

administración de
FINCAS

Marzo/Abril 2019 | Número 169



El coste del seguro por incendios



CAF Madrid
Colegio Profesional Administradores Fincas

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

Hacia la consecución de una ciudad más habitable, sostenible y accesible



ISABEL BAJO
PRESIDENTA DEL COLEGIO
DE ADMINISTRADORES
DE FINCAS DE MADRID
(CAF MADRID)

Más del 50% de la población mundial vive hoy en zonas urbanas y se espera que en 2050 llegue a superar los dos tercios. En España esta cifra alcanza ya el 80% de la densidad urbana, cobrando cada vez un mayor protagonismo la ciudad.

Para conseguir el modelo de ciudad sostenible que todos deseamos, el urbanismo tiene que superar una serie de retos tanto económicos como sociales. En este sentido, el Gobierno ha impulsado una Agenda Urbana con un Decálogo de Objetivos Estratégicos, cuyo cumplimiento convertirá a las ciudades en más humanas, habitables y accesibles.

¿Qué ciudad queremos? Desde las distintas profesiones y las administraciones públicas tenemos que intervenir en el cumplimiento de esta Agenda Urbana. Para ello tres son los

puntos que entran en contacto con la Administración de Fincas de forma más directa y sobre los que, a mi entender, se debe actuar con urgencia: la calidad del aire, la accesibilidad universal y la presión de la actividad turística.

Los edificios residenciales son responsables del 40% de las emisiones contaminantes a la atmósfera. En este sentido y para mejorar la calidad del aire, es necesario una actuación conjunta entre las Administraciones y los particulares, que en su mayor parte habitan en comunidades de propietarios.

De todos es conocida la dificultad en la toma de acuerdos que facilite, por ejemplo, la sustitución de calderas de carbón o gasóleo; por eso los planes públicos deben ir dirigidos a facilitar su financiación, vía que es más sostenible que las publicitadas líneas de subvención.

Conseguir que la ciudad sea totalmente accesible también obliga a una coordinación entre las distintas Administraciones y entidades privadas, con la participación de los principales agentes que intervienen en el proceso de intervención en la eliminación de barreras arquitectónicas, como son los Administradores de Fincas y los Arquitectos Técnicos.

Por último, para dotar de impulso y favorecer la economía es preciso corregir algunos de los planeamientos urbanos que van a contracorriente de esa habitabilidad tan demandada. Hablamos de los pisos turísticos y la presión que está generando en las comunidades de propietarios. Hay que generar modelos donde exista un equilibrio que no afecte al precio de la vivienda ni a la vida cotidiana del residente, actualmente trastocado por la existencia de viviendas de uso turístico en edificios residenciales.



LOS EDIFICIOS RESIDENCIALES SON RESPONSABLES DEL 40% DE LAS EMISIONES CONTAMINANTES. PARA MEJORAR LA CALIDAD DEL AIRE, ES NECESARIO UNA ACTUACIÓN CONJUNTA ENTRE LAS ADMINISTRACIONES Y LOS PARTICULARES





**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 coste del seguro
por incendios**



30 ASESORÍA JURÍDICA
**Construcción de una
piscina: ¿Unanimidad
o tres quintas partes?**



18 EN PRIMERA PERSONA
**Entrevista a Eva
Serrano, presidenta
de ASEME**

ACTIVIDAD COLEGIAL

Dignidad profesional
y libre
competencia 8

FORO TÉCNICO

¿Cuál es la relación
entre calefacción
y contaminación
ambiental?.....32

Cómo se
desclasifican
los garajes34

TRIBUNA LEGAL

Cuatro trucos
(legales) para
evitar la plusvalía
municipal.....50

administración de
FINCAS

Revista del Colegio Profesional
de Administradores de Fincas
de Madrid • Marzo-Abril 2019
• Nº 169

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 • Mª Ángeles Marín
López.**

REDACCIÓN • Juan José Bueno del Amo

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

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

**DISEÑO Y MAQUETACIÓN • Visual
Thinking Comunicación y Creatividad**

IMPRESIÓN • Villena Artes Gráficas •
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**



▲ La presidenta del CAFMadrid, Isabel Bajo, en el centro, se dirige a los administradores de fincas. Fotos: JB



JORNADA DE PRESENTACIÓN DE LA GUÍA “ACCESIBILIDAD EN EDIFICACIONES EXISTENTES”

Con la colaboración del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid), el pasado 5 de marzo, la Fundación ONCE y la Fundación Mutua de Propietarios presentaron una guía para ayudar a las comunidades de propietarios a ser más accesibles, ya que, según la aseguradora, solo el 0,6% de los edificios de viviendas cumplen con la normativa en esta materia. En el encuentro de presentación de la guía “Accesibilidad en edificaciones existentes: criterios de intervención” intervinieron, entre otros, **Isabel Bajo**, presidenta del CAFMadrid; **Alfredo Sanz**, presidente del Consejo General de la Ar-

quitectura Técnica de España (CGATE); **Jesús Hernández**, director de Accesibilidad Universal e Innovación de Fundación ONCE; **José Luis Borau**, jefe del Departamento de Accesibilidad al Medio Físico de Fundación ONCE y **Laura López**, directora de la Fundación Mutua de Propietarios. Para **Isabel Bajo**, esta guía sirve de referencia para ayudar a las comunidades a encontrar soluciones de accesibilidad alternativas teniendo en cuenta, eso sí, las dificultades administrativas en la concesión de licencias de obras y los problemas económicos que pueden arrastrar los propietarios. Así, en el momento de presentación de este documento no había ninguna ayuda pública en la

Comunidad de Madrid para la eliminación de las barreras arquitectónicas en los edificios, destacó.

En este sentido, el presidente de los arquitectos técnicos, **Alfredo Sanz**, precisó que “la Administración Pública no debería ralentizar recursos destinados a la accesibilidad, sino poner los medios necesarios para proveerlos lo antes posible”.

“Si trabajamos la accesibilidad, haremos más confortable y seguro el entorno para cualquier persona”, apuntó, por su parte, **Hernández**, quien explicó el papel de Fundación ONCE por la accesibilidad universal trabajando en I+D en áreas como la robótica asistencias, la realidad virtual o la inteligencia artificial.

También **Borau** indicó que la guía subraya la importancia de que los agentes implicados en el diseño y el mantenimiento de los edificios, entre los que se encuentran los arquitectos técnicos y los administradores de fincas, entiendan que “la accesibilidad es un valor añadido que sirve, además de a las personas con discapacidad, a otros muchos ciudadanos”.

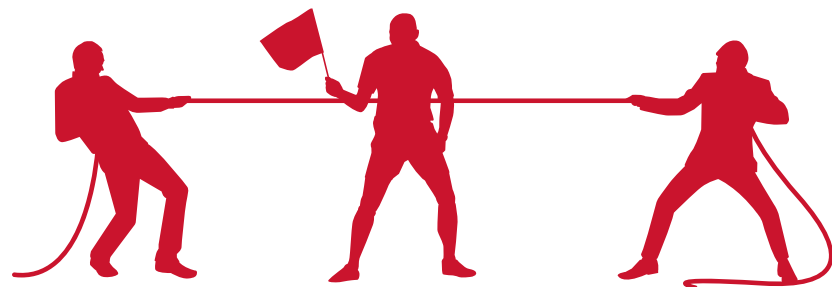
Para terminar esta jornada, moderada por **Laura López**, la Fundación Mutua de Propietarios explicó el plan de ayudas que tiene con Arquia Banca para financiar obras de accesibilidad en las comunidades de propietarios.

DIGNIDAD PROFESIONAL Y LIBRE COMPETENCIA

BEGOÑA PEINADOR VALDENEBRO
ADMINISTRADORA DE FINCAS COLEGIADA

Con la entrada en vigor de la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, la popularmente denominada “Ley Omnibus”, se modifica la literalidad de la Ley sobre los Colegios Profesionales 2/1974, de 13 de febrero, y se incluye una prohibición directa de recomendación de honorarios ni siquiera orientativos en su artículo 14 disponiendo que: “Los Colegios Profesionales no podrán establecer baremos orientativos ni cualquier otra orientación, recomendación, directriz, norma o regla sobre honorarios profesionales...”. De esta forma, los textos legales que regulan directamente las profesiones recogerán la aplicación de los principios de libre competencia, antes ya apuntados en otras leyes e implementados por las autoridades de defensa de la competencia mediante expedientes sancionadores caso a caso. Quedará así ratificado el marco de libertad de precios para el ejercicio de las profesiones, y derogado el artículo 5 apartado e) de los Estatutos del Colegio de Administradores de Fincas de Madrid, de forma que establecer un baremo de honorarios, ni aun orientativo, deja de ser competencia legal de la corporación profesional, atendiendo a la normativa sobre defensa de la competencia, publicidad y competencia desleal. Pues bien, con esta normativa sobre la mesa y la realidad práctica que se vive día a día en la sociedad, en el momento actual en el que nos encontramos, creo importante como profesional responsable hacerme la siguiente reflexión: **¿La Ley ha favorecido o perjudicado desde el punto de vista de la protección de los consumidores y la existencia de un mercado transparente y competitivo?** Hasta 2009, año en el que entra en vigor la

Ley sobre el libre acceso a las actividades, el administrador de fincas atendía al baremo de honorarios orientativos, fijado por el Colegio a la hora de presentar su presupuesto de honorarios. El baremo estaba referido a los servicios de la finca, valorando la dedicación del profesional a la comunidad, acorde con el trabajo y dedicación a prestar. En definitiva, una valoración económica ajustada y a la medida de la comunidad de propietarios. Ahora bien, toda competencia de precios que es bienvenida cuando se produce realmente en beneficio de los consumidores y usuarios, tiene un punto de inflexión y reflexión cuando los comportamientos a corto plazo no son racionales. Esto es, cuando se elevan artificialmente los precios, o cuando se disminuyen artificialmente, lo que vulgarmente se conoce como “precios irrisorios”, ya por miopía cortoplacista de quien cree desplazar a otros competidores para luego enseñorearse en el escenario resultante, o por obedecer a una estrategia de falta de transparencia sobre los ingresos reales de la administración. Este fenómeno que tiene todas las cartas para desembocar en discordancia de calidad y de valores, amén de afectar a la transparencia **¿debe ser aceptado pasivamente? ¿Merece una reflexión? ¿Es un efecto amparado por nuestra legislación que pretende que no se realicen actividades de fijación de precios? Sigamos reflexionando sobre el asunto. ¿Nos encontramos en estas situaciones con libre competencia o competencia desleal? ¿Cómo afectan estas situaciones a la dignificación de la profesión?** En mi modesta opinión creo que una libertad de precios no debe estar reñida con asegurar la calidad del servicio y la transparencia frente al consumidor. Ofrecer servicios sin relación con su coste y utilizando el “falso precio” con señuelo engañoso, es algo que a la larga acaban pagando los consumidores y usuarios. Por lo tanto competencia sí, pero sin olvidar la defensa de los intereses de los consumidores finales. Y este sentido, en línea con la propia normativa, cabe recordar que es función del Colegio, “ordenar la actividad de sus colegiados velando por la ética y dignidad profesional”. Creo que es labor de todos los administradores de fincas abogar por que se respete y reconozca la dignidad de esta profesión de la que tenemos que sentirnos orgullosos como servidores sociales que somos. Por mi parte, pienso que podemos trabajar por la calidad, el respeto, el valor humano, la solidaridad, la responsabilidad y competir lealmente, sin abanderar el “TODO VALE” por el hecho de conseguir un objetivo.



▲ Fernando López-Orozco dirigiéndose a la sala durante su ponencia.

IX JORNADA DE ARBITRAJE INMOBILIARIO López-Orozco: “Las malas legislaciones agravan el problema de los alquileres”

Con motivo del décimo aniversario de la creación del Consejo Arbitral para el Alquiler de la Comunidad de Madrid, el Canal de Isabel II acogió el pasado 28 de febrero la IX Jornada de Arbitraje Inmobiliario. En la mesa de debate dedicada al estudio de las diferentes propuestas legislativas de modificación de la LAU participó el director de la Asesoría Jurídica del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid), **Fernando López-Orozco**. “Estas jornadas son una magnífica oportunidad para escenificar el arbitraje,

porque es algo que ha pasado ya a la cultura de los ciudadanos, que entienden que existe una alternativa. Junto a la profesionalización de los sectores, en particular con la colaboración de los administradores de fincas, estamos seguros que va a suponer que el arbitraje se aparte de la solución de algunos de los graves problemas que existen en la sociedad española”, manifestó López-Orozco. Y es que, según el director de la Asesoría Jurídica del CAFMadrid, “las leyes de arrendamientos urbanos no solucionan el problema de los alquileres, pero las malas legislaciones los agravan”.



Coutot-Roehrig renueva su confianza en CAFMadrid

El Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid) y Coutot-Roehrig, primera empresa de genealogía sucesoria y localización de herederos del mundo, han renovado el acuerdo que suscribieron en 2016. Esta alianza ha permitido que los colegiados puedan desbloquear la gestión de todas aquellas masas hereditarias que, por falta de herederos designados, no han sido reclamadas, ocasionando problemas de morosidad en las comunidades que administran por defunción del propietario y ocupaciones ilegales de viviendas.



CAFMadrid implantará el ISO 9001 y MADRID EXCELENTE

El Colegio está culminando la fase final de los trabajos necesarios para implantar un sistema de gestión de calidad conforme a la NORMA ISO 9001, que deberá ser certificado por AENOR tras pasar una auditoría externa. Paralelamente, está desarrollando el proyecto para lograr la marca de calidad MADRID EXCELENTE. El objetivo es la implantación de un sistema de calidad que garantizará la máxima eficacia en la prestación de servicios al colegiado.

Miguel Ángel Terrel

DIRECTOR GENERAL DE GRUPO GTG

“HEMOS CREADO LA FUNDACIÓN GTG PARA DESTINAR PARTE DE LOS BENEFICIOS A LA AYUDA A LA INFANCIA”

Grupos GTG es una empresa muy consolidada entre los administradores de fincas, y aunque evidentemente no trabajan con todos, ha conseguido que la gran mayoría les conozca.

¿Cuál es vuestra filosofía para conseguir que vuestra empresa de servicios integrales de comunidades de propietarios sea tan conocida en nuestro sector? ¿Cómo se inicia este proyecto?

Hace casi 20 años se unieron Gerardo Terrel y Antonio Llamas para crear este proyecto que

tantas alegrías nos ha dado. Ambos consiguieron que nuestra empresa fuese pionera en Prevención de Riesgos Laborales en Comunidades de Propietarios, ofreciendo un servicio personalizado y de calidad. También fueron ellos los que creyeron en la formación complementaria a los empleados de fincas urbanas. Hemos continuado con esa línea trazada por Gerardo y Antonio, consiguiendo siem-

pre dar una imagen fresca, asumiendo la importancia del Marketing Digital; nuestro departamento de comunicación ha conseguido elaborar contenido de valor para nuestro Blog y nuestras Redes Sociales. Además, hemos ampliado nuestra plantilla para poder conseguir un nuevo modelo de comerciales, un equipo formado por profesionales con disponibilidad 24/7 para todos nuestros clientes.

Miguel, vosotros que tenéis experiencia en los servicios a comunidades de propietarios, ¿cómo creéis que debe plantearse la PRL en las fincas?

Agradezco que me hagas esa pregunta. En los años que llevamos prestando servicios a los ad-

ministradores de fincas, los temas de Prevención de Riesgos Laborales siempre están presentes en las jornadas que organizamos, y a través de las dudas que nos plantean telefónicamente o por correo electrónico. Además, a partir de ahora también ayudaremos a los administradores cuando requieran nuestra presencia en las juntas de propietarios, porque estamos convencidos que debemos dar apoyo a los profesionales ofreciendo el conocimiento de un especialista.

Puedes resumirnos brevemente cuáles son los aspectos más importantes de la PRL en las comunidades de propietarios...

Por supuesto. Cuando hablamos de PRL, partimos de la Ley 31/95 de Prevención de Riesgos Laborales y la normativa que la desarrolla. Uno de los aspectos más importantes de la normativa es la obligación de las empresas a integrarla en el sistema general de las mismas. Esta integración se realizará a través de un Plan de Prevención.

Grupo GTG es una de las empresas que siempre colabora con CAFMadrid, sobre todo en todo lo referente a la formación. ¿Por qué realizáis esta apuesta tan firme?

Para nosotros la formación es clave, nos parece una parte esencial en el trabajo ya que es una de las vías para mejorar la actividad diaria. Si una empresa tiene trabajadores cualificados y preparados el servicio siempre se va a optimizar. Por eso nosotros siempre apostamos por la formación para las empresas y creo que la formación bonificada es una buena manera de mejorar la productividad de los trabajadores.

Para terminar, ¿qué proyectos de futuro tenéis en mente ahora mismo?

Hace tiempo que quería realizar un proyecto que ahora mismo es casi una realidad; hemos creado la Fundación GTG con la intención de destinar parte de los beneficios que se obtengan en la ayuda a la infancia, especialmente a los niños con enfermedades raras. Grupo GTG a partir de este año va a donar un euro por cada comunidad a la que demos servicios. De este modo, todas nuestras Comunidades de Propietarios se convertirán en Comunidades Solidarias.



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


**CONTADORES
CASTILLA**

C/ Gutierre de Cetina, 17
28017 Madrid

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





EL PROPIETARIO QUE ABANDONA LA JUNTA, ¿PUEDE IMPUGNAR LOS ACUERDOS?

Nuestro criterio es que la persona que asiste a una junta y luego se ausenta, debe constar en la lista de asistentes a todos los efectos, aunque no se le pueda tener como voto afirmativo en los puntos que se votaron cuando ya se había ido de la reunión.

No obstante, a los efectos de una posible impugnación, existe jurisprudencia a favor y en contra.

El comunero que abandona la junta y no vota para el resto de acuerdos tiene legitimación activa para impugnar aquellos sobre los que no ha emitido voto alguno

*AP Ciudad Real, Sec. 2.ª, 24-9-2018
SP/SENT/979085*

Sentado lo anterior y teniendo en cuenta que el sustrato básico esencial que plantea el presente caso, por demás no cuestionado por las partes y reflejado en el acta de la junta (f. 15 y siguientes de las actuaciones), es que la mercantil, hoy apelante, asistió a la Junta General Ordinaria en la que se iba a dilucidar, tal y como se reflejó en el orden del día de la convocatoria, en el punto quinto el acuerdo, que finalmente impugna. Finalmente decidió abandonar la misma durante la deliberación del tercer punto, sin manifestar posteriormente nada respecto a los restantes ni expresar su voto ni comparecer para salvarlo antes de finalizar la junta. El debate es cómo se ha de valorar jurídicamente su postura a efectos de la mencionada legitimación activa, o lo que es lo mismo, si su situación al haber comparecido a junta y posteriormente antes del debate y votación del acuerdo impugnado, marcharse voluntariamente es asimilable a la de los comuneros presentes o por el contrario es equiparable a la de los comuneros ausentes. La ley no recoge ni regula específicamente este supuesto.

La doctrina de las Audiencias es dispar. Así sentencias como las de Bilbao (Sección V) de 24/6/2008, Tenerife (Sección III) de 3/10/2008 o Málaga (Sección V) de 20/3/2014 o de 12/6/2015, entre otras, sirven para apoyar la tesis de la comunidad de

propietarios demandada al entender que tales comuneros no son ausentes sino presentes y carecen de legitimación activa para impugnar después los acuerdos.

Otras por el contrario le tienen como ausente legitimado, como las sentencias de las Audiencias de Valencia (Sección Sexta) de 29/3/2005, Málaga (Sección IV) de 16/10/2015 o la de Madrid (Sección XII) de 14/1/2016.

Entre ambas posturas, siendo las dos con cierta base jurídica y fundamento, este Tribunal entiende que esta segunda interpretación es la que consideramos la más correcta.

Los argumentos en que nos basamos son: en primer lugar, el mencionado precepto restringe el acceso de los propietarios a los tribunales al fijar los requisitos precisos para ello, con lo cual nos encontramos con una norma restrictiva (por lo demás de la tutela judicial efectiva que recoge el artículo 24 de la Constitución Española), y como tal norma restrictiva ha de ser interpretada en sentido estricto, tal y como resulta del artículo 4.2 del Código Civil. En segundo lugar, que la ley marca las diferencias de trato con el objetivo puesto en la votación o toma de los acuerdos en cuestión que después van a ser objeto de impugnación, y un comportamiento como el analizado encaja en el artículo 18.2 que incluye entre los propietarios legitimados a aquellos ausentes "por cualquier causa", lo que hace irrelevante que el abandono sea voluntario o no; y, en tercer lugar, porque las previsiones legales en materia de impugnación de acuerdos comunitarios, en el ámbito de la propiedad horizontal, otorgan al propietario que no asiste a la Junta, y que por ello no se ha pronunciado sobre las cuestiones tratadas en la misma, el derecho a manifestar su posición sobre tales cuestiones por medio de la acción de impugnación.

Por todo ello, el motivo ha de ser estimado, lo que impone rechazar la excepción de falta de legitimación activa *ad causam* esgrimida y acogida por la sentencia de instancia.



editorial jurídica
sepin

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



LA DOMÓTICA APLICADA A LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS



ALEJANDRO PANTOJA
TÉCNICO EN SISTEMAS.
DEPARTAMENTO
INFORMÁTICO DEL
CAF MADRID

La vivienda ha sufrido una gran evolución, y gracias al avance de los sensores y la conectividad podemos conectar unos aparatos con otros. La domótica es la tecnología que hace que todos los aparatos eléctricos de una vivienda estén conectados y puedan ser controlados desde un dispositivo móvil y desde cualquier lugar, permitiendo una gestión eficiente de la energía, al tiempo que aporta seguridad, confort y comunicación. Algunos de estos aparatos conectados a una red y que se pueden controlar a distancia son el sistema de alarma, la climatización, la iluminación, el control de toldos y persianas, los suministros de agua, gas, electricidad o el cierre automático de puertas y ventanas. Pero la domótica puede hacer algo más que

encender nuestra calefacción o las luces, puede llegar a pensar por nosotros gracias al IoT (Internet de las Cosas). Por ejemplo, este sistema puede hacer que una bombilla se encienda cuando entremos en una habitación y que se apague al salir de la misma, programar el alimento de nuestra mascota a una hora determinada y con una cantidad concreta, notificarnos cuando nos llega un correo, controlar el teléfono, el riego automático del jardín, que suene nuestra música preferida. Y todo esto simplemente con un smartphone, ordenador o tablet conectado a internet.

PROTOCOLOS DE LA DOMÓTICA

KNX es el estándar más extendido a nivel mundial. Es un sistema abierto que permite que las distintas marcas que cumplen con el estándar puedan integrarse entre sí, hablar el mismo lenguaje, de tal forma que un producto de un fabricante puede sustituirse por otro de distinta marca.

Otros muchos sistemas domóticos utilizan su propio protocolo de comunicación y solo se comunican entre productos del mismo fabricante. La gestión inteligente es ya una realidad y es cuestión de tiempo que todas las comunidades de propietarios usen este tipo de sistemas tecnológicos.

Entre las ventajas de estos nuevos sistemas para edificios residenciales está la gestión inteligente de alarmas, el control de acceso de vehículos por reconocimiento de matrículas, la gestión y administración de la reserva de instalaciones, el control inteligente de la iluminación para mejorar la eficiencia energética de la comunidad, etc.

La domótica se postula como una solución de futuro muy eficiente para mejorar la calidad de vida de las personas. Ayuda a conseguir un mayor confort, más seguridad y control sobre todas las instalaciones del hogar y del edificio.

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



AUTOMATIZACIÓN PUERTAS DE PORTAL

SOLUCIONES
EN ACCESIBILIDAD

Instalador
Autorizado



- 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.domya.es

T. 900 373 602



NOS PREOCUPA

CIBERATAQUES

en la Administración de
Fincas, ¿riesgo real o ficticio?



DIEGO S. BAHAMONDE
ASESOR DE SEGUROS DEL
CAF MADRID

Seguro que todos conocemos el caso WikiLeaks o hemos leído sobre los grandes hackers y sus ataques a multinacionales. Sin embargo, no veremos en medios el bloqueo de la base de datos de una asesoría jurídica, la extorsión de pago en Bitcoins a la papelería de la esquina o la difusión de los datos bancarios de los vecinos de una comunidad de propietarios de un despacho de Administración de Fincas. Con la llegada del nuevo Reglamento General de Protección de Datos (RGPD) los administradores de fincas asumen una nueva responsabilidad sobre los datos que disponen. En este sentido, ¿cómo podemos estar seguros? Debemos comprender que se define como violación de datos personales una brecha de seguridad que permita la destrucción, pérdida, alteración, divulgación no autorizada o acceso a datos personales. Ante dichos sucesos las infracciones tendrán que ser informadas a la Agencia Española de Protección de Datos si es "probable que estén en riesgo los derechos y las libertades de las personas". Además, tendrán que notificarse a las personas afectadas cuando exista un "alto riesgo" por la tipología de la información. El aviso ante una infracción debe realizarse dentro de las primeras 72 horas de haberse producido. El cibercrimen está cada vez más extendido; actúa de una forma sencilla a través de correos electrónicos o de anuncios en páginas webs conocidas. Una vez ha entrado el virus en el ordenador, una pantalla informa de que los archivos están

encriptados y que si quiere recuperarlos es necesario pagar un rescate. En definitiva, lo que hacen es "secuestrar" datos y archivos, aunque los ransomware más evolucionados también amenazan con publicar información personal, como fotos, correos electrónicos...

De igual forma que fuimos mejorando los sistemas de protección físicos ahora también hay que protegerse de los delitos cibernéticos. Aquí desglosamos varias soluciones:

1 La primera y más elemental es evitar este ataque, o por lo menos minimizar sus daños no abriendo ningún correo sospechoso, link o cliqueo en anuncios en páginas webs. Hay que disponer de un antivirus actualizado, firewall y evitar el uso de software sin licencia.

2 La segunda solución es hacer copias de seguridad periódicas de forma físicas en almacenamiento distintos o en la nube que permitan la recuperación de datos ante un ataque.

3 La tercera, dedicar tiempo a la formación de los empleados ante los nuevos peligros, designando un coordinador que resuelva las dudas de los mismos ya sea de manera presencial o en línea y realizar una auditoría de seguridad.

4 La cuarta solución sería dar cobertura al riesgo de un ataque con un seguro de cyber riesgo que garantice las pérdidas o sanciones por aplicación de la LOPD u otros organismos, los gastos de comunicación a los clientes, la responsabilidad civil (pérdida de información confidencial, datos de clientes, etc.), auditoría de seguridad, etc. ¡No dejes la puerta abierta a tu negocio, protege tus ingresos

EVA SERRANO CLAVERO

VICEPRESIDENTA DE CEIM Y LA CÁMARA DE MADRID.
PRESIDENTA DE ASEME

“El ciudadano es quien realmente sufre los Reales Decretos Ley que apresuradamente se aprueban con motivo de las elecciones”

EVA SERRANO CLAVERO ES LA MÁXIMA REPRESENTANTE DE LA ASOCIACIÓN ESPAÑOLA DE MUJERES EMPRESARIAS (ASEME), DE LA QUE FORMAN PARTE, TAMBIÉN EN SU JUNTA DIRECTIVA, DOS ADMINISTRADORAS DE FINCAS COLEGIADAS, ROCÍO MOLINA Y MARÍA DOLORES GINESTAL, QUE OCUPAN, RESPECTIVAMENTE, LOS CARGOS DE VOCAL Y SECRETARIA GENERAL.

Juanjo Bueno



Además de la presidencia de Aseme, Serrano ocupa otros tantos cargos representativos en CEIM, la Cámara de Madrid y Cepyme, que evidencian la relevancia y el desarrollo pleno de la mujer como empresaria, profesional liberal o directiva. Su labor y representación pública le ha valido además para ser galardonada en los denominados “Óscar de la Política”, premio que recogió en Washington el pasado 6 de abril.

¿Qué representa para ti ser la primera mujer elegida vicepresidenta de la Cámara de Madrid?

Supone un gran paso para todas las mujeres, tanto de la Comunidad de Madrid como del resto de España, porque es un cargo que no había sido ocupado por una mujer en los últimos 131 años. Si representamos casi el 50% del mundo empresarial veo lógico que también estemos en los puestos de toma de poder.

¿Por cierto, la vicepresidenta o vicepresidenta?

Vicepresidenta, pues fue así como se me nombró, pero si me hubiesen dicho la vicepresidenta tampoco hubiese dicho nada en contra. Creo que no hay que hacer tanto hincapié en el lenguaje sexista.

¿Cómo ha evolucionado el papel de la mujer en el mundo empresarial e institucional en los últimos años?

No hace ni 49 años la mujer en este país no podía ejercer una profesión si no era bajo la tutela de su marido o de su padre. En este tiempo considero que hemos avanzado bastante, y es ahora cuando nos corresponde consolidar esos avances y mejorarlos. Pero también creo que es muy importante salirnos de la posición de víctimas, porque si en estas últimas casi diez décadas hemos conseguido la plena incorporación al mercado laboral y poder ser las dueñas de nuestros propios negocios, ahora es el momento de ponerlo en valor.

Como diplomada en Gestión Empresarial y Máster en Urbanismo, ¿qué valoración tienes de que se llegue al final de la legislación sin la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y sin clarificarse proyectos urbanísticos tan importantes como Madrid Nuevo Norte?

Si hago una lectura a nivel global, creo que tenemos un gran problema porque estamos continuamente haciendo anexos y no leyes contundentes que nos impiden avanzar. En este sentido, le pido a las Administraciones Públicas que, aunque luego tengan que mejorarse, hagan leyes duraderas.

“LA VICEPRESIDENCIA DE LA CÁMARA DE MADRID NO HABÍA SIDO OCUPADA POR UNA MUJER EN LOS ÚLTIMOS 131 AÑOS”

Cuando justamente se acercan los momentos de convocatoria de elecciones es cuando las Administraciones empiezan a sacar Reales Decretos de una forma apresurada, siendo el ciudadano quien realmente sufre estas modificaciones legales en donde la práctica difiere mucho del contenido del texto.

¿Cuántas horas se necesitan al día para compaginar tantos puestos directivos como son la vicepresidencia de la Cámara de Madrid y la de CEIM, la presidencia de Aseme, una vocalía en la Asamblea General de Cepyme, la vicepresidencia primera de la Federación Iberoamericana de Mujeres Empresarias, además de dirigir tu propio despacho?

Desde pequeña he partido de la base de que el día tiene 24 horas y el año 365 días y todo es cuestión de organización. En líneas generales acostumbro a levantarme a las 5 de la mañana y ya empiezo a preparar lo que va a ser el día. Dentro de mis jornadas también tengo mis momentos de ocio, aunque son los menos. Si quieres, puedes.

Un poco al hilo de la pregunta anterior, ¿cómo valoras la progresiva incorporación de la mujer a la profesión de Administrador de Fincas teniendo en cuenta las largas jornadas de trabajo con la celebración de las juntas de propietarios?

Las mujeres administradoras de fincas son unas valientes porque hasta el día de hoy no me consta que hayan salido a la calle a reclamar nada respecto a la conciliación. Es decir, ellas cuando decidieron ser administradoras, que en cierto modo son sus propias jefas, asumieron el riesgo como empresarias y tomaron conciencia que tenían que ajustarse a la conciliación porque, como bien dices, es muy complicado sacar adelante esas jornadas tan largas, más aun cuando tienes hijos o dependientes a tu cargo. Pero lo están haciendo. Yo he hablado con administradoras de fincas y muchas de ellas siempre me han dicho que



aparte de tener un buen equipo de trabajo, su corresponsabilidad empieza en casa, con la implicación del hombre y la mujer.

Como vocal del pleno del Observatorio Regional de Violencia de Género y miembro de la Mesa de Políticas de Protección Social de la Comunidad de Madrid, ¿crees que los administradores de fincas, dentro de su función, pueden hacer algo para frenar la

violencia de género en las comunidades de propietarios?

Los administradores de fincas gestionan diariamente una comunidad, y lamentablemente en ese día a día nos encontramos con casos de violencia de género. Son una figura muy importante, un agente social capaz de servir de nexo entre los comuneros y las autoridades. Primero, para informar de las situaciones que hay; segundo, para poner de manifiesto aquellas situa-



ciones en las que se produzcan casos; y tercero, para ser agentes colaboradores e intentar frenar esta lacra que tenemos en la sociedad.

Recientemente has recogido en Washington el galardón Napolitan Victory Awards 2019, considerado por muchos como los “Óscar de la Política”. Ahora que se acercan las elecciones, ¿te has propuesto alguna vez o te gustaría dar el salto a la política?

Jamás. Me gusta mi propia independencia. Desde los distintos puestos que ocupo tengo la opción de representar a la diversidad de un colectivo y no declinarle ni por una ideología ni por otra.

¿Qué papel crees que están jugando los medios de comunicación en la lucha por la igualdad real? ¿No crees que de tanto hablar sobre ello se puede acabar contaminando el mensaje?

Los medios de comunicación tienen una gran responsabilidad y les reclamo que trabajen por ella. Es cierto que en 2018, con el movimiento #MeToo, las mujeres nos unimos casi de manera parecida a como en su momento lo hicieron las sufragistas. Es decir, sin diferencia de clase social, ideología ni estatus profesional... Todas las mujeres nos unimos para poner de manifiesto una situación. Es cierto que se está mediatizando este movimiento y que a corto plazo lo que se puede producir es todo lo contrario, que se distorsione este mensaje porque, además, en este avance el hombre y la mujer tienen que ir juntos. Parte de la sociedad está empezando a rechazar este movimiento feminista porque el mensaje les está llegando muy distorsionado.

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



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



CONDENSACIÓN



CAPILARIDAD



FILTRACIONES



Empresa líder del sector con certificación ISO 9001

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



A FONDO

EL COSTE DEL SEGURO POR INCENDIOS: 525 MILLONES DE EUROS ANUALES

CADA DÍA APARECEN NOTICIAS EN LA PRENSA QUE TIENEN COMO PROTAGONISTA UN INCENDIO EN EL HOGAR. SEGÚN DATOS DE LA PATRONAL TECNIFUEGO-AESPI, DESDE NOVIEMBRE DE 2018 A FEBRERO DE 2019, SE HAN REGISTRADO 55 MUERTES EN ESPAÑA POR INCENDIOS EN LAS VIVIENDAS. UNA CIFRA PROVISIONAL A FALTA DEL RECUENTO Y ANÁLISIS FINAL DEL AÑO, PERO QUE CONSTATA QUE EL RIESGO DE INCENDIO ES UNA DE LAS PRINCIPALES CAUSAS DE MUERTE EN EL HOGAR.

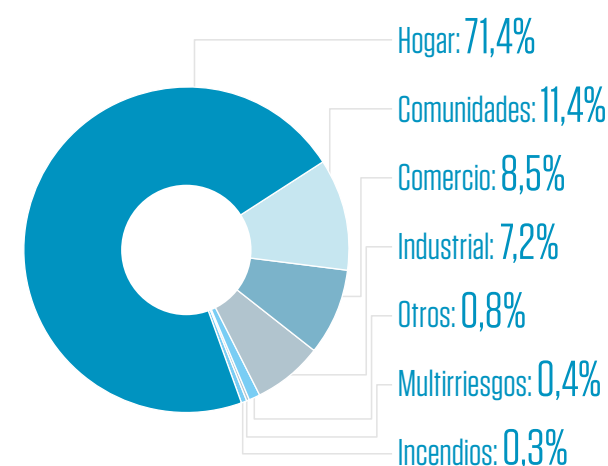
El último informe completo de víctimas por incendios de 2017, realizado por Fundación Mapfre y APTB (Asociación Técnicos de Bomberos), recoge que los incendios produjeron 184 muertes en España. De ellas, 144 tuvieron lugar en la propia vivienda, un 8,3% más que el año anterior, con lo que se ofrecen los peores datos desde 2005. UNESPA, la Asociación Empresarial del Seguro, ha presentado recientemente el informe **¡Fuego! El seguro y los incendios** sobre el coste de los incendios en España. Cada año el seguro desembolsa 525 millones de euros para reparar los daños ocasionados por incendios en algún tipo de inmueble (vivienda, edificio, comercio, fábrica...). En el apartado de comunidades de propietarios, los incendios en zonas comunes como garaje, trastero o portal tienen una incidencia cada vez mayor. Este estudio recoge la información de 103.000 percances ocurridos por toda España

a lo largo de 2018. Un 71,4% de los incidentes analizados se produjo en viviendas. El resto se repartió entre comunidades de propietarios (11,4%), comercios (8,5%) e industrias (7,2%). Aunque, desde la perspectiva de los costes, los incendios en fábricas representaron un 25,6% de las indemnizaciones pagadas, los daños en viviendas pasaron a ser el 50% de la factura. De hecho, siete de cada 10 percances se producen en los hogares.

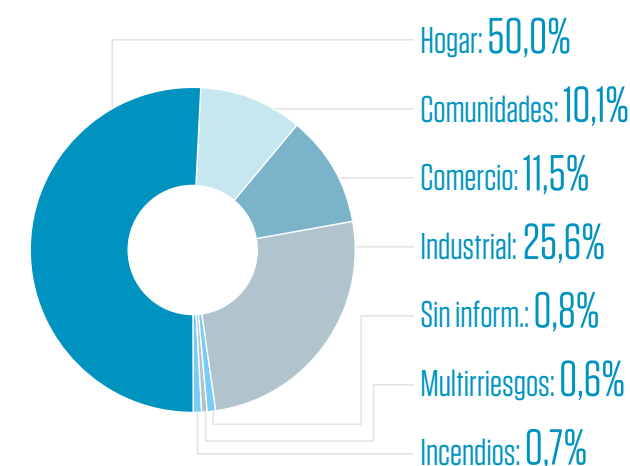
Si atendemos a las zonas geográficas que acumulan mayor número de incendios, Vizcaya, Barcelona y Madrid abarcan en su conjunto un tercio de los incidentes ocurridos en España. Estos territorios atraen, igualmente, una tercera parte de las indemnizaciones pagadas por el seguro.

Los inmuebles más susceptibles de sufrir un incendio son los situados en Vizcaya. “La probabilidad de que una propiedad sea dañada por las llamas es el triple (+191,3%)

INCENDIOS POR TIPOLOGÍA



COSTES DE LOS PERCANCES



INCENDIOS Y COSTES POR PROVINCIAS

Provincia	Incendios	Coste
Álava	1,14%	0,90%
Albacete	0,57%	0,27%
Alicante	3,75%	3,51%
Almería	0,43%	0,50%
Asturias	2,57%	1,99%
Ávila	0,19%	0,19%
Badajoz	1,03%	1,02%
Barcelona	11,78%	14,00%
Burgos	0,72%	0,70%
Cáceres	0,34%	0,39%
Cádiz	1,97%	1,93%
Cantabria	1,84%	1,12%
Castellón	1,28%	1,48%
Ceuta	0,03%	0,03%
Ciudad Real	0,84%	0,41%
Córdoba	1,63%	1,32%
Cuenca	0,28%	0,26%
Gerona	2,36%	1,89%
Granada	1,50%	1,55%
Guadalajara	0,34%	0,45%
Guipúzcoa	3,77%	2,95%
Huelva	0,81%	1,78%
Huesca	0,25%	0,89%
Islas Baleares	3,25%	4,86%
Jaén	0,85%	1,02%
La Coruña	2,51%	1,48%
La Rioja	0,42%	0,44%
Las Palmas	1,10%	1,05%
León	1,28%	0,83%
Lérida	0,72%	1,97%
Lugo	0,93%	0,78%
Madrid	9,06%	11,99%
Málaga	2,66%	2,40%
Melilla	0,12%	0,06%
Murcia	2,36%	3,33%
Navarra	1,75%	1,93%
Orense	0,54%	0,51%
Palencia	0,22%	0,55%
Pontevedra	2,33%	3,12%
Salamanca	1,06%	0,43%
S. C. de Tenerife	0,55%	1,45%
Segovia	0,27%	0,63%
Sevilla	3,97%	3,07%
Soria	0,09%	0,21%
Tarragona	1,38%	1,34%
Teruel	0,09%	0,12%
Toledo	1,56%	1,51%
Valencia	5,49%	5,37%
Valladolid	1,55%	0,84%
Vizcaya	12,80%	7,83%
Zamora	0,38%	0,20%
Zaragoza	1,31%	1,19%

COSTE MEDIO DE UN INCENDIO

PROVINCIAS CON MAYOR COSTE POR INCENDIO

Huesca	6.862 €
Lérida	5.269 €
S. C. de Tenerife	5.128 €
Palencia	4.756 €
Segovia	4.588 €
Soria	4.480 €
Huelva	4.217 €
Islas Baleares	2.881 €
Murcia	2.729 €
Pontevedra	2.590 €

PROVINCIAS CON MENOR COSTE POR INCENDIO

León	1.247 €
Cantabria	1.181 €
Vizcaya	1.180 €
La Coruña	1.137 €
Valladolid	1.039 €
Zamora	1.016 €
Melilla	996 €
Ciudad Real	933 €
Albacete	902 €
Salamanca	786 €

que la del conjunto de España. Le siguen Toledo (+60,8%) y Salamanca (+59,5%)”, detalla el informe.

FACTURA MEDIA DE UN INCENDIO

La acción diligente de los asegurados, los servicios de extinción y las medidas de prevención adoptadas hacen que la factura media de un incendio en España sea de tan sólo 1.929 euros. Con todo, los costes varían de unos lugares a otros; mientras en Salamanca el incendio medio cuesta 786 euros, en Huesca alcanza los 6.826 euros. Los municipios de más de 75.000 habitantes que presencian incendios más graves en el país son Las Rozas (Madrid), con una indemnización media de 11.684 euros; Alcalá de Guadaíra (Sevilla), con 7.074 euros; y Manresa (Barcelona), con otros 4.930 euros. En el extremo opuesto, las ciudades con percances

INCENDIO MEDIO POR CIUDAD

PROVINCIAS CON MAYOR COSTE POR INCENDIO

			Mayor (+) coste que en el conjunto de España
LAS ROZAS	Madrid	11.684 €	505,80%
ALCALÁ DE GUADAÍRA	Sevilla	7.074 €	266,77%
MANRESA	Barcelona	4.930 €	155,61%
MARBELLA	Málaga	4.720 €	144,70%
SANT CUGAT DEL VALLÈS	Barcelona	4.688 €	143,08%

PROVINCIAS CON MENOR COSTE POR INCENDIO

			Menor (-) coste que en el conjunto de España
ALBACETE	Albacete	764 €	-60,41%
BARAKALDO	Vizcaya	751 €	-61,04%
S. SEBASTIÁN DE LOS REYES	Madrid	714 €	-62,96%
VALLADOLID	Valladolid	692 €	-64,12%
SALAMANCA	Salamanca	499 €	-74,10%

INCENDIOS POR MAGNITUD

	Continente + contenido	Solo contenido
Hasta el 10%	96,06%	82,60%
Entre el 10% y el 25%	2,00%	8,72%
Entre el 25% y el 50%	0,91%	3,34%
Entre el 50% y el 75%	0,54%	1,25%
Más del 75%	0,49%	4,09%

menos importantes son Salamanca, donde el coste de los incendios no llega a 500 euros; Valladolid, con 692 euros; y San Sebastián de los Reyes (Madrid), con 714 euros.

REGLAMENTO EN ZONAS COMUNES DE EDIFICIOS

Para protegerse frente a un incendio, uno de los aspectos clave es la información y saber qué requisitos son obligatorios. El 12 de diciembre de 2018 terminó el plazo de adaptación al Reglamento de Instalaciones de Protección Contra Incendios (RIPCI). Así, las comunidades de propietarios están obligadas a pasar trimestralmente por la revisión de los aparatos contra incendio instalados en los lugares comunes de un edificio de viviendas: descansillos, trasteros, sala de calderas, garajes, etc. Esta revisión trimestral de los equipos debe constar en acta (toda la información en el

RIPCI), y debe hacerlo la propia comunidad o bien encargarlo a una empresa de mantenimiento habilitada. Dichas actas deben ir firmadas por el responsable de la comunidad (presidente) y quien haya realizado la revisión (conserje, personal mantenimiento o empresa de mantenimiento) y deben conservarse durante al menos 5 años a disposición de los servicios de inspección de la comunidad autónoma.

“En aparcamientos de más de 500 metros cuadrados se contempla una inspección por organismo de control (OC) de los equipos de contra incendios, y atendiendo a la periodicidad recogida en el apartado inspecciones del RIPCI”, destacan desde Tecnifuego-Aespi.

¿Y EN EL INTERIOR DE LA VIVIENDA?

Dentro de la vivienda, la tendencia europea (Reino Unido, Francia, Alemania, Noruega, Suecia, Dinamarca...) es legislar obligando a instalar al menos detectores que alertan del incendio y dan la posibilidad de escapar. Igualmente, los muebles, suelos, telas, etc., pueden tratarse frente al fuego, a través de la ignifugación, para evitar o retrasar la propagación de las llamas.

En España, aunque aún no es obligatorio, los expertos, incluidos los bomberos, recomiendan instalar detectores junto a otros aparatos como extintores, mantas ignífugas e incluso rociadores automáticos.

“Los incendios matan, pero la protección es posible”. Con este lema, la patronal Tecnifue-

■ DIFERENCIAS PROVINCIALES DE PROBABILIDAD DE INCENDIO

PROVINCIAS CON MAYOR PROBABILIDAD DE INCENDIO

Vizcaya	191,32%
Toledo	60,83%
Salamanca	59,46%
Lugo	57,61%
Zamora	50,23%
Valladolid	49,62%
Guipúzcoa	49,44%
León	42,25%
Pontevedra	42,12%
Cantabria	30,19%

PROVINCIAS CON MENOR PROBABILIDAD DE INCENDIO

Las Palmas	-33,05%
Huesca	-34,47%
La Rioja	-36,01%
Ávila	-36,99%
Cáceres	-38,71%
Tarragona	-41,49%
Soria	-44,21%
Almería	-54,60%
Ceuta	-61,17%
S. C. de Tenerife	-66,57%

go tiene abierta una campaña de sensibilización entre la población ante la tragedia anual de los incendios. En ella es fundamental el apoyo de las administraciones públicas, tanto en la con-

cienciación de las personas como en los cambios legislativos que incrementen las exigencias, así como en la rigurosidad ante el cumplimiento legislativo y la inspección debida.

UN TRABAJO
EN EQUIPO

Administradores de Fincas
Comunidades de Propietarios

OBRAS

Expertos profesionales
Servicio 24 horas 365 días
Avisos urgentes, Incidencias,
Siniestros, Averías

- o Albañilería
- o Pintura
- o Fontanería (Ascendentes y Bajantes)
- o Atrancos (Red de Saneamiento)
- o Gas (Instalador autorizado)
- o Electricidad (Boletines de instalaciones en baja tensión)
- o Cerrajería (Técnicos, soldaduras homologadas)
- o TÉCNICOS ESPECIALISTAS EN TRABAJOS DE ALTURA Y VERTICALES
- o PROYECTOS Y LICENCIAS

OMASER SL
Obras, Mantenimientos y Servicios

Telfs. 91 679 23 65 / 637 576 794
www.sumaservicios.es
info@sumaservicios.es

Elevator Technology

Diseños ajustados a tu estilo de vida.

synergy: un concepto vanguardista de decoración.

Acabados decorativos especialmente diseñados para cubrir un amplio espectro de estilos, usando materiales que aportan un aspecto original a tu cabina.

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



CONSTRUCCIÓN DE UNA PISCINA: ¿UNANIMIDAD O TRES QUINTAS PARTES?



PATRICIA BRIONES
ABOGADA. DEPARTAMENTO
JURÍDICO DEL CAFMADRID

Se acerca la época estival. Es tiempo de aires acondicionados, toldos y, sobre todo, de mucha piscina.

Aprovechando el periodo de celebración de juntas generales y dada la gran inversión económica que supone, son muchas las comunidades que deciden incluir en la convocatoria la construcción de la piscina.

Tirando de hemeroteca, si bien durante mucho tiempo los jueces abogaban por aplicar el art. 17.3 de la LPH y considerar la piscina como un servicio común de interés general que requería para su aprobación el voto favorable de las 3/5 partes de la totalidad de propietarios y cuotas, el punto de inflexión vino dado por la sentencia del Tribunal Supremo (no exenta de polémica) de 9 de octubre de 2008. Esta declaraba como doctrina jurisprudencial que "la construcción de una piscina en elementos

comunes, sujetos al régimen de propiedad horizontal, no es un servicio de interés general y necesita la unanimidad de todos los comuneros siendo insuficiente la regla de los 3/5 para su aprobación".

A raíz de esta sentencia, muchos propietarios vieron frustrados sus deseos de disfrutar de la piscina en su comunidad por resultar un verdadero milagro alcanzar la unanimidad. Tras la reforma de la LPH de 26 de junio de 2013, las últimas sentencias dictadas al respecto parecen que retoman nuevamente el criterio de los 3/5 para la adopción del acuerdo. La principal novedad radica en que en vez de aplicarse el art. 17.3 y considerar a la piscina como un servicio común de interés general y que contribuyan a su pago la totalidad de los propietarios, es aplicable el art. 17.4 que otorga a la piscina el carácter de instalación no necesaria. Como consecuencia, si el importe de las obras supera las tres mensualidades ordinarias de gastos comunes, el propietario disidente no estará obligado al pago.

En este sentido, son reseñables las siguientes sentencias que, tomando como base lo dispuesto en el art. 17.4 de la LPH, señalan que el acuerdo puede aprobarse con el voto favorable de las 3/5 partes de la totalidad de propietarios que, a su vez, representen las 3/5 partes de la totalidad de las cuotas de participación.

-Sentencia Audiencia Provincial de Toledo de 27 de septiembre de 2017. A modo de resumen, señala la sentencia lo siguiente: "(...) En fin, esta norma regula la posibilidad de que se aprueben acuerdos validos por mayoría de 3/5 sobre nuevas instalaciones y nuevos servicios o mejoras, aunque no sean de interés (como lo es la construcción de una piscina (...))."

-Sentencia Audiencia Provincial de Madrid de 28 de junio de 2018.

A modo de resumen, señala la sentencia lo siguiente:

"(...) <puesto que la construcción de una piscina supone una nueva instalación en la comunidad, que en ningún caso es necesaria para la conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble. Por tanto, resulta suficiente para la aprobación del acuerdo que nos ocupa el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación".

-Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de octubre de 2018.

Para la adopción del acuerdo de construcción de una piscina es aplicable el art. 17.4 de la LPH "una vez deseada que fuese precisa la unanimidad (...) teniendo la consideración de mejora no estando obligado al pago el propietario disidente. Asimismo, será necesario que la piscina no prive de forma relevante y sustancial el uso y disfrute del elemento común donde se construya, en este caso, el patio".



Considero que este criterio es el más razonable que se podía adoptar toda vez que posibilita la adopción del acuerdo al alejarse de la unanimidad al mismo tiempo que, dado el importe de la obra, contribuirán al pago únicamente aquellos propietarios que deseen tener piscina.



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



95%

de los episodios de alta contaminación se producen dentro del periodo hábil de calefacción y como repetición de días fríos, soleados y sin viento.

ESTIMACIÓN DE EMISIONES DE NOx DEL PARQUE DE CALDERAS DE MADRID

Comunidades ^(*)			Consumo Calef. ^(*) [kWh/día]	NOx ^(*) [mg/kWh]	NOx [kg/día]
Tipo de Combustión	Nº	[%]			
Calderas de Carbón	800	1,3%	[kg/día]	396	464
Calderas de Gasóleo	5.000	7,8%	7.333	137	1.002
Calderas de Gas	58.000	90,9%	85.063	132	11.228
TOTAL	63.800	100,0%	93.569		12.695

(*) Nº de Comunidades y tipo de combustión. Fuente: AGREMIA.

(*) Fuente: Tecnologías de Medición TESTO

(*) Fuente: Consumo de Calefacción IDAE

¿CUÁL ES LA RELACIÓN ENTRE CALEFACCIÓN Y CONTAMINACIÓN AMBIENTAL?



JAIME GARCÍA GONZÁLEZ
INGENIERO INDUSTRIAL

Las medidas de restricción de tráfico en el centro de las ciudades, como Madrid Central, no solo buscan reducir la emisión de gases contaminantes a la atmósfera, sino también mitigar el tráfico rodado dentro de las calles más transitadas.

Lo que cabe preguntarse es si se trata de una medida realmente efectiva por sí misma para mejorar la calidad del aire en grandes núcleos urbanos.

Si miramos los datos que reflejan la concentración media diaria de dióxido de nitrógeno (NO₂) en Madrid capital durante los años 2017-2018 observamos que el 95% de los episodios de alta contaminación (superación consecutiva del umbral de 180 mg/m³ en estaciones colindantes durante un periodo de tiempo determinado) se producen dentro del periodo hábil de calefacción y como repetición de días fríos, soleados y sin viento.

¿Es realmente el coche diésel el causante de estos gases? Durante la combustión en los motores diésel, y para alcanzar la autoignición, puede llegar a temperaturas que oscilan entre los 700 y 900°C, lo que genera emisiones de NO₂.

Podríamos pensar que el salto térmico dentro del motor diésel en invierno es mayor, pues es necesario para alcanzar la temperatura de autoignición, y por lo tanto este mayor esfuer-



zo provocaría una mayor generación de NO₂. Sin embargo, otra conclusión lógica es que existan otros elementos, como los sistemas de calefacción, que contribuyen a este aumento de la concentración.

Los estudios de eficiencia energética sobre individualización de calefacción central demuestran un ahorro medio que ronda el 25% en las comunidades donde se ha implantado. Extrapolando este ahorro medio a los volúmenes de emisiones podríamos estimar que se reduciría en al menos tres toneladas de NO₂ al día durante el periodo activo de calefacción. Sin entrar en detalles estadísticos, y solo con el ahorro energético que supondría la individualización, podríamos afirmar que la transposición de normativa para la individualización de calefacción evitaría el 100% de los episodios de alta contaminación evitando todas restricciones sobre el tráfico en la alameda central de Madrid, aumentando notablemente la calidad del aire de la capital.



Protección contra incendios Somos su aliado

Tratará con un único interlocutor

Abaratamiento de costes

Asesoramiento y Servicio técnico especializado

Atención 24 horas, 365 días al año

Benefíciense de las ventajas de un servicio integral con Remica:

Mantenimiento de salas de calderas

Suministro de energía

Instalaciones eficientes a **costes cero, SIN DERRAMAS**

BIEs, extintores y central de detección de incendios

Reforma energética integral

Auditorías energéticas

Lectura de contadores ...

CALIDAD · CONFORT · AHORRO · SEGURIDAD

CÓMO SE DESCLASIFICAN LOS GARAJES



PABLO GARCÍA
INGENIERO TÉCNICO
INDUSTRIAL Y ASESOR
INDUSTRIAL DEL
CAFMADRID

En las inspecciones eléctricas realizadas por las Ocas en los garajes suele aparecer como defecto la inexistencia de documento de desclasificación de dichos garajes. Aunque en la actualidad es un requisito indispensable para la concesión de la licencia de funcionamiento, hace años no se precisaba y en algunos garajes, sobre todo antiguos, o no se dispone de dicho documento o se ha extraviado. Si no se dispusiese del mismo, y pese a que en su momento no fuera necesario, se deberá realizar un informe actual de desclasificación para los garajes dada la posibilidad de riesgo que existe para las personas.



LIFEFORSTOCK

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

En el **Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (ITC BT-29)** aparecen las prescripciones particulares para las instalaciones eléctricas de los locales con riesgo de incendio o explosión, esto es, los requisitos del cableado y de los equipos eléctricos que se deben instalar en los emplazamientos con los riesgos anteriormente citados.

En dicha instrucción también se describen los emplazamientos, siendo los de clase I aquellos en los que hay o puede haber gases, vapores o nieblas en cantidad suficiente para producir atmósferas explosivas o inflamables; se incluyen en esta clase los lugares en los que hay o puede haber líquidos inflamables. Como ejemplo de emplazamientos peligrosos de clase I están los garajes y talleres de reparación de vehículos (excluidos los garajes de uso privado para estacionamiento de 5 vehículos o menos).

Según lo indicado antes y teniendo en cuenta que las inspecciones eléctricas se deben realizar en garajes de más de 24 plazas, inicialmente todos se consideran como emplazamientos peligrosos. Para evitar esa consideración de emplazamiento peligroso se debe demostrar que hay zonas en el garaje en donde la concentración de gases o líquidos inflamables es nula, algo que será posible si hay renovación de aire que impida que se concentren dichas sustancias. Por ello y partiendo de la base de que todos los garajes deben tener obligatoriamente, según el

CTE DB HS-3, ventilación natural y/o forzada, se debe demostrar que es suficiente con dicha ventilación para desclasificar ciertas zonas.

En el informe de desclasificación se justifica que, gracias a la extracción de aire existente para la ventilación del garaje, existen dos zonas. Una será el volumen de aire comprendido desde el suelo hasta una altura determinada, que se seguirá considerando zona peligrosa y, la otra desde esa altura hasta el techo que será la zona desclasificada en donde se considera que no habrá concentración de gases peligrosos.

Para determinar dicha altura límite entre las dos zonas se debe realizar una serie de cálculos que tiene en cuenta las posibles sustancias inflamables que pueden aparecer en el garaje y su concentración, la superficie del garaje, su altura y el caudal de ventilación de los equipos de extracción existentes en el garaje.

De esta forma en la zona desclasificada las prescripciones de los materiales que se deben instalar no es preciso que cumplan con lo establecido en la **ITC BT – 29**, abaratando la instalación eléctrica y las sucesivas inspecciones. Esta es una de las razones por las que en los garajes las instalaciones eléctricas se deben realizar por las zonas altas dejando una altura de seguridad por debajo de la cual no se debe instalar ningún tipo de aparataje eléctrico para evitar la zona que no está desclasificada.

ASPECTOS DE LA LOE APLICABLES A LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS



ENRIQUE FERNÁNDEZ
ARQUITECTO TÉCNICO Y
ASESOR DE ARQUITECTURA
DEL CAFMADRID

En la **Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación**, redactada para regular todo el proceso relativo a la ejecución de obras de construcción, se determina desde la realización del proyecto, hasta la terminación de las obras y las garantías de las mismas. En relación con la misma, conviene tener en cuenta algunos aspectos que son directamente aplicables a las comunidades de propietarios cuando van a ejecutar una obra. La comunidad de propietarios, cuando se plantea la ejecución de unas obras, bien por decisión propia, o bien por mandato expreso del Ayuntamiento, adquiere el papel de promotor de la misma. Como tal, en el art. 9 de la mencionada Ley, se establecen las obligaciones de dicho promotor. Así, en el punto c se dice que el éste es el responsable de gestionar y obtener las preceptivas licencias de obras y autorizaciones administrativas necesarias. Es importante tener esto en cuenta cuando vamos a contratar una obra, en la cual, en muchas ocasiones, las empresas adjudicatarias incluyen las gestiones necesarias para la solicitud de la mencionada licencia. En estos casos, debemos tener presente que el responsable final de dicha solicitud u obtención es del promotor. En ese mismo artículo se establece en el punto e que el promotor deberá entregar al adquiriente la documentación de la obra ejecutada. Esto deberá tenerse presente a la hora de hacerse cargo de una comunidad de nueva creación. El promotor de la misma deberá entregar la documentación de la obra (Libro del Edificio) a la nueva comunidad. En los siguientes artículos la Ley determina, de forma clara, las obligaciones de todos los agentes intervinientes en el proceso constructivo. Es importante tener esto presente cuando vamos a efectuar una reclamación por algún problema o patología existente en la edificación. No siempre es responsable la em-

presa constructora. En muchos casos pueden existir errores de diseño (proyectista), falta de control de materiales o procesos constructivos (dirección de ejecución de la obra), etc. Por ello, estos artículos son importantes. La determinación objetiva de las obligaciones de cada uno de ellos facilita en gran medida la solicitud de responsabilidades por el posible incumplimiento de las mismas. En ocasiones las empresas incluyen en sus ofertas la dirección facultativa de las obras. Conforme figura entre las obligaciones del director de ejecución de la obra, se encuentran las de verificar la recepción de productos, dirigir la correcta ejecución material de la obra, y suscribir las certificaciones parciales y la liquidación final de la misma. Como se puede observar, estas obligaciones son difícilmente exigibles cuando el director forma parte de la empresa constructora o es nombrado por esta. El técnico debe ser independiente para poder defender los intereses de su cliente, la comunidad de propietarios. Este hecho, muy extendido en las contrataciones de obras, suele presentar futuros problemas para la comunidad. Entre los agentes intervinientes en el proceso constructivo, se incluyen los propietarios y

usuarios de las edificaciones. En el art. 16, se exponen las obligaciones de estos, incluyéndose la de conservar en buen estado la edificación, mediante un uso y mantenimiento adecuado de la misma. Asimismo, se establece que deberá recibir, conservar y transmitir la documentación relativa a la ejecución de la edificación. La comunidad de propietarios, como propiedad de la construcción, estará obligada a disponer de dicha documentación, y a transmitirla a los distintos usuarios de las viviendas, con objeto de que estos utilicen y mantengan las mismas, de acuerdo con lo establecido en dicha documentación. Relacionado con el punto anterior, en el art. 17 se establecen los plazos de garantía mínimos para los diversos elementos que forman la construcción. Dichos plazos oscilan desde un año para elementos de terminación o acabados hasta los tres para los daños que afecten a la habitabilidad de las viviendas del inmueble e instalaciones y los diez años para daños en el edificio que afecten a la seguridad constructiva del mismo. La Ley establece que dichos plazos empezaran a contarse desde la fecha de recepción de las obras, independientemente del inicio del uso u ocupación de las viviendas.



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

Soluciones a gas Viessmann en cascada: eficientes y compactas con máximo aprovechamiento de la condensación

La solución perfecta para la aplicación en reformas de salas de calderas
Calderas compactas y económicas para consumos energéticos exigentes

Vitocrossal 100 CI, hasta 636 kW

Caldera de condensación a gas con potencias de 80 hasta 636 kW. Elevada eficiencia con dimensiones muy reducidas, pero con un gran volumen de agua. La caldera dispone de un diseño innovador con un intercambiador de calor construido en acero inoxidable. Incorporando un quemador de radiación Matrix para gas natural con sistema Lambda Pro Control. La regulación de la combustión se adapta automáticamente a los cambios de calidad de gas y consigue en cada momento una combustión óptima con mínimas emisiones en CO y NOx.



Vitodens 200-W, hasta 594 kW

La caldera mural de condensación a gas de alta potencia es una de las más eficientes y fiables del mercado. Disponible hasta 594 kW, el sistema en cascada compacto ahorra hasta un 30% de espacio dentro de la sala de calderas y reduce a la mitad el tiempo de instalación. Posibilidad de conectar hasta 6 calderas en cascada y hasta 8 (sin accesorios).



Vitocrossal 200 y Vitocorossal 300:

Calderas de acero inoxidable con potencias individuales hasta 1000 y 1400 kW respectivamente. Posibilidad de conectarlas en secuencia hasta 8 calderas y gestión integral mediante sistemas BMS.



La eficiencia es la fuente de energía más importante, Viessmann ofrece un catálogo completo de productos con sistemas eficientes para todo tipo de proyectos e instalaciones con la flexibilidad de escoger entre distintos combustibles: gas, gasóleo, solar térmica, fotovoltaica o aerotermia.
www.viessmann.es.

25+

25 años Viessmann España

Hacia una nueva generación



¿CÓMO RENOVAR LA SALA DE CALDERAS?



EDUARDO ELEJABAITIA
RESPONSABLE DE
PRODUCTO DE EMPRESA DE
FABRICACIÓN DE SISTEMAS
DE CALEFACCIÓN

Según los datos aportados por el IDAE en su Análisis del Consumo Residencial publicado en 2018, el consumo de energía primaria destinado a la producción de calefacción y de ACS, representa el 62 % del consumo total de una vivienda, siendo del orden del 43% dedicado a la calefacción y un 19% a ACS. En una gran parte de las viviendas, el consumo de energía es superior al realmente necesario y en otra gran parte el consumo que se realiza es ineficaz. Muchas viviendas construidas con anterioridad a 1980 eran diseñadas con requerimientos energéticos muy diferentes a los actuales; los aislamientos, los cerramientos y las instalaciones requerían aportes térmicos del orden de 180 kWh/m²/año frente a los 85-100 kWh/m²/año que se consideran actualmente como un consumo razonable.

¿CÓMO PODEMOS AHORRAR EN CALEFACCIÓN Y AGUA CALIENTE?

El mejor ahorro de energía es el de la energía que no se consume. Ajustarnos a las necesidades de cada momento y de cada persona permite no consumir energía innecesaria logrando ahorros considerables y esto se puede conseguir con pequeñas inversiones que mejoren el rendimiento de los sistemas de calefacción. Por supuesto otra forma de conseguir reducir los costes de calefacción y ACS y en la mayoría de los casos lograr un elevado ahorro con una rápida amortización es mediante la reforma integral de los generadores de calor y de la sala de calderas.

La reforma de la sala de calderas puede lograr elevados ahorros para cualquier comunidad, ajustar la producción de calor a las necesida-

des reales y mejorar el rendimiento de las calderas. Cambiar estas por otras que consuman combustibles más económicos, evitando pérdidas en la distribución mediante el correcto aislamiento de los conductos, son algunas de las acciones que una comunidad de propietarios puede acometer para lograr una reducción de la factura mensual.

Las calderas de condensación están fabricadas con materiales como el acero inoxidable o aleaciones de aluminio silicio, elementos que no se ven afectados por los condensados generados en el interior de las calderas. Estas calderas pueden enfriar los gases de la combustión tanto como deseen, aprovechando ese calor que, en el caso de otras tecnologías, era expulsado a la calle. Los sistemas más idóneos para trabajar con calderas de condensación son los suelos radiantes o sistemas de baja temperatura. Este tipo de emisores trabajan a temperaturas de impulsión de 45°C logrando un máximo aprovechamiento y un rendimiento que puede llegar al 98-99% (sobre el PCS), pero un sistema de calefacción con radiadores también puede funcionar y ser rentable con calderas de condensación.

Las calderas de condensación pueden modular su potencia y la temperatura de impulsión, adaptándose a las necesidades reales de cada momento, logrando con ello grandes ahorros en el consumo de combustible y además aportando un mayor confort.

¿PERO CUÁNTO SE PUEDE AHORRAR REFORMANDO LA SALA DE CALDERAS?

Depende del punto de partida y del tipo de instalación que se realice, pero sin entrar en grandes detalles el cambio de una caldera estándar por una caldera de condensación, solo por su mayor rendimiento, puede generar un ahorro entre el 20-25% y si el cambio es de una de baja temperatura a una de condensación, el ahorro puede ser entre un 15-20%. Si nuestro sistema trabaja modulando y se adapta en función de la temperatura exterior, los ahorros pueden aumentar entre un 5-10 %.

Por supuesto la reforma de una sala de calderas no es una inversión pequeña, el coste puede ser elevado. Las instituciones públicas son las primeras interesadas en aumentar la eficiencia de los sistemas de calefacción y en reducir el nivel de emisiones contaminantes. En enero la Comunidad de Madrid presentó su Plan Renove de Salas de Calderas 2019, que cuenta con una parte de ayudas públicas y otra privada, con el objetivo de cambio de calderas de carbón (con ayudas hasta el 50%), o la sustitución de calderas de bajo rendimiento por las de condensación (hasta el 20% en el caso del gasóleo y el gas natural).

EL CONTROL DE ACCESOS Y LOS SISTEMAS DE SEGURIDAD EN LAS COMUNIDADES



GRICELL GARRIDO
PRESIDENTA DE LA
COMISIÓN DE SEGURIDAD
DE LA CEIM

El Ministerio del Interior ha hecho público el Balance de Criminalidad 2018. El acumulado de robos con fuerza en domicilios aumentó en la Comunidad de Madrid un total de 12.793, un incremento del 1,8% respecto a 2017, una media de 35 robos con fuerza al día, un dato realmente alarmante.

Respecto a la sustracción de vehículos, a pesar de que se ha registrado una reducción de un 18,7% respecto a 2017, Madrid sigue siendo la provincia con un mayor número de sustracciones de vehículos, un total de 8.712, una media de 23 coches sustraídos al día. Cabe recordar que España es el tercer país europeo donde más hurtos de vehículos se producen, por detrás de Italia y Reino Unido.

Desde la Dirección General de Policía nos recuerdan la importancia de proteger con medidas de seguridad adecuadas los edificios de comunidades de propietarios, como paso previo a la protección de las viviendas. También hacen énfasis en la importancia de que las grabaciones aporten una mayor calidad de imagen porque utilicen una resolución Full HD con la adecuada iluminación, así como la importancia de implementar al uso de cámaras, sistemas modernos de seguridad para los accesos a garajes y portales que destacan por su gran efectividad.

VIDEOVIGILANCIA, EL SISTEMA DISUASORIO POR EXCELENCIA

Tal y como confirmó la Memoria 2017 publicada por la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD), la videovigilancia es la solución de seguridad líder en fincas residenciales. En el año 2017, los ficheros de video-



vigilancia en comunidades de propietarios alcanzaron los 33.601, representando un incremento del 24,41% respecto a 2016. Todavía no se ha publicado la memoria 2018, aunque debemos recordar que desde la entrada en vigor del RGPD ya no existe la obligación de registrar los ficheros en la AEPD, por lo que a partir de la fecha será difícil conocer el número exacto de fincas con sistemas de videovigilancia. Dada la dificultad del seguimiento adecuado para el correcto funcionamiento en las

comunidades en las que no se cuenta con vigilantes de seguridad acreditados ante la DGP, el funcionamiento de los sistemas de videovigilancia deben ser monitorizados en remoto, para la detección preventiva de averías y de sabotajes en tiempo real. Es importante también recordar las recomendaciones del Instituto Nacional de Seguridad (INCIBE) sobre las comunicaciones y que las mismas se realicen mediante redes de comunicación seguras VPN (Virtual Private Network) sin salida a Internet, debido a los ataques informáticos sufridos recientemente por cámaras IP de algunos fabricantes.

Ante los nuevos retos a los que ha de enfrentarse la seguridad perimetral, son cada vez más demandadas las cámaras térmicas que permiten “ver” la irradiación o temperatura de una persona, animal u objeto, los softwares de video análisis e Inteligencia Artificial, las comunicaciones mediante VPN o mediante APN seguras con 5G. Estas van a suponer una revolución sobre los actuales sistemas, facilitando un mayor control de los sistemas en remoto o seguridad en espacios hasta ahora inaccesibles. Gracias a estas nuevas tecnologías, los sistemas de videovigilancia pueden detectar y notificar intrusiones dentro un amplio períme-

8.712

Vehículos sustraídos en Madrid en 2018. La provincia con más robos, una media de 23 coches hurtados al día.

tro, la detección de objetos sospechosos abandonados o los sabotajes sobre las cámaras y la realización de mantenimientos predictivos, con una alta precisión y efectividad.

La implantación de los sistemas de seguridad y control de accesos en las comunidades de propietarios ha extendido su uso de los garajes a las puertas peatonales, portales y zonas comunes: piscinas, pistas de pádel, etc. El abanico de dispositivos de apertura cada vez es más amplio: mandos, llaveros de proximidad, tarjetas inteligentes tipo TAG con apertura remota, pulseras para gimnasios y piscinas, smartphone etc. Disponiendo de algoritmos de cifrados que ofrecen mayores niveles de seguridad.

La conexión del sistema con un Centro de Operaciones, además de permitir la detección de averías en tiempo real, permite que el alta-baja de usuarios y la asignación de permisos se lleve a cabo de una forma muy ágil y segura, evitando al administrador la gestión de los cambios de bombines, el almacenamiento de llaves de las comunidades, la gestión de los permisos de acceso a proveedores o personal subcontratado, la gestión de inquilinos que no son propietarios o el control de ocupación de las plazas.



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

CUATRO TRUCOS (LEGALES) PARA EVITAR PAGAR LA PLUSVALÍA MUNICIPAL



JOSÉ MARÍA SALCEDO
ABOGADO

Los contribuyentes que transmiten un terreno urbano están obligados a pagar la plusvalía municipal, salvo que demuestren que vendieron en pérdidas. Lo normal será aportar las escrituras de adquisición y transmisión para probar dicha pérdida. Pero, incluso en el caso de que la pérdida no resulte de las propias escrituras, será posible acreditarla mediante cualquiera de estos cuatro trucos legales.

1 ES POSIBLE ACTUALIZAR EL VALOR DE ADQUISICIÓN CONFORME AL IPC

Cada vez más juzgados están permitiendo actualizar el valor de adquisición del terreno conforme al IPC, a la hora de llevar a cabo la comprobación de escrituras. Y es que, como ya ha declarado algún juzgado, no es lo mismo lo que puede comprarse con una cierta cantidad de

dinero en el año X que en el año X+20. Por ejemplo, si un terreno se adquirió en marzo de 2005 por 150.000 euros, y se ha transmitido en octubre de 2018 por 175.000 euros, de escrituras resultaría una clara ganancia. Pero si actualizamos el valor de adquisición de acuerdo con la variación del IPC en dicho período (27,4%), aquél ya no sería de 150.000 euros, sino de 191.100 euros. Y entonces sí resultaría una pérdida de la comparación entre valor de adquisición y transmisión.

2 ¿QUÉ PASA CON LOS GASTOS DE NOTARÍA, REGISTRO Y URBANIZACIÓN DEL TERRENO?

Se ha planteado también si es posible incrementar el valor de adquisición con los gastos inherentes a la adquisición (notaría, registro, tributos), y con los gastos de urbanización (caso de que cuando se adquirió el terreno, no fuera urbano).

En relación con los gastos de notaría, registro y tributos, una reciente sentencia del Tribunal Superior de Justicia (TSJ) de Castilla y León permite su deducción. Y ello, teniendo en cuenta que dichos gastos sí son deducibles, cuando la ganancia por la

IPC

Cada vez más juzgados están permitiendo actualizar el valor de adquisición del terreno conforme al IPC, a la hora de llevar a cabo la comprobación de escrituras.

transmisión de un inmueble se grava en el Impuesto de Sociedades o en el IRPF. En cuanto a la inclusión de los gastos de urbanización como mayor valor de adquisición, se trata de una cuestión que va a ser resuelta en breve por el Tribunal Supremo. Hasta que ello ocurra, hay TSJ como el de Castilla y León, favorables a dicha interpretación. Y otros, como el de la Comunidad Valenciana que han considerado que estos gastos aumentan el valor del terreno, incremento que ya se refleja en el precio de la transmisión.

3 POSIBLE UTILIZACIÓN DE LOS "VALORES DE REFERENCIA" PUBLICADOS POR LA COMUNIDAD AUTÓNOMA PARA PROBAR LA PÉRDIDA

Además, el Tribunal Supremo, en una reciente sentencia, permite utilizar como medio de prueba de la ausencia de incremento de valor del terreno, los valores de referencia publicados por cada Comunidad Autónoma a efectos del ITPAJD y el ISyD. Por tanto, en la medida en que estos valores de referencia confirmen los que ya resultan de las propias escrituras de adqui-

sición y transmisión, sería posible para el contribuyente aportarlos como prueba de la pérdida generada en la transmisión.

4 CUANDO LA GANANCIA ES TAN PEQUEÑA, EL IMPUESTO ES CONFISCATORIO

Puede ocurrir, por último, que no sea posible probar la existencia de una pérdida en la transmisión, pero que la ganancia generada sea tan pequeña, en comparación con el impuesto a pagar, que éste resulte confiscatorio. Es el caso, por ejemplo, de un contribuyente que ha obtenido una ganancia en la transmisión de 7.000 euros, y se ve obligado a pagar una plusvalía municipal de 6.000 euros, o de 8.000 euros. El impuesto será, en ambos casos, confiscatorio. En el primer caso, el pago del impuesto absorberá gran parte de la ganancia obtenida. Y en el segundo, directamente toda la ganancia obtenida se destinará al pago del impuesto. Por ello, y hasta que el Tribunal Constitucional se pronuncie sobre este supuesto, algunos TSJ como el de la Comunidad Valenciana, ya están anulando las liquidaciones del impuesto por considerarlas confiscatorias.

calidad

tecnología

medioambiente

rapidez

servicio

24 HORAS

91 719 99 00

ALCARILLADO TECNICO S.L.
Avda. Los Águilas, 2 B - Fax: 91 719 99 01

E-mail: alc@alcarilladotecnico.es

www.alcarilladotecnico.es



ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES POR LA COMUNIDAD Y ACUERDO DE JUNTA PARA CONTESTAR UNA DEMANDA



VICENTE MAGRO SERVET
MAGISTRADO DEL
TRIBUNAL SUPREMO

Importante ha sido la sentencia que ha dictado la Sala 1ª del Tribunal Supremo 1/2019, de 8 de enero, que trata dos temas fundamentales para las comunidades de propietarios. A saber: adquisiciones de bienes inmuebles por la comunidad y el acuerdo de la junta para contestar una demanda. Respecto del primero se recoge que se ha entendido que las comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal, por carecer de personalidad jurídica, no pueden ser titulares registrales de bienes. Se le ha reconocido la posibilidad de ser titulares de anotaciones preventivas de medidas cautelares y de ejecución, como proyección en el ámbito registral de la capacidad procesal reconocida legalmente a las comunidades de propietarios, pero sin que ello se extienda a la inscripción registral de la adquisición del dominio o de otros derechos reales que son asientos de carácter definitivo. Sin embargo, la resolución de la DGRN, de 6 febrero de 2014, sí permite adquirir un elemen-

to privativo y simultáneamente convertirlo en elemento común, pero siempre que se haga por unanimidad y se describa la configuración y extensión del derecho cuya inscripción se pretende, en aplicación del art. 17 LPH y arts. 6 y 9 LH y 51. 6 RH. Y la resolución de la DGRN, de 12 de febrero de 2016, de que debe admitirse el acceso registral de bienes a favor de la comunidad de propietarios en régimen de propiedad horizontal en los supuestos de ejecuciones judiciales, pero debe reputarse como una situación de tránsito a su posterior transmisión, a su atribución a copropietarios en proporción a sus cuotas o a su conversión en elemento común. Lo que sí se admite por la resolución antes citada de 4 de octubre de 2013 es que la finca sea adquirida por todos y cada uno de los propietarios, y no por la comunidad, en cuyo caso la inscripción no sería a favor de ésta, sino de todos y cada uno de los comuneros. Respecto de la segunda cuestión cuando la comunidad es demandada no haría falta un acuerdo de junta para oponerse, ya que se trata de que la comunidad es la demandada, por lo que la actora la considera legitimada, y lo hace en la persona del presidente que la representa, como se expresa en la demanda. Aquí ya está la comunidad compelida por unos plazos fatales para contestar a la demanda y, en su caso, para recurrir; por lo que convocar el presidente, aunque con urgencia, una junta extraordinaria de propietarios para conseguir autorización para la oportuna defensa de los intereses de la comunidad, acortaría sustancialmente los plazos y, por ende, la defensa. De ahí que el acento se deba colocar en que la defensa no sea inocua y arbitraria sino razonable, con el fin de velar por los intereses de la comunidad, y congruente con los acuerdos adoptados por ella, objeto de impugnación. Por ello, el presupuesto de la intervención pasiva del presidente es que su actuación como órgano de la comunidad no supere el ámbito objetivo del poder de representación que como tal tiene conferido, esto es, en los asuntos que afectan a la comunidad. Y a esta le interesa que se defienda y recurrir lo que sea positivo para la misma.



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 30 de Junio de 2019. Consulta condiciones.

Solicite presupuesto sin compromiso.
917374890 - info@techem.es



DAÑOS POR INCENDIO EN VIVIENDA: ¿RESPONDE EL PROPIETARIO O EL INQUILINO?



SALVADOR SALCEDO
ABOGADO

Es relativamente frecuente que en una vivienda puedan producirse accidentes domésticos de mayor o menor gravedad. El periodo invernal es propicio a los incendios en el hogar que mayoritariamente se producen por causas eléctricas y por aparatos productores de calor, como radiadores o braseros. Resulta por tanto conveniente tener el inmueble asegurado, de modo que la póliza de seguros proporcione cobertura completa a los daños.

Si la vivienda donde se produce el incendio está alquilada, puede surgir la duda acerca de quién debe responder de los daños que se ocasionen por la deflagración. Lo cierto es que el contrato de alquiler obliga al arrendador a ceder el uso de su propiedad, y al arrendatario a hacer uso del inmueble alquilado como un diligente padre de familia, así como al pago de la renta convenida.

El artículo 1.563 del Código Civil establece una presunción de responsabilidad del inquilino respecto al deter-

rioro o pérdida que pueda sufrir la vivienda arrendada, salvo que acredite que tales daños se han ocasionado sin culpa suya. Se trata, por tanto, de una presunción "iuris tantum" que responsabiliza al arrendatario, pero que puede ser desvirtuada aportando prueba en contrario que demuestre que el inquilino actuó con toda la diligencia exigible para evitar la producción del daño. Responsabilidad que deriva del hecho mismo de la posesión, según criterio jurisprudencial reiterado, y que obliga a conservar los bienes ajenos poseídos en el mismo estado de conservación en que se recibieron.

La Audiencia Provincial de Barcelona abordaba en reciente sentencia esta problemática. En el supuesto enjuiciado la aseguradora del propietario, que cubrió los daños ocasionados en la vivienda alquilada como consecuencia de un incendio, interpuso demanda contra el inquilino reclamándole el importe de la indemnización satisfecha, por considerarlo responsable del siniestro. El arrendatario se opuso a la demanda negando cualquier responsabilidad al no encontrarse en la vivienda en el momento del siniestro, aunque el incendio se debió a un descuido de una sartén con aceite en los fogones de la cocina, por un ocupante de la vivienda, lo que provocó que la misma se incendiara y que las llamas llegaran a la campana extractora y a los muebles de la cocina.

Planteada en esos términos la controversia, la cuestión medular para resolver el conflicto era si el arrendatario debía responder de los daños ocasionados por los ocupantes de la vivienda, al detentar él la posesión del inmueble por razón del contrato de alquiler vigente. En este sentido no puede obviarse el contenido del artículo 1.564 del Código Civil que literalmente refiere que "el arrendatario es responsable del deterioro causado por las

personas de su casa".

La Sala, por tanto, considera

que el inquilino no

ha conseguido desvirtuar

en el presente caso la presunción

que le responsabiliza del deterioro por incendio de la vivienda arrendada. Es más, concluye que debería haber probado que existe una explicación causal que excluye que el resultado dañoso sea imputable a él o a las personas de su casa, y no lo ha hecho. Por este motivo, se desestima el recurso de apelación interpuesto, y se confirma la sentencia de instancia que condenó al inquilino al pago de los daños ocasionados por el incendio.

¡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!

Asociación española
de empresas lectoras de
Contadores y Energía



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**





CUESTIONES DE INTERÉS EN TORNO A LA REDACCIÓN DEL NUEVO ART. 10 DE LA LAU



ALEJANDRO FUENTES-LOJO RIUS
ABOGADO

Tras la derogación del efímero Real Decreto Ley 21/2018, de 14 de diciembre, de Medidas Urgentes en materia de vivienda y alquiler, el Gobierno aprobó el pasado 1 de marzo un nuevo RDL 7/2019 de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, que reforma, entre otras materias, la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU). El espíritu de este nuevo texto legal es recuperar las medidas legales que ya preveía el derogado RDL 21/2018 e impulsar otras nuevas para garantizar la asequibilidad y la estabilidad del inquilino de vivienda en aras de que el arrendamiento se erija en una alternativa al dominio de acceso a la vivienda real y no residual. Tal como ya preveía el derogado RDL 21/2018, se amplía el plazo de 1 a 3 años de la prórroga legal tácita del art. 10 de la LAU para los contratos de arrendamiento de vivienda, si bien como novedad el RDL 7/2019 introduce una ampliación del plazo de preaviso para notificar

la voluntad de cualquiera de las partes de que no opere la prórroga a la finalización del plazo de duración del contrato en aras de dotar de mayor estabilidad a la relación contractual, de tal forma que las partes puedan conocer con un plazo de tiempo suficiente la intención de la otra parte con respecto a la duración del contrato, y evitar los perjuicios derivados de una sorpresiva notificación de terminación de la relación contractual. Respecto de la cuestión de si estamos ante una prórroga de carácter trienal, o si, por el contrario, se trata de tres prórrogas de carácter anual en el sentido de la redacción del art. 10 anterior a la reforma de 2013, cabe hacer la siguiente diferenciación:

A) LA REDACCIÓN DEL ART. 10 DEL RDL 21/2018

Esta dicción del art. 10 de la LAU dice literalmente que "el contrato se prorrogará necesariamente durante tres años más", lo que parece dar a entender que se trata de una única prórroga de carácter trienal, de tal forma que si el arrendatario no comunica su voluntad de que no opere dicha prórroga con una antelación de 30 días a la fecha de finalización del plazo contractual, o de la prórroga legal obligatoria del art. 9 en caso de que el

plazo contractual pactado fuere inferior, quedará obligado a respetar dicho plazo trienal adicional, sin estar facultado para poner fin al contrato a la finalización de cada anualidad de esta prórroga trienal; todo ello sin perjuicio de su facultad de desistimiento del contrato del art. 11 de la LAU con las consecuencias indemnizatorias que operen si fuere el caso. Si bien creemos que se trata de un mero defecto de técnica legislativa, y que la voluntad del legislador es la de facultar al arrendatario para que pueda año tras año hasta un plazo máximo de tres años decidir si pone fin a esta prórroga, una interpretación literal del precepto legal nos lleva a mantener lo contrario. Abona la tesis de que se trata de un error involuntario del legislador una interpretación auténtica del RDL 21/2018 basada en el texto del Preámbulo, que afirma que el objeto de esta regulación es devolver al arrendatario de vivienda la protección legal que tenía con anterioridad a la entrada en vigor de la reforma de la Ley 4/2013. También la interpretación del nuevo redactado del art. 36 de la LAU abona esta tesis, ya que en su apartado 2, hace referencia a la actualización de la fianza con posterioridad al plazo de duración mínimo, "cada vez que el arrendamiento se

1a3 AÑOS

Se amplía el plazo de 1 a 3 años de la prórroga legal tácita para los contratos de arrendamiento de vivienda, si bien como novedad el RDL 7/2019 introduce una ampliación del plazo de preaviso.

prorrogue", de tal forma que parece referirse a varias prórrogas anuales y no a una sola de carácter trienal.

B) LA REDACCIÓN DEL ART. 10 DEL RDL 7/2019

El redactado dado por el nuevo RDL 7/2019, siguiendo el redactado anterior a la Ley 4/2013, reza "el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta un máximo de tres años más". A diferencia de la redacción del precepto legal dada por el derogado RDL 21/2018, en este caso no cabe duda que se trata de tres prórrogas cada una de carácter anual, estando el arrendatario facultado a poner fin a la prórroga legal tácita a la finalización de cada prórroga anual notificando con una antelación mínima de un mes al arrendador, no quedando pues obligado a respetar los tres años de prórroga. En definitiva, la cuestión planteada no es baladí ya que los efectos jurídicos para el arrendatario que se encuentre en dicho período de prórroga legal tácita y que desee poner fin al contrato antes de que transcurran tres años de prórroga, serán muy distintos en uno u otro caso.

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



PONGAMOS QUE HABLO...

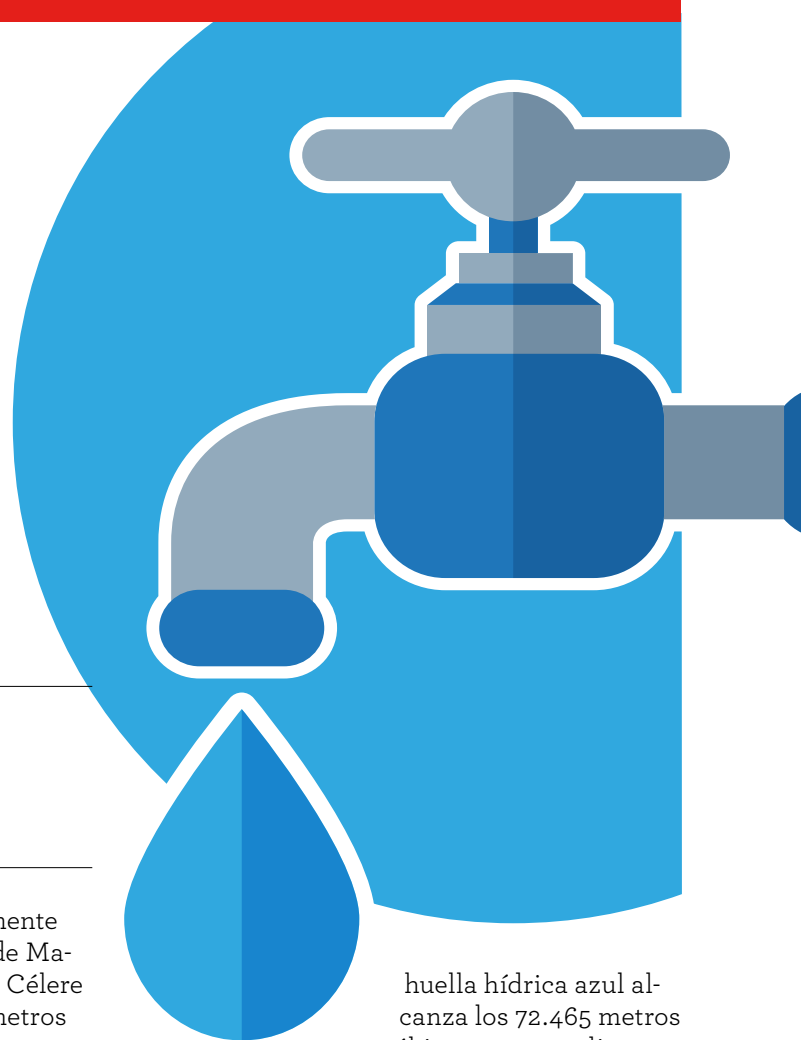
HUELLA

HÍDRICA AZUL Y EDIFICACIÓN RESIDENCIAL



ARANTXA CASTAÑO
PERIODISTA

Un estudio presentado recientemente por la Universidad Autónoma de Madrid (UAM) y la promotora Vía Célere determina que se necesitan 50.000 metros cúbicos de agua para construir una promoción de 100 viviendas de 100 metros cuadrados cada una. Es el contenido de 20 piscinas olímpicas y corresponde a la huella hídrica azul, pero también existe la verde (volumen de agua evaporada procedente de la lluvia y la humedad) y la gris (el agua contaminada resultante de la producción de bienes y servicios). Teniendo en cuenta que en menos de una década 2/3 de la población mundial vivirá en zonas donde la demanda de agua supere la oferta disponible, se impone una reducción de la huella, sea cual sea su color. Para desarrollar este estudio pionero, Vía Célere ha estudiado la huella hídrica azul de la promoción Residencial Célere Villaverde (Madrid), compuesta por 98 viviendas, con una superficie total superior a 15.400 metros cuadrados y dotada con piscina, pista deportiva y gimnasio, entre otros servicios. De acuerdo con los albaranes de compra y facturas de proveedores, se ha estimado un consumo total de agua de 5,7 metros cúbicos por metro cuadrado construido, lo que supone un total de 88.498 metros cúbicos. Otro enfoque, basado en el volumen total de agua que incorpora cada uno de los materiales usados en la promoción, y teniendo en cuenta que los más utilizados son, además del agua, el cemento, el yeso, el pladur, los prefabricados de hormigón, el acero, la arena, la grava, la cerámica, el vidrio y la madera, el cómputo total de la



huella hídrica azul alcanza los 72.465 metros cúbicos, unos 2,2 litros por kilogramo de material

empleado, esto es, 4,6 metros cúbicos de agua por metro cuadrado. Partiendo de estos datos, que ubican la huella hídrica azul entre 4,6 y 5,7 metros cúbicos por metro cuadrado, la UAM y Vía Célere han concluido que 100 viviendas de 100 metros cuadrados consumirían alrededor de 50.000 metros cúbicos, que son los que caben en veinte piscinas olímpicas. Pero hay más. Un kilo de carne necesita para su producción 16.000 litros de agua y uno de arroz 3.000. Producir las diez manzanas que una familia media puede consumir en dos días requiere 700 litros. Según datos ofrecidos por ACCIONA en su web sostenibilidad.com, el promedio mundial de huella hídrica es de 1.250 metros cúbicos per cápita por año. En España alcanzamos los 2.325 y en Estados Unidos, el país que más agua gasta junto a China e India, el consumo ronda los 2.500 litros por persona y año. Elegir alimentos de proximidad, primar los vegetales sobre las carnes, limitar el riego en jardines domésticos, utilizar con racionalidad los electrodomésticos, cerrar el grifo mientras no lo usamos y leer atentamente el etiquetado de los productos que adquirimos favoreciendo el consumo responsable son pequeños gestos que podemos adoptar en nuestras casas para reducir la huella hídrica.



ullastres

desde 1912

Comprometidos con tu bienestar

GESTIÓN INTEGRAL DE
INSTALACIONES Y SUS
CONSUMOS EN EDIFICIOS



RENOVAMOS LAS SALAS DE CALDERAS MEJORANDO SU EFICIENCIA PARA GENERAR AHORROS Y CONFORT



RENOVAMOS LAS SALAS DE CALDERAS E INDIVIDUALIZAMOS LOS CONSUMOS

Diseñamos y ejecutamos la nueva instalación adaptada a las necesidades específicas de la normativa RITE, maximizando el ahorro energético, reduciendo su impacto medioambiental, evitando averías frecuentes y garantizando el confort.

Más de 100 años de experiencia y más de 17.500 instalaciones en Madrid.



MEDIDAS DE
AHORRO
ENERGÉTICO



LEGALIZACIÓN
DE
INSTALACIONES



MANTENIMIENTO
INTEGRAL DE
INSTALACIONES



EMERGENCIAS
24 HORAS



GESTIÓN DE
CONSUMOS



www.ullastres.com

91 726 49 10





Siéntate a gusto

Nosotros hacemos que todo funcione



www.serbis.es

 916106253