de cambios normativos o aquellos que los colegiados han solicitado a través de encuestas.

En cuanto a la formación on line, tenemos una oferta de cursos interesantes que permiten adquirir conocimientos al ritmo que cada profesional decida. Sin desplazamientos y de forma cómoda. Estos cursos están pensados para los que inician su actividad y para el reciclaje de los colegiados con antigüedad porque de forma constante se amplía la oferta y se mejoran los contenidos a fin de que estén actualizados. Estos cursos permiten al alumno establecer su propio ritmo de aprendizaje, lo que ha supuesto el éxito de la fórmula propuesta.

La siguiente apuesta ha sido por la formación en movimiento, a través de cursos presenciales que se imparten fuera de la ciudad de Madrid, acercándonos a los compañeros que tienen despachos fuera de la capital y tienen dificultades de trasladarse a los presenciales en la sede colegial.

En los próximos meses continuaremos ampliando la oferta formativa on line, se desarrollarán cursos presenciales tanto en la sede colegial como en los municipios fuera de Madrid capital y se continuará solicitando colaboración a los colegiados, a través de encuestas, a fin de conocer las necesidades y poder adaptar la oferta.



LOS CONOCIMIENTOS QUE PRECISAMOS SON  
CADA VEZ MÁS TRANSVERSALES; DESDE  
LEGISLACIÓN A INSPECCIONES, DESDE  
LABORAL A PROCESOS INFORMÁTICOS, SIN  
OLVIDAR LAS HERRAMIENTAS SOCIALES







## UN NUEVO CONCEPTO EN VIDEOVIGILANCIA PARA COMUNIDADES DE PROPIETARIOS Y GARAJES

**SIN COSTES SIN DERRAMAS**

**GRATIS**  
PLAN 100% SUBVENCIONADO

**EL KIT INTEGRAL GRATUITO INCLUYE :**

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

\* Sujeto a las condiciones del Contrato de Mantenimiento.

### DESDE SÓLO 1 € AL MES POR VIVIENDA \*\*

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

\*\* Importe Calculado para comunidades de 50 viviendas.



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

# ASG10

## UNA NUEVA DIMENSIÓN EN SERVICIOS A COMUNIDADES



### NUESTROS SERVICIOS:

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



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



# SUMARIO



## 25 A FONDO El panorama del alquiler



### 8 ACTIVIDAD COLEGIAL

Encuesta sobre los pisos turísticos



### 18 EN PRIMERA PERSONA

Entrevista a Elena González-Moñux, Directora Gerente de Fenercom

### NOS PREOCUPA

¿Qué trámites hay que realizar para poner un punto de recarga en la plaza de garaje? ....16

### ASESORÍA JURÍDICA

Cómo pasar de una cooperativa a una comunidad de propietarios.....31

### FORO TÉCNICO

¿Se deben asegurar los daños estéticos privativos? .....34

### PONGAMOS QUE HABLO...

Madrid, una ciudad invivible, pero insustituible .....50

## administración de FINCAS

Revista del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid • Enero-Febrero 2019 • Nº 168

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

**CONSEJO DE REDACCIÓN • Isabel Bajo Martínez • Ángel Ignacio Mateo Martínez • Juan Sempere Luján • M<sup>a</sup> 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

**DÚO  
INTELIGENTE  
CÁMARAS DE  
VIDEOVIGILANCIA  
+  
SOFTWARE DE  
ANÁLISIS DE VIDEO**

**No se trata sólo de ver,  
lo importante es analizar lo que se ve**

Un algoritmo de inteligencia artificial detrás de cada cámara es la herramienta más eficaz en seguridad, porque automatiza y elimina la subjetividad de los sistemas de videovigilancia tradicionales.



**Detección y seguimiento  
de intrusos**



**Activación de alarmas  
sonoras y visuales**



**Inteligencia artificial para  
procesar información**



**Operativo las 24 horas  
del día**



**Reconocimiento de  
matrículas**



**Alarma por sabotaje  
a las cámaras**



## ZULUX, NUEVA EMPRESA COLABORADORA DE CAFMADRID

El Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid) ha firmado un acuerdo de colaboración con ZULUX, empresa especializada en eficiencia energética para comunidades de propietarios. Mediante este convenio, suscrito de una parte por la presidenta del Colegio, **Isabel Bajo**, y de la otra por **Javier Casquero**, en representación de ZULUX el pasado 24 de enero, el colectivo de administradores de fincas disfrutará de importantes beneficios exclusivos para sus clientes, las comunidades, que podrán alcanzar un ahorro mínimo asegurado de un 20% en la factura energética.



▲ Sobre estas líneas, Javier Casquero e Isabel Bajo. Fotos: JB



**ESVISION**  
vigilancia inteligente

### Renovación de confianza con Esv

Con objeto de garantizar la seguridad de las fincas, el Colegio acaba de renovar el acuerdo de colaboración que mantiene desde hace tres años con Europea de Seguridad y Vigilancia (ESV).

A la firma de esta renovación, celebrada el pasado 24 de enero, acudieron Isabel Bajo, como presidenta del CAFMadrid, y **Balbino Geijo**, presidente de ESV.

El colectivo se podrá beneficiar, de manera exclusiva, de las promociones de ESVISION, un producto especialmente diseñado para la seguridad de las comunidades de propietarios, que incluye soluciones tanto para la instalación y gestión de sistemas de videovigilancia como de control de accesos de alta seguridad.

## TOSHIBA

### Acuerdo con Toshiba Tec

El pasado 10 de diciembre el Colegio firmó un convenio con TOSHIBA Tec, en virtud del cual esta compañía suministrará, en condiciones ventajosas, a los administradores de fincas, equipos multifunción y soluciones documentales mediante renting, así como el mantenimiento de estos productos de impresión a través del servicio técnico oficial más cercano al colegiado. Isabel Bajo, en representación del CAFMadrid, y **Ángel de Juan**, de TOSHIBA Tec, fueron los encargados de rubricar este nuevo acuerdo.



# UN 73,6% DE LOS ADMINISTRADORES considera “incompatible” que en una comunidad coexistan viviendas con residentes permanentes y pisos turísticos

Una encuesta interna realizada por el CAFMadrid entre los colegiados en los últimos meses de 2018, arroja como conclusión que los pisos turísticos están generando no pocos problemas en las comunidades que administran. De hecho, el 81,2% de los administradores encuestados afirma que en más de una ocasión algún propietario le ha trasladado su preocupación sobre la posibilidad de que se destinen viviendas del edificio a fines turísticos. El 83,2% opina que es “aconsejable” que las comunidades de propietarios acuerden no permitir las viviendas de uso

turístico y el 73,6% considera “incompatible” que en una comunidad coexistan viviendas con residentes permanentes y pisos turísticos. Las actividades molestas (ruidos, por ejemplo) -con un 81,3%, la inseguridad en el edificio -63,2%, los actos vandálicos -42,1%, otros (como el mayor gasto en diversos consumos, averías, uso indebido de las instalaciones) -18,7% y las actividades insalubres (fumar en zonas comunes) -5,8%- son los problemas más habituales que sufren las comunidades con pisos turísticos, detalla la encuesta. Con todo, el estudio manifiesta que los apercibimientos

realizados a los propietarios informando de las molestias derivadas del uso de su vivienda para fines turísticos, no surten efecto. Sobre las medidas que resultarían más eficaces para poner freno al uso turístico de estas viviendas, los administradores lo tienen claro: el 71,8% cree que los hechos deben denunciarse ante el Ayuntamiento. Aun así, sólo el 30,9% de los encuestados han puesto la correspondiente denuncia. A esta encuesta han respondido 273 administradores de fincas colegiados de Madrid, lo que da a la muestra un valor estadístico.



## La Junta de Gobierno presenta la encuesta al Ministerio y a grupos políticos

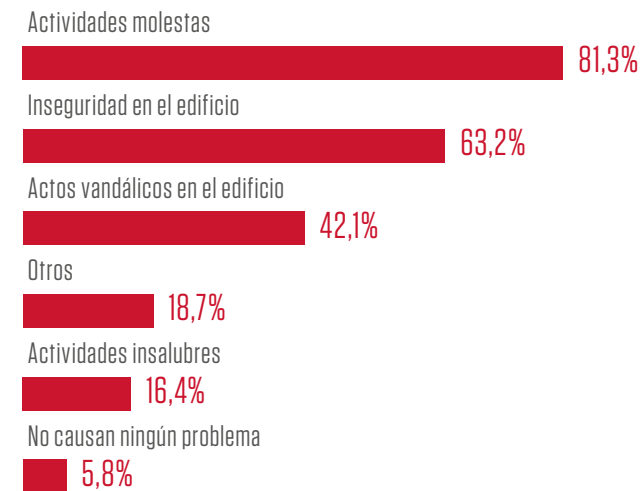
El pasado 8 de enero, la Junta del Gobierno del CAFMadrid, representada por su presidenta, **Isabel Bajo**; el vicepresidente segundo, **Ángel Mateo**; y la vocal tercero **Carmen Maicas**, mantuvieron una reunión con la secretaria de Estado de Turismo, **Isabel Oliver**, para exponer las principales conclusiones de la

encuesta realizada al colectivo en la que se exponen los principales problemas que sufren las comunidades de propietarios en

las que conviven viviendas de uso residencial y pisos turísticos. También, y a petición del Grupo Parlamentario de Ciudadanos,

## ENCUESTA SOBRE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO

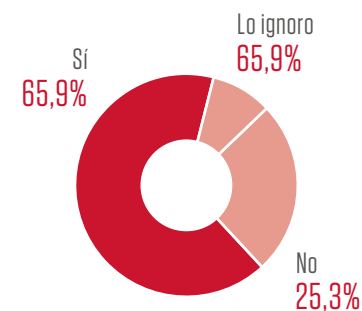
¿Qué tipo de problemas sufre la comunidad derivados de la vivienda de uso turístico?



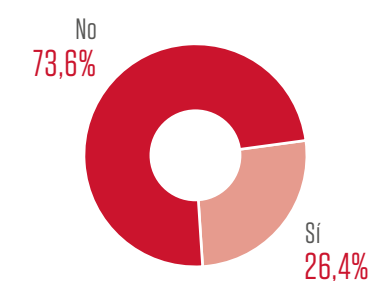
¿Qué medidas consideras que puede adoptar la comunidad para evitar que se destine una vivienda a uso turístico?



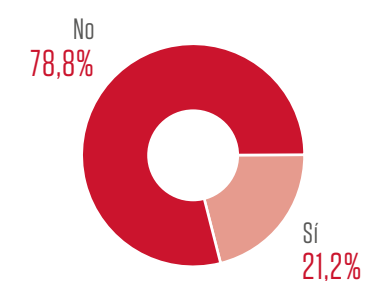
¿Adminstras alguna comunidad donde existan viviendas de uso turístico?



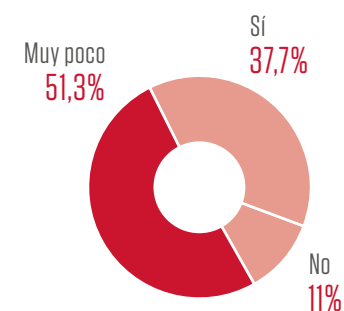
¿Consideras compatible que en una comunidad de propietarios coexistan viviendas de uso permanente y viviendas de uso turístico?



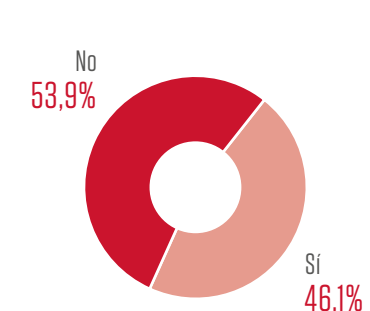
¿Existe en la comunidad la prohibición de desarrollar este tipo de actividad?



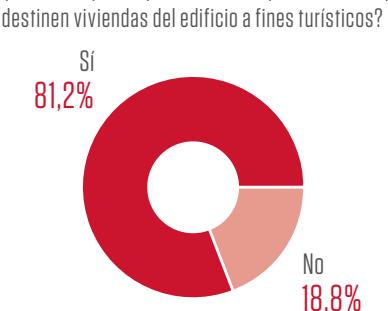
¿Conoces la normativa aplicable a las viviendas de uso turístico?



¿Tienen licencia para desarrollar dicha actividad?



Como administrador de la finca, ¿le ha trasladado algún propietario su preocupación sobre la posibilidad de que se destinen viviendas del edificio a fines turísticos?



los miembros de la Junta de Gobierno se reunieron con **Jesús Ricardo Megías**, diputado de la Asamblea de Madrid y secretario de la Comisión de Cultura y Turismo, con el objeto de aportar soluciones a una regulación de los pisos turísticos. Tras no prosperar en el Pleno del Congreso el Real Decreto-Ley

21/2018, de 14 de diciembre, de Medidas Urgentes en materia de Vivienda y Alquiler, que modificaba, entre otras, la Ley de Propiedad Horizontal, para facultar a las comunidades de propietarios a limitar o condicionar la existencia de pisos turísticos por un acuerdo de las tres quintas partes, el CAFMadrid ha manifestado

que es un buen momento para regular de una manera más homogénea el arrendamiento turístico. Para el Colegio es necesario coordinar, ajustar y poner claridad en la definición y en las contradictorias y dispares regulaciones de viviendas de uso turístico de las diferentes comunidades autónomas.





# CONFLICTOS PROFESIONALES ENTRE LOS COLEGIADOS Y LA COMUNIDAD

**MIGUEL FERNÁNDEZ**  
COORDINADOR DE LA COMISIÓN DE ÉTICA  
Y TRANSPARENCIA DEL CAFMADRID

Muchas veces nos hemos encontrado con que existe un desacuerdo entre el administrador de fincas saliente y la propia comunidad representada por el presidente o por el administrador entrante. Existen diferentes motivos que llevan a conflictos y a situaciones que pudieran derivar incluso a reclamaciones de cantidad, por ejemplo, de cese anticipado en el contrato entre administrador saliente y la comunidad. En estos casos el administrador de fincas colegiado debe saber que el Código Deontológico Europeo, el Código Deontológico del Administrador de Fincas del Consejo General y, por supuesto, nuestros Estatutos del Colegio y su Reglamento de desarrollo, contienen previsiones sobre la resolución de dichos conflictos profesionales.

**El Código Deontológico Europeo, en su punto 3º,** dice que el profesional inmobiliario deberá velar por la lealtad de la competencia, especialmente en lo que se refiere al inicio o ruptura de relaciones con el mandante y velar por que las relaciones con los colegas vayan marcadas siempre por el respeto y la cortesía. Por su parte, el **Código Deontológico del Consejo General indica, en su art. 3** apartado f, que se debe promover la mediación y el arbitraje como sistema de resolución de cualquier conflicto con otro compañero o con un profesional. **Los Estatutos del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid** desarrollan los artículos anteriormente descritos y nos dicen **en su art. 5.º**, con relación a las funciones del Colegio en su ámbito territorial,

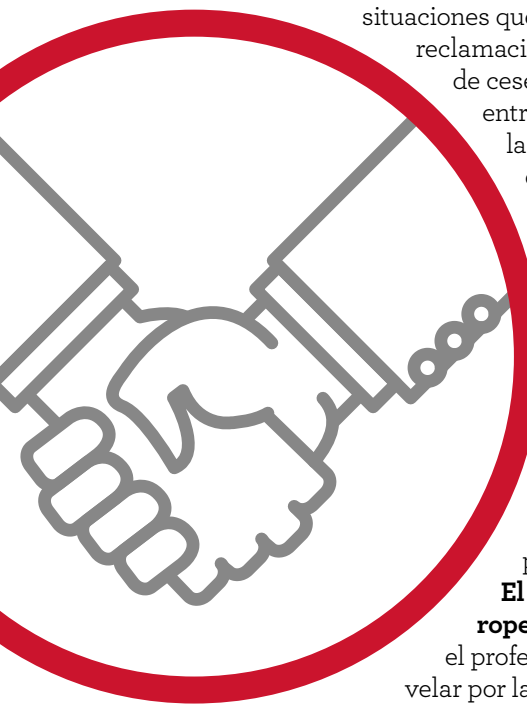
intervenir como mediador, en los conflictos profesionales que surjan entre los colegiados, previa solicitud de los interesados.

Con objeto de favorecer la transparencia, el Colegio ha articulado distintas oportunidades: un colegiado puede solicitar a la institución su intervención en todos aquellos casos especiales que lo requieran por las circunstancias del mismo.

**Un ejemplo de ello** es cuando se quiere dejar constancia de que se entrega una documentación al representante de la comunidad o al nuevo administrador y el Colegio intervenga a través de su representante como un tercero de buena fe. En estos casos, el administrador de fincas saliente solicita al Colegio que envíe una carta al representante de la comunidad para que este se presente en una fecha prudencial, que determinará el Colegio con objeto de que retire la documentación a entregar. Se reunirán los interesados o las personas en que deleguen por escrito para la entrega y recogida de la documentación. La documentación será puntuada, que no revisada en otros aspectos. Si el representante observara que faltan documentos que considere puedan revestir importancia, podrá reclamarlos, dando la posibilidad a las partes afectadas, en su caso, de hacer alegaciones a través del Colegio.

**Recordar a nuestros colegiados** que si una de las cuestiones que se reclaman es la indemnización por cese anticipado, se podrá solicitar al Colegio su intervención ayudando a amparar los intereses del colegiado de acuerdo con las normas y principios del servicio con objeto de que se avise a la comunidad de que existen dichas cantidades pendientes de pago. Si la comunidad, a través de sus representantes, no abonara las cantidades reclamadas se procederá a entregar la documentación por parte de nuestro departamento de Deontología al departamento de Asesoría Jurídica Externa del Colegio para que se proceda a la reclamación de las cantidades pendientes de indemnizar por resolución anticipada del contrato que procedan.

**La transparencia se consigue** cuando se dan los pasos necesarios que se indican a través de los diferentes Códigos Deontológicos y los propios Estatutos del Colegio. En lenguaje coloquial, hay que evitar toda tentación de “tomarse la justicia por nuestra mano” y recordar, aunque el cumplimiento sea general, que bajo ningún aspecto se puede retener la documentación de una comunidad. En caso de conflicto, podemos utilizar los recursos que nos aporta el Colegio. No olvidemos que dentro de nuestros Estatutos su art. 4 “Fines esenciales del Colegio”, apartado a), indica que uno de ellos es la ordenación del ejercicio de la profesión en base a principios de deontología, independencia y responsabilidad.



## PRIMERO GRACIAS

POR TERNERNOS  
EN CUENTA

## CONTADORES DE AGUA

LECTURA Y MANTENIMIENTO

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

## REPARTIDORES DE COSTES

PARA CALEFACCIÓN CENTRAL

[www.repartidoresdecostesparacalefaccion.com](http://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](mailto:info@contadorescastilla.com)





## Pase privado de “MARY POPPINS RETURNS”

El pasado 23 de diciembre los Cines Capitol de Gran Vía acogieron el pase privado “Mary Poppins Returns”. Este evento, uno de los más concurridos por los administradores de fincas colegiados y sus familiares, estuvo organizado por el Colegio de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid) y la empresa Calordom. Antes de la proyección del film, la presidenta del CAFMadrid, Isabel Bajo, que estuvo acompañada por Juan Cabello, gerente de Calordom, felicitó las fiestas a los asistentes deseándoles que 2019 esté repleto de éxitos personales y profesionales.



## 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**

## Tarde de teatro con “El Test”

Con el patrocinio de Remica, el Colegio organizó el pasado 16 de febrero el pase privado de la obra “El test”, representada en el teatro Cofidis Alcázar y protagonizada por Luis Merlo, Antonio Molero, Marta Belenguer y Marina San José. Al inicio de este evento anual,

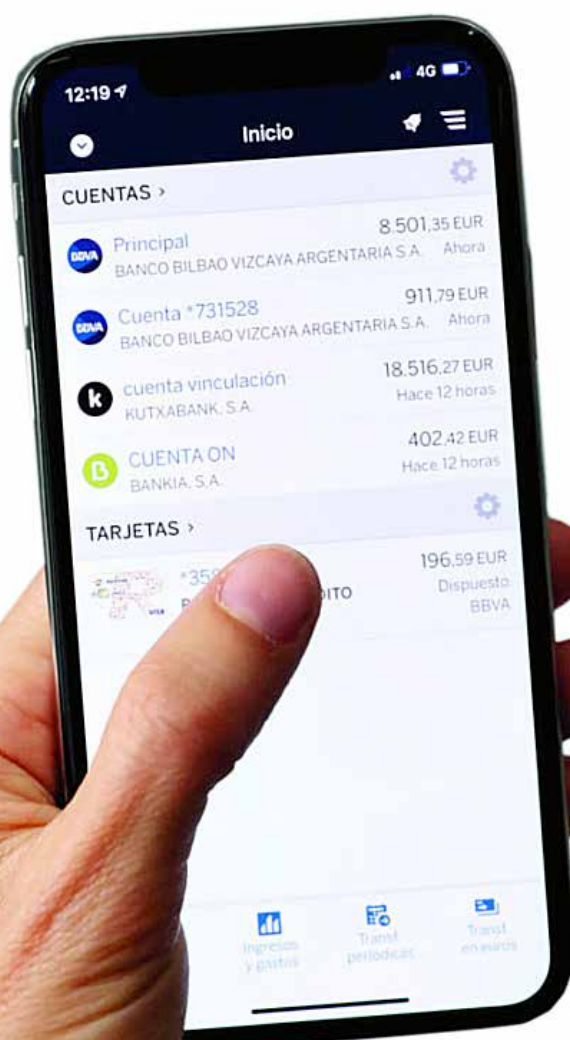
al que asistieron la presidenta del CAFMadrid, Isabel Bajo, y el presidente de Remica, José Porras, los administradores de fincas asistentes participaron en el sorteo de un viaje a Roma, resultando agraciado José Alberto Linares Navarro, colegiado número 10767.

Esta comedia, dirigida por Alberto Castrillo-Ferrer, esconde una trama de enredos y verdades a medias que sacan lo peor del ser humano, en una sociedad que tiene el dinero como medida de todas las cosas... ¿Qué escogerías, cien mil euros ahora o un millón dentro de diez años?





# EL 'BOOM' DE LOS AGREGADORES FINANCIEROS



**ALEJANDRO PANTOJA**  
TÉCNICO EN SISTEMAS.  
DEPARTAMENTO  
INFORMÁTICO DEL  
CAF MADRID

Los agregadores financieros se han puesto a la orden del día en el control de gastos; son herramientas que permiten integrar en una sola aplicación todos los productos que se tengan contratados en diferentes entidades, permitiendo un mayor control de todos los movimientos. En una única pantalla se pueden visualizar las cuentas, y actualizarlas en tiempo real. Son conocidos los agregadores de Indra, de las entidades BBVA "BBVA One View", Banco Santander "Money Plan" o Caixabank "Family Now". Pero también los de Afterbanks, Finect y Fintonic.

## COLMADWIN

El programa informático del Colegio de Administradores de Fincas de Madrid (CAF Madrid) utiliza Afterbanks. A diferencia de la mayoría de programas del mercado no guarda, ni recopila ningún dato, sino que los descarga del banco y envía directamente a Colmadwin sin que ningún robot o servidor esté de por medio y pueda guardar información, claves, etc.

Para utilizarlo solo hay que dar de alta los productos de los diferentes bancos de las comunidades, despacho... introduciendo las mismas credenciales que se utilizan cuando se accede a la página del banco. Permite consultar todos los productos en un solo lugar y visualizar las cuentas a través "Consulta de la banca electrónica en tiempo real". Esto nos posibilita utilizar la "Contabilización Automática" de Colmadwin, generando y pagando las facturas que se reciben en las comunidades para poder llevar la contabilización al día.

También hace la consulta de los movimientos de la norma AEB 43, que son movimientos consolidados, esto es, no pueden echarse para atrás y anular las órdenes. Es importante recordar que el Colegio cumple con la normativa europea de Protección de Datos, por lo que nunca compartiremos sus datos con terceros.

Con un agregador financiero solo se pueden consultar datos; no se puede hacer ninguna transacción por lo que no hay riesgo de perder dinero. Además, esta herramienta mejora notablemente la gestión del despacho.

# 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.



1  
Válvulas  
termostáticas



2  
Repartidor  
de costes doprimo®

3  
Detentor

**¡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](http://www.ista.es/oficinas)

**ista**





# ¿Qué trámites hay que realizar para poner un PUNTO DE RECARGA en la plaza de garaje?



**PABLO GARCÍA**  
INGENIERO TÉCNICO  
INDUSTRIAL Y ASESOR  
DE INDUSTRIA DEL  
CAF MADRID

El art. 17.5 de la Ley de Propiedad Horizontal deja claro que “La instalación de un punto de recarga de vehículos eléctricos para uso privado en el aparcamiento del edificio, siempre que éste se ubique en una plaza individual de garaje, sólo requerirá la comunicación previa a la comunidad. El coste de dicha instalación y el consumo de electricidad correspondiente serán asumidos íntegramente por el o los interesados directos en la misma”.

Sin embargo, una vez la comunidad ha recibido la comunicación del propietario interesado, antes de proceder a la instalación del punto de recarga hay que tener en cuenta una serie de supuestos.

Por un lado, la comunidad puede mostrar su interés por realizar una preinstalación, siendo aconsejable que se informe de dicha situación al propietario para que espere a poder conectar su vehículo a dicha preinstalación.

Aunque también puede ocurrir que la comunidad no quiera hacer nada, cosa más habitual, por lo que el interesado podrá realizar su instalación privada. En este caso el interesado deberá contactar con un instalador autorizado que analizará las posibles opciones para la instalación del punto de recarga y procederá a realizar la más adecuada. Es conveniente que se

entregue a la comunidad, previamente a los trabajos, una memoria técnica en donde se refleje la actuación a realizar, que en todo caso debe cumplir con lo establecido en el REBT (Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión).

## ¿CÓMO TIENE QUE ACTUAR LA COMUNIDAD CUANDO UN PROPIETARIO SOLICITA LA INSTALACIÓN DE UN PUNTO DE RECARGA?

Se trata de articular el derecho del propietario de poner el punto de recarga en su plaza de garaje, sin necesidad de acuerdo de la comunidad, pero teniendo en cuenta que la acometida pasará por los elementos comunes del edificio. Uno de los problemas con los que nos encontramos es que cuando se instalan varios puntos de recarga en un edificio antiguo, la potencia necesaria puede superar la instalada en el garaje, que en el caso de una inspección por los organismos correspondientes (OCAs) puede resultar desfavorable para la comunidad. Por lo tanto, una actuación que afecta de forma privativa a un propietario se convierte en común cuando la inspección es negativa. En este sentido, hay que exigirle al propietario de la plaza de garaje con punto de recarga presentar el boletín de instalación de la empresa

suministradora que garanticen un resultado favorable de la inspección de la OCA.

En caso de no disponer de este boletín, ante una hipotética inspección del garaje, ésta puede resultar negativa con las consiguientes consecuencias para la comunidad, que pueden ir desde la subsanación de las deficiencias observadas en la instalación (que deberían correr a cargo del propietario en cuestión) hasta posibles sanciones.

## ¿QUÉ PUEDE OCURRIR SI EXISTEN VARIOS PUNTOS DE RECARGA Y EL EDIFICIO TIENE UNA POTENCIA INSTALADA INFERIOR A LA NECESARIA?

Los edificios en general y los garajes en particular disponen de unas acometidas con una sección de cable determinada que permite un consumo máximo ajustado a las instalaciones existentes.

El aumento de potencia requerida por la instalación de los nuevos puntos de recarga va a provocar que después de instalar cierto número de puntos la potencia requerida sea mayor que la potencia instalada. Dicha situación puede hacer saltar los automáticos por exceso de consumo o ralentizar el tiempo de recarga de los vehículos.

Con el paso del tiempo prácticamente todos

los garajes van a encontrarse con esta situación por lo que será necesaria la sustitución de la acometida por otra con un cableado de mayor sección o, en caso de que sea posible, la instalación de una nueva acometida sólo para los puntos de recarga.

## ¿QUÉ TIPO DE INSTALACIONES SE PUEDEN REALIZAR EN LOS GARAJES COMUNITARIOS?

Existen tres posibles formas:

-La primera es realizar una preinstalación desde el cuadro eléctrico del garaje que discurra por el mismo con una acometida suficiente para que posteriormente todo el que quiera pueda engancharse a esa línea y colocar en su plaza el punto de recarga junto a un contador. Este deberá ser periódicamente leído para generar los recibos y pasarlos al cobro.

-La segunda es realizar, por parte de cada propietario interesado, una instalación individual desde el cuadro eléctrico del garaje hasta su plaza con un cableado de acometida apropiada para un solo punto de recarga y la instalación de contador, y así sucesivamente para el resto de interesados. Esta opción cuenta con el inconveniente de que, según se vayan realizando nuevas instalaciones, se aumentará el cableado que discurre por el garaje. Como consecuencia, se debería plantear la obligatoriedad de que al llegar a un número de derivaciones individuales se obligue a sustituirlas por una comunitaria de mayor sección para que el resto de los propietarios pueda engancharse posteriormente.

-La tercera consiste en realizar la instalación desde el contador de la vivienda particular.

## ¿CÓMO SE DEBEN DE REPARTIR LOS CONSUMOS DE ELECTRICIDAD?

De las posibles opciones de instalación, sólo implicará una gestión por parte de la comunidad cuando exista, además de un contador principal, una instalación comunitaria a la que se conecta cada plaza de garaje y en donde se instale un contador secundario que contabilice su consumo.

En estos casos, la comunidad pagará el consumo que marca el contador principal y aparte contratará a una empresa que realice las lecturas de los contadores secundarios y genere los recibos correspondientes para su posterior puesta al cobro, actuación similar a las lecturas de agua o calefacción.

Hay que tener en cuenta que a partir de 2021 en todos los edificios nuevos será obligatorio instalar puntos de recarga para coches eléctricos en garajes. Así lo dice una directiva de la Comisión Europea con el objetivo de impulsar la movilidad eléctrica.





# ELENA GONZÁLEZ-MOÑUX

DIRECTORA GERENTE DE FENERCOM

***“Resultan más eficaces las actuaciones parciales, como las de los planes renove, que la rehabilitación integral de un edificio”***

LA FUNDACIÓN DE LA ENERGÍA DE LA COMUNIDAD DE MADRID (FENERCOM) SIEMPRE HA TENIDO COMO OBJETIVO PRINCIPAL FOMENTAR, IMPULSAR Y REALIZAR INICIATIVAS Y PROGRAMAS DE ACTUACIÓN PARA EL ESTUDIO, DESARROLLO Y APLICACIÓN DE LAS TECNOLOGÍAS ENERGÉTICAS. PERO TAMBIÉN SIEMPRE HA BUSCADO LA ÓPTIMA GESTIÓN DE LOS RECURSOS ENERGÉTICOS PARA CONSEGUIR UNA MEJORA EN EL AHORRO Y LA EFICIENCIA. LA DIRECTORA GERENTE DE FENERCOM, ELENA GONZÁLEZ-MOÑUX, NOS AVANZA CÓMO AFECTARÁN LAS NUEVAS NORMATIVAS AL SECTOR RESIDENCIAL

Juanjo Bueno





**Con la eliminación del “impuesto al sol” y la oportunidad del autoconsumo compartido entre vecinos, ¿qué acciones desarrollará Fenercom para promover la energía fotovoltaica en el sector residencial?**

Desde Fenercom se ha puesto en marcha el Plan de Impulso de Instalaciones de Autoconsumo en el Sector Residencial de la Comunidad de Madrid que consiste en una línea de ayudas para la instalación de módulos solares fotovoltaicos. Los fondos destinados a incentivos de este plan de Impulso ascienden a 170.000 €. El objetivo es reducir la demanda energética procedente de fuentes de energía convencionales en viviendas, disminuir la factura energética de los usuarios e impulsar el desarrollo de la tecnología fotovoltaica. Los datos del plan son provisionales y serán definitivos al finalizar el periodo de vigencia del mismo debido a que actualmente se están ejecutando las instalaciones y en los próximos días los instaladores nos remitirán los certificados de instalación eléctrica. El listado de empresas adheridas asciende a más de medio centenar de varias provincias españolas destacando la Comunidad de Madrid con más de 30 empresas instaladoras adheridas. La inversión total inducida antes de IVA de los 58 expedientes solicitados asciende a 605.978,85 €. La media de incentivo es de 2.926,19 € con una potencia instalada de 5,56 kWp en cada uno de ellos.

A la vista de los datos anteriormente comentados, este plan de impulso de autoconsumo fotovoltaico en el sector residencial ha sido un éxito rotundo. Debido a esto, la Comunidad de Madrid valora su continuidad para este mismo año.

**De todos los planes renove impulsados por Fenercom, ¿cuál está teniendo mejor acogida por parte del usuario?**

El objetivo del anterior plan de impulso y de todos los planes renove llevados a cabo por Fenercom es incentivar la inversión, la reactivación económica y la incorporación de nuevas tecnologías y equipos más eficientes. Es complejo destacar un plan sobre otro dado que las necesidades de cada madrileño no siempre son las mismas. Los planes renove tienen una filosofía transversal con el objetivo de llegar a la mayor cantidad de ciudadanos posible y beneficiar con su puesta en marcha a diversos sectores y gremios. Entre los planes ejecutados en los últimos ejercicios, podemos destacar el Plan de Movilidad Urbana Sostenible, el Plan Renove de Salas de Calderas, el Plan Renove de Ventanas, el Plan Renove de Ascensores, el Plan de Impulso de Autoconsumo Fotovoltaico, el Plan Renove de Instalaciones Eléctricas Comunes...



**“EL AYUNTAMIENTO DE MADRID DEBERÍA APOYAR EL PLAN RENOVE DE SALAS DE CALDERAS Y TOMAR TODAS LAS MEDIDAS EN EL ÁMBITO DE SUS COMPETENCIAS PARA ELIMINAR LAS CALDERAS MÁS CONTAMINANTES DE LA CAPITAL”**

En resumen, se han visto beneficiados el sector de la construcción y la rehabilitación, el sector de las energías renovables, el sector del transporte... Todos los ciudadanos se han visto beneficiados de la ejecución de estos planes debido a que este conjunto de actuaciones reducen la demanda energética, mejoran la balanza comercial y reducen la emisión de gases contaminantes.

**A propósito del Plan Renove de Salas de Calderas, los instaladores han manifestado que, además de las restricciones al tráfico**

**rodado, deben erradicarse las calderas de carbón que se encuentran todavía en Madrid. Sin embargo, es competencia de la Comunidad de Madrid la renovación de salas de calderas. ¿Cree que el Consistorio debería apoyar el Plan Renove de este tipo de instalaciones?**

Sin duda alguna, entre todas las Administraciones responsables debemos hacer un esfuerzo para eliminar las calderas de carbón de nuestra región y, fundamentalmente, las que se encuentran en la capital. Por parte de la Comunidad de Madrid, se ha puesto en vigor recientemente un Plan Renove de Salas de Calderas gestionado por la Fundación de la Energía que, con presupuesto de 1.400.000 €, pretende incentivar con ayudas de hasta un 50% de la inversión subvencionable la sustitución de esas antiguas calderas de carbón por otras de condensación a gas natural, más modernas, eficientes y con menores emisiones contaminantes, además de ganar en seguridad al incorporar los sistemas de control que exige la normativa actual en este aspecto. Adicionalmente, y compatible con este Plan Renove, existen unas ayudas complementa-

▲ **Elena González-Moñux,**  
**directora**  
**gerente de**  
**Fenercom.**

rias aportadas por el sector privado y gestionadas por Agremia (Asociación de Empresas del Sector de las Instalaciones y la Energía) a las que las comunidades de propietarios que deseen reformar su sala de carbón también podrían acogerse.

Como es bien conocido, los problemas de emisiones contaminantes a la atmósfera es una cuestión cada vez más importante a todos los niveles sociales, políticos y económicos, los cuales, sumados a los beneficios energéticos, económicos y de seguridad que se obtienen en la modernización de las salas de calderas y que siempre hemos proclamado desde la Fundación de la Energía, hace que las Administraciones deban desarrollar iniciativas de impulso, siendo estos programas de ayuda una de ellas con las que se intenta, además, dinamizar el mercado.

Por lo tanto, entendemos efectivamente que el Consistorio debería apoyar el Plan Renove y tomar todas las medidas que pueda llevar a cabo en el ámbito de sus competencias, algunas de ellas ya anunciadas, para eliminar las salas de calderas más contaminantes de la ciudad de Madrid.

**¿Por qué cree que se está privilegiando el uso de los vehículos eléctricos y no así de los mixtos gas-gasolina que también son ECO?**

Es cierto que el vehículo eléctrico ha adquirido un protagonismo social por encima de otras alternativas y quizás por el hecho de que se busca descentralizar las emisiones y conseguir efecto cero en los centros urbanos, que es donde más se sufren las consecuencias de los vehículos movidos con combustibles convencionales.

Pero lo cierto es que son tecnologías que están llamadas a convivir y en cierta manera a ser complementarias. En el ámbito urbano y de última milla encontramos muchas bondades en el vehículo eléctrico donde podemos controlar nuestra autonomía y así planificar nuestro trayecto diario, pero encontramos más dificultades en vehículos de largo trayecto o más pesados, donde entra en juego el GNC como principal alternativa a las tecnologías más conocidas, como puedan ser el diésel o la gasolina.

En cualquier caso, desde la Comunidad de Madrid no distinguimos ningún tipo de privilegio de unas tecnologías sobre otras. De hecho, en el reciente Plan de Movilidad Urbana Sostenible, las ayudas para la adquisición de nuevos vehículos estaban dirigidas de igual manera tanto a vehículos eléctricos, como a vehículos a GNC o GLP, entre otros, siendo el comprador el que toma la decisión





de la tecnología que considere más adecuada en función de sus necesidades.

**El certificado de eficiencia energética sigue teniendo un escaso desarrollo en el ámbito residencial, ¿cree que todavía los usuarios lo siguen considerando un “impuesto”?**

Los beneficios que nos aporta el certificado de eficiencia energética están más que contras-

tados, pero sí es cierto que aún se alejan del interés general.

Un dato significativo al respecto es que, de los certificados energéticos de edificios tramitados, más de un 75% tienen calificaciones muy bajas, entre E y G, y sólo los restantes están entre A y D. La meta de este proceso se alcanzará en este periodo 2018-2020, en que, por imperativo de la Directiva 2010/31/UE, sobre eficiencia energética en la edificación, todos los nuevos edificios deben ser “de consumo energético casi nulo”, lo que se conseguirá, además de con medidas pasivas de aislamiento y equipos eficientes, con generación propia de fuentes renovables.

Por tanto, una de las líneas prioritarias de actuación es la de la rehabilitación energética de edificios. Para ello, una vía es la de la rehabilitación integral, que tiene algunos problemas, como la necesidad de aunar muchas voluntades y las fuertes inversiones necesarias, por lo que los avances que se están consiguiendo son limitados, a pesar de las fuertes líneas de ayudas estatales existentes. Creo que resultan más eficaces las actuaciones parciales, como las que se desarrollan a través de los planes Renove, que se centran en las instalaciones con mayor potencial de ahorro energético.

**JOSÉ SILVA**  
CORREDURÍA DE SEGUROS S.L.

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

**SEGURO COMPARADOR**

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

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.

## 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





# MURPROTEC®

Diagnosis / Tratamiento / Solución

Que las **humedades** no sean una parte más de tus proyectos



Mucho más que la garantía decenal. Nuestros tratamientos ofrecen una garantía de hasta 30 años.



**GARANTIZADO**  
PLAZOS DE EJECUCIÓN

**Murprotec**, protege el valor de tus proyectos

Solicita tu diagnóstico gratuito, personalizado, in situ y sin compromiso

**900 30 11 30**

[www.profesionales.murprotec.es](http://www.profesionales.murprotec.es)



CONDENSACIÓN



CAPILARIDAD



FILTRACIONES



Empresa líder del sector con certificación ISO 9001

Delegaciones Murprotec en:  
España / Portugal / Francia / Bélgica / Holanda / Luxemburgo / Italia



A FONDO

## EL PANORAMA DEL ALQUILER

### UN 49% DE LOS INQUILINOS PIENSA QUE ESTAMOS CERCA DE UNA NUEVA BURBUJA

CASI LA MITAD (49%) DE LOS ACTUALES INQUILINOS CREE QUE ESTAMOS PRÓXIMOS A UNA NUEVA BURBUJA INMOBILIARIA FRENTE AL 32% QUE OPINABA ESTO MISMO EN 2017. SÓLO UN 14% DE LOS INQUILINOS ESTÁ EN DESACUERDO CON ESA AFIRMACIÓN.

Son datos que se desprenden del informe “Experiencia en alquiler en 2017-2018” elaborado por el portal inmobiliario Fotocasa con la intención de trazar una exhaustiva radiografía para conocer el mercado del alquiler.

Así mismo, este estudio asegura que el 33% de los actuales inquilinos cree que alquilar es tirar el dinero. Es por ello que el porcentaje que se plantea adquirir una vivienda en los próximos cinco años es del 43%, mientras que un 40% no prevé comprar a medio plazo pero no descarta hacerlo en un futuro y sólo un 17% de ellos no tiene previsto comprar vivienda ni a medio ni a largo plazo.

El actual nivel de precios está haciendo que vuelva la creencia de que alquilar es tirar el dinero, cuando en 2017 este porcentaje era del 25%. En este sentido, Madrid (37%) y la Comu-

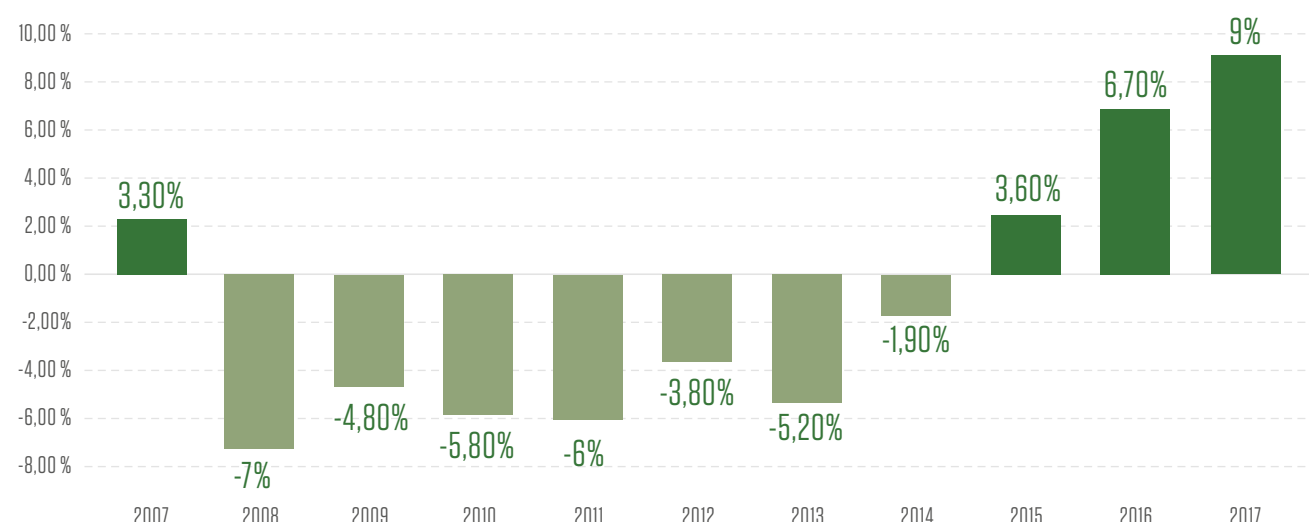
nidad Valenciana (35%) registran los porcentajes más elevados de inquilinos que secundan esta idea.

Además, cobra cada vez más fuerza entre estos inquilinos los argumentos en favor de la vivienda como bien: el 51% (el 41% en 2017) creen que la compra es una buena inversión y el 43% (36% en 2017) opinan que una vivienda es la mejor herencia que se puede dejar a los hijos. El grado de acuerdo con estos argumentos ha crecido principalmente entre los jóvenes (18 a 35 años) que son los que, con su abandono del mercado de alquiler, han provocado del descenso de la demanda.

Para Beatriz Toribio, directora de Estudios de Fotocasa, “este informe pone de manifiesto que, como consecuencia del repunte tan importante que hemos visto en el precio de los alquileres, además de una menor parti-

#### ■ SUBIDAS HISTÓRICAS EN LOS PRECIOS DEL ALQUILER

Variación interanual del precio (€/m<sup>2</sup>)



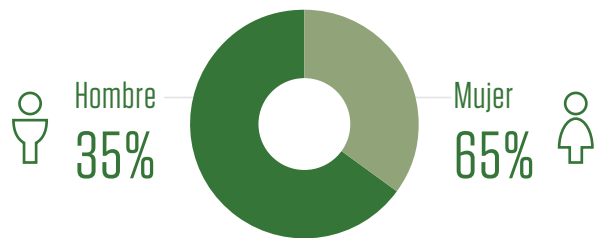
Fuente: Fotocasa.es



## PERFIL SOCIOECONÓMICO DE INQUILINOS Y ARRENDADORES

### Inquilinos

#### DISTRIBUCIÓN POR SEXO



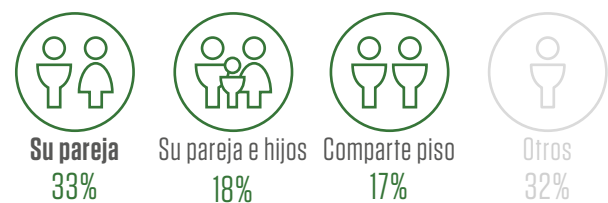
#### DISTRIBUCIÓN POR EDAD



#### DISTRIBUCIÓN POR CLASE SOCIAL



#### EL INQUILINO VIVE CON...



La participación de los españoles en el mercado del alquiler, la compra vuelve a ganar terreno en detrimento del alquiler entre los inquilinos. Buena parte de estos se refugian en el mercado de arrendamiento ante su imposibilidad de acceder a la compra de una vivienda.

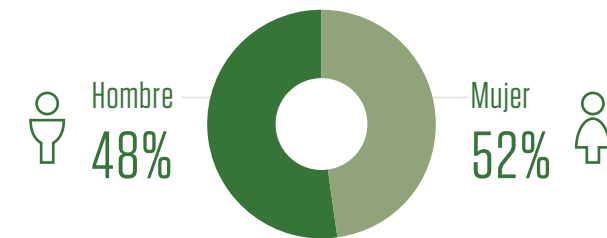
### INQUILINOS Y ARRENDADORES CREEN QUE LOS PRECIOS SON ELEVADOS

La explicación a estos cambios de mentalidad, dice Fotocasa, hay que buscarla en los precios, porque hasta el 60% de estos inquilinos activos en el mercado cree que los alquileres han subido tanto que ya compensa más pagar una hipoteca, un porcentaje que asciende hasta el 70% en la Comunidad de Madrid y el 64% en Cataluña.

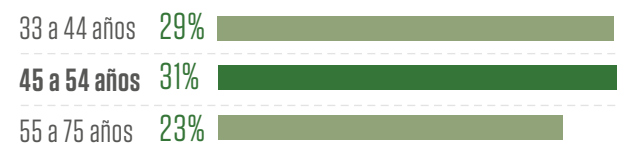
Esta percepción de los inquilinos también se extiende a su visión sobre el mercado de la vivienda en general. Un 54% de los que han participado en el mercado del alquiler considera que el precio de la vivienda, ya sea de compra o alquiler, está muy cara.

### Arrendadores

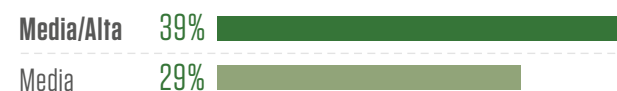
#### DISTRIBUCIÓN POR SEXO



#### DISTRIBUCIÓN POR EDAD



#### DISTRIBUCIÓN POR CLASE SOCIAL

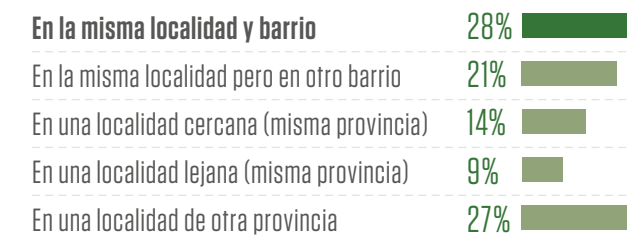


#### EL INQUILINO VIVE CON...

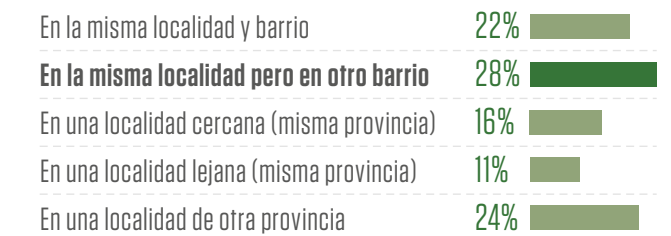


Estas cifras son significativamente más altas que las de 2017, cuando sólo el 31% creía que la vivienda estaba muy cara. Es decir, en un año se ha producido un incremento de 23 puntos porcentuales. Este cambio tiene además la particularidad de ser transversal: se repite en todos los tramos de edad y las comunidades autónomas. Además, sucede que los inquilinos activos en el mercado no creen que la situación vaya a mejorar: hasta el 81% de ellos cree que los alquileres seguirán encareciéndose y sólo el 2% prevé que bajen de precio. Los arrendadores, por su parte, son conscientes de la situación actual y el 37% considera muy caro el precio de la vivienda y otro 39% la considera cara. Cuando se les pregunta por el mercado del alquiler, un 42% cree que está muy caro y un 35% opina que está caro. De hecho, tienen la percepción de que, en general, el alquiler resulta más caro que la compra. “El precio medio del alquiler no ha dejado de crecer desde marzo de 2015 hasta bien entrado el 2018. El año pasado, nuestro índice

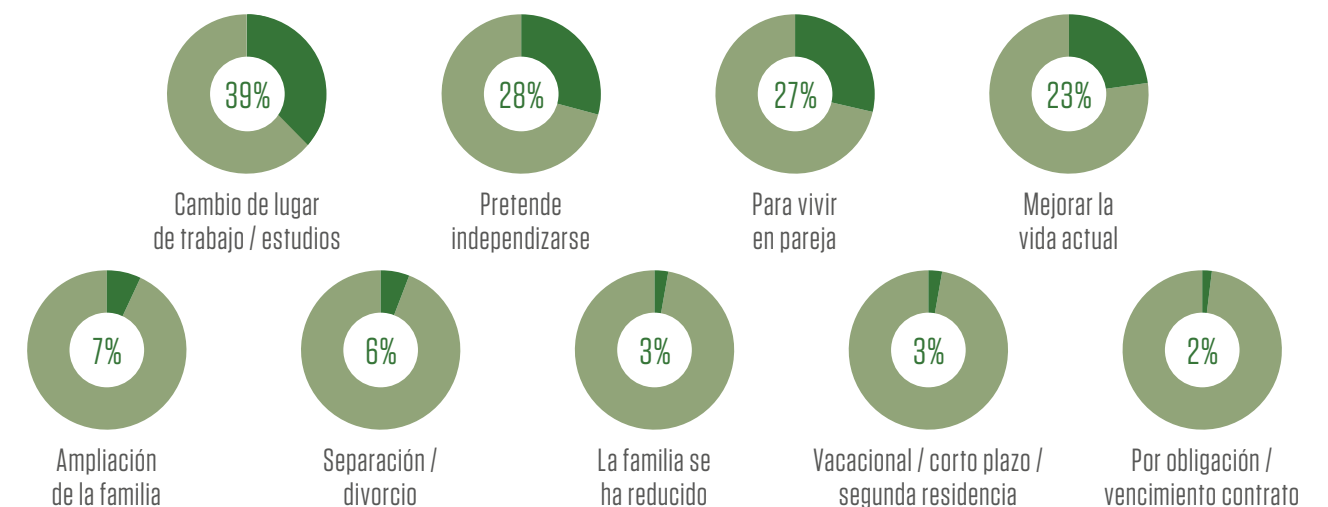
## ¿DÓNDE BUSCAN VIVIENDA?



## ¿DÓNDE ENCUENTRAN VIVIENDA?



## MOTIVOS DE LOS INQUILINOS PARA BUSCAR PISO EN ALQUILER

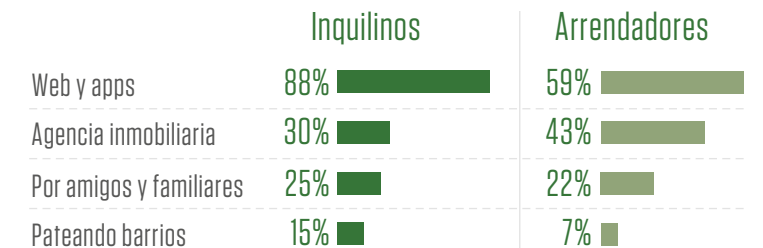


alcanzó una subida histórica (9%) y en grandes ciudades como Madrid o Barcelona hemos superado los precios máximos en los años del boom. Este fuerte repunte de los precios, que en 2018 ya ha comenzado a moderarse, ha tenido un traslado directo a la participación de los españoles en el mercado del alquiler y a su visión sobre el mismo”, expone Toribio.

### ¿QUÉ BUSCAN LOS INQUILINOS EN UNA VIVIENDA?

Lo que más les importa a los inquilinos cuando buscan vivienda es poder permitírsela. Y es que el coste es el gran factor de corte para la práctica totalidad de los inquilinos. Hasta nueve de cada diez (un 91% frente al 87% de 2017) definen como muy importante que el precio esté dentro del presupuesto que se han marcado inicialmente. Otras características importantes para los inquilinos al buscar un piso es que no necesite reformas que incrementen el coste, que tenga las habitaciones que necesita y que disponga de servicios (ambulatorios, farmacias, supermercados, etc.) en la zona. Por el contrario, los inquilinos no tienen muy en cuenta en su búsqueda si la vivienda tiene piscina, si hay buenos colegios en la zona o si dispone de trastero o si la urbanización cuenta con zonas comunes.

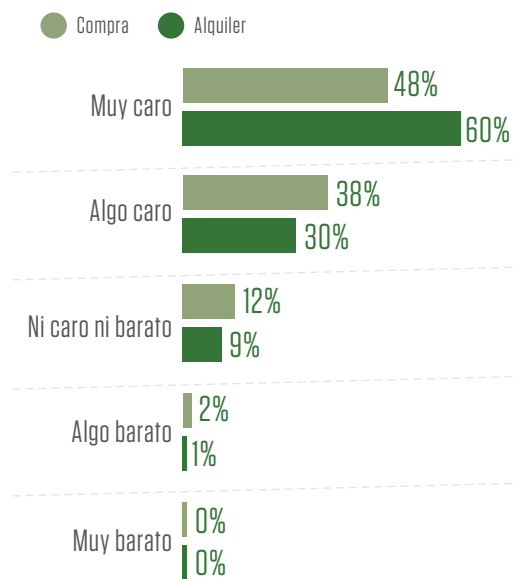
## CANALES DE BÚSQUEDA DE PISOS



Además de las características de la propia vivienda, un factor muy relevante es su ubicación. El 28% de los que han alquilado o han realizado alguna acción de búsqueda de casa en alquiler en los últimos meses comenzaron su búsqueda en la misma localidad y barrio en el que residen. Otro 21% (doce puntos menos que en 2017) se centró en un barrio distinto de la misma localidad. Aunque un 28% empieza buscando en la misma localidad y barrio, sólo un 22% termina encontrando vivienda en la zona en la que quería. En relación al año 2017 hay un significativo descenso (del 36% de entonces al 28% de 2018) de los que terminan alquilando en la misma localidad pero en distinto barrio. Y, en paralelo, crece el peso relativo (del 20% al 24%) de los que han alquilado en una provincia diferente.

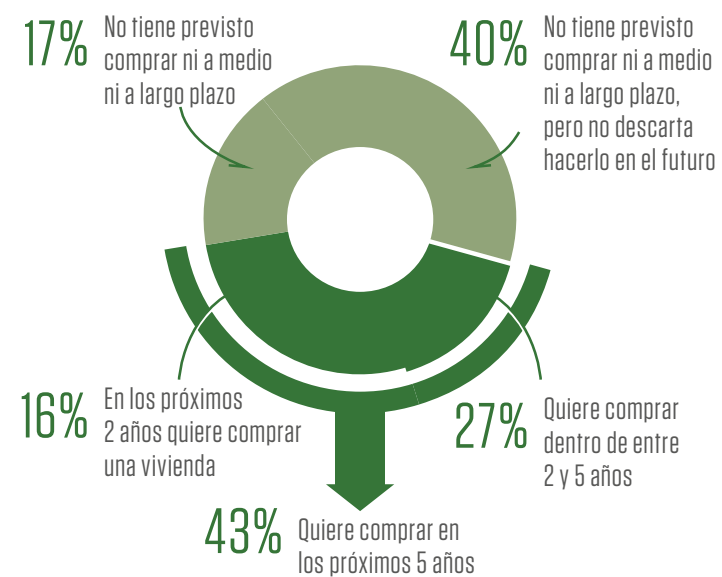


## PERCEPCIÓN DE LOS INQUILINOS DEL PRECIO DE LA VIVIENDA



Casi la mitad de los inquilinos asegura que su situación económica le impide comprar una vivienda en propiedad. La movilidad laboral y la flexibilidad son otros argumentos frecuentes y sólo uno de cada cinco (el 21%) de ellos asegura

## INQUILINOS ACTIVOS EN EL MERCADO INMOBILIARIO SEGÚN SUS PLANES DE COMPRA



que comprar no entra en sus planes. En cuanto a los motivos personales, casi cuatro de cada diez buscaron vivienda por un cambio en el lugar de trabajo o estudios (39%), seguido de los que quieren independizarse (28%) o vivir en pareja (27%).

# Soluciones para edificios sin ascensor.



La oportunidad de un gran cambio en tu vida a tu alcance.  
¿Lo vas a dejar pasar?

T: 901 02 09 09  
servicliente@thyssenkrupp.com  
www.thyssenkrupp-elevator.com/es  
@thyssenkruppES



engineering.tomorrow.together.

thyssenkrupp

lo único constante es el cambio  
elige el mejor momento



PLAN RENOVE 2019  
SALAS DE CALDERAS CARBÓN

gestionamos tus subvenciones

91 507 72 80  
info@instalacionescalarificasaf.com  
www.instalacionescalarificasaf.com



instalaciones calorificas af

calentamiento eficiente



Nuevos  
amplificadores

**+Select**  
by IKUSI



**¡Solicítalo a tu instalador de confianza!**

Para el 2º Dividendo Digital.

[www.ikusi.tv](http://www.ikusi.tv)



## ASESORÍA JURÍDICA



### CÓMO PASAR DE UNA COOPERATIVA A UNA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS



**PATRICIA BRIONES**  
ABOGADA. DEPARTAMENTO  
JURÍDICO DEL CAFMADRID

**L**a adquisición de una vivienda es considerada por muchos como la “inversión de nuestra vida” y, todo ello, porque podemos decir que destinamos para ello prácticamente la totalidad de nuestros ahorros.

Junto a la compra directa a un particular o a la promotora de una vivienda, una alternativa es convertirnos en socios de una cooperativa de viviendas.

El art. 89.2 de la Ley 27/1999, de 16 de julio, de Cooperativas señala que “Las cooperativas de

viviendas podrán adquirir, parcelar y urbanizar terrenos y, en general, desarrollar cuantas actividades y trabajos sean necesarios para el cumplimiento de su objeto social”.

De esta forma, la cooperativa integrada por los socios cooperativistas se convierte, por un lado, en promotora con el fin de adquirir unos terrenos para la construcción de viviendas, locales, plazas de garaje o trasteros (SSTS de 3 y 15, de octubre de 1996) así como de servicios e instalaciones complementarias a éstas y, por otro, en gestora del capital recaudado aportado por los socios y de la firma de los contratos así como de la tramitación de las licencias y permisos necesarios para urbanizar los terrenos (SAP Madrid, de 6 de marzo de 2018). Desde que se constituye la cooperativa hasta su disolución, se encuentra regida por un Consejo Rector que actúa en representación de aquella e integrado por parte de los socios cooperativistas.

Una vez que la construcción ha finalizado y se formaliza la escritura de división horizontal haciendo entrega de las fincas resultantes a los socios cooperativistas, es en ese momento cuando se deben realizar los trámites necesarios para constituir la comunidad.

Es importante señalar que la comunidad de propietarios recientemente constituida no “hereda” nada de su predecesora ni en derechos ni en obligaciones al tratarse de entes totalmente diferentes con independencia de que la cooperativa subsista hasta la completa adjudicación de las fincas resultantes. Por ello, partiremos de cero en lo que se refiere a nombramiento de cargos así como respecto a la dotación inicial de fondos que, en ningún caso, formará parte el haber social recaudado en la cooperativa que deberá ser reintegrado a sus socios una vez que ésta haya sido disuelta y hayan sido liquidadas las deudas.





## ¿POR QUÉ ES IMPORTANTE PONER VÁLVULAS TERMOSTÁTICAS?



**ANTONIO OCAÑA**  
INGENIERO INDUSTRIAL

Cada vez son más las comunidades de propietarios con calefacción central conscientes de los beneficios de instalar válvulas termostáticas en los radiadores. Estos dispositivos tienen varias ventajas. En primer lugar, ahorran: permiten disfrutar temperaturas en cada estancia según el uso e, incluso, programar o apagar la calefacción durante nuestra ausencia. De ese modo se ahorra energía y el usuario consigue confort cuando y donde lo necesita. Pero, además, también benefician a la instalación comunitaria en su conjunto, ya que para que las válvulas funcionen adecuadamente se ha de equilibrar hidráulicamente todo el circuito de calefacción. De este modo llega caudal de agua suficiente a todos los radiadores, para que en todas las viviendas se pueda disfrutar del mismo confort. Con ello habremos conseguido que los pisos más alejados de la sala de calderas tengan calefacción y, al mismo tiempo, evitado que los residentes en otros tengan que abrir ventanas, lo que se traduce en confort para todos y menos gasto energético.

### DESMONTANDO MITOS

No obstante, a pesar de los beneficios de este sistema, persisten algunos mitos inciertos

sobre el uso de estos dispositivos que conviene desmontar para terminar con las dudas e inquietudes de algunos usuarios.

Uno de los más frecuentes es que si una vivienda cierra las válvulas de sus radiadores para ahorrar energía, las colindantes pagarán más. La realidad, sin embargo, demuestra que el ahorro medio en la instalación oscila entre un 25-35% y, dado que las principales pérdidas energéticas se producen hacia el exterior, en muros y ventanas, las pérdidas con las viviendas colindantes apenas influyen en el gasto final.

Otro mito con respecto a las válvulas termostáticas es que hay quienes esperan “tener calefacción siempre que quieran a la temperatura que quieran”, cuando en realidad esto depende de los horarios y de la temperatura de consigna que haya acordado la comunidad. Pero sí se puede, gracias a las válvulas termostáticas, disfrutar de una calefacción a la carta, 24 horas al día, si así lo decide la comunidad. De hecho, disponer de un sistema de control como son las válvulas termostáticas permite poner fin al despilfarro energético que supone tener un sistema de calefacción sin ningún tipo de regulación y destinar esa energía ahorrada a tener calefacción todo el día.

Para hacerlo con éxito, recomendamos instalar una sonda ambiente en el interior de la vivienda más fría, que será la que determinará la temperatura de impulsión al circuito de calefacción en función de las necesidades reales y hará posible utilizar la energía malgastada durante el día para mantener el confort durante la noche sin incrementar el gasto.

Las válvulas termostáticas, como hemos dicho, harán el resto en cuanto a ahorro energético y confort.

# 25%

de descuento en  
válvulas  
termostáticas

Servicio de lectura y emisión  
de recibos **GRATIS** hasta el 2020



Empresa certificada para el servicio de medición y reparto de consumos en instalaciones centralizadas de calefacción y agua caliente sanitaria (ACS)

\*Promoción válida para todas aquellas obras que se ejecuten antes del 31 de mayo de 2019





# ¿SE DEBEN ASEGURAR LOS DAÑOS ESTÉTICOS PRIVATIVOS?



**DIEGO S. BAHAMONDE**  
ASESOR DE SEGUROS  
DEL CAFMADRID

Las pólizas multirriesgo de comunidad disponen de un amplio abanico de garantías y condiciones particulares, que distinguen los productos existentes en el mercado asegurador e incluso, en ocasiones, diferencian productos especializados de pólizas "ticket". Todos sabemos que nuestra póliza debe dar cobertura a los riesgos propios de los elementos comunes y la responsabilidad civil frente



a terceros como garantías básicas, pero qué ocurre cuando en un siniestro causamos daños a viviendas privativas. En caso de no disponer de la cobertura para los daños estéticos en la póliza multirriesgo comunitaria ni en la póliza privativa de hogar, la obligación recae directamente sobre la comunidad

de propietarios como causante de los daños. En la responsabilidad extracontractual se presupone la generación de un daño, independientemente de cualquier relación jurídica preexistente entre las partes. En este aspecto incide el **art. 1902 del Código Civil**, cuando establece que el que por acción u omisión

causa daño a otro, interviniendo culpa o negligencia, está obligado a reparar el daño causado.

Por supuesto, la reparación no puede suponer una mejora para el propietario. De ser así, deberá asumir la parte correspondiente. Respecto a las **formas de reparación** del daño, cabe destacar:

- La reparación "in natura", mediante la que se procede a la reparación o sustitución de la cosa. En este caso, se trata de reponer la situación alterada a su estado original, si bien, ante la imposibilidad de que ello suceda, se prevé la conocida como reparación por equivalencia.
- Entrega de la indemnización correspondiente (reparación mediante resarcimiento pecuniario). Se aplica en los supuestos en que no es posible la devolución del objeto o uno de carácter equivalente ("in natura"), consistiendo en la entrega de una cantidad de dinero, que permite también su resarcimiento en modalidad de renta.

Por ello, es recomendable contratar la inclusión de la garantía de daños estéticos privativos.

**Gas Natural**      **Gasóleo y Propano**      **Electricidad**

**gashogar**  
ENERGÍA

C/ Zurbano, 87 – Bajo B • 28003 Madrid  
Tel. 900 102 045 (gratuito)  
gashogar@gashogar.info  
www.gashogar.info

**vecinomoroso.es**  
Reclamamos judicialmente  
las deudas de morosos en  
comunidades de propietarios  
**GRATIS**  
Consulte nuestra página en internet



# EL BIM

## Y SU REPERCUSIÓN EN LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS



**ENRIQUE FERNÁNDEZ**  
ARQUITECTO TÉCNICO Y  
ASESOR DE ARQUITECTURA  
DEL CAFMADRID

Desde hace algunos años, el sector de la arquitectura se encuentra en proceso de informatización. Ya hace años se empezaron a aplicar programas que facilitaban la realización de mediciones y presupuestos de forma rápida. Programas que han evolucionado mucho, llegando en la actualidad a la generación de proyectos a través de la tecno-

logía BIM (Building Information Modeling). En muchos concursos públicos, se está exigiendo la presentación de los proyectos con esta tecnología, la cual está generando un estándar que, con el paso de los años, se generalizara para todos los procesos constructivos.

Fundamentalmente, esta forma de trabajo trata de generar un modelo virtual del edificio que se proyecta. Dicho modelo no solo consistirá en la forma física del inmueble (esto se conseguía anteriormente con las infografías digitales o realizada virtual), sino también en la construcción de un edificio virtual, en el que se integran todos los elementos que lo componen, incluyendo instalaciones, carpinterías, aislamientos, terminaciones, etc. Una vez generado este modelo virtual, el programa facilitará todos los elementos del proyecto: planos, presupuesto, pliegos, memoria... estarán relacionados entre sí, de forma que todos ellos definirán de forma muy concreta el modelo creado. Incluso, permitirá realizar un control de tiempos de ejecución, así como un control presupuestario continuo de la obra durante la vida útil del edificio. Una de las grandes ventajas de esta herramienta es que la modificación del modelo en cualquier momento del diseño o de la cons-

trucción, modificará toda la documentación, adaptándola a esa nueva realidad virtual. Esto implicará la generación de una documentación muy detallada y exhaustiva de las labores de conservación y mantenimiento del inmueble, durante la vida útil del mismo. En la actualidad, cuando nos facilitan el Libro del Edificio, este está realizado en base a la construcción efectuada. La documentación incluida podrá ser más o menos completa, dependiendo de la voluntad de la dirección facultativa, una vez terminados los trabajos.



Con la aplicación de las nuevas herramientas informáticas, los libros de conservación y mantenimiento que nos faciliten serán documentos muy amplios, perfectamente adaptados a la realidad del inmueble, donde figuren los elementos existentes, características, mantenimientos a realizar y plazos de ejecución de los mismo. Asimismo, se establecerá la vida útil de los diversos elementos y la obligación de reposición de los mismos. Debemos tener en cuenta que si denominamos los gastos aparejados a la vida útil del edificio (gastos desde su creación, hasta su demolición), como el 100% de la inversión, según los datos expuestos en diversa bibliografía, el periodo de proyecto y construcción representaría un gasto entre un 18 y un 22% del total. El resto de los gastos generados corresponden al periodo operativo así como al mantenimiento del mismo. De estas cifras podemos comprobar la importancia del correcto mantenimiento y del volumen presupuestario que representa en su vida útil.



# 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*

**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





## LAS ACCIONES POR DEFECTOS CONSTRUCTIVOS EN INMUEBLES DE RECIENTE EDIFICACIÓN



**JESÚS FLORES**  
PROFESOR DE LA  
UNIVERSIDAD REY  
JUAN CARLOS

Resulta posible reclamar por defectos de construcción contra el promotor del inmueble por la vía de varias y diferentes acciones judiciales diferentes.

En ese sentido, la jurisprudencia ha perfilado las acciones que asisten al comprador y a la comunidad de propietarios.

Así, la SAP Madrid, secc. 25ª, de 6 de abril de 2007, señala que al comprador, o la comunidad, además de las acciones genéricas de nulidad y anulabilidad del contrato por inexistencia o vicio en alguno de sus elementos esenciales conforme a los arts. 1261 y 1300 CC (por ejemplo, la falta de consentimiento), le asisten las acciones específicas por incumplimiento de las obligaciones contractuales.

De este modo, cabría, en primer lugar, hacer uso de la acción por defectos o vicios ocultos en el objeto de la compraventa (arts. 1484, 1485, 1486.1 y 1490 CC). Ahora bien, pese a que esta acción se contempla expresamente en el art. 17 LOE, la jurisprudencia ha señalado que no es de aplicación el reducido plazo de caducidad de 6 meses del art. 1490 CC (SSTS, Sala 1ª, de 27 de mayo de 1996 y de 7 de mayo de 2002, entre otras).

También es posible utilizar la acción de resolución o de rescimiento en caso de pleno incumplimiento del vendedor por inhabilidad absoluta del objeto (conocido como el *aliud pro alio*), que produce la consiguiente insatis-

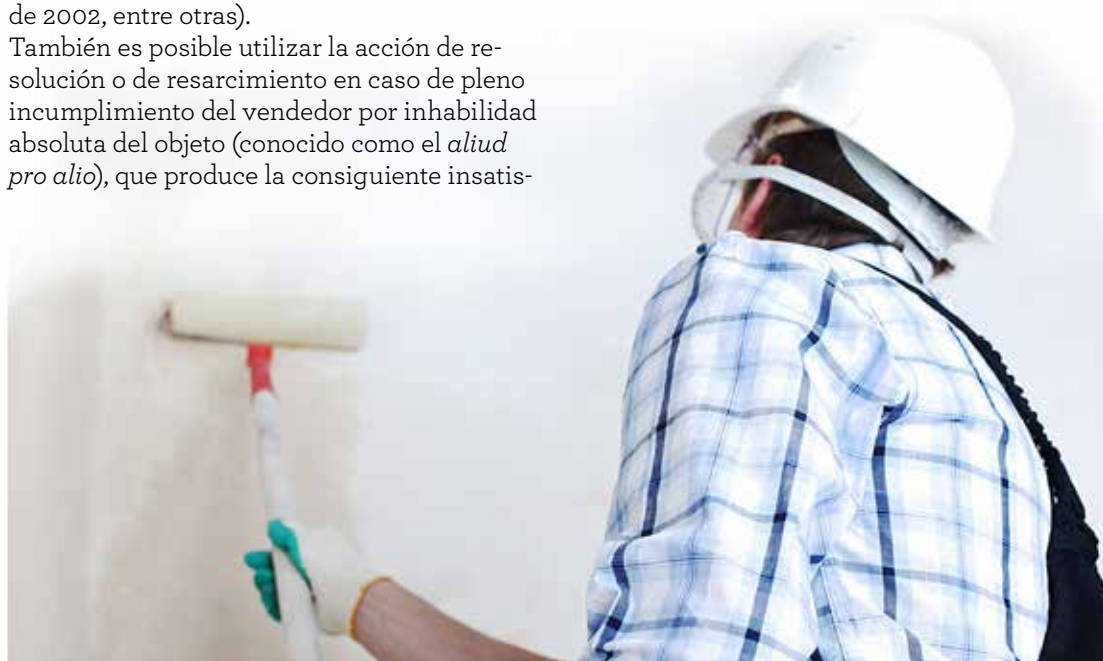
facción del comprador (arts. 1101 y 1124 CC) al entregar una cosa diferente de la que se esperaba recibir.

Del mismo modo, se puede acudir a la acción de rescimiento por el defectuoso o parcial cumplimiento de la obligación, que no hace a la cosa inservible para el uso previsto, pero que entraña una entrega de aquella en condiciones distintas de las debidas y exigibles, todo ello de conformidad con los arts. 1091, 1101, 1124, y 1258 CC.

Sin embargo, debe advertirse que en todos los supuestos anteriores la Ley 42/2015, de 5 de octubre, de reforma del art. 1964 CC, ha reducido el plazo de prescripción de las acciones por incumplimiento contractual de 15 a 5 años.

Estas acciones son compatibles con las acciones por defectos en la construcción previstas en la LOE que se sustentan en que los daños reclamados se produzcan dentro de los plazos de garantía previstos si se producen vicios ruinosos, de habitabilidad o de acabado (10, 3 o 1 año).

Finalmente, siempre que no se trate de una venta entre particulares, el comprador podría ejercitar contra el promotor la acción prevista en el art. 149 del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios. En estos casos, el plazo de prescripción es de 3 años.



**ullastres**  
desde 1912  
*Comprometidos contigo*

GESTIÓN INTEGRAL DE  
INSTALACIONES Y SUS  
CONSUMOS EN EDIFICIOS

## Centralice la gestión de instalaciones y consumos de sus fincas con ullastres



### Simplifique su gestión de fincas y ahorre

- Ahorre** tiempo de gestión.
- Hable** con un único interlocutor.
- Solucione** incidencias con mayor **agilidad**.
- Alargue la vida** de las instalaciones.
- Simplifique** la gestión de instalaciones y consumos.
- Controle** de manera eficiente el consumo.



## ¿CÓMO DECLARAR EN EL IRPF UN INMUEBLE CON OKUPAS?



**JOSÉ MARÍA SALCEDO**  
ABOGADO

**E**l propietario de un inmueble en el que hay okupas, no puede ni utilizarlo, ni arrendarlo, ni probablemente venderlo. Para recuperar la posesión necesita iniciar un procedimiento de desahucio. Y, por si fuera poco, se ve obligado a tributar por este inmueble en su IRPF, según acaba de aclarar la Dirección General de Tributos. Explicamos cómo será esta tributación.

**¿Hay que imputar rentas por los inmuebles que tienen okupas?** No. La Dirección General de Tributos, en una reciente resolución, ha aclarado que estos inmuebles no deben tributar en el régimen de imputación de rentas. Por tanto, no habrá que incluir en la declaración de IRPF rentas por el 2% del valor catastral del inmueble, o el 1,1%, si dicho valor ha sido revisado.

Y ello porque los propietarios no pueden usar estos inmuebles. Y es que Tributos asimila, a estos efectos, los inmuebles alquilados y los ocupados. En el caso de los inmue-

bles alquilados, los propietarios tienen que esperar a que finalice el arriendo para poder usar el inmueble. En el caso de los inmuebles ocupados, necesitarán un procedimiento de desahucio expreso. Por ello, no hay obligación de imputar rentas inmobiliarias en relación con los inmuebles alquilados u ocupados.

**¿Qué pasa si echo a los okupas, y el juzgado me reconoce el derecho a cobrar una indemnización?**

Puede ocurrir que finalmente se logre el desahucio de los okupas, y el Juzgado reconozca entonces el derecho al cobro de una indemnización. Considera Tributos que esta indemnización tributará como rendimiento del capital inmobiliario en el IRPF del propietario, en la parte que corresponda al lucro cesante, o a la compensación por el valor de mercado de dicho uso y disfrute ilegal. Sin embargo, el verdadero problema para el propietario vendrá si el Juzgado le reconoce dicha indemnización, pero no consigue cobrarla. Algo, por otro lado, muy habitual, dada la situación de insolvencia de los okupas.

**¿Hay que tributar por la indemnización aunque no se logre cobrar?**

En estos casos, los contribuyentes sí deberán tributar por la indemnización, aunque no la hayan cobrado. El fundamento lo encontramos en el art. 14 de la Ley de IRPF: los rendimientos del capital inmobiliario se imputan al período impositivo en que sean exigibles por su perceptor. Por tanto, en el momento en que la indemnización sea exigible, y aunque no se haya podido cobrar, existirá la obligación de declararla en el IRPF. Estamos, en definitiva, ante un inmueble que no sólo habrá permanecido improductivo para su propietario, sino que además le resultará finalmente gravoso, al tener que tributar por una indemnización no cobrada.

**Posibilidad de deducir los “saldos de dudoso cobro”.** En esta situación, tan injusta para los propietarios, éstos tienen al menos la posibilidad de deducir los llamados “saldos de dudoso cobro”, para compensar el impago de la indemnización. Los referidos saldos son las cantidades que se prevé no se van a poder cobrar, y cuya deducción permite el artículo 23.1.3º de la Ley del IRPF, siempre que estén justificados.

Se considerará que estos “saldos de dudoso cobro” están justificados cuando el deudor se halle en situación de concurso, y también cuando, entre la primera gestión de cobro, y la finalización del período impositivo, hayan transcurrido más de seis meses.

Eso sí, si finalmente se cobrara el saldo considerado, de dudoso cobro, habría que incluirlo como ingreso en el IRPF del ejercicio en que se cobre.



LECTURA Y ALQUILER DE CONTADORES DE AGUA DESDE

**0,70€/mes**



**techem**

**Gracias a TECHEM cada vecino paga por lo que consume.**

Con la sustitución de los contadores por nuestro contador de agua con lectura remota OMS (Open Metering System) y 10 años de garantía, el reparto de la factura de agua se realiza de forma fiable y sin entrar en las viviendas.

Oferta válida hasta el 31 de marzo de 2019. Consulta condiciones.

**Solicite presupuesto sin compromiso.**

917374890 - [info@techem.es](mailto:info@techem.es)





# SILLAS ELÉCTRICAS Y ACCESIBILIDAD EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS



**VICENTE MAGRO SERVET**  
MAGISTRADO DEL  
TRIBUNAL SUPREMO

Planteamos un tema de accesibilidad muy interesante para las comunidades de propietarios y sobre el que debe haber un criterio claro, habida cuenta que se están planteando dudas acerca de cómo resolverlo. Es el relativo a cómo deben atenderse las demandas de comuneros que utilizan una silla de ruedas eléctricas (tipo scooter) que circulan por las comunidades. Sus usuarios plantean dos tipos de medidas:

1. La habilitación de salidas por la puerta del garaje por donde acceden y salen vehículos de motor.
2. La posibilidad de poner un enganche de luz en su plaza de garaje por la vía del art. 17.5 LPH.

Con respecto a la primera, es preciso señalar que hacer la salida por el garaje requiere obra habilitada para ello y evitar posible colisión de vehículos con esos coches con lo que habría que hacer una obra especial para ello. Y además llevarlo a cabo como obra obligatoria por la vía del art. 10.1 b) LPH en el entorno de

la accesibilidad universal. Esta obra es obligatoria porque el coste de habilitación de una rampa de acceso y salida con señalización en el suelo está por debajo del importe repercutido anualmente con relación a las doce mensualidades ordinarias de gastos comunes en general. Pero debería contratarse a un técnico para que diseñara un estudio y un informe pericial sobre la accesibilidad y su obligatoriedad, así como pedir presupuestos a empresas y comprobar que el coste está por debajo de las doce mensualidades, que lo estará a buen seguro. Con ello, se llevaría a junta y se planearía como obra obligatoria.

Nótese que para ello se requiere petición expresa de persona usuaria de estas sillas eléctricas y que tenga minusvalía igual o superior al 33%, para con ella tramitar la convocatoria a la junta de propietarios en estos términos, y sin que se vote la realización de la obra de accesibilidad para que se permita una salida que evite atropellos de estas personas que usan sillas eléctricas. Lo que se votaría por mayoría simple sería la empresa adjudicataria de la obra.

Con respecto al segundo punto decir que estas sillas no son vehículos de motor, sino eléctricas, pero no entran en el concepto que se utilizó para ubicar en el art. 17.5 LPH a los vehículos para estacionar en el garaje, que se



entiende que son vehículos para circular de entre lo que técnicamente se entienden “de motor” aunque su concepto sea “eléctrico”. Estas sillas son VMP, es decir, vehículos de movilidad personal. Y no son vehículos de motor, que es lo que habilitaría el uso del art. 17.5 LPH para tener derecho a un enganche de toma de luz en su plaza de garaje, porque la Instrucción 16/V-124 del Ministerio de Interior sobre los VMP señala la imposibilidad de catalogarlos como vehículos de motor. Su con-

figuración y exigencias técnicas no permiten obtener las correspondientes homologaciones para ser considerados de este modo pues no están incluidos en el campo de aplicación de la reglamentación armonizada, a nivel europeo, en esta materia ni en el RD 750/2010, de 4 de junio, por el que se regulan los procedimientos de homologación de vehículos a motor y sus remolques. Se recoge, además, que podrán suscribir un seguro, pero no están obligados.

**33%**

Se requiere petición expresa de la persona usuaria de estas sillas eléctricas y que tenga minusvalía igual o superior al 33%, para con ella tramitar la convocatoria a la junta de propietarios para realizar las obras.



## PROFESIONALES A SU SERVICIO

C/ La Granja, 86- 2ª Planta  
28108 - Alcobendas (Madrid)  
Tfno: 91 484 14 52  
Email: info@libraserviciosauxiliares.es

## ASESORAMIENTO Y PRESUPUESTO SIN COMPROMISO

www.libraserviciosauxiliares.es

## NUESTROS SERVICIOS:

- ☐ CONSERJES
- ☐ AUXILIARES Y CONTROLADORES
- ☐ SISTEMAS DE CONTROL
- ☐ JARDINERÍA
- ☐ LIMPIEZA

EMPRESA CLASIFICADA L-6-D Nº 73737

Podríamos contarte que somos una empresa que cubre y soluciona **todas las necesidades de Obra, Rehabilitación y Conservación**

Que tenemos más de **15 años de experiencia**

O puedes llamarnos...  
y no volver a **preocuparte de nada**



**Grupo Ureka**



**91 813 36 35**  
**www.grupoureka.com**

\* Y si tienes una emergencia,  
disponemos de **servicio 24h**  
**682 629 513**





## EL ESTABLECIMIENTO DE EDADES DE JUBILACIÓN FORZOSA



**CARMEN JIMÉNEZ**  
ABOGADA Y ASESORA  
LABORAL DEL CAFMADRID

Aprobado el Real Decreto-Ley 28/2018, de 28 de diciembre, para la revalorización de las pensiones públicas y otras medidas urgentes en materia social, laboral y de empleo, hay que resaltar su Disposición final primera.

En ella se produce la modificación de la disposición adicional décima del Texto Refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2015, de 23 de octubre, que queda redactada en los siguientes términos:

«Los convenios colectivos podrán establecer cláusulas que posibiliten la extinción del contrato de trabajo por el cumplimiento por parte del trabajador de la edad legal de jubilación fijada en la normativa de Seguridad Social, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- El trabajador afectado por la extinción del contrato de trabajo deberá cumplir los requisitos exigidos por la normativa de Seguridad Social para tener derecho al cien por ciento de la pensión ordinaria de jubilación en su modalidad contributiva.

- La medida deberá vincularse a objetivos coherentes de política de empleo expresados en el convenio colectivo, tales como la mejora de la estabilidad en el empleo por la transformación de contratos temporales en indefinidos, la contratación de nuevos trabajadores, el relevo generacional o cualesquiera otras dirigidas a favorecer la calidad del empleo.»

Está claro, por tanto, que, de cara al futuro, los convenios colectivos que se negocien podrán establecer edades de jubilación forzosa siempre que simultáneamente se produzca el cumplimiento de los dos requisitos exigidos en la Disposición final primera, es decir, alcanzar el 100% de la pensión ordinaria y que el propio convenio vincule la medida a medidas de fomento del empleo.

Sin embargo, hay que considerar que deberá mantenerse la situación actual respecto a los convenios colectivos existentes, en cuanto a la vigencia de la Disposición Adicional Décima del Estatuto de los Trabajadores que declaró nulas y sin efecto las cláusulas de los convenios que posibilitaran la extinción del contrato de trabajo por el cumplimiento por parte del trabajador de la edad ordinaria de jubilación fijada en la normativa de la Seguridad Social, cualquiera que fuese la extensión y alcance de dichas cláusulas. Y ello dado que la Disposición final primera del Real Decreto-Ley 28/2018 no establece efectos retroactivos ni plantea soluciones para supuestos anteriores y no hay ninguna disposición derogatoria de las anteriores medidas de la Reforma Laboral de 2012.

¡SI EL CONTADOR DE AGUA DE LA COMUNIDAD O URBANIZACIÓN QUE USTED ADMINISTRA LO LEE EL PORTERO O EL VIGILANTE  
**ESTE ANUNCIO ES PARA USTED!**



Contrate **empresas especializadas del sector** con experiencia acreditada en el servicio de lectura de contadores a un **precio muy competitivo**

**Servicios** que prestan las empresas **miembros de Apecae:**

- ✓ **Venta, Instalación y Lectura de contadores de agua fría y caliente**, bien sean convencionales o vía radio
- ✓ **Carta de Preaviso** para leer los contadores convencionales
- ✓ **Emisión y envío de liquidaciones de consumos** en diversos soportes físico o electrónico compatible con los programas de los Administradores de Fincas
- ✓ **Venta, instalación y Lectura de contadores de calefacción** y repartidores de costes, bien sean convencionales o vía radio
- ✓ **Atención personalizada**
- ✓ Oficina de **atención al usuario**
- ✓ Recepción de **lecturas 24 horas**
- ✓ **Consumos estimados** a los pisos donde no se haya podido obtener la lectura
- ✓ Listados de **consumos e incidencias**





# CONTRATACIÓN DE MAYORES DE 45 AÑOS EN LOS DESPACHOS DE ADMINISTRACIÓN DE FINCAS



**ANTONIO M. GARCÍA**  
ASESOR DE GESTIÓN  
EMPRESARIAL DEL  
CAF MADRID



La población española alcanzaba en el año 2012 el mayor número de habitantes de los últimos diez años, descendiendo a partir de entonces. Se produce, asimismo, un aumento de la población mayor de 45 años, consecuencia del progresivo envejecimiento de la población.

Los trabajadores mayores de 45 años fueron uno de los grupos de edad a los que más afectó la crisis económica, viéndose en muchos casos afectados por el cierre de sus empresas o por expedientes de regulación de empleo. El actual sistema de coberturas por desempleo tan solo protege a la mitad de los desempleados y muchos de ellos, parados de larga duración, se encuentran sin cobertura. Sin embargo, y a pesar de las dificultades, muchos de estos trabajadores se han formado y reciclado profesionalmente y otra parte ha optado por alternativas de autoempleo, dándose de alta como trabajadores por cuenta propia.

La recuperación del empleo en los mayores de 45 años es una realidad, según los datos de la última Encuesta de Población Activa, pero aún es lenta y costará llegar a los niveles anteriores a la crisis.

Muchas empresas establecen una barrera en la edad máxima de sus ofertas de empleo, pero otras muchas están encontrando ventajas en la contratación de un trabajador mayor de 45 años.

Las empresas, con menos de 50 de trabajadores, que contraten de forma indefinida a mayores de 45 en paro, tendrán según la guía de bonificaciones a la contratación, bonificaciones de 1.300 euros al año. Esto es así durante 3 años y hasta que la tasa de desempleo se sitúe por debajo del 15%, según la Ley 3/2012. Otras razones, como su mayor experiencia personal y profesional, su mayor capacidad de adaptación a las circunstancias del entorno, su mayor estabilidad emocional e independencia, su amplia red de contactos y la posesión de la valía de dos generaciones, son argumentos que ayudarán a los despachos de Administración de Fincas a crecer.

Si la situación es la de emprender con tu propio despacho de Administrador de Fincas Colegiado y estás en situación de desempleo y tienes los ingresos de esta contingencia, puedes detener los ingresos por el desempleo y darte de alta en autónomo, no detenerlo y seguir cobrando por el desempleo, o puedes solicitar la capitalización del desempleo para darte de alta como autónomo.

En caso de darte de alta como autónomo, si además constituyes una sociedad, de la que eres administrador o posees el control de ella, debes de conocer la figura de autónomo societario.



**CAF Madrid**  
Colegio Profesional Administradores Fincas



Administrador  
Fincas  
Colegiado

## GRACIAS

a todas las empresas que habéis colaborado en los eventos que durante 2018 organizó el Colegio y esperamos seguir disfrutando de vuestra confianza en los próximos años





# LA LIMITACIÓN DE LAS GARANTÍAS COMPLEMENTARIAS EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA



**ALEJANDRO FUENTES-LOJO RIUS**  
ABOGADO

El 19 de diciembre de 2018 entró en vigor el Real Decreto Ley 21/2018, de 14 de diciembre, de Medidas Urgentes en materia de vivienda y alquiler, que, entre otras medidas, contemplaba importantes reformas en materia de propiedad horizontal, arrendamientos urbanos y arrendamientos de vivienda para uso turístico. Dada la naturaleza provisional de todo Real Decreto Ley, el mismo debía convalidarse en el plazo máximo de treinta días hábiles por el Congreso de los Diputados desde su publicación en el BOE, en virtud de lo previsto en el art. 86.2 de la Constitución y del art. 151 del Reglamento del Congreso de los Diputados. Finalmente, el texto legal no ha obtenido la confianza de la Cámara, produciendo el resultado negativo de la votación la inmediata cesación de sus efectos jurídicos, y su

desaparición del ordenamiento jurídico. Todo ello sin perjuicio de haber desplegado efectos jurídicos absolutamente plenos has dicho momento, por lo que todos los actos realizados a su amparo son válidos.

## ¿Y AHORA QUÉ?

Aun cuando la norma deje de estar en vigor, los contratos de arrendamiento que se hayan celebrado en dicho lapso temporal en que el Real Decreto Ley 21/2018 estaba en vigor, continuarán rigiéndose conforme a dicho régimen legal en aras de garantizar la seguridad jurídica. Uno de los aspectos principales de esta reforma consiste en limitar el importe de las garantías económicas que responden del cumplimiento de las obligaciones contractuales del arrendatario de vivienda. Se mantiene el importe de la fianza equivalente a una mensualidad de renta del contrato (art. 36.1 de la LAU) para los contratos de arrendamiento de vivienda, pero se limitan las garantías complementarias o adicionales que el arrendador puede exigir hasta una cuantía máxima equivalente a dos mensualidades de renta.

El nuevo redactado del art. 36.5, de la LAU establece una limitación legal respecto de las garantías que puede exigir el arrendador (i) al arrendatario de vivienda para el caso de incumplimiento de sus obligaciones contractuales, y (ii) cuando el contrato no sea de larga duración (contratos de duración superior a cinco años, o cuando el arrendador fuera persona jurídica, de plazo superior a siete años). Respecto del resto de contratos que no cumplan los dos requisitos anteriores, continuará rigiendo la libertad de pacto. Respecto de la actualización de la fianza, se mantiene la prohibición de su actualización de la misma durante el plazo de duración mínima del contrato prevista en el art. 36.2 de la LAU, que ahora se ha ampliado a cinco años, y hasta siete años si el arrendador fuera persona jurídica, en virtud del nuevo redactado del art. 9.1 de la LAU. Estas medidas buscan garantizar el principio de asequibilidad del arrendatario de vivienda, de tal forma que el arrendamiento sea una alternativa asequible para el ciudadano de acceso a la vivienda, así como potenciar los contratos de arrendamiento de

Se limitan las garantías complementarias o adicionales que el arrendador puede exigir hasta una cuantía máxima equivalente a dos mensualidades de renta

larga duración en los que, con buen criterio, se modula la tutela legal del arrendatario, dando una mayor flexibilidad a las partes contractuales. No obstante, en mi humilde opinión, debería haberse ampliado el importe de las garantías máximas a exigir al arrendatario para garantizar la indemnidad del arrendador perjudicado por una situación de impago del alquiler. En este sentido, debemos tener en cuenta que la duración media actual de un proceso de desahucio por impago de rentas en España sobrepasa con creces los tres meses de duración - la duración media de un proceso de desahucio en España se situó en 2016 entre tres y seis meses, pudiendo llegar en ocasiones hasta el plazo de un año -, la cual se verá aún más incrementada si se adoptan nuevamente medidas legales de suspensión o paralización de procesos de desahucio como la prevista en el nuevo art. 441.1ter de la LEC aprobada por esta efímera reforma - que por cierto modificó por error el art. 441 de la LEC, cuando el precepto legal que debería haberse modificado es el art. 440 de la LEC.



## PUNTOS DE RECARGA PARA VEHÍCULOS ELÉCTRICOS

- Instalación de puntos de recarga para vehículos eléctricos.
- Adaptación de instalaciones en garajes de comunidades de propietarios.
- Gestión de consumos para control.
- Financiación hasta 60 meses.



www.medhesa.es

info@medhesa.es

Teléfono: 914.766.562

calidad

tecnología

medioambiente

rapidez

servicio

91 719 99 00

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

E-mail: alc@alcantarilladotecnico.es

www.alcantarilladotecnico.es

24 HORAS





# MADRID, UNA CIUDAD INVIVIBLE PERO INSUSTITUIBLE



ARANTXA CASTAÑO  
PERIODISTA

El himno oficioso de Madrid, presentado por el gran Sabina en Malas Compañías (1980), da nombre a la exposición que acoge con vocación de permanencia el Museo de Arte Contemporáneo de la capital, integrada por 149 piezas entre pinturas, dibujos, grabados y fotografías. Firmas patrias, como las de Eduardo Arroyo, Ouka Leele o Eduardo Úrculo, e internacionales, como Roland Fisher o Hanna Collins, respaldan la muestra espejo de esa “historia de amor y de odio a una ciudad invivible pero insustituible”. Así presentó Sabina un año después, en un sótano madrileño, la llamada a convertirse en una de las canciones más coreadas de sus conciertos. La que convierte en madrileños a propios y extraños, un tema vivo que ha variado su final al tiempo que el de Úbeda declara escoger la capital para su eterno descanso. Con Javier Krahe, Alberto Pérez y Antonio Sánchez el Largo, autor de la melodía, vestía de largo la La mandrágora, disco señero de la movida madrileña. Un movimiento cultural que tuvo su adalid en Enrique Tierno Galván, a cuya memoria, en el centenario de su nacimiento, Madrid dedica esta muestra.



‘Los años de la movida’ es una de las seis secciones sobre las que se articula la exposición. Incluye obra plástica de Javier de Juan, El Hortelano, María Luisa Sanz, Ceesepe o Ouka Leele, así como fotografías de Pérez Mínguez o Miguel Trillo, abundando en los aspectos artísticos del movimiento más allá de los específicamente musicales o cinematográficos. Al acceder, un mapa de Madrid trazado por Fernando Bellver da la bienvenida al visitante. También se pueden ver instantáneas de Ángel Marcos, Pepe Buitrago, José Manuel Ballester o Concha Prada, así como obras hiperrealistas firmadas por Manuel Franquelo, José Manuel Ballester y César Galicia, entre otros. La nueva figuración madrileña, acuñada a principios de los setenta por Carlos Alcolea, Javier Utray o Guillermo Pérez Villalta en respuesta a corrientes europeas como la Transvanguardia, también tiene un espacio en estas salas. Se denomina ‘La estética de los Esquizos’ e incluye un vídeo-instalación que reproduce con valor escenográfico las piezas firmadas por un grupo artístico altamente vinculado a Luis Gordillo. La muestra se cierra con las ‘Visiones singulares’, de Eduardo Arroyo, Eduardo Úrculo o Alfredo Alcáin, un despliegue pop sobre las escenas urbanas.

Allá donde se cruzan los caminos  
donde el mar no se puede concebir  
donde regresa siempre el fugitivo  
pongamos que hablo de Madrid.



ullastres

desde 1912

Comprometidos contigo

GESTIÓN INTEGRAL DE  
INSTALACIONES Y SUS  
CONSUMOS EN EDIFICIOS



## No se quede sin calefacción

Subsanación  
en 15 días

Cumplimiento  
RITE

Inspecciones

CARBÓN STOP

Plan Renove

Multas

Subvenciones  
70%

### INFORMACIÓN IMPORTANTE PARA USTED Y EL MEDIO AMBIENTE

La Comunidad y el Ayuntamiento de Madrid se encuentran realizando inspecciones en las comunidades con el fin de renovar **TODAS LAS SALAS DE CALDERAS DE CARBÓN** a sistemas más eficientes, amigables con el Medio Ambiente y que cumplan los requerimientos **MÍNIMOS OBLIGATORIOS** según el Reglamento de Instalaciones Térmicas en Edificios (RITE).

El incumplimiento de estas disposiciones tiene un periodo de subsanación de **15 DÍAS O SE SANCIONARÁ** conforme a lo establecido en la Ley 21/1992 con multas de hasta **90.151,82 €**.

Si tiene fincas con instalaciones de carbón no dude en contactar con Ullastres en el **91 726 49 10** para que podamos ayudarlo y pueda aprovechar el Plan Renove con **SUBVENCIONES DE HASTA UN 70%**.

SISTEMAS DE  
CALEFACCIÓN



SISTEMAS DE  
AGUA CALIENTE  
SANITARIA



SISTEMAS DE  
AGUA FRÍA



SISTEMAS DE  
CLIMATIZACIÓN



SISTEMAS  
ELÉCTRICOS



www.ullastres.com

91 726 49 10





# Nuestros ascensores lo tienen TODO

