

administración de  
**FINCAS**

Mayo/Junio 2019 | Número 170



# Cómo cumplir los ODS en el sector de la edificación



**CAF Madrid**  
Colegio Profesional Administradores Fincas

EVERY DAY COUNTS

GOMEZ GROUP

METERING



30%

AHORRO CONSUMO

\*FUENTE IDAE



EMPIECE  
A AHORRAR  
INSTALANDO  
REPARTIDORES  
DE COSTES  
DE CALEFACCIÓN

SOLICITE PRESUPUESTO SIN  
COMPROMISO Y SIN COSTE ALGUNO

902 095 096

@ info@gomezgroupmetering.com  
www.gomezgroupmetering.com



CARTA

## ENAF León 2019: otro Encuentro, otra oportunidad



CARMEN MAICAS,  
VOCAL TERCERO  
DEL CAFMADRID

Los días 31 de mayo y 1 de junio los administradores de fincas colegiados de toda España tuvimos la oportunidad de encontrarnos en la maravillosa ciudad de León. Y sí, digo encontrarnos porque en una profesión tan individualista como la nuestra, donde el día a día se desarrolla, en mayor o menor medida, en la soledad de nuestras oficinas y en la vorágine de las tareas diarias, estos encuentros nos dan la gran oportunidad de relacionarnos con los compañeros, compartir y aprender. El día 30, en el que comenzaron a llegar los congresistas y a recoger sus acreditaciones, se palpó esa ilusión por lo nuevo, por la expectativa de qué va a deparar el Encuentro, a qué compañeros, ponentes, proveedores, etc., conocidos o no conocidos, nos íbamos a encontrar. Llegó la mañana del 31, día de inauguración del Encuentro; los administradores de fincas colegiados, en grupos o en solitario, nos fuimos acomodando en el Salón de Actos

del Auditorio de León y, como si de un teatro se tratara, comenzó la función, pero no una cualquiera sino aquella que desde el primer momento te envuelve y atrapa. Las ponencias, todas ellas de gran interés para nuestro día a día profesional, resultaron ser un contraste entre temas tradicionales, teóricos, sobre los que siempre hay que actualizarse y aprender, y materias relativas a las nuevas tecnologías, la inteligencia artificial y la domótica, presentes ya en la vida diaria y por ello también en las comunidades de propietarios. Y, como no podía ser menos, también disfrutamos de una ponencia sobre comunicación no verbal, tan útil a la hora de llevar a buen término las reuniones de trabajo y fundamentalmente las juntas.

Antes de finalizar el Encuentro contamos con el toque de gracia que un humorista profesional expande por la sala antes de llegar a la entrañable y emocionante clausura, siendo de destacar las palabras del anfitrión del encuentro, el presidente del Colegio Territorial de León, al que de nuevo hay que agradecer, al igual que a su equipo, el éxito del Encuentro.

No olvidemos tampoco la parte lúdica de esos días, los cafés, comidas, cenas y bailes compartidos con los compañeros, así como la visita a León, ciudad acogedora, con gran historia y con una majestuosa Catedral con sus maravillosas vidrieras. En el camino de regreso, cada uno de nosotros a una parte de España, volvimos con la sensación de haber aprendido, haber recargado las pilas, tener un poco más fácil la relación con nuestros clientes, saber que la tecnología va a cambiar nuestra profesión, haber crecido como profesionales de la administración de fincas y haber hecho amigos.

“ LAS PONENCIAS, TODAS ELLAS DE GRAN INTERÉS, RESULTARON SER UN CONTRASTE ENTRE TEMAS TRADICIONALES, TEÓRICOS, SOBRE LOS QUE SIEMPRE HAY QUE ACTUALIZARSE Y APRENDER, Y MATERIAS RELATIVAS A LAS NUEVAS TECNOLOGÍAS ”



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

**SIN COSTES SIN DERRAMAS**

**GRATIS**  
PLAN 100%  
SUBVENCIONADO

**EL KIT INTEGRAL GRATUITO INCLUYE :**

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

\* Sujeto a las condiciones del Contrato de Mantenimiento.

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

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

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



**Tel.: 91 811 92 68**  
[www.vigilamosucomunidad.com](http://www.vigilamosucomunidad.com)

**ASG10** UNA NUEVA DIMENSIÓN EN SERVICIOS A COMUNIDADES



**NUESTROS SERVICIOS:**

- > Conserjes y Porteros.
- > Controladores.
- > Recepcionistas.
- > Limpiezas.
- > Jardinería.
- > 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](http://www.asg10.com)



**SUMARIO**



**25 A FONDO**  
**¿Cómo cumplir los ODS en el sector de la edificación?**



**30 ASESORÍA JURÍDICA**  
**El galimatías legislativo en torno a los pisos turísticos**



**18 EN PRIMERA PERSONA**  
**Entrevista a Carolina Gómez, presidenta de Building Youngs**

**ACTIVIDAD COLEGIAL**

XXXIX Junta General Ordinaria de Colegiados .....7

La magia envuelve la Fiesta del Verano .....12

**FORO TÉCNICO**

Instalación de nuevos equipos de aire acondicionado .....34

La precisión de los contadores de agua con lectura remota .....38

**TRIBUNA LEGAL**

Cómo afecta el control de jornada a los empleados de fincas urbanas.....40

Elementos de cierre y revestimientos exteriores .....44

administración de **FINCAS**

Revista del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid • Mayo-Junio 2019 • Nº 170

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.



## 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



Operativo las 24 horas del día



Activación de alarmas sonoras y visuales



Reconocimiento de matrículas



Inteligencia artificial para procesar información



Alarma por sabotaje a las cámaras



# ACTIVIDAD COLEGIAL



## XXXIX JUNTA GENERAL ORDINARIA DE COLEGIADOS

El pasado 26 de junio se celebró, en segunda convocatoria, la XXXIX Junta General Ordinaria de Colegiados del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid) en la Asociación de la Prensa. La apertura de la misma corrió a cargo de la presidenta, **Isabel Bajo**, que agradeció la asistencia de los colegiados asistentes, para inmediatamente después dar la palabra al secretario del Colegio, **Benjamín Eceiza**. Éste sometió a aprobación de la sala el Acta de la XXXVIII Junta de Colegiados, siendo aprobada por unanimidad.

La presidenta, en su informe, dio cuenta de los dos reconocimientos obtenidos por el CAFMadrid en las últimas semanas: el sello Madrid Excelente y el certificado ISO, que otorga AENOR. También destacó los proyectos que se están llevando a cabo en el Colegio (desarrollo del Escritorio y de sus funcionalidades) y la labor desempeñada por las distintas Comisiones de Trabajo, que están siendo muy participativas. Asimismo, Isabel Bajo explicó a la sala que el CAFMadrid está desarrollando un Plan Estratégico de la Profesión, que contempla afianzar las relaciones con los distintos partidos políticos en las administraciones local y autonómica.



Por lo que se refiere al Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España (CGCAFE), de la que Bajo es vicepresidenta, comentó que el CAFMadrid está representado por distintos miembros de la Junta de Gobierno en sus Comisiones de Trabajo y que se ha sumado al proyecto que, a través de la Universidad de Burgos, persigue conseguir el Grado Oficial de Administrador de Fincas. Tras su intervención, Benjamín Eceiza realizó un análisis del Informe de Secretaría, que incluye la labor realizada por las distintas comisiones durante 2018, destacando los cursos que el Colegio organiza fuera de Madrid capital

bajo el programa "La formación se mueve".

### PRESUPUESTO PARA 2019

Finalmente, el tesorero del CAFMadrid, **Santiago Vergara**, resumió las cuentas correspondientes a 2018, que comprenden el balance y la cuenta de pérdidas y ganancias, resultando favorable según el informe de Auditoría independiente emitido por la firma Advance Audit. Sometido a la votación de la sala, se aprobaron por unanimidad las cuentas del ejercicio económico cerrado a 31 de diciembre de 2018. Con respecto al presupuesto de ingresos y gastos para 2019, éste fue aprobado por mayoría.

# Acuerdo con Ampimex



▲ David López e Isabel Bajo sellan el acuerdo. Fotos: JB

El Colegio ha firmado un convenio de colaboración con la Asociación Madrileña de Empresas Instaladoras y Mantenedoras de Extintores y de Equipos y Sistemas de Prevención y Protección Contra Incendios (Ampimex), por el cual, además de asesorar en materia jurídica y técnica al Colegio en el cumplimiento de la normativa de protección contra incendios, informara sobre legislación, sentencias judiciales, instrucciones, nueva normativa y consultas de las diferentes administraciones públicas. Ambas partes, representadas por la presidenta del CAFMadrid, **Isabel Bajo**, y su homónimo en Ampimex, **David López**, se comprometen a organizar de forma periódica jornadas técnicas sobre prevención de incendios en comunidades de propietarios.



## NUEVO ACTO DE ENTREGA DE LOS TÍTULOS DE ADMINISTRADOR DE FINCAS

El pasado 29 de mayo, el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid) celebró la tradicional entrega de Títulos a los Administradores de Fincas que se han colegiado en el último año. Expedidos por el Consejo General a petición de nuestro Colegio, estos Títulos les habilitan para ejercer la Profesión con total garantías y cualificación. Casi 45 compañeros acudieron, acompañados por sus familiares, a recoger este reconocimiento de manos de la presidenta del CAFMadrid, Isabel Bajo, que además de felicitar a los nuevos colegiados, les



animó a participar en los cursos, jornadas y actividades que el Colegio organiza periódicamente. Del mismo modo, quiso hacerles partícipes de los sendos reconocimientos que ha obtenido recientemente el CAFMadrid: la **Marca de Garantía Madrid Excelente** “por la apuesta clara del Colegio por la calidad, por la innovación y por la mejora continua de todos los procesos que garantizan las mejores prestaciones a sus colegiados” y el **Certificado de Registro de Empresa, con el N° ER-0346/2019**, por parte de AENOR que “evidencia la conformidad de nuestro sistema de gestión con la norma ISO 9001”. Acompañada de la vocal del Colegio, **Rocío Molina**, encargada de presentar el acto, la presidenta agradeció la asistencia de los administradores recién incorporados a la institución para seguidamente disfrutar de un vino español en un ambiente más informal.

### Convenio con Zeta Comunidades



El pasado 24 de mayo, el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid), representado por su presidenta **Isabel Bajo**, firmó un acuerdo con la empresa de servicios integrales Zeta Comunidades, encabezada por **José María Luengo**. El convenio constituye el marco de colaboración de las entidades firmantes para canalizar la cooperación de Zeta Comunidades en las actividades de CAFMadrid encaminadas a la mejor información y formación de sus colegiados, en particular sobre conserjería, limpieza, mantenimiento de piscinas y jardinería.

### Navarro y Navarro y el Colegio colaborarán en la búsqueda de herederos

Ese mismo día, **Isabel Bajo**, en nombre del CAFMadrid, también suscribió un convenio con **Guillermo Navarro**, actuando en representación de la firma de abogados Navarro y Navarro. En virtud de este acuerdo, los administradores de fincas colegiados recibirán información y formación sobre la localización de herederos y legatarios, búsqueda de propietarios de bienes inmuebles, investigación de patrimonio, tramitación de herencias y asesoramiento jurídico en materia de sucesiones, actividades en las que Navarro y Navarro es especialista.





▲ Isabel Bajo recoge el sello de manos del viceconsejero Javier Ruiz. Le acompañan el gerente de CAFMadrid, Alfredo Ortega, y la directora de la Fundación Irene Navarro.

## EL COLEGIO RECIBE EL SELLO MADRID EXCELENTE POR LA "CALIDAD, LA INNOVACIÓN Y LA MEJORA CONTINUA DE SU SERVICIO"

El Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid) recibió el pasado 10 de junio el sello de Madrid Excelente otorgado por la Fundación Madrid por la Excelencia, organización sin ánimo de lucro de la Comunidad de Madrid, dependiente de la Consejería de Economía, Empleo y Hacienda. El acto de entrega tuvo lugar en la sede de la Fundación, donde la presidenta de CAFMadrid, Isabel Bajo, recogió el sello de manos del viceconsejero de Economía y Competitividad de la Comunidad de Madrid, Javier Ruiz. "La obtención de este sello ha supuesto un gran esfuerzo tanto de la junta de gobierno, como de los

colegiados y de los trabajadores del colegio por revisar y actualizar procedimientos de una institución con 50 años de existencia. Hemos conseguido adaptarnos a lo establecido por una institución con el nivel de exigencia de la Fundación Madrid por la Excelencia. Ahora podemos decir que estamos preparados para crecer", manifestó la presidenta de CAFMadrid. Esta mención distingue a CAFMadrid como corporación que cuenta con la confianza de sus colegiados, reconocida por la sociedad en su conjunto y respaldada por la Comunidad de Madrid, que certifica la calidad y la excelencia en gestión de las empresas y fomenta la competitividad del sector empresarial.

## AENOR entrega el certificado ISO 9001 por su Sistema Integrado de Gestión de la Calidad

Pocos días después de ser distinguido con el sello de Madrid Excelente, el Colegio recibió el pasado 25 de junio de la norma internacional ISO 9001, la herramienta de gestión de la calidad más extendida en el mundo, con presencia en 189 países, y que otorga la Asociación Española de Normalización y Certificación (AENOR).



▲ Isabel Bajo y Gonzalo Piédrola, durante el acto de entrega. Fotos: JB

La presidenta del CAFMadrid, Isabel Bajo, recibió en la sede del Colegio al director de AENOR para la Región de Centro y Europa, Gonzalo Piédrola, encargado de entregarle la distinción que acredita que la institución cumple con los requisitos que establece la Norma UNE-EN ISO 9001 y que ha implantado un Sistema de Gestión de Calidad que apuesta por la mejora continua. "El Colegio de Administradores de Fincas de Madrid ha demostrado la mejora de sus procesos de trabajo y la eliminación de costes que conlleva la falta de calidad, logrando una mayor implicación de los profesionales al conseguir el trabajo bien hecho y de forma sostenible", señaló Piédrola. Por su parte, Isabel Bajo, explicó que "el esfuerzo desempeñado por los miembros de la Junta de Gobierno y el personal del Colegio ha tenido sus frutos con este reconocimiento a la excelencia y mejora continua que guían la gestión del Colegio en los distintos servicios y departamentos que lo integran".

PRIMERO

# GRACIAS

POR TERNOS EN CUENTA

## CONTADORES DE AGUA

LECTURA Y MANTENIMIENTO

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

## REPARTIDORES DE COSTES

PARA CALEFACCIÓN CENTRAL

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

## SERVICIOS AL ADMINISTRADOR FACTURACIÓN INDIVIDUALIZADA DE SUS CLIENTES

  
**CONTADORES  
CASTILLA**

C/ Gutierre de Cetina, 17  
28017 Madrid

Tel.: **91 407 82 37**  
[info@contadorescastilla.com](mailto:info@contadorescastilla.com)



# LA MAGIA ENVUELVE LA FIESTA DEL VERANO



▲ Sobre estas líneas, el mago Murphy durante su actuación.

niños que, acompañados por sus padres, tíos o abuelos, abarrotaban la Fiesta.

Altatec, Conversia, Grupo GTG, Ingsegur, Murprotec, Navarro y Navarro, Prevent, José Silva y Zulux consiguieron hacer más amena la espera de los administradores hasta la actuación central de la Fiesta del Verano: el show The Majestic del mago Murphy.

Tras los números de magia que, en compañía de niños y mayores, ejecutó Muphy, las empresas patrocinadoras ofrecieron un vino español y un menú infantil. Para finalizar, el Colegio sorteó una Consola PS4 y un fin de semana en un parque temático para toda la familia entre todos los administradores que habían sellado su pasaporte en los stands de los patrocinadores y lo habían depositado en la urna que se encontraba en el stand de **Solucionaf**, el directorio de empresas del Colegio.

El pasado sábado 15 de junio, las puertas del Gran Teatro Bankia Príncipe Pío se abrieron para recibir a más de 400 personas, entre administradores de fincas y familiares, para celebrar la Fiesta del Verano que anualmente celebra el Colegio coincidiendo con el inicio de esta estación.

Nada más llegar al evento, los más pequeños pudieron disfrutar de las actividades programadas por los alumnos del conocido mago Harry Potter, que entre juegos, pompas de jabón y globos, arrancaron las risas de los casi 200 niños que se reunieron en el teatro.

La presidenta del CAFMadríd, Isabel Bajo, acompañada por la coordinadora de la Comisión de Relaciones Personales entre Colegiados, **Inés Navarro**, agradecieron la asistencia de los administradores a este evento familiar y la organización del mismo por parte de los inte-



grantes de dicha Comisión. Mientras, los stands de las empresas patrocinadoras se llenaban de chuches, lápices de colores, bolis, peluches... con los que obsequiar a los

# 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



# Repsol BiEnergy e+10

El gasóleo calefacción que proporciona a tus clientes mayor eficiencia energética



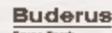
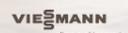
Inventemos el futuro

- Hasta un **30% de ahorro energético.**
- Mayor respeto por el **medio ambiente.**
- La mayor red de distribución.**

**Colabora con nosotros y ofrece a tus clientes el gasóleo calefacción más eficiente para calderas de condensación.**

Llama ya al **901 101 101**  
o infórmate en **repsol.es**

Recomendado por los principales fabricantes de calderas:



Reducción de emisiones de SO<sub>2</sub>, superior al 95% respecto al gasóleo C estándar en todas las calderas. Reducción de emisiones de CO y partículas superior al 95% y de CO<sub>2</sub>, proporcional al ahorro energético mencionado respecto al gasóleo C estándar en calderas convencionales. Reducción de emisiones de NO<sub>x</sub>, superior al 20% respecto al gasóleo C estándar en calderas de condensación con quemador de llama azul.

David García Montejo

RESPONSABLE DE LA GESTIÓN DE SOLUCIONAF, EL DIRECTORIO DE EMPRESAS DEL CAF

## “EL COLEGIADO TIENE QUE CONSIDERAR QUE SOLUCIONAF ES TAMBIÉN SUYO”

### ¿Qué es Solucionaf?

Solucionaf es un directorio de empresas, organizado por diferentes categorías de su actividad, lo que facilita su búsqueda. Es de acceso público y libre, por lo que puede ser consultado por cualquier internauta, si bien está dirigido principalmente al colectivo de administradores de fincas, un colectivo muy exigente con el servicio, que valora por igual el presupuesto como la calidad y el buen hacer de la empresa de servicios.

### ¿Cómo surge este directorio de empresas?

El colectivo de colegiados de administradores de fincas, por las características de su actividad, necesita contar habitualmente con un abanico de empresas en las que poder confiar para poder dar un adecuado servicio y realizar las labores de mantenimiento de las fincas que administra. Por otra parte, un gran número de empresas contactan habitualmente con CAFMadrid con el objetivo de ofrecer sus servicios a los colegiados. Solucionaf es la propuesta avalada por CAFMadrid para resolver estas necesidades citadas.

### ¿Cómo se refleja esta experiencia del colegiado en Solucionaf?

Cada empresa tiene una ficha asociada que describe su actividad y sus datos de contacto.

En esta ficha, los colegiados de CAFMadrid, únicamente éstos, pueden escribir una reseña valorando su experiencia con esta empresa. Desde Solucionaf fomentamos y animamos a que los colegiados realicen una valoración, pues su profesionalidad y conocimiento a la hora de realizarla será de gran ayuda para otros compañeros de profesión, a la vez que supondrá una motivación a estas empresas para seguir mejorando.

### ¿Qué beneficios obtiene una empresa por estar en Solucionaf?

En primer lugar, integrarse en un directorio de empresas avalado por CAFMadrid, accesible online en cualquier momento y que le permite ser localizada de una manera fácil e intuitiva por su público objetivo, a la vez que le diferencia de otras empresas

de su sector de actividad o, en el caso de que su competencia también ya esté presente, aparecer junto a ella.

Crea Marca y facilita su reconocimiento actual y futuro por el Administrador de Fincas y el usuario de Solucionaf. En la sociedad actual, si no te promocionas, si no estás en la plataforma que utiliza tanto tu público objetivo, como tus competidores, no existes. Estar en Solucionaf es hacerte visible, accesible. Éste es un importante abanico de beneficios intangibles que es reconocido por las principales empresas del sector que confían en Solucionaf.

Además, a diferencia de otros directorios de empresas, en Solucionaf nos preocupamos por que la información de las empresas sea correcta y actualizada.

### ¿Cómo contactan los colegiados con las empresas presentes en Solucionaf?

El colegiado puede localizar a una empresa a través de la actividad en la que se encuentra ubicada o a través de palabras clave. Una vez localizada, el profesional puede contactar con las empresas a través de la plataforma, existiendo un campo específico en cada ficha de las empresas para ello, o bien puede hacerlo directamente, pues el email de contacto de la empresa es público en la ficha. Solucionaf no oculta información para que sea imprescindible contactar a través de la plataforma. Cuantas más facilidades se den a usuario y empresa, será más beneficioso para todos.

### ¿Por qué recomienda utilizar Solucionaf?

El colegiado tiene que considerar que Solucionaf es también suyo. Cuantos más usuarios usen la plataforma, cuanto más contacten con las empresas presentes en ellas, cuantas más valoraciones con su experiencia realicen, todo ello irá en beneficio del colectivo, pues cada vez más empresas estarán integradas, más prestigio supondrá estar en Solucionaf... en definitiva, más consistente y útil será este directorio. El objetivo es que se convierta en una herramienta, si no diaria, sí habitual para su consulta por el administrador de fincas.

Para ello se trabaja continuamente en la mejora del diseño y la accesibilidad, incrementándose las labores de marketing y comunicación.



# ¿Cómo afectan los SEGUROS DE ASISTENCIA AL VIAJE

a nuestro hogar o despacho?



**DIEGO S. BAHAMONDE**  
ASESOR DE SEGUROS DEL  
CAF MADRID

Como todos los años llegan las deseadas fechas de un merecido descanso sin juntas de propietarios. Elegir el destino es un placer, pero ¿qué ocurre con el seguro que ofrece la agencia de viajes? ¿Qué me cubre? ¿Es necesario su contratación? ¿Debo ver más opciones? Hoy en día es generalizada la contratación de este tipo de seguros en viajes internacionales pensando en los molestos retrasos y perjuicios económicos, pérdida de maletas o la necesidad de cancelar el viaje. A la hora de la aceptación es muy importante ser consciente de los límites de la cobertura que ofrecen las agencias. En muchas ocasiones, con motivo de ofertar primas competitivas, estamos renunciando a garantías importantes e incluso podemos carecer de cobertura en caso de siniestro sin el asesoramiento adecuado. Es habitual que las pólizas excluyan los siniestros de cancelación de viaje si la póliza se ha emitido con más de 7 días desde la contratación del viaje. Sin asesoramiento estaremos pagando una cobertura que no podremos disfrutar y que en caso de siniestro será una preocupación añadida al propio motivo de la cancelación (hospitalización, fallecimiento de un familiar, etc.).

No obstante, los seguros de asistencia en viaje también pueden darnos tranquilidad en nuestro hogar y negocio con garantías poco conocidas:

- **Regreso anticipado** por siniestro grave en la vivienda o despacho profesional: recientemente hemos vivido en Madrid una explosión de gas que afectó a un bloque de viviendas en Vallecas. Si en ese momento nos encontramos de viaje podremos regresar gracias a esta cobertura sin asumir el coste.
- **Pérdida de llaves** de la vivienda habitual: si esto ocurre durante el viaje no hay que preocuparse porque esta garantía cubre su sustitución o envío para poder acceder a la casa al regreso hasta el límite establecido.
- **Ayuda a familiares** en el domicilio del asegurado hospitalizado: si desgraciadamente es necesario permanecer hospitalizado por enfermedad o accidente, durante el viaje, y si fuera necesaria, por un motivo grave y urgente debidamente justificado, la presencia de una persona en su domicilio habitual, la aseguradora abonará los billetes de avión ida y vuelta para el familiar designado.

En algunos destinos deberemos cubrir obligatoriamente la garantía de asistencia médica y sanitaria, o de forma muy recomendable incluir un capital suficiente y adaptado a nuestro destino.

Hoy en día las coberturas de asistencia son muy flexibles y pueden cubrirnos desde el secuestro hasta las vacaciones no disfrutadas.



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

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

\*Consulte las condiciones de la oferta.



1 Válvulas termostáticas



2 Repartidor de costes doprimo®

3 Detentor



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



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



# CAROLINA GÓMEZ

PRESIDENTA DE BUILDING YOUNGS

*“Con las dificultades que tenemos los jóvenes para acceder a una vivienda, no podemos permitirnos el lujo de considerar la eficiencia energética en nuestra decisión”*

CAROLINA GÓMEZ ES PRESIDENTA BUILDING YOUNGS (BY), UNA ASOCIACIÓN QUE SE PRESENTÓ EN SOCIEDAD HACE ESCASOS MESES Y QUE SURGIÓ GRACIAS A LA ACCIÓN DE UN GRUPO DE ALUMNOS DE LA UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE MADRID (UPM) PARA DAR VOZ A LOS JÓVENES EN EL SECTOR INMOBILIARIO.

Juanjo Bueno



### ¿Cómo surge la idea de crear esta asociación y cómo es compartida con el profesorado?

Nuestra historia comienza hace ya tres años, cuando 23 chicos y chicas decidimos embarcarnos en el mundo inmobiliario, de la mano del Grado Propio de Intensificación y Gestión Inmobiliaria de la UPM y ASPRIMA.

Vimos que era la primera vez en muchos años que las empresas del sector apostaban por la juventud, por la inexperiencia y por la ilusión. Muchas nos abrieron las puertas para entrar en el entorno laboral y enseñarnos lo gratificante que es formar parte del inmobiliario de este país.

Fue al final de ese curso cuando fuimos conscientes de lo afortunados que habíamos sido pudiendo formar parte de este sector y cuando tomamos conciencia de que queríamos seguir formando parte de él.

Sin duda el año del Grado Inmobiliario fue el comienzo de todo. Nos dimos cuenta de que en los eventos y jornadas que asistíamos los jóvenes no estábamos representados. Fue entonces cuando vimos la oportunidad de crear una asociación que impulsara la presencia de los jóvenes en los eventos de la industria inmobiliaria, dando visibilidad a un colectivo cada vez más numeroso en las empresas. Además, esto nos permitía poder seguir aprendiendo de los grandes profesionales que forman este sector.

### ¿Cuáles son las primeras líneas estratégicas que desarrollará BY para convertirse en voz autorizada en el sector?

Desde BY queremos que los jóvenes tengamos un punto de encuentro, una nueva y propia red de networking, oportunidades de conocer diferentes empresas y a sus directivos. Queremos que sea el lugar donde encontrarse con gente al mismo nivel y con las mismas ilusiones, para entre todos preparar y prepararnos a quienes vamos a ser el futuro de las empresas.

Será una fuente de encuentros nuevos, charlas innovadoras, invitaciones a eventos que nos permitan evolucionar y crecer profesionalmente. Será la oportunidad para cada joven de darse a conocer a empresas que posiblemente aún ni siquiera conozca y para las empresas para conocer a futuros empleados. BY busca la visibilidad y el protagonismo del joven en el sector inmobiliario. Nos hicimos preguntas como ¿cuál es el porcentaje de menores de 35 años en la plantilla de las empresas? ¿Y con cargos de responsabilidad? ¿Cuánto involucran las empresas a los jóvenes en la toma de decisiones y en la relevancia de los departamentos?

**“LOS PRECIOS SE REGULAN POR EL PROPIO MERCADO Y LOS ORGANISMOS PÚBLICOS TIENEN QUE CONSEGUIR PROMOVER PLANES ADECUADOS PARA EVITAR QUE EL MERCADO LLEGUE A NIVELES DE DESEQUILIBRIO”**

**¿Crees, como opina el Consejo de la Juventud en España (CJE), que los organismos públicos deben promover planes estatales de emancipación, que tengan como objetivo adecuar los precios de la vivienda en compra y alquiler al salario medio que perciben los jóvenes? ¿O, por el contrario, los precios deben ser regulados por el propio mercado?**

Si nos fijamos en el resto de los mercados de otro tipo de producto, es extraño que los precios no se regulen por el propio mercado. Se nos haría extraño un gobierno marcando cuánto tiene que costar la ropa que nos ponemos, el coche que conducimos o los muebles que decoran nuestras casas.

Es cierto que no son bienes tan importantes como la vivienda, y por ello la opinión del CJE es muy buena para ayudar a que ningún joven se quede sin el acceso a una vivienda digna. Pero, por otro lado, no tiene por qué ser una cosa u otra.

Los precios se regulan por el propio mercado y los organismos públicos tienen que conseguir promover planes adecuados para evitar

que el mercado llegue a niveles de desequilibrio, como los precios actuales de alquiler en las grandes ciudades o el descontrol de diez años atrás. También se puede poner el foco en un tercer factor, y es preguntarse hasta qué punto el salario medio que perciben los jóvenes es adecuado para poder llevar una vida fuera del hogar familiar.

**¿Tenéis una batería de propuestas de vivienda preparada para el nuevo Ministerio que se forme?**

Lo bueno de que la Asociación esté formada por gente joven es que aparecen ideas nuevas que nunca se habían escuchado en el sector. Es cierto que propuestas enfocadas directamente al nuevo Ministerio no tenemos, pero sí un listado de necesidades en términos de vivienda para facilitar el acceso a las nuevas generaciones. En ocasiones van muy en línea con lo que ya reclaman promotores y grandes profesionales del inmobiliario, como agilizar la concesión de licencias para evitar los enormes costes de oportunidad que se generan o

la urgente necesidad de colaboración público-privada con las Administraciones para la producción de vivienda de protección, que ha bajado drásticamente en los últimos diez años.

**Cuando se habla del sector inmobiliario se presta especial atención a las promotoras, constructoras y más recientemente a fondos internacionales y socimis, ¿por qué crees que pasan inadvertidos, pese a su importancia, otros players como los administradores de fincas que son los que mantienen y rentabilizan el productor inmobiliario final?**

Está claro que la imagen que se genera de algo o de alguien por parte de la sociedad es difícil de explicar a no ser que se produzca debido a un fenómeno concreto. En este caso creo que es por el hecho de que se enfoca siempre hacia aquel que tiene la capacidad de “generar o crear” el producto. Se ve a las promotoras, constructoras, fondos y demás como aquellos que nos van a fabricar nuestra vivienda, que es el fin principal del comprador. Una vez conseguido el objetivo, los pasos e intervinientes

posteriores son algo que se tiene asumido en la propiedad de un inmueble y con los que se está acostumbrado a trabajar desde siempre.

### ¿Cómo valoras la profesión de Administrador de Fincas?

La Administración de Fincas es una profesión de gestión. Cualquier negocio, trabajo o aspecto de la vida en general sin gestión tiene una mayor facilidad de desembocar en desorganización. En el tema inmobiliario, muchos propietarios desconocen numerosos aspectos, sobre todo fiscales y normativos, que necesitan del apoyo de auténticos profesionales. Esta labor de asesoramiento y organización es tan útil como necesaria para el ciclo de las viviendas una vez adquiridas.

### En vuestra asociación, ¿cuál es el perfil de joven integrante?

Somos jóvenes que trabajamos, la mayoría por cuenta ajena en empresas del sector inmobiliario. Ya sea promotora, constructora, consultora, tasadora, o cualquier empresa que tenga relación con el sector inmobiliario. Lo bueno de la asociación es que, dentro de estas empresas, se encuentran todo tipo de perfiles como marketing, publicidad, gestión, admi-

nistración, abogados, perfiles técnicos como arquitectos, aparejadores o ingenieros, y economistas, recursos humanos y muchos más.

### ¿Qué lugar ocupa la rehabilitación/reformas y la eficiencia energética en vuestro orden de prioridades a la hora de alquilar o comprar un piso?

Con las dificultades actuales que tenemos los jóvenes para acceder a una vivienda, en compra o en alquiler, nos resulta muy complicado "permitirnos el lujo" de considerar estos factores en nuestra decisión. Como hemos comentado, la situación actual de precios y sueldos medios llevan a tomar una decisión en función de qué vivienda puedo obtener con mi salario actual. Sí que es de vital importancia la eficiencia energética para la conservación de la sociedad y el medio ambiente en un futuro muy próximo, así como la rehabilitación de viviendas y edificios en los centros de las ciudades para dar cabida a todos los ciudadanos que quieren elegir su sitio para vivir. Pero con la situación actual de gran dificultad de acceso a la vivienda, es prioritario conseguir que quien quiera ser tenedor de una vivienda, ya sea en compra en alquiler, lo pueda lograr en el plazo más corto posible para evitar agrandar el problema.



Gas Natural

Gasóleo y Propano

Electricidad

**gashogar**  
ENERGÍA

C/ Zurbano, 87 - Bajo B - 28003 Madrid

Tel. 900 102 045 (gratuito)

[gashogar@gashogar.info](mailto:gashogar@gashogar.info)

[www.gashogar.info](http://www.gashogar.info)

# TRiteca ROCKWOOL

PROFESIONALES PARA LA CONSTRUCCION

SISTEMA SATE CON MEDIDAS DE SEGURIDAD

SISTEMA SATE CON LANA DE ROCA

INSUFLADOS AISLAMIENTO INTERIOR

AISLAMIENTO E IMPERMEABILIZACION DE CUBIERTAS

PRESTAMOS UN SERVICIO DIFERENTE Y PERSONALIZADO, EN EL QUE CADA DETALLE ES IMPORTANTE, PORQUE EL ÉXITO DEL CONJUNTO SE BASA EN LA SUMA DE DETALLES.

EN TRITECA ROCKWOOL VELAMOS POR LA GESTIÓN INTEGRADA EN ESTA TIPOLOGÍA DE OBRAS

- VISITA DE PERSONAL ESPECIALIZADO EN AHORRO ENERGETICO
- ASISTENCIA A LAS REUNIONES DE COMUNIDADES PARA PRESENTARLES Y MOSTRARLES NUESTRO SISTEMA DE AHORRO ENERGETICO.
- GESTION DE LICENCIAS
- ACUERDOS CON ENTIDADES BANCARIAS PARA LA OBTENCION DE PRESTAMOS
- GESTION DE SUBVENCIONES



EXCLUSIVO PARA ADMINISTRADORES  
APORTACION DE ESTUDIOS TERMOGRAFICOS  
**GRATIS**  
EN TODAS NUESTRAS OFERTAS



NUESTROS HORARIOS DE VISITA:  
DE LUNES A VIERNES DE 9 A 19  
SABADO DE 9 A 14

Calle del Cidro Nº2  
Ofi. 2º-6 C.P 28044  
MADRID, Tif.915670573  
[AVISOS@triteca.es](mailto:AVISOS@triteca.es)  
[www.triteca.es](http://www.triteca.es)

ATENCION EN TODA ESPAÑA

# 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



CONDENSACIÓN



CAPILARIDAD



FILTRACIONES



MURPROTEC  
colabora con  
Cáritas



Empresa líder del sector  
con certificación  
ISO 9001

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

**900 30 11 30**

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

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

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



A FONDO

## ¿CÓMO CUMPLIR LOS ODS EN EL SECTOR DE LA EDIFICACIÓN?

LA AGENDA 2030 PUESTA EN MARCHA POR NACIONES UNIDAS GIRA EN TORNO A LOS OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE (ODS), 17 EN CONCRETO, QUE SE HAN COMPROMETIDO A CUMPLIR LOS DISTINTOS GOBIERNOS, INCLUIDO EL ESPAÑOL, Y GRANDES EMPRESAS.

Para analizar cómo se están comportando las 17 Comunidades Autónomas de España según la organización temática de los ODS, el Observatorio de la Sostenibilidad (OS), AIS Group y Fundación Ciudadanía ha publicado el informe 17x17, pionero en nuestro país.

El objetivo es una primera aproximación a un tema tan complejo como la evaluación de la sostenibilidad por CCAA que intenta señalar la importancia de los ODS a escala autonómica y por otra parte tratar de hacer una radiografía conjunta de la geografía de la sostenibilidad en España.

El informe, que se basa en casi 200 indicadores, apunta a la falta de homogeneidad en el cumplimiento de los ODS por CCAA y el gran desequilibrio territorial existente en España. Ninguna CCAA puede afirmarse que sea totalmente sostenible y que tenga los cerca de 200 indicadores en valores positivos. El sector de la edificación es, sin duda, uno de los más estratégicos para el cumplimiento de la Agenda 2030. De entre los ODS que afectan más directamente a la construcción sostenible, hemos destacado el ODS 7 (Energía asequible y no contaminante) y el ODS 11 (Ciudades y comunidades sostenibles).

En el caso de la Energía, por ejemplo, se observa que hay CCAA con un gran desarrollo de energías y otras con muy escasa o nula porcentaje de las renovables. En el mejor caso se encuentran por ejemplo Castilla y León, Galicia, Andalucía o Extremadura y en el peor País Vasco o Baleares.

En otro ODS clave como el del Cambio Climático (13), el informe resuelve que un ciuda-

### RANKING AUTONÓMICO POR DESEMPEÑO EN EL ODS 7.

Suma de los valores de los indicadores en cada CC.AA., valorados entre 0 (valor inferior) y 1 (valor superior)

MUY MALA SITUACIÓN MALA SITUACIÓN  
SITUACIÓN INTERMEDIA BUENA SITUACIÓN  
MUY BUENA SITUACIÓN

Castilla y León	1,00
Galicia	0,60
Castilla-la Mancha	0,55
Andalucía	0,54
Extremadura	0,48
Aragón	0,45
Navarra	0,36
Comunidad Valenciana	0,32
Cataluña	0,27
La Rioja	0,25
Murcia	0,14
Canarias	0,13
Madrid	0,09
Cantabria	0,08
Asturias	0,07
País Vasco	0,02
Baleares	0,00

dano asturiano o vasco emiten del orden de 5 veces más por habitante que un residente en Madrid, Navarra o Murcia. Castilla-La Mancha lidera este ODS y la sostenibilidad de las áreas urbanas.

En general, según el informe 17x17, las regiones más "rurales", con economías menos fuertes o más simplificadas, se muestran fuertes en temas ambientales: es el caso de las dos Castillas, Extremadura, La Rioja... Madrid, con una economía poderosa, no alcanza los valores positivos de Cataluña o del País Vasco en este importante bloque. Falla en cierta manera en todo lo relativo a clima y gestión de la energía, como sucede en el País Vasco y en Cataluña, y tampoco cumple, siempre relativizando, en la protección de sus ecosistemas.

### ODS 7: ENERGÍA ASEQUIBLE Y NO CONTAMINANTE

Entre las metas que espera alcanzar para 2030, se encuentra garantizar el acceso

VALORES PARCIALES DE LOS INDICADORES DE CARACTERIZACIÓN DEL ODS 7

Estos valores, normalizados entre 0 y 1 determinan la valoración final de desempeño en el ODS 7 mediante suma directa de parciales y reducción al intervalo 0-1.

MUY MALA SITUACIÓN MALA SITUACIÓN SITUACIÓN INTERMEDIA BUENA SITUACIÓN MUY BUENA SITUACIÓN

ODS 7	Andalucía	Aragón	Asturias	Baleares	Canarias	Cantabria	Castilla y León	Castilla-la Mancha	Cataluña	Com. Valenciana	Extremadura	Galicia	La Rioja	Madrid	Murcia	Navarra	País Vasco
Porcentaje de renovables sobre la producción renovable total nacional	0,67	0,36	0,12	0,00	0,02	0,06	1,00	0,57	0,47	0,38	0,32	0,68	0,04	0,03	0,09	0,13	0,07
Contribución de las renovables a la producción de energía eléctrica total por CC.AA.	0,52	0,74	0,31	0,00	0,07	0,63	1,00	0,69	0,21	0,29	0,35	0,76	0,72	0,40	0,46	0,85	0,16
Generación de renovables por habitante	0,16	0,62	0,30	0,01	0,03	0,14	1,00	0,56	0,10	0,10	0,55	0,66	0,41	0,00	0,09	0,58	0,03
Demanda per capita de energía eléctrica	0,91	0,36	0,00	0,82	1,00	0,48	0,73	0,73	0,66	0,79	0,94	0,47	0,77	0,95	0,66	0,40	0,45
Cobertura de la demanda eléctrica de origen renovable	0,19	0,45	0,17	0,01	0,04	0,11	1,00	0,56	0,09	0,10	0,70	0,52	0,42	0,00	0,09	0,43	0,02
Porcentaje de potencia de fotovoltaica respecto del total nacional	0,94	0,18	0,00	0,08	0,18	0,00	0,53	1,00	0,29	0,38	0,61	0,02	0,09	0,07	0,48	0,17	0,03
Porcentaje de potencia de hidroeléctrica respecto del total nacional	0,27	0,35	0,18	0,00	0,00	0,10	1,00	0,20	0,54	0,49	0,52	0,84	0,01	0,02	0,01	0,06	0,04
Porcentaje de potencia de eólica respecto del total nacional	0,59	0,32	0,09	0,00	0,03	0,01	1,00	0,67	0,23	0,21	0,00	0,59	0,08	0,00	0,05	0,18	0,03
Pobreza energética (incapacidad para mantener el hogar a temperatura adecuada)	0,64	0,97	0,78	0,63	0,97	0,51	0,51	0,00	0,65	0,79	0,54	0,73	0,58	0,63	0,51	1,00	0,80

universal a servicios de energía asequibles, confiables y modernos y aumentar sustancialmente el porcentaje de la energía renovable en el conjunto. Así, también busca duplicar la tasa mundial de mejora de la eficiencia energética. España ofrece precios muy elevados de energía doméstica: presenta el segundo precio más alto de la Unión Europea-28 por detrás de Malta en electricidad; también el segundo más alto tras Portugal en gas natural. La consecuencia inmediata es el elevado porcentaje de pobreza energética, que en España alcanza el 23,2% entre los hogares con menos recursos. El principal problema energético en nuestro país es la dependencia exterior y la inoperancia de las políticas de implantación de energías renovables, dice el informe. Castilla y León se sitúa como la comunidad autónoma con mejor desempeño en el ODS 7. Si bien es cierto que la ubicación de las instalaciones de producción de energía obedece en parte a aspectos fisiográficos (insolación, condiciones adecuadas para construir embalses, frecuencia de vientos...) y estratégicos (cercanía a puntos de abastecimiento de com-

bustibles, existencia de grandes instalaciones industriales y de grandes núcleos de población...), también es verdad que las decisiones políticas son determinantes para el establecimiento de energías más limpias en ciertas ubicaciones. Hay que tener en cuenta que, independientemente de la localización de los centros de producción, la energía eléctrica es distribuida hacia todos los puntos del territorio y consumida por todos. El mayor peso en la evaluación del ODS 7 se refiere al nivel de implantación de energías renovables, más dependiente de decisiones políticas, y de las estimaciones de consumo energético. Asimismo, se añade un indicador de pobreza energética, indispensable en un país con precios comparativos realmente elevados dentro de la UE. Castilla y León alcanza la mejor posición en 6 de los 9 indicadores que componen el panel de análisis. Siendo Castilla y León una potencia exportadora de energías renovables, el informe resalta que su nivel de pobreza energética, indicador no relacionado con la producción de energías limpias pero que forma parte de la gestión integral de la energía, es uno de los

VALORES PARCIALES DE LOS INDICADORES DE CARACTERIZACIÓN DEL ODS 11

Estos valores, normalizados entre 0 y 1 determinan la valoración final de desempeño en el ODS 11 mediante suma directa de parciales y reducción al intervalo 0-1.

MUY MALA SITUACIÓN MALA SITUACIÓN SITUACIÓN INTERMEDIA BUENA SITUACIÓN MUY BUENA SITUACIÓN

ODS 11	Andalucía	Aragón	Asturias	Baleares	Canarias	Cantabria	Castilla y León	Castilla-la Mancha	Cataluña	Com. Valenciana	Extremadura	Galicia	La Rioja	Madrid	Murcia	Navarra	País Vasco
Precio medio de la vivienda (capitales provinciales)	0,70	0,80	0,72	0,04	0,63	0,62	0,84	1,00	0,23	0,82	0,99	0,76	0,94	0,00	0,88	0,73	0,07
Ratio precio medio vivienda 100 m <sup>2</sup> /renta anual por unidad de consumo (capitales provinciales)	0,32	0,82	0,74	0,00	0,27	0,50	0,61	1,00	0,29	0,62	0,82	0,68	0,98	0,03	0,62	0,87	0,28
Contaminación atmosférica ICA deficiente+malo+muy malo	0,60	0,93	0,93	0,69	0,67	0,98	0,95	0,76	0,21	0,67	0,88	0,95	1,00	0,00	0,76	0,98	0,83
Desempleo urbano medio (capitales provinciales)	0,12	0,87	0,58	1,00	0,00	0,59	0,61	0,50	0,92	0,43	0,28	0,56	0,75	0,88	0,55	0,72	0,77
Proporción de VPO respecto al total de viviendas del mercado libre en el periodo 2008-2016	0,18	0,26	0,30	0,01	0,00	0,21	0,10	0,27	0,08	0,07	0,51	0,09	0,20	0,85	0,04	0,90	1,00
Media de la proporción de < 16 años sobre la población total (capitales provinciales)	0,54	0,50	0,00	0,50	0,17	0,00	0,19	0,60	0,54	0,50	0,67	0,13	0,50	0,33	1,00	0,33	0,22
Media de la proporción de > 65 años sobre la población total (capitales provinciales)	0,61	0,46	0,25	1,00	0,69	0,00	0,06	0,88	0,63	0,58	0,94	0,09	0,50	0,38	1,00	0,13	0,08
Renta media por hogar en áreas urbanas (capitales provinciales)	0,03	0,07	0,18	0,12	0,11	0,17	0,04	0,09	0,20	0,07	0,02	0,00	0,08	0,56	0,04	0,10	1,00
TASA MEDIA DE INFRACCIONES ANUALES POR 1.000 HABITANTES (MEDIA 2010-2016)	0,56	0,93	0,95	0,00	0,51	0,88	0,85	0,78	0,27	0,33	1,00	0,95	0,90	0,13	0,68	0,72	0,63

más elevados (11,90% del total de la población, con un alto porcentaje de pensionistas). Con los datos disponibles, procedentes en su mayoría de los informes de REE, resulta claro que las mejores posiciones de los rankings se reparten entre las comunidades con mayor implantación de renovables, algunas de ellas fuertes exportadoras de energía a otras regiones, caracterizadas por una extensión considerable y densidades de población bajas o medias. Aquellas regiones densamente pobladas con economías exigentes en energía (como Madrid, Cataluña, Baleares, Canarias, Murcia, Cantabria, Asturias o el País Vasco), en las cuales la transición energética ha de ser una prioridad (grandes centros urbanos, gran industria, gran turismo) ocupan las peores posiciones del ranking.

ODS 11: CIUDADES Y COMUNIDADES SOSTENIBLES

Asegurar el acceso de todas las personas a viviendas y servicios básicos adecuados y reducir el impacto ambiental negativo per cápita de las ciudades, incluso prestando especial atención a la calidad del aire, son algunas de

las metas para 2030. El ODS 11 es, quizá, uno de los objetivos donde España obtiene una puntuación más destacable. Por ejemplo, muestra una de las tasas de hacinamiento en viviendas más bajas de Europa en 2016 (último dato de EUROSTAT): con un 5,4% sobre la población total, solo mejoran este dato Chipre (el mejor, con 2,4%), Malta, Irlanda, Bélgica y Holanda. Nuestra exposición a la contaminación del aire por partículas no es de las más elevadas de Europa y nuestra percepción del ruido en viviendas (16,2% de la población que declara problemas en 2016) es la mejor de la UE-15 tras las de Finlandia (12,5%) e Irlanda (7,9%). Somos el sexto país que más transporte público utiliza (18,6% de la población, tras Irlanda, Dinamarca, Austria, Italia y Bélgica), asegura el informe. Las capitales con rentas elevadas también son las que ofertan la vivienda más cara y sufren en ocasiones procesos de gentrificación y desarreglos por influencia del turismo (Madrid, País Vasco, Baleares, Cataluña). No obstante, son tres de estas comunidades (Baleares no), a las que hay que sumar Nava-

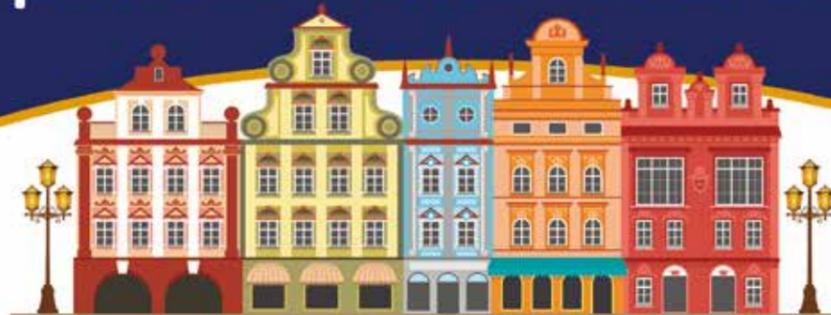
rra, las que realizan un esfuerzo superior en oferta de VPO (vivienda de protección oficial) para moderar el problema del acceso a la vivienda. El País Vasco encabeza el ranking con un 18,76% de VPO respecto a la vivienda libre, seguida de Navarra (17%), Madrid (16%) y, sorpresivamente, Extremadura (10%).

**¿SOLUCIONES?**

ODS 7-Energía y ODS 13-Clima están muy vinculados, y la recomendación principal del informe es la máxima potenciación de las energías renovables. “Debe abandonarse el uso del carbón de forma inmediata así como las demás fuentes de energía emisoras de GEI lo antes posible”, asegura. En los últimos años, España ha pasado de la vanguardia al pelotón de cola y esta tendencia debe revertirse con políticas decididas de apoyo al sector de las renovables de forma inmediata, si no queremos perder definitivamente el tren en este sector tecnológico. Además, ha de apoyarse decididamente el desarrollo de la producción domiciliar a partir de energía solar sobre todo a partir de energía solar fotovoltaica en los tejados. La correlación entre los ODS 11-Ciudades y ODS 12 Economía circular también es clara.

En las grandes ciudades, el acceso a la vivienda es el mayor problema. “Si no se actúa de forma decidida con inversión pública y desarrollos normativos que prioricen el derecho a la vivienda por encima del valor especulativo de la vivienda, el mercado seguirá absorbiendo cada vez más renta del ciudadano para tener un techo, reduciendo su libertad económica, cercenando su capacidad de inversión en la economía productiva, y degradando su nivel de vida”, mantiene el informe. Además, el desarrollo de las fórmulas de turismo irregular distorsiona gravemente el mercado. La calidad del aire que respira una parte importante de la sociedad debe priorizarse en todas las ciudades, incidiendo no solo en el automóvil sino en industrias cercanas, empresas energéticas, aeropuertos, incineradoras, etc. Han de implementarse decididamente soluciones a la gestión de los residuos, que maximicen al máximo la circularización del ciclo de la materia. Finalmente deben impulsarse proyectos urbanizadores en la línea de las soluciones basadas en la naturaleza, que no impliquen solo la fuerte penetración del elemento verde en el aspecto de las ciudades, sino también en la sostenibilidad ecológica de las mismas.

En el mercado encontrarás tantas pólizas como colores...



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

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

**SEGURO COMPARADOR**

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

**Compromiso con CAF Madrid y sus colegiados:**

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

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



engineering.tomorrow.together.



thyssenkrupp



# EL GALIMATÍAS LEGISLATIVO EN TORNO A LOS PISOS TURÍSTICOS



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

Hasta no hace muchos años, lo más parecido a lo que hoy se conoce como vivienda o apartamento vacacional era la casa en la playa que se alquilaba por semanas, quincenas o meses durante la temporada de verano mediante el cartel colocado en la terraza o en el mítico “Segunda Mano”. Un apretón de manos intercambiando la entrega de llaves y un sobre con dinero era todo lo que hacía falta. Con el cambio del concepto vacacional, el turista huye de la frialdad de la habitación hotelera y opta por la calidez de una vivienda que sea lo más parecido a un hogar.

Tanto es así que poco a poco edificios eminentemente residenciales se han convertido casi en su totalidad en improvisados hoteles o pensiones.

El problema no radica tanto en aquellos edificios que están destinados en su totalidad al alquiler vacacional, conocidos como apartamentos turísticos, sino en aquellas viviendas destinadas a tal fin que coexisten con otras de carácter meramente residencial, las conocidas como viviendas de uso turístico.

Tal ha sido la alarma social que esta situación ha provocado en las grandes ciudades, como es el caso de Madrid, que en el plazo de un mes la legislación se ha movilizado intentando “apagar el fuego” desde tres frentes: estatal, autonómico y municipal.

Por un lado, nos encontramos con el nuevo **art. 17.12 de la LPH**, que faculta a las comunidades a adoptar acuerdos que limiten o condicionen este tipo de viviendas o incluso que se aumente su cuota de participación en los gastos hasta un 20% adoptando un acuerdo por las 3/5 partes de la totalidad de propietarios y cuotas. La ausencia de retroactividad implica que en aquella comunidad en la que exista una vivienda de uso turístico, siempre y cuando se encuentre legalizada, no estará vinculada por este tipo de acuerdos.

Por otro, está la **modificación del Decreto 79/2014 de Viviendas y Apartamentos de Uso Turístico de la Comunidad de Madrid** que, desde un punto de vista turístico, exige nuevos requisitos para este tipo de actividad como es el certificado de idoneidad (CIVUT), declaración responsable del inicio de actividad, información a la Policía o Guardia Civil de la identidad de los usuarios de este tipo de viviendas, información relativa a las normas de régimen interior de la comunidad... En definitiva, regula los derechos y obligaciones tanto del propietario de



este tipo de viviendas o apartamentos como de sus usuarios.

Finalmente, existe el **Plan Especial de Regulación del Uso de Servicios Terciarios en la clase de Hospedaje (PEH) del Ayuntamiento de Madrid** que, desde una visión urbanística persigue preservar el uso residencial en las áreas centrales de la ciudad. Para ello, intensifica los requisitos que deben cumplirse para

desempeñar este tipo de actividad según donde se ubique la vivienda, en concreto en los denominados anillos 1,2 y 3.

Llegados a este punto, a ver quién es el valiente que se atreve a descifrar el galimatías de normas que confluyen en dicho plan. Por ello es aconsejable acudir a la junta de distrito correspondiente para que les aclaren si en su edificio se puede o no destinar una vivienda a uso turístico.



## 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:

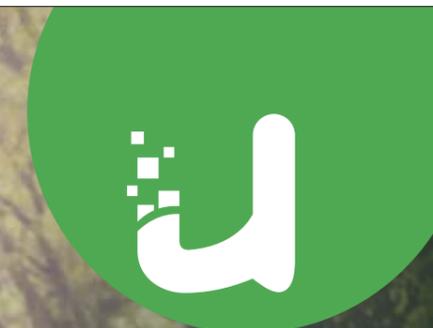
- CONSERJES
- AUXILIARES Y CONTROLADORES
- SISTEMAS DE CONTROL
- JARDINERÍA
- LIMPIEZA

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



## LAS COMUNIDADES PODRÁN COMPARTIR ENERGÍA PRODUCIDA EN EDIFICIOS PRÓXIMOS



**GUILLERMO ALONSO.**  
INGENIERO INDUSTRIAL

La reciente aprobación del Real Decreto 244/2019 es crucial para la implantación del autoconsumo de energía eléctrica en las comunidades de propietarios. Uno de los aspectos clave es la aparición de la figura sobre la “instalación de producción próxima a las de consumo y asociada a las mismas”, gracias a la cual ya no solo es posible practicar el autoconsumo en instalaciones de generación situadas en la misma vivienda (la única posibilidad contemplada hasta la fecha), sino que también las comunidades se pueden beneficiar de la producción eléctrica de otras instalaciones próximas que generen excedentes energéticos. Este aspecto es fundamental en ciudades como Madrid, donde el precio del metro cuadrado del suelo ronda casi 3.000 euros de media, y donde es posible que algunas cubiertas del sector residencial no sean lo suficientemente grandes como para instalar paneles solares capaces de cubrir al 100% la demanda energética del edificio. Practicar esta modalidad de autoconsumo tiene ventajas tanto para las comunidades que necesitan energía como para las que vuelcan los excedentes energéticos. Por un lado, las comunidades que aprovechan los excedentes de instalaciones vecinas y coparticipan de su autoconsumo, si no están consumiendo su parte proporcional de energía no

pagarían los peajes asociados a dicho consumo. Por otro, aquellas comunidades con instalaciones de autoconsumo que puedan ceder energía a la red eléctrica (instalaciones en autoconsumo con excedentes acogidas a compensación) abaratarán su factura. Y es que, al final del periodo de facturación (que no podrá ser superior a un mes) se compensa el coste de la energía comprada de la red con el valor de la energía excedentaria que se ha volcado. En cualquier caso, el importe máximo que se puede compensar será el importe de la energía comprada a la red, puesto que en ningún momento el resultado de la compensación podrá ser negativo. Para que las comunidades se puedan beneficiar de la producción eléctrica de otras instalaciones próximas que generen excedentes energéticos, tanto las instalaciones de generación como las de consumos deben:

- Encontrarse conectadas en baja tensión y a una distancia entre ellas inferior a 500 metros.
- Estar ubicadas en una misma referencia catastral según sus primeros 14 dígitos o, en su caso, según lo dispuesto en la disposición adicional vigésima del Real Decreto 413/2014.

Además, deben llegar a un acuerdo privado donde quede claro el criterio de reparto de la energía generada entre los consumidores que participan del autoconsumo colectivo. El criterio de reparto puede ser en base a la potencia contratada de cada consumidor o cualquier otro parámetro acordado. Este acuerdo se debe notificar a la distribuidora, responsable de las lecturas, y se utilizará como base para las liquidaciones.



# Protección contra incendios Somos su aliado

## 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
- ◇ Integración de **energías renovables**
- ◇ Auditorías energéticas
- ◇ Lectura de contadores ...

Tratará con un único interlocutor  
Abaratamiento de costes  
Asesoramiento y Servicio técnico especializado  
Atención 24 horas, 365 días al año

CALIDAD · CONFORT · AHORRO · SEGURIDAD

# INSTALACIÓN DE NUEVOS EQUIPOS DE AIRE ACONDICIONADO



**PABLO GARCÍA**  
INGENIERO TÉCNICO INDUSTRIAL Y ASESOR INDUSTRIAL DEL CAFMADRID

Está claro que con la llegada del verano el aire acondicionado se hace imprescindible, pero antes de su instalación debemos tener en cuenta varios aspectos.



Hasta hace poco tiempo el Reglamento de Seguridad para Instalaciones Frigoríficas imponía una serie de requisitos técnico-administrativos que hacían que el coste de una instalación con gas refrigerante de la clase A2L (entre los que se incluye el R32) fuese prácticamente inviable.

Sin embargo, en el Real Decreto-ley 20/2018 de 7 de diciembre, Disposición transitoria segunda, se han eliminado las trabas administrativas y económicas existentes con lo que la instalación de los equipos domésticos de aire acondicionado ya está al alcance de todos.

Pero hay que tener en cuenta que solo un profesional que posea certificado para la manipulación de gases fluorados y que trabaje en una empresa instaladora habilitada podrá instalar un aire acondicionado, según se indica en el Real Decreto 115/2017 (aplicable desde el 1 de enero de 2018) que regula la venta y manipulación de aquellos equipos que contengan gases fluorados y no estén sellados herméticamente, como es el caso de los actuales sistemas de aire acondicionado, refrigeración y bombas de calor.

Al adquirir un equipo con la instalación incluida, el comprador no tendrá que preocuparse por nada ya que toda la documentación la tramitará el vendedor. En el caso de que la instalación no esté incluida, cuando se vaya a realizar el instalador deberá acreditar la condición de empresa habilitada y entregar la documentación pertinente al cliente para que éste se la haga llegar al vendedor.

Una vez instalado el sistema, el comprador deberá, en el plazo de un año, enviar el documento correspondiente firmado por él y el instalador, datos del equipo y los certificados de instalador y empresa habilitada. En el caso de no ser enviada, el vendedor deberá informar a las autoridades de su Comunidad Autónoma. El incumplimiento por parte del comprador, instalador o vendedor podrá suponer sanciones de hasta 20.000 euros para el responsable.

Actualmente muchos de los aparatos de aire acondicionado que tenemos en nuestras casas utilizan el gas R410A que es una mezcla de dos gases, el R32 y el R125. Aunque no contribuye a la desaparición de la capa de ozono, tiene un inconveniente, el efecto invernadero, por lo que está previsto por la normativa europea prohibir su comercialización a partir del 1 de enero de 2025. Aparece entonces como gas sustituto el R32, que se diferencia del R410A por ser un gas 100% puro, con lo que resulta más fácil su manejo y reciclaje. Al igual que el R410A no tiene impacto sobre la capa de ozono, pero a diferencia de éste provoca menos efecto invernadero.



instalaciones caloríficas af  
edificios eficientes

## COLABORANDO LLEGAMOS MÁS LEJOS

### sinergia

tecnología, energía y gestión completa de tus instalaciones térmicas



91 507 72 80

info@instalacionescalorificasaf.com  
www.instalacionescalorificasaf.com

# EL USO DE LAS TERRAZAS



## EN VERANO

estarán sujetas a cumplir este documento. Este proyecto deberá estar aprobado por la comunidad de propietarios. En relación con los elementos muebles utilizados, no hay una normativa específica que regule qué elementos pueden o no tenerse en una terraza. Si bien hay elementos que no generan ningún tipo de problema, sí puede haber otros que requieran un pequeño estudio, debido a los problemas que puedan provocar en el inmueble, o a terceros. En el caso de las **piscinas portátiles** o elementos similares,

muy habitualmente colocadas en terrazas de áticos, estos no se encuentran sujetos a la estructura del edificio, siendo considerados elementos muebles. En la actualidad, hay instalaciones de este tipo de gran capacidad, cuya carga puede resultar superior a la establecida para el cálculo del forjado sobre el que se apoya. En el supuesto de las **sombrillas**, estas no presentan una sobrecarga para la edificación, pero sí pueden verse afectadas por el viento, requiriendo un fuerte anclaje al edificio, que podría dañar el elemento donde se ancle la misma. Asimismo, las **barbacoas domésticas** son elementos susceptibles de generar problemas en el inmueble, debido a una posible propagación de fuego, en caso de descuido. Todos estos elementos deben estar regulados por acuerdos de la comunidad de propietarios, que establezcan unas pautas o normas sobre las actuaciones a realizar en estas terrazas en relación con su conservación y mantenimiento, así como las responsabilidades que la utilización de las mismas puede generar. Cualquiera de estos elementos mencionados pueden originar daños a la estructura del inmueble. Por ello, como recomendación, se debería proponer que la instalación de elementos de este tipo requiera la presentación por parte del propietario de la terraza de un certificado firmado por un técnico competente, en el que se garantice la correcta instalación y soporte del mismo, haciéndose este responsable de las consecuencias que se pudieran originar por su instalación.



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

Con la llegada del verano, se incrementa el uso de las terrazas de los edificios, generándose algunos problemas de convivencia en las comunidades de propietarios. El Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, en su art. 6.6.19, hace referencia a los salientes de las fachadas, distinguiendo en función de la dimensión de su vuelo, distintos tipos: balcón, balconada, terraza y mirador. En el caso de las terrazas, se hace mención expresa a que estas forman parte de la fachada del inmueble. El problema se genera cuando se utiliza dicha terraza, incorporando a la misma una serie de enseres, elementos de ocio o de almacenaje. Estos pueden ir desde una mesa y unas sillas, hasta sillones, casetas, sombrillas, piscinas portátiles, barbacoas, etc. Debemos tener en cuenta que cualquier elemento fijo o sujeto a la fachada, implica una modificación de la misma, y esto requiere la aprobación municipal, mediante la concesión de la preceptiva licencia. Dicha licencia deberá ser concedida, incorporando un proyecto de conjunto de fachada, el cual garantice la homogeneidad de la misma en un futuro. Todas las modificaciones posteriores a la ejecución y aprobación de dicho proyecto,

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

GRUPO **GTG**



# LA PRECISIÓN DE LOS CONTADORES DE AGUA CON LECTURA REMOTA



**LUIS CID-FUENTES GÓMEZ**  
INGENIERO INDUSTRIAL

Proteger nuestro medio ambiente y realizar un uso eficiente de los recursos naturales es un compromiso que nos afecta a todos, especialmente cuando se trata de un bien escaso y repartido de forma tan desigual, como es el agua.

La contabilización individual del consumo de agua está muy arraigada en las comunidades de propietarios, pero es importante incidir en la necesidad de renovar los equipos de medición para incorporar las nuevas tecnologías. Los contadores actuales permiten la telelectura desde el exterior de las viviendas, por lo que resultan muy cómodos para los propietarios.

Además del correcto mantenimiento de las instalaciones, las comunidades pueden beneficiarse de un ahorro importante en la factura del agua con la instalación de nuevos dispositivos, más precisos y capaces de evitar hasta las mínimas fugas.

En la actualidad, hemos alcanzado un algo grado de desarrollo en la medición, con contadores más precisos, equipados con modernos sistemas que permiten contabilizar un paso mínimo. Es el caso de los contadores R-100, R-160 y R-200, homologados según la normativa de la Unión Europea (MID 2004/22/UE).

Por eso, es importante comprobar siempre el contador instalado en la comunidad de propietarios y exigir garantías a los instaladores. Con un contador R-100 o superior se eleva la precisión hasta un 45% frente a otros contadores muy utilizados en la actualidad, como son los R-80.

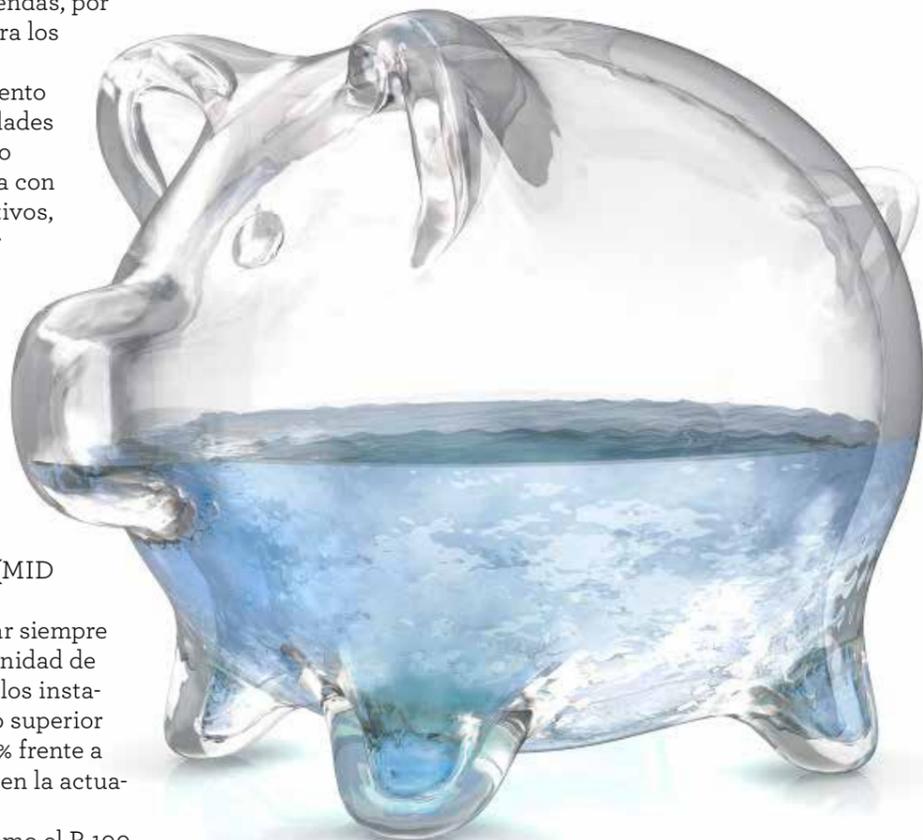
Un contador de alta precisión, como el R-100,

es capaz de medir con exactitud un caudal mínimo (Q1) de 16 l/h, frente a los 31 l/h de un contador R-80. Por tanto, tiene una mayor capacidad para captar cualquier mínimo flujo de agua. De esta forma, la comunidad de propietarios no pierde recaudación, ya que todo consumo queda registrado y contabilizado. Un gesto tan sencillo como es mantener las instalaciones al día nos permite beneficiarnos de las innovaciones técnicas más punteras para la medición del consumo de agua. Y, gracias a ello, estamos contribuyendo al cuidado del medio ambiente y al uso racional del agua.

La innovación siempre es un aliado de la eficiencia energética y, para los administradores de fincas, además, una solución a los problemas derivados de un gasto de agua que, en ocasiones, muchos vecinos pueden considerar excesivo.

**45%**

es el aumento de precisión del caudal mínimo que pueden medir los contadores de alta precisión, frente a los contadores más utilizados.



# AUTOMATIZACIÓN PUERTAS DE PORTAL

SOLUCIONES  
EN ACCESIBILIDAD



[www.aprimatic.es](http://www.aprimatic.es)

C/Juan Huarte de San Juan,7. 2  
8806 Alcalá de Henares. Madrid  
Telf: 91 882 44 48 - Info@aprimatic.es

- 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.



## CÓMO AFECTA EL CONTROL DE JORNADA A LOS EMPLEADOS DE FINCAS URBANAS



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

A penas ha transcurrido poco más de un mes desde la aplicación del **Real Decreto-ley 8/2019, de 8 de marzo, de medidas urgentes de protección social y de lucha contra la precariedad laboral en la jornada de trabajo** y ya se han planteado numerosas dudas.

Está claro que la situación anterior era confusa, sin embargo el Tribunal de Justicia de la Unión Europea ha sido inequívoco al establecer que “los Estados miembros deben imponer a los empresarios la obligación de implantar un sistema objetivo, fiable y accesible que permita computar la jornada laboral diaria realizada por cada trabajador”. Este fallo, pese a la simultaneidad en fechas con la

entrada en vigor del Real Decreto-ley, proviene de un caso de 2017, en el que el Tribunal Europeo garantiza el derecho al descanso y a no realizar jornadas superiores a las legales de trabajo efectivo, si bien las horas extras se podrán continuar realizando pero limitadas al tope establecido en el Estatuto de los Trabajadores o según lo acordado en los Convenios Colectivos.

La nueva medida se aplica a la totalidad de los trabajadores, cualquiera que sea su categoría o grupo profesional y con independencia de la actividad desarrollada y el método de registro, ya sea en papel o de forma telemática, soportes que deben permanecer a disposición de Inspección de Trabajo durante cuatro años. Los empleados de fincas urbanas también deberán llevar a cabo este control de acuerdo con el sistema, manual o telemático, que elija la comunidad de propietarios. Los descansos de la pausa del bocadillo no se reflejarán al ser considerados tiempo de trabajo efectivo pero se consignará el inicio y fin de la jornada, ya sea continuada o partida.

Hay sin embargo excepciones a esta medida como son los trabajadores con relaciones laborales de carácter especial, los altos directivos o los trabajadores con contrato temporal a tiempo parcial dado que ya existía para ellos una obligación específica. También están exentos los trabajadores móviles, de la marina mercante y los que realizan servicios de interoperabilidad transfronteriza en el transporte ferroviario.

Tampoco existe la obligación para los socios trabajadores de cooperativas, ni para los autónomos siempre que sean trabajadores individuales que no cuenten con asalariados.

Hay que resaltar que en casos de flexibilidad del tiempo de trabajo o de distribución irregular de la jornada, aunque el registro diario compute excesos de jornada no se valorarán como horas extras si queda acreditado el cumplimiento de la jornada mensual pactada con el trabajador.

La norma dispone que la organización y documentación del registro horario venga determinado por la negociación colectiva o acuerdos de empresa, pero en defecto de previsión en el Convenio o de acuerdo colectivo el sistema establecido por el empresario se someterá a la consulta con los representantes de los trabajadores y si éstos tampoco existen, la organización y documentación corresponderá al empresario que deberá cumplir los requisitos de la norma.



# AHORRA

HASTA UN 30% EN TU FACTURA.



### EVITA SORPRESAS:

Con ayuda de los productos TECHEM, repartidores de costes de calefacción, las válvulas y cabezales termostáticos podrás optimizar el rendimiento y mejorar el control del consumo de tu calefacción consiguiendo un ahorro de hasta el 30% de la factura de calefacción y evitando el derroche energético.

Solicita información sin compromiso: [info@techem.es](mailto:info@techem.es) 917 374 890



# ¿ES NULO UN PACTO DE BONIFICACIÓN O DESCUENTO DE LA RENTA PACTADA DURANTE LOS PRIMEROS AÑOS?



**ALEJANDRO FUENTES-LOJURIUS**  
ABOGADO

El art. 17 de la LAU establece la libertad de pacto de la renta, por lo que las partes pueden pactar libremente la renta que tengan por conveniente sin limitación alguna.

El apartado 5 del art. 17 permite que las partes pacten que el pago de la renta pactada pueda reemplazarse temporalmente, total o parcialmente, por el compromiso del arren-

datario de reformar o rehabilitar la vivienda arrendada en los términos que consideren oportuno.

El nuevo redactado del art. 18 de la LAU dado por el RDL 7/2019, y que es de aplicación a todos los contratos celebrados a partir de 6 de marzo de 2019, establece una severa limitación en el derecho a actualizar la renta pactada que tienen los contratantes. Si bien permite a estos que establezcan libremente el sistema de actualización que consideren oportuno, prohíbe que la actualización anual de la renta aumente por encima de la variación anual que experimente el Índice de Precios al Consumo (IPC). Esta prohibición opera durante toda la duración del contrato, no solamente para el período de la prórroga forzosa del art. 9 de la LAU, y solamente para contratos de arrendamiento de vivien-

da, no para los de uso distinto de vivienda. Conforme a la normativa legal actualmente aplicable, no hay impedimento legal para pactar bonificaciones en la renta inicialmente pactada durante un plazo de tiempo determinado; es más, el citado art. 17.5 de la LAU lo contempla expresamente como contrapartida a la asunción por el arrendatario de realizar obras en la vivienda.

En su virtud, entendemos que es un pacto válido la bonificación temporal en el pago de la renta pactada, siempre y cuando esta bonificación responda a una causa real, como es el compromiso de realizar obras en la vivienda por el arrendatario, y exista una correspondencia entre la carencia o bonificación y el coste de la ejecución de las obras a que se obliga el arrendatario. Así lo vienen confirmando de forma pacífica los tribunales (SAP León, Sec. 1ª, de 26 de julio de 2013; y SAP Zaragoza, Sec. 5ª, nº381/2018, de 17 de mayo).

## PACTO SIN CAUSA REAL

Más dudosa es la validez de un pacto de bonificación de la renta pactada cuando esta no responde a una causa real y justificada, y el efecto de la aplicación de

dichas bonificaciones produce en el arrendatario un perjuicio consistente en hacer ilusorio su derecho a la prórroga forzosa del art. 9, o en su caso, la imposibilidad de cumplir el plazo de duración pactado.

En otras palabras, si la aplicación de dichas bonificaciones produce en la práctica un efecto de escalonamiento de rentas a lo largo de la duración del contrato, de tal forma que dificulta al arrendatario el cumplimiento de su obligación de pago de la renta, este pacto contractual a pesar de no constituir propiamente un aumento de renta, y cumplir la letra del art. 18 de la LAU, podría ser constitutiva de fraude de ley (art. 6.4 del Código Civil). Y esto en la medida que el fin perseguido por el arrendador es contrario al pretendido por la norma legal - que es garantizar la estabilidad del arrendatario -, así como un pacto nulo de pleno derecho por contravenir la finalidad de la norma en perjuicio del arrendatario de vivienda, en virtud del art. 6 de la LAU.

En todo caso, se trata de una opinión personal pues, hasta la fecha, no tenemos constancia de la existencia de precedentes jurisprudenciales.



calidad  
tecnología  
medioambiente  
rapidez  
servicio  
24 HORAS

91 719 99 00  
ALCANTARILLADO TECNICO SL.  
Avda. Los Águilas, 2.B Fax: 91 719 99 01  
E-mail: alc@alcantarilladotecnico.es  
www.alcantarilladotecnico.es

# ELEMENTOS DE CIERRE Y REVESTIMIENTOS EXTERIORES



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

No resulta fácil determinar cuando la responsabilidad es común o privativa tratándose de elementos como balcones, alfeizares, maceteros o barandillas. A este respecto, conforme al art. 396 CC son elementos comunes las fachadas, con los revestimientos exteriores de terrazas, balcones y ventanas, incluyendo su imagen o configuración, los elementos de cierre que las conforman y sus revestimientos exteriores.



La STS Sala 1ª de 10 octubre de 2007 considera elementos de cerramiento los muros, esto es, elementos comunes, tomando en consideración la naturaleza de carácter de delimitación respecto de otro edificio o local o la vía pública. En ese sentido, el cerramiento de la fachada constituye un elemento integrante de la configuración física del inmueble y de su apariencia exterior, por lo que, en consecuencia, debe integrarse en el concepto de fachada la parte de la misma destinada a cerramiento, aunque no afecte a elementos arquitectónicos

o estructurales del edificio, de tal suerte que su modificación, aunque no impida el adecuado uso o disfrute del inmueble, altera la configuración exterior del inmueble. Las barandillas exteriores, petos, muros, maceteros encajados en la estructura y balcones pueden ser encuadrados en el concepto de elementos de cierre que utiliza el mencionado artículo. “Tales barandillas, a pesar de que no consten en la relación de elementos que se enumeran en la escritura de división horizontal, son elementos comunes por naturaleza,

No serían elementos comunes las persianas, aunque sí el espacio de obra de las ventanas, pero no los cristales ni el marco de las mismas.

ya que son revestimientos exteriores de los balcones o ventanas” (SAP Girona, secc. 2ª, de 18 de febrero de 2002). Como dice la STS Sala 1ª, de 19 de febrero de 2002, “ha de partirse del indudable carácter de elemento común de las barandillas, como ambas partes litigantes admiten y como resulta de lo dispuesto en el artículo 396 CC”. A ello añade la SAP Cantabria, secc. 1ª, de 7 de mayo de 1998, que los petos, muros o barandillas que cierran esos balcones, que constituyen delimitación del espacio privativo, pero también de del inmueble mismo y forman parte inseparable de su fachada. Propiamente no serían elementos comunes las persianas, aunque sí el espacio de obra de las ventanas, es decir, el alfeizar en cuanto revestimiento, pero no los cristales ni el marco de madera, aluminio, PVC u otro material. A diferencia de los elementos de cierre, aunque también son elementos comunes, son revestimientos exteriores los elementos que cubren una superficie como los empapelados, enfoscados, guarnecidos, chapados, alicatados o revocos. En estos casos la responsabilidad sobre la conservación y mantenimiento también recae sobre la comunidad, conforme al art. 10.1.a) LPH.

**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

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*

# ¿SON DEDUCIBLES LOS GASTOS DE ACONDICIONAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA PONERLO EN ALQUILER?



la Agencia Tributaria. El contribuyente deberá probar que los referidos gastos se realizaron para poner el inmueble en condiciones de ser alquilado.

Existen, además, otros gastos que son necesarios para poder alquilar un inmueble, y respecto a los que Hacienda no permite la deducción. Nos referimos a los gastos que genera el inmueble mientras está vacío, en espera de ser alquilado.

En gastos como el IBI, cuotas de comunidad, luz, agua, gas... Hacienda considera que el contribuyente sólo puede deducirlos cuando el inmueble esté alquilado, y genere ingresos. Por ello, si el inmueble está parte del año alquilado, y parte vacío, estos gastos sólo podrían deducirse proporcionalmente al tiempo que el inmueble estuvo alquilado.

Sin embargo, algunos Tribunales, como el TSJ del País Vasco, discrepan. Y es que, si no se paga el IBI, o los gastos de comunidad, o la luz, o el agua y el gas, difícilmente el inmueble estará en condiciones de ser alquilado, pudiendo enfrentarse el propietario a embargos, cortes de suministros, etc. Por ello, este Tribunal consideró en una sentencia que debe permitirse la deducción de tales gastos, mientras el propietario permanece en búsqueda de inquilino.



**JOSÉ MARÍA  
SALCEDO**  
ABOGADO

Cuando se va a poner en alquiler un inmueble, es habitual que el propietario realice en el mismo una serie de gastos para ponerlo en perfectas condiciones. ¿Son deducibles estos gastos en el IRPF, teniendo en cuenta que el inmueble aún no está alquilado, y por tanto no genera ingresos?

La Ley del IRPF permite en su art. 23 deducir los gastos de reparación y conservación del inmueble. Éstos serán los destinados a mantener el uso normal del inmueble. Por ello, serán deducibles por este concepto los gastos de pintura, arreglo de instalaciones, sustitución de elementos (calefacción, puertas de seguridad...). Por el contrario, no se incluyen en este concepto de reparación y conservación, las cantidades destinadas a ampliación y mejora del inmueble. A la hora de deducir estos gastos de reparación y conservación, es importante tener claro que no puede obtenerse un rendimiento negativo. Es decir, los gastos deducidos no pueden superar los rendimientos obtenidos en el año por el alquiler de ese inmueble. El exceso no

deducido, no obstante, podrá compensarse en la declaración del IRPF de los cuatro ejercicios siguientes.

Por ello, cabe plantearse si pueden deducirse estos gastos de acondicionamiento y reparación, en el caso de que el inmueble, por no haber estado alquilado, no haya generado ingresos.

## **CÓMO DEDUCIR ESTOS GASTOS CUANDO EL INMUEBLE NO GENERA INGRESOS**

Recientemente, la Dirección General de Tributos se ha pronunciado sobre esta cuestión. A su juicio, para que el contribuyente pueda deducir estos gastos, debe existir una correlación entre los gastos de reparación y conservación soportados, y los futuros ingresos que se obtendrán por el alquiler del inmueble.

Por ello, este órgano de Hacienda exige que los gastos de reparación y conservación efectuados en el inmueble se dirijan, exclusivamente, a obtención en el futuro, de rendimientos del capital inmobiliario.

La deducción será negada, por el contrario, si el propietario disfruta personalmente del acondicionamiento del inmueble llevado a cabo. Y ello, aunque sea de forma temporal.

Estamos, no obstante, ante una cuestión de prueba, que deberá ser aportada por el contribuyente en caso de que le fuera requerida por

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



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

Consiste en la introducción de las nuevas tecnologías digitales en las fábricas mediante sensores y sistemas de información, capaces de adaptarse a los medios de producción, a los recursos y así conseguir un mayor aprovechamiento de cada uno de ellos.

Todo lo que nos rodea está conectado, máquinas, personas, datos, etc., y también la industria. Determinadas tareas y procesos estarán suplantadas por la robótica, pero liderados por humanos, la forma de relacionarse con las fábricas será distinta, ofreciendo al cliente una mejora en su experiencia.

Los avances tecnológicos en los que se basa la Industria 4.0 se pueden resumir en: Big data, robótica, ciberseguridad, realidad aumentada, realidad virtual, la nube, Internet de las cosas, análisis de datos, 3D, inteligencia artificial, etc.

#### NUEVOS ENTORNOS

El objetivo está en conseguir integrar todo y que las personas lideren el proceso de transformación digital, este cambio supondrá adaptarse y trabajar en los nuevos entornos conectados.

- **Fabricación aditiva:** fabricación de piezas 3D, a partir de modelos 3D.

- **Robótica colaborativa:** es una nueva generación de robots industriales donde humanos y máquinas trabajan conjuntamente con flexibilidad y facilidad de programación.
- **Realidad virtual:** es una simulación de escenas y objetos de apariencia real que sirve para el entrenamiento y la formación.
- **Realidad aumentada:** es el término que se usa para definir la visión de un entorno físico del mundo real, a través de un dispositivo tecnológico. Los elementos físicos se combinan con elementos virtuales creando una realidad mixta o Realidad aumentada en tiempo real.
- **Big data:** es el proceso de recolección de datos y su análisis inmediato para predecir problemas y tomar decisiones inteligentes.
- **Inteligencia artificial:** son programas de computación diseñados para realizar operaciones que se consideran propias de la inteligencia humana.
- **El internet de las cosas:** es la interconexión digital de los objetos cotidianos con internet.
- **La seguridad informática:** es una disciplina que se encarga de proteger la integridad y la privacidad de la información almacenada en un sistema informático.
- **La nube:** un conjunto de programas y servicios alojados en un servidor conectado a la red, accesible desde cualquier ordenador con conexión a Internet.

calordom

#ProfesionalesDeLaEnergía  
#TransformamosTuSalaDeCalderas

#### "CONDICIONADA"

Es el resultado de cada inspección realizada en salas que aún funcionan con carbón, estén como estén. El objetivo medio ambiental es que todas estas desaparezcan para el año 2020 trayendo consigo cuantiosas sumas de penalización para aquellas fincas que no cumplan en plazos las adecuaciones oportunas.

La solución es transformar la sala de calderas bien sea a gas, gasóleo o biomasa.

### ¿Cómo vamos a ayudarte a Ahorrar?



Análisis de la Situación



Tramitación de Subvenciones



Oferta Personalizada



Presupuesto sin Compromiso





# MADRID

## EL MEJOR PLAN B PARA 2019, SEGÚN LONELY PLANET



**ARANTXA CASTAÑO**  
PERIODISTA

Solo por detrás del Alto Tatra, en Eslovaquia, y adelantándose en el top ten a Bari (Italia), las islas Shetland (Escocia) o Istria (Croacia), Madrid es el segundo destino elegido por los especialistas viajeros de Lonely Planet como uno de los lugares imprescindibles para visitar en Europa este año. La capital debe su reconocimiento al estilo de vida, la amplia red de carril bici y la oferta de alquiler, la extensión de las zonas peatonales “y mucho más”.

En abril de 2018, Cassandra Gambill lanzaba su oda a la calle Ponzano en el espacio digital de la plataforma de viajes, una de las más conocidas del mundo. Rescataba del entorno social media la etiqueta #ponzaning, que, aseguraba, “se refiere a la mezcla de raíces de la vieja escuela, comida contemporánea y un ambiente animado que se han convertido en (su) sello distintivo”, y glosaba su abundante y diversa oferta de bebidas (cervezas, micheladas, hasta cuatrocientas etiquetas de vino en una misma taberna y originales cócteles) y comida (atún de almadraba, quesos, croquetas, ensaladilla y otros clásicos patrios), dirigida a un público que por tener todas las edades no tiene ninguna y por abarcar toda tendencia y origen es universal.

Esta primavera, Madrid se colocaba la segunda en la prestigiosa clasificación ‘Best in Europe’. Al presentar la ciudad, Lonely Planet

destaca su energía, su carácter seductor y afirma que sabe “cómo vivir”. Las recomendaciones que esta guía hace al viajero pasan por una oferta artística que se articula en torno a las tres grandes pinacotecas sin despreciar las demás: Reina Sofía, Thyssen y Museo del Prado, que en 2019 celebra sus doscientos primeros años de historia. También gastronómica, subrayando las excelencias de una cocina tradicional arraigada en la despensa local que trasciende fronteras aupada en la creatividad y la innovación. “Comer en Madrid es un verdadero placer, desde tapas en templos elegantes hasta todo lo nuevo en comidas bajo techos abovedados con siglos de antigüedad”, señala la publicación.

Nada que envidiar al prestigio de París, la monumentalidad de Roma o la Barcelona modernista, prosigue el entusiasta redactor, al referirse a la arquitectura de la capital. Un “marco glorioso” que, sin la Torre Eiffel, el Coliseo o la Sagrada Familia, engloba “desde mansiones medievales y palacios reales a los ángulos inimaginables de la arquitectura contemporánea española”. El oso y el madroño, Cibeles, Torrespaña... contestaría la canción.

Y finalmente, la noche madrileña. “Una leyenda y el complemento perfecto para los encantos más tranquilos de las bellas artes y la buena mesa”. Unas palabras que bien podrían hacer pensar que Madrid debe su escalada en ‘Best in Europe’ a su “colección de coctelerías y clubes nocturnos que combinan un toque de glamur con una marcha sin parar”. Sin embargo, advierte Lonely Planet, “eso solo explica de alguna manera el atractivo de la madrugada de Madrid”.



# ullastres

desde 1912

Comprometidos contigo

GESTIÓN INTEGRAL DE  
INSTALACIONES Y SUS  
CONSUMOS EN EDIFICIOS



## AHORRE E INDIVIDUALICE INSTALANDO REPARTIDORES DE COSTES DE CALEFACCIÓN CON ULLASTRES



Somos la empresa que **gestiona íntegramente** los sistemas de calefacción de la finca

- Instalación de equipos individuales
- Adaptación y regulación de instalaciones centralizadas
- Lectura de repartidores de costes y liquidación individualizada de consumos
- Estudio y control de tarifas de consumo
- Asesoramiento energético
- Información y atención al cliente



REPARTIDORES  
DE COSTES  
VÍA RADIO



CONTADORES  
DE AGUA  
VÍA RADIO



GESTIÓN DE  
CONSUMOS



AUDITORÍAS  
ENERGÉTICAS



EQUILIBRADO  
HIDRÁULICO



www.ullastres.com

91 726 49 10



Gold Service

**Serbis**®

Para Administradores de fincas  
Pocería

Más información en el teléfono: 91 610 62 53

[www.serbis.es](http://www.serbis.es)