

Juntos saldremos de esta

Si alguien necesita que le haga un recado estoy en el 4º A Carlos

Mi wifi es -vecino- y la clave es -ayudando-

En el 3º A vive un héroe

GRACIAS

Las personas mayores que viven solas se pueden poner en contacto con el administrador por si necesitan algo

El administrador

administración de FINCAS

Marzo/Abril 2020 | Número 174



PAUTAS DE ACTUACIÓN EN COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

El Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid) recomienda a las comunidades de propietarios, como medidas en la lucha contra el coronavirus, la aplicación de una serie de medidas de protección e higiene.

EN LAS ZONAS COMUNES DEL EDIFICIO

- Minimizar los servicios de mantenimiento de las instalaciones generales, tanto comunes como privativas, reduciéndose solo a las averías que afecten a la habitabilidad y seguridad del edificio o de las viviendas.
- Extremar la limpieza del portal y descansillos para eliminar los restos del virus en suelos, buzones, barandillas, tiradores, pomos, pulsadores, timbres, puertas de paso, de las viviendas por su cara exterior y cabina de ascensores, con especial hincapié en la botonera.
- Reducir al mínimo los servicios de paquetería o de pedidos a domicilio (salvo que en la vivienda residan personas de avanzada edad para evitar sus salidas).
- Los conserjes y porteros deben limpiar las llaves que entregan y recogen con una solución de agua (98%) y lejía (2%).
- Salvo justificación por causas de urgente necesidad, no realizar mudanzas ni iniciar obras durante el periodo de estado de alarma.
- Promover la ventilación diaria de los descansillos, escaleras y portales.
- Promover la recogida diaria de las bolsas de basura que hay en las papeleras ubicadas en elementos comunes.
- Los residuos que se recojan en la comunidad pueden ser tratados como residuos domésticos y no requieren ningún tratamiento especial, depositándose en bolsas debidamente cerradas y ordenadas, según las instrucciones municipales al respecto.
- Colocar carteles de prevención de COVID-19 en lugares visibles.

#JuntosLoVamosAConseguir

Todos estos consejos, que pueden llevar a una merma de los servicios, están encaminados a primar la seguridad de los vecinos en pro de la salud colectiva.

PAUTAS DE ACTUACIÓN EN VIVIENDAS

El Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid) recomienda a las comunidades de propietarios, como medidas en la lucha contra el coronavirus, la aplicación de una serie de medidas de protección e higiene.

AL ENTRAR O SALIR DE LAS VIVIENDAS
(En los supuestos regulados en el estado de alarma)

- Usar siempre guantes, preferentemente de látex, nitrilo o vinilo, y mascarillas si se dispusiera, cuando salga de su vivienda.
- Uso individual del ascensor o acceso a la vivienda por las escaleras.
- No detenerse en los espacios o zonas comunes, ni formar grupos con otros vecinos o con los empleados y mantener siempre la distancia de un metro.
- Usar lo mínimo tiradores, pomos, barandillas, preferiblemente con la mano no dominante y no apoyarse en paramentos verticales.

EN EL INTERIOR DE LAS VIVIENDAS

- Descalzarse dejando el calzado junto a la puerta de entrada.
- Limpiar bien las extremidades de las mascotas después de sacarles a dar un paseo.
- Ventilar generosamente las estancias de las viviendas entre media y una hora al día, cerrando, en su caso, las válvulas de los radiadores.
- Desinfección de todos los útiles de limpieza y protección, con solución de agua (98%) y lejía (2%).
- En la manipulación de alimentos usar guantes de látex.
- Lavado frecuente de manos con aplicación al menos exterior antes y después de la limpieza.
- No arrojarse para evitar...

#JuntosLoVamosAConseguir

Todos estos consejos, que pueden llevar a una merma de los servicios, están encaminados a primar la seguridad de los vecinos en pro de la salud colectiva.

Claves de la actuación del Colegio ante la crisis del COVID-19

Tengo muchas películas por si alguien está muy aburrido
Ana, 1ºB



Ahorre con los repartidores de costes de calefacción

Hasta un 30% en sus consumos*

*Fuente IDAE

GOMEZ GROUP 

METERING

Contacte con nosotros:

Teléfono 91 334 28 29

info@gomezgroupmetering.com

www.gomezgroupmetering.com



CARTA 

La Administración de Fincas, profesión esencial



ISABEL BAJO,
PRESIDENTA DEL
CAFMADRID

La crisis por el COVID-19 y, como consecuencia, el confinamiento en los hogares ha puesto de manifiesto la importancia de mantener en perfectas condiciones los edificios para asegurar la habitabilidad, la salubridad y la seguridad de los mismos.

En todo momento, la labor de coordinación del CAFMadrid, en contacto permanente con las Administraciones regional y local, ha sido determinante para que nuestra actividad profesional estuviera lo menos afectada posible por las limitaciones del estado de alarma. Esto dio lugar a que la labor que desarrollamos los Administradores de Fincas fuera considerada “esencial” por el Gobierno.

De la misma manera que hemos continuado velando por el bienestar de nuestros clientes, mayormente a través del teletrabajo, con servicios remotos, y



EL COVID-19 HA PUESTO DE MANIFIESTO LA IMPORTANCIA DE MANTENER EN PERFECTAS CONDICIONES LOS EDIFICIOS PARA ASEGURAR LA HABITABILIDAD



guardando las medidas recomendadas, CAFMadrid ha sabido trasladar la calma necesaria para que la responsabilidad individual no afectara a la colectiva. Y, salvo casos aislados, la tónica general en las comunidades de propietarios se ha caracterizado por una buena relación de convivencia cívica basada en el respeto y en la empatía. CAFMadrid ha contribuido a que los ciudadanos, a través de los administradores de las comunidades, estén constantemente informados con medidas sanitarias y de higiene, protocolos de actuación y convivencia entre los vecinos.

Pero tenemos que empezar a pensar en el desescalado y cómo esta fase afectará a nuestras comunidades. Para ello, el Colegio se ha sumado a las propuestas que ha realizado el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España (CGCAFE) al Gobierno para contribuir a mejorar las condiciones de la desescalada para los ciudadanos cuando finalice el Estado de Alarma.

Hemos solicitado una ampliación del IVA reducido de un 10% a todos los suministros y servicios cuyos destinatarios sean las comunidades de propietarios, además de una ampliación de plazos -de un año- en inspecciones técnicas y tramitación de subvenciones. Igualmente, hemos insistido en que se lleve a efecto una modificación de la Ley de Propiedad Horizontal que contemple la posibilidad de celebrar, telemáticamente, las juntas de propietarios, y que se prorroguen por el tiempo de un año las mismas y los cargos de sus juntas directivas.

Con respecto a las peticiones que hemos planteado al Gobierno regional se encuentra el diseño de un programa de programas de ayudas o Planes Renove que atiendan de forma específica las particularidades de las comunidades de propietarios para dinamizar el sector de la rehabilitación. Y al Ayuntamiento de Madrid, continuar con la política de bajada de impuestos en el IBI.



UN NUEVO CONCEPTO EN VIDEOVIGILANCIA PARA COMUNIDADES DE PROPIETARIOS Y GARAJES

SIN COSTES SIN DERRAMAS

GRATIS PLAN 100% SUBVENCIONADO

EL KIT INTEGRAL GRATUITO INCLUYE :

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

* Sujeto a las condiciones del Contrato de Mantenimiento.

DESDE SÓLO 1 € AL MES POR VIVIENDA **

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

** Importe Calculado para comunidades de 50 viviendas.



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

ASG10® UNA NUEVA DIMENSIÓN EN SERVICIOS A COMUNIDADES

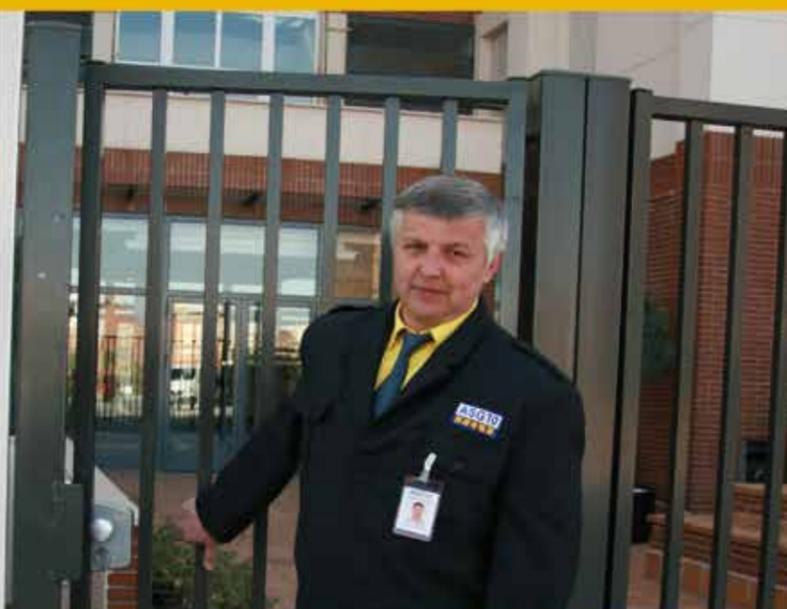
Sociedad de Servicios Integrales

SERVICIO 24 HORAS ESTRELLA

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






SUMARIO



8 ACTIVIDAD COLEGIAL

INFORMACIÓN, ASESORAMIENTO Y COLABORACIÓN, CLAVES EN LA ACTUACIÓN DEL COLEGIO ANTE LA CRISIS DEL COVID-19



18 EN PRIMERA PERSONA
Entrevista a Mariano Fuentes Sedano, delegado del Área de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento de Madrid

NOS INTERESA
La distribución de seguros en el nuevo marco normativo.....12

FORO TÉCNICO
Comunidad de propietarios de un polígono industrial30

Mejoras tras el apagado de la calefacción32

TRIBUNA LEGAL
Alquiler durante el Covid-19: ¿cómo afecta el IVA e IRPF del propietario?.....42

Reparaciones y medidas urgentes del Administrador durante la pandemia.....44

administración de FINCAS

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.



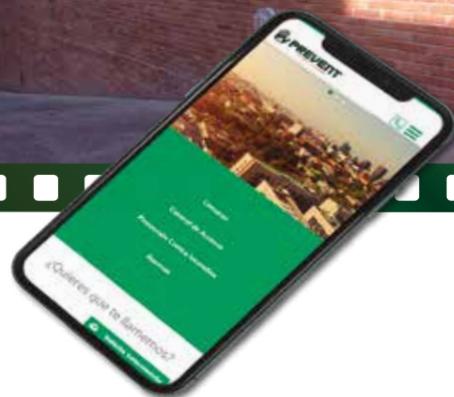
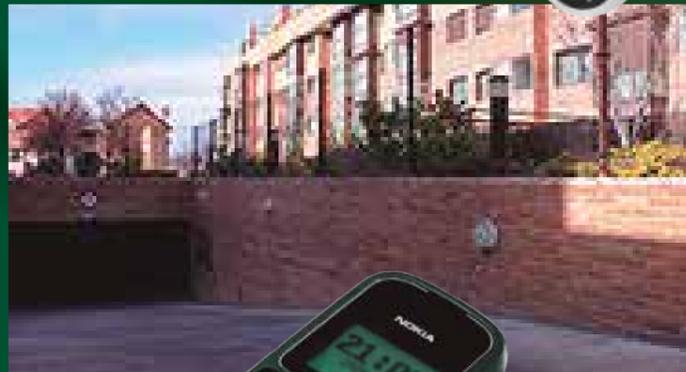
- ¿Está seguro de que el sistema de cámaras funciona correctamente?
- ¿Todas las cámaras se ven con claridad?
- ¿Quieren reconocer caras y matrículas?
- ¿Han sufrido un robo y no había imágenes registradas?
- ¿Han roto una cámara y nadie ha sido informado?
- ¿El grabador está a la vista de todo el mundo?

LA TECNOLOGÍA AVANZA CADA VEZ MAS RÁPIDO Y PREVENT TAMBIÉN

2006
Cámaras de 540 líneas



2019
Full HD 2 MP (1920X1080) y 5 MP (2560X1920)



Más de 5000 cámaras conectadas y monitorizadas en tiempo real por nuestro centro operativo de servicios (C.O.S) a través de nuestra V.P.N. Red Segura de Comunicaciones para la detección de sabotajes y averías de los sistemas instalados.

Consulte cómo son las nuevas instalaciones de Prevent y su mantenimiento predictivo



Expertos en seguridad para Comunidades de Propietarios

91 376 82 62
info@prevent.es
www.prevent.es

Con la garantía de:



ACTIVIDAD COLEGIAL



COLMADWIN AFIANZA SU DESARROLLO EN UN MINICONGRESO

Con el fin de exponer a los usuarios de Colmadwin los proyectos en los que el Departamento de Informática del CAF-Madrid está trabajando, el Colegio organizó, a finales de febrero, una jornada informativa que contó con la asistencia de un gran número de administradores de fincas. “Uno de los objetivos de esta jornada era escuchar las sugerencias de los administradores usuarios y motivar su participación en el perfeccionamiento de Colmadwin, algo que se consiguió con creces”, explicó Ricardo Jiménez, responsable del Departamento de Informática del CAFMadrid. En este sentido, los ponentes enumeraron, con la colaboración de los asistentes, los hitos de esta aplicación



informática, la única hecha por y para administradores de fincas colegiados. Entre otros, destacaron el considerable avance de los servicios de Colmadwin en los últimos años. “Hay una apuesta decidida por parte de los usuarios en seguir avanzando en los procesos automatizados para conseguir la mejor herramienta de gestión en los despachos”, aseguró Jiménez. La jornada finalizó con el

compromiso final de seguir apostando por la implementación de recursos y proyectos que contribuyan en la automatización de procesos, siempre desde soluciones propietarias de la profesión como es Colmadwin. “Para ello”, remarcó Ricardo Jiménez, “es imprescindible la colaboración de los usuarios y la dirección operativa de esta aplicación para afianzar su desarrollo”.

El Colegio analiza las herramientas jurídicas disponibles para combatir la okupación

En el mes de marzo, el abogado Alejandro Fuentes-Lojo impartió en la Cámara de Comercio de Madrid la conferencia “La okupación ilegal de viviendas”, organizada por el CAFMadrid, en la que analizó las distintas herramientas jurídicas disponibles en nuestro sistema jurídico, tanto en el ámbito penal como civil, para combatir la problemática de la okupación, teniendo en cuenta los distintos escenarios en que se puede producir. Todo ello desde una perspectiva estrictamente práctica para el Administrador de Fincas que se enfrenta en su día a día a este conflicto, y con recomendaciones de actuaciones por parte del presidente de la comunidad como



del Administrador para evitar posibles responsabilidades en su gestión. Fuentes-Lojo expuso, además, una situación poco explorada hasta el momento: la defensa de las comunidades de propietarios ante la ocupación ilegal desde la óptica del despojo del elemento común y no del elemento privativo. Ese fue, sin duda, el tema estrella de la conferencia sobre el que pocos tratadistas han estudiado a fondo y del que casi no hay jurisprudencia.

INFORMACIÓN, ASESORAMIENTO Y COLABORACIÓN, CLAVES EN LA ACTUACIÓN DEL COLEGIO ANTE LA CRISIS DEL COVID-19

La crisis del COVID-19 ha dibujado un escenario de incertidumbre que, debido al confinamiento de los ciudadanos en los hogares, ha cobrado especial relevancia en el ámbito de las comunidades de propietarios, siendo las acciones de información, comunicación y colaboración con las distintas Administraciones Públicas constantes por parte del Colegio de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid).

ANTES DE LA DECLARACIÓN DEL ESTADO DE ALARMA

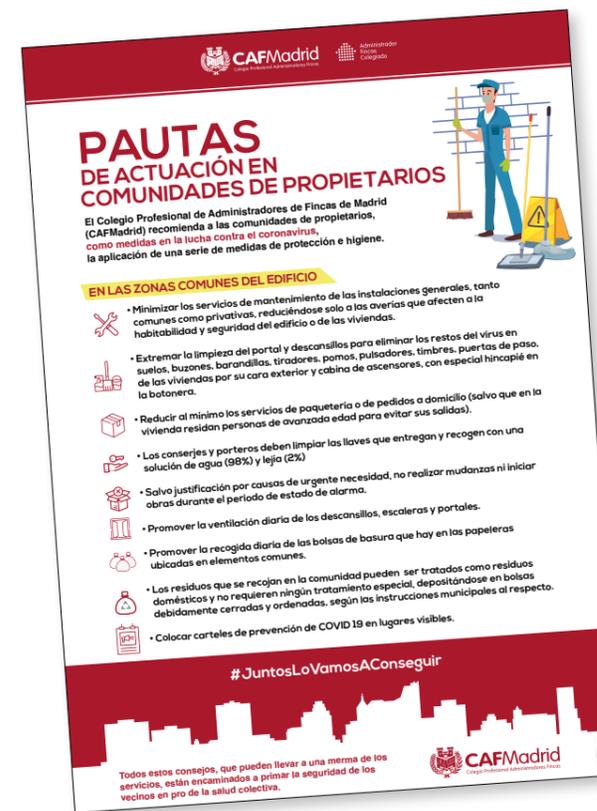
Ya en los inicios de esta emergencia sanitaria, el CAFMadrid, consciente de



la importancia de restringir las reuniones, recomendó la supresión de juntas ordinarias y extraordinarias en las comunidades de propietarios, salvo aquellas que, por estar sujetas a plazo, tuvieran que tratar asuntos de urgente necesidad. Un día antes de que el Gobierno central decretara el Estado

de Alarma, el CAFMadrid comunicó a sus colegiados, como medida preventiva y para evitar situaciones innecesarias de contagio por el coronavirus, una serie de indicaciones a tomar en sus despachos, sujeto a modificaciones en función de nuevas instrucciones tanto del Ejecutivo como de las autoridades sanitarias.

También el Colegio elaboró carteles informativos con pautas de actuación a seguir en comunidades de propietarios que tuvieron una gran repercusión en los medios de comunicación. Entre otras recomendaciones, algunas de ellas luego convertidas en prohibición, se encontraba la clausura de las áreas o espacios comunes de recreo o esparcimiento, como zonas ajardinadas, parques infantiles, salas y en general cualquier otro espacio compartido que no fuera necesario para la habitabilidad y seguridad del edificio. Asimismo, se aconsejó extremar la limpieza en las áreas comunes (portales, escaleras, etc.), centralizando en esta medida la actividad esencial de los porteros y conserjes, o hacer un uso individual del ascensor.



PARALIZACIÓN DE OBRAS EN COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

Continuando con la campaña para vencer al coronavirus, el CAFMadrid solicitó la “inmediata” paralización de las obras de rehabilitación, reforma y acondicionamiento que se estaban ejecutando en las comunidades de propietarios, ya fuera en el interior de las viviendas y locales como en el propio edificio. De esta manera se sumaba a la petición realizada por el Ayuntamiento de Madrid en base a un informe elaborado por Madrid Salud donde se consideraba “imprescindible” la paralización de las obras para frenar el avance del COVID-19. En este sentido, la institución justificó que el tránsito de obreros por las zonas comunes, normalmente destinadas al almacenamiento del material, el uso de los ascensores para su transporte, el ruido y la falta de luz natural por las lonas colocadas en los andamios eran los principales

motivos que estaban acrecentando el estrés y evitando el descanso de los vecinos. Finalmente, el Gobierno aprobaba que la construcción no fuera considerada servicio esencial y, por lo tanto, se paralizara la ejecución de trabajos, tanto en obra nueva como en rehabilitación, desde el 30 de marzo hasta el 9 de abril. Tras la Semana Santa, se retomaron obras, a excepción de las que se tuvieran que ejecutar en inmuebles habitados cuya actividad no pudiera ser sectorizada, y para aquellas reparaciones o averías urgentes.

LA ADMINISTRACIÓN DE FINCAS, ACTIVIDAD ESENCIAL

En cambio, a instancias del Consejo General y del CAFMadrid, el Ejecutivo sí consideró como “actividad esencial” la realizada por los Administradores de Fincas, así como por los porteros, conserjes, personal de limpieza y vigilancia en beneficio de la habitabilidad, seguridad y salubridad de los edificios.



Carteles elaborados por el Colegio para ayudar a los Administradores en su tarea diaria.

Ante el avance del coronavirus, que tuvo como epicentro la ciudad de Madrid, el CAFMadrid editó nuevas medidas, actualizadas, sobre limpieza e higiene en edificios y viviendas, de acuerdo a las instrucciones de las autoridades sanitarias competentes.

COLABORACIÓN CON LAS ADMINISTRACIONES

Asimismo, el Colegio, a petición tanto del Ayuntamiento como de la Comunidad de Madrid, ha colaborado en la difusión de campañas que se han intensificado debido al confinamiento. Entre otras, las del Consistorio para alertar de la violencia de género y explotación sexual y sobre recogida de residuos domésticos en hogares con positivos en COVID-19, y la iniciativa puesta en marcha por la CAM para identificar a las personas mayores que viven solas. También ha ayudado a Bomberos en la difusión de consejos para evitar que, durante el confinamiento, se provocaran incendios en los hogares.

Proceso de desescalada

En el contexto socioeconómico actual que prevé un aumento de la morosidad en algunas comunidades, el CAFMadrid se ha sumado a las propuestas que ha realizado el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España (CGCAFE) al Gobierno y a los distintos Grupos Parlamentarios para contribuir a mejorar las condiciones de la desescalada para los ciudadanos cuando finalice el Estado de Alarma. Entre las propuestas al Ejecutivo central destacan una ampliación del plazo para realizar las inspec-

ciones técnicas de las comunidades de propietarios y la aplicación de IVA reducido para los suministros y los servicios comunitarios; la suspensión de las juntas de propietarios durante un año y, como consecuencia, una prórroga de la vigencia de los cargos y del presupuesto ordinario; o la elaboración de un protocolo para preservar las condiciones higiénico-sanitarias de los edificios (piscinas, por ejemplo). Por su parte, el Colegio también ha solicitado al gobierno regional el diseño de programas de

ayudas o Planes Renove que atiendan de forma específica las particularidades de las comunidades de propietarios; al consistorio madrileño, continuar con la política de bajada de impuestos, ya iniciada en 2020, en el IBI; y a los ayuntamientos de la región, contemplar una reducción e, incluso, la eliminación de la tasa de basuras. El Colegio de Administradores de Fincas de Madrid ya ha trasladado al Ayuntamiento y a la Comunidad de Madrid su colaboración en el proceso de desescalada para volver, cuanto antes, a la actividad económica con plenas garantías sanitarias.

EL COLEGIO IMPULSA SU **CAMPUS VIRTUAL**

El Colegio de Administradores de Fincas de Madrid (CAF-Madrid) ha potenciado los cursos ofertados en el Campus Virtual, ahondando en su interés por ofrecer los mejores servicios y las mejores herramientas a sus colegiados, a través de un amplio catálogo formativo para administradores de fincas.

En este catálogo el profesional puede encontrar cursos online, con especial incidencia en su ámbito de actuación, como son las comunidades de propietarios, pero sin dejar a un lado la formación en la gestión del cambio, el marketing digital o la felicidad en el trabajo.

Entre la amplia oferta, destaca el curso sobre empleados de fincas urbanas, arrendamientos, juntas de propietarios y quórums necesarios en las comunidades de propietarios.



CAMPUS VIRTUAL CAFMADRID

CURSOS ONLINE

Desde hace más de seis años haciendo más accesible y sencilla la formación a distancia de los administradores de fincas

Protección de datos en la administración de fincas	10 horas
Prevención de riesgos laborales en fincas.	10 horas
Laboral, el empleado de finca urbana	10 horas
Quórums para la adopción de acuerdos.	10 horas
Marketing digital para administraciones de fincas.	10 horas
Procesos monitorios	10 horas
Juntas de propietarios	10 horas
El arrendamiento de vivienda	10 horas
Inspecciones técnicas de edificios y mantenimientos de las instalaciones	10 horas (en construcción)

Más formación online disponible:

Inglés, Excel, Power Point, Word, Access, Dirección eficaz, Reuniones eficaces, Gestión del cambio, Gestión del estrés, Gestión eficaz del Tiempo, Habilidades de Comunicación, Inteligencia Emocional, Liderazgo, Marca Personal, Coaching, Negociación, Planificación y organización, Presentaciones en público, Resolución de conflictos, Trabajo en equipo, Transformación digital... **y cada día más.**

Información:
formacion@cafmadrid.es
Catálogo e inscripciones
escanea el QR

<http://campusvirtual.cafmadrid.es/catalogo.cgi>



RED FIJA sistema de lectura por radio

- Sistemas de lectura por radio con concentradores de datos y repetidores conectados a internet
- La automatización de los datos de consumos

Ahorro de costes y energía en las calefacciones comunitarias

Consúltenos sin compromiso. Le realizaremos un estudio personalizado a su medida y a la de sus clientes, valorando la viabilidad y costes, para que sus Comunidades de vecinos, se beneficien ya del ahorro y reparto de los consumos en calefacciones centralizadas



Contadores de Agua, Energía y Repartidores de Costes para Calefacción Central
Instalación, lectura y mantenimiento



Tel.: **91 407 82 37**
www.contadorescastilla.com

Todo lo que necesita su Comunidad en una sola empresa
Estudios de eficiencia energética . Análisis de costes en Comunidades
Adaptación, transformación, sustitución y mantenimiento de calderas
Suministro de combustible



- Transformación de sala de calderas
- Mantenimiento de sala de maquinas
- Suministro de combustibles
- Tuberías, bajantes, en agua fría y caliente
- Servicios relacionados



Gestor Energético Integral
Soluciones completas de mantenimiento

C/ Gutierre de Cetina, 17
28017 Madrid
Tel. **91 737 45 50**
info@castillase.com

PROPIEDAD HORIZONTAL



REPARACIÓN DE UNA GRIETA EN UNA PARED DELIMITADORA ENTRE UNA VIVIENDA Y UNA ZONA COMÚN

Fecha de la consulta: 31 de marzo de 2020

PLANTEAMIENTO

En una comunidad de viviendas unifamiliares en la pared del patio de una vivienda, colindante al hueco de acceso al garaje (zona común), ha aparecido una grieta. El vecino solicita su reparación, mientras que otros vecinos indican que en sus paredes de los patios también les aparecieron en su momento grietas y las repararon ellos. ¿Quién se debe hacer cargo de la reparación?

RESPUESTA

Se trata de una grieta aparecida en la pared de su patio colindante al hueco de acceso al garaje. Ahora bien, dicha pared debe tener un tratamiento diferente al resto de paredes en la medida en que sirve para definir la separación del garaje común con el espacio privativo, por lo que su tratamiento debe ser como si fuera de un elemento común. En efecto, no todos los elementos comunes son los descritos en el CC art.396 -EDL 1889/1-, debiendo aplicarse el principio in dubio pro communitate. Como advierte el TS 11-2-09 -EDJ 2009/16804-, serán parte

del inmueble todos los servicios y elementos comunes con que cuente realmente el edificio, no designados como privativos, se mencionen o no específicamente en el CC art.396 -EDJ 1889/1-, y no cabe negar su existencia, pues bastará con probar que los mismos aparecen así desde el principio, o posteriormente por acuerdo válido de la Junta. A este respecto, es de aplicación la LPH art.10.1.a -EDL 1960/55- que dispone que es obligación de la comunidad la realización de los trabajos y las obras que resulten necesarias para el adecuado mantenimiento y cumplimiento del deber de conservación del inmueble y de sus servicios e instalaciones comunes, incluyendo en todo caso, las necesarias para satisfacer los requisitos básicos de seguridad, habitabilidad y accesibilidad universal, así como las condiciones de ornato y cualesquiera otras derivadas de la imposición, por parte de la Administración, del deber legal de conservación. Por tanto, dada la particularidad de dicha pared el coste de su reparación debe asumirla la comunidad de propietarios.

CONSULTAR MÁS JURISPRUDENCIA EN LA REVISTA DE DERECHO INMOBILIARIO PARA ADMINISTRADORES DE FINCAS. ESCRITORIO DE CAFMADRID



EJECUCIÓN DE SENTENCIA ANTE UNA COMUNIDAD INSOLVENTE POR EXISTIR UNA ALTA MOROSIDAD

Fecha de la consulta: 1 de abril de 2020

PLANTEAMIENTO

Se quiere ejecutar una sentencia por la que se condena a la comunidad de propietarios demandada a pagar a un propietario una cantidad. La comunidad sostiene que carece de liquidez ante la morosidad de varios propietarios y que pagará tan pronto reclame y cobre esas deudas. ¿Puede solicitarse, vía de ejecución, el embargo de bienes privativos de los propietarios que integran la comunidad, a excepción del propietario demandante y ejecutante? ¿Es necesario previamente ejecutar a la comunidad para que conste su insolvencia como tal?

RESPUESTA

Dice el art.22 LPH -EDL 1960/55- que "1. La comunidad de propietarios responderá de sus deudas frente a terceros con todos los fondos y créditos a su favor. Subsidiariamente y previo requerimiento de pago al propietario respectivo, el acreedor podrá dirigirse contra cada propietario que hubiese sido parte en el correspondiente proceso por la cuota que le corresponda en el importe insatisfecho. 2. Cualquier propietario podrá oponerse a la ejecución si acredita que se encuentra al corriente en el pago de la totalidad de las deudas vencidas con la comunidad en el momento de formularse el requerimiento a que se refiere el apartado anterior. Si el deudor pagase en el acto de requerimiento, serán de su cargo las costas causadas hasta ese momento en la parte proporcional que le corresponda". Por tanto, sería necesario previamente ejecutar a la comunidad para que conste su insolvencia como tal. Podría solicitarse vía ejecución el embargo de bienes privativos (cuentas, inmuebles, etc.) de los propietarios que integran la comunidad de propietarios, a excepción del propietario demandante y ejecutante.



C/ Puerta de Abajo, 43 Nave-5 28430 Alpedrete (Madrid)



LA EMPRESA LÍDER EN PODA Y TALA EN ALTURA Y JARDINERÍA EN GENERAL

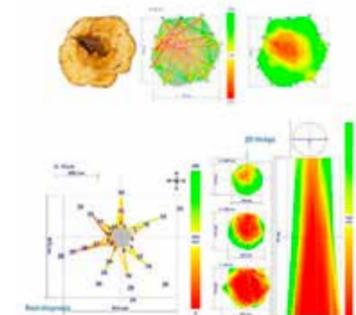
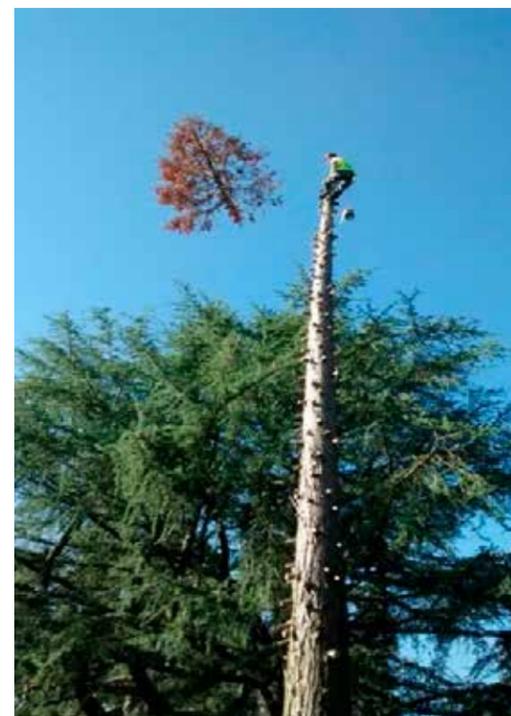
- PODA, TALA DE LOS ÁRBOLES Y DESTOCONADO
- DISEÑO Y CREACIÓN DE JARDINES
- MANTENIMIENTO DE JARDINES
- PAISAJISMO
- ENDOTERAPIA Y TRATAMIENTOS FITOSANITARIOS
- PLANTACIÓN Y TRASPLANTE
- DESBROCE, LIMPIEZA Y ENTRESACAS
- INSTALACIÓN DE RIEGO Y DRENAJE
- INSTALACIÓN DE CESPED
- CERRAMIENTO DE FINCAS
- REFORMAS DE ALTO STANDING
- 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.bajalica.es

DESCUENTO EN MANTENIMIENTO DE JARDÍN PRESUPUESTO SIN COMPROMISO TRABAJOS DE URGENCIA 24 HORAS



MURPROTEC
Diagnosis / Tratamiento / Solución



65 años de experiencia nos avalan como profesionales

 **GARANTIZADO**
PLAZOS DE EJECUCIÓN

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

900 30 11 30

www.profesionales.murprotec.es

MURPROTEC
Colabora con
Cáritas



Empresa líder del sector
con certificación
ISO 9001

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



TECNOLOGÍA

COLMADWIN SE REINVENTA PARA UNA GESTIÓN MÁS FÁCIL Y ÁGIL



ALEJANDRO PANTOJA
TÉCNICO EN SISTEMAS.
DEPARTAMENTO
INFORMÁTICO DEL
CAF MADRID

Colmadwin es el único programa de gestión integrada creado por y para Administradores de Fincas Colegiados. Es la única aplicación que nace de la profesión, siendo propiedad del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid, que utiliza como criterio la defensa de los intereses colegiales frente a los de índole privado para garantizar la independencia de la profesión.



En estos últimos años se han implementado diferentes mejoras, como la migración de la base de datos a MSSQL, la optimización de los accesos y consultas a la base de datos, un nuevo generador de informes, asistentes y procesos de automatización de procesos como la copia de proveedores entre entidades, etc. Colmadwin incorpora un potente **agregador financiero** que aglutina las prestaciones de consulta y descarga de los movimientos en tiempo real, la consolidación de los mismos en su conversión en Norma 43 y todo ello en una comunicación directa entre el despacho del Administrador de Fincas y la banca electrónica, sin almacenamiento intermedio en ningún servidor. La incorporación de algoritmos de

contabilización automática para el banco Sabadell e Ibercaja, más los que estamos desarrollando para otras entidades bancarias, completan la consolidación bancaria de forma ágil y automática, sin mencionar la incorporación del auto aprendizaje.

Además, se han incorporado la Factura-e, el registro de modificaciones de datos de tipo personal, las credenciales de usuario y el módulo de tarifa plana para los conceptos de consumo.

En las nuevas actualizaciones de cambio de versión se realiza una copia de seguridad, de modo que las actualizaciones de datos se han migrado a una plataforma online para reducir el tiempo de la actualización, pudiendo elegir si instalarlas o no. También se han actualizado los cambios habidos en los modelos de Hacienda, Seguridad Social, mejoras en la integración de Colmadwin con el sistema operativo y otros sistemas como MS Word.

Pero esto no queda aquí, tenemos muchas otras mejoras en proceso y en estudio, que iremos implementando en la aplicación a lo largo de este año y sucesivos. Por ejemplo, en el agregador financiero se van a añadir las devoluciones a partir del fichero Sepa norma 19. Sabemos que en esta profesión la gestión es muy importante, por eso queremos implementar en el módulo de Gestión de despacho nuevas funcionalidades y herramientas potentes que permitan el control y la supervisión de las incidencias de una forma fácil y ágil.

Se están buscando soluciones integrales que ofrezcan nuevas funcionalidades a Colmadwin, como por ejemplo el escaneo, contabilización de documentos recibidos por correo electrónico, PDF o papel, OCR, Factura-e y la certificación de los mismos con diferentes plataformas como son Seres y Conecta del CGCAFE para facilitar la recepción de las facturas-e de los proveedores.

Otras integraciones importantes son las notificaciones 060 y el sistema SII de Hacienda, el módulo de nóminas con afiliaciones de la SS y la incorporación del servicio TGV On-line de Hacienda. Queremos establecer un estándar de comunicación para la recepción de las lecturas con las casas lectoras, crear un panel de la información global de la situación de la comunidad, facilitar el acceso a los datos con enlaces entre diferentes pantallas del programa.

Asimismo, estamos trabajando en la integración de una centralita Voz IP, donde se reconocerá el teléfono del propietario, se abrirá su ficha y se podrá visualizar la información del mismo, como por ejemplo si tiene incidencias o recibos pendientes.

CON NUESTRA OFICINA VIRTUAL TODOS LOS TRÁMITES DE SUS EDIFICIOS DESDE SU CASA LAS 24 HORAS DEL DÍA



ACCEDE AQUÍ



Ver y gestionar
TODOS LOS SERVICIOS
de consumos e instalaciones
centralizados de sus fincas



ACCEDER en todo
momento a las
liquidaciones
de consumos



CAMBIAR el titular
de un recibo
sin esperas



Notificar averías



y mucho más...

Ahora, más que nunca, comprometidos contigo



SISTEMAS DE
CALEFACCIÓN



SISTEMAS DE
AGUA CALIENTE
SANITARIA



SISTEMAS DE
AGUA FRÍA



SISTEMAS DE
CLIMATIZACIÓN



SISTEMAS
ELÉCTRICOS

...

www.ullastres.com

91 744 44 90



NOS INTERESA

LA DISTRIBUCIÓN DE SEGUROS en el nuevo marco normativo



DIEGO S. BAHAMONDE
ASESOR DE SEGUROS
DEL CAFMADRID

El pasado 4 de febrero de 2020, el Consejo de Ministros aprobó el **Real Decreto Ley 3/2020** de medidas urgentes, por el que se incorporan al ordenamiento jurídico español diversas directivas de la UE en el ámbito de la contratación pública en determinados sectores; de seguros privados, planes y fondos de pensiones; del ámbito tributario y de litigios fiscales, cuyos aspectos más relevantes destacamos a continuación. Queda definitivamente derogada la Ley 26/2006, de 17 de julio, de Mediación de Seguros y Reaseguros, pero se mantiene en vigor el Real Decreto 764/2010, de 11 de junio, y la Resolución de 18 de febrero de 2011, de la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones.



Teniendo en cuenta que en algunos casos como en la Administración de Fincas se compatibiliza la profesión con la distribución de seguros, es importante una lectura completa del **RDL 3/2020**, y de sus conceptos.

CONCEPTOS ACLARATORIOS

Definiciones: Se incluyen las definiciones de venta vinculada y venta combinada.

Concepto de Distribución de Seguros:

Art.129.1. Toda actividad de asesoramiento, propuesta o realización de trabajo previo a la celebración de un contrato de seguros, la celebración de estos contratos, o de asistencia en la gestión y ejecución de dichos contratos, en particular en caso de siniestro. También se entenderán incluidas la aportación de información relativa a uno o varios contratos de seguro de acuerdo con los criterios elegidos por los clientes a través de un sitio web o de otros medios, y la elaboración de una clasificación de productos de seguro, incluido precios y comparaciones de productos, o un descuento sobre el precio de un contrato de seguro, cuando el cliente pueda celebrar un contrato de seguro directa o indirectamente utilizando un sitio web u otros medios.

Concepto de corredor: se incluye una nueva definición de corredor con obligaciones.

Responsabilidad civil y capacidad financiera: se actualizan los importes de acuerdo con lo previsto en el Reglamento Delegado (UE) 2019/1935. Se incrementa levemente la cantidad de los seguros de responsabilidad civil.

Sanciones graves y leves: por la comisión de infracciones ya no se impone solamente una medida, pueden por tanto ser acumulativas desde 100.000€ hasta 1.000.000€.

Obligación de cuentas separadas: se reduce a 3 meses el plazo para que los mediadores de seguros acrediten que los fondos pertenecientes a los clientes son transferidos a través de cuentas de clientes completamente separadas del resto de recursos económicos del mediador, en las que únicamente se gestionen recursos económicos de aquellos.

No podrán ejercer como mediadores las personas que tengan prohibido el ejercicio del comercio y no podrán ejercer la actividad de distribución de seguros las que se encuentren sujetas por vínculos de dependencia o sujeción especial con el mediador que puedan poner en peligro la libertad de los interesados en la contratación de seguros o en la elección de la Aseguradora.

Queda prohibido imponer directa o indirectamente la celebración de un contrato.

Artículo 145. Los Agentes no podrán ejercer como corredores, colaboradores externos de los corredores o agentes, tercer perito, peritos de seguros o comisarios de averías.

MARIANO FUENTES SEDANO

DELEGADO DEL ÁREA DE DESARROLLO URBANO
DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID

“Las viviendas de uso turístico deben ser reguladas de forma coherente y no prohibidas de forma encubierta”

ESTA ENTREVISTA, REALIZADA AL INICIO DE LA CRISIS POR EL COVID-19, EVIDENCIA QUE EL AYUNTAMIENTO DE MADRID SIGUE TRABAJANDO EN TEMAS DE INTERÉS PARA EL CIUDADANO: VIVIENDAS TURÍSTICAS, NUEVOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS, REHABILITACIÓN Y EFICIENCIA ENERGÉTICA O PRECIO DE LA VIVIENDA Y EL ALQUILER. SEGÚN MARIANO FUENTES, “EN LOS ÚLTIMOS CUATRO AÑOS, LOS PRECIOS HAN SUBIDO MÁS DE UN 40% POR UNA POLÍTICA URBANÍSTICA INMOVILISTA, QUE NO HA GENERADO BENEFICIO ALGUNO PARA LOS MADRILEÑOS, HACIENDO IMPOSIBLE LA EMANCIPACIÓN DE NUESTROS JÓVENES O IMPIDIENDO EL ACCESO A LA VIVIENDA ASEQUIBLE A LA CLASE MEDIA”. “NUESTRA MISIÓN ES CONVERTIRNOS EN UN AGENTE FACILITADOR PARA TODOS AQUELLOS QUE QUIERAN VIVIR EN MADRID”, MANTIENE.

Juanjo Bueno



El Plan General de Ordenación Urbana se ha quedado obsoleto, ¿retomarán la revisión iniciada hace años? ¿O piensan que el actual modelo urbano está agotado?

El actual marco normativo de la ciudad de Madrid, es decir el Plan General de Ordenación Urbana, fue aprobado hace 27 años, por lo que a día de hoy es un instrumento incapaz de responder a las necesidades de la sociedad madrileña actual. Considero que el Plan del 97 ha cumplido su misión. Por eso, y dado que somos conscientes del tiempo necesario que lleva revisarlo, lo primero que hemos hecho ha sido crear una subdirección general de normativa técnica de planeamiento encargada de actualizarlo en una primera fase, con objeto de reactivar la actividad económica de la ciudad y solventar aquellos problemas que este plan genera en materia de flexibilización y compatibilidades de usos urbanísticos. Además, iniciaremos la revisión del Catálogo de elementos protegidos, introduciendo la protección de la arquitectura contemporánea e industrial y revisando conceptos básicos. Una vez terminados estos trabajos en el corto plazo, iniciaremos la revisión completa del Plan General de Ordenación Urbana con la intención de que sea un documento más simple, centrado en lo estructurante. Pero se trata de un trabajo que, sin duda, superará este mandato.

¿Qué instrumentos están poniendo en marcha para agilizar el procedimiento de concesión de licencias?

Lo primero que hemos hecho ha sido una auditoría de procesos para eliminar todo aquello que no aportaba, es decir, eliminar el baile improductivo de papeles de mesa en mesa. Este proceso ha posibilitado aumentar las ratios de productividad en más de un 25%, llegando a un 80% en algunos expedientes, como los de licencias de primera ocupación, y, todo ello, sin dictar instrucción alguna. Además, hemos iniciado la tramitación de

REVITALIZACIÓN DE MADRID

Ante las previsiones para el sector de la edificación, que indican una importante ralentización de la actividad, el delegado del Área de Desarrollo Urbano, Mariano Fuentes, ha mantenido por videoconferencia la primera reunión con un comité de expertos que se ha constituido expresamente para ayudar con propuestas que sirvan para revitalizar la ciudad cuando finalicen las medidas del decreto del estado de alarma provocado por la COVID-19.

Fuentes ha puesto de manifiesto la importancia de aumentar la colaboración público-privada en las decisiones municipales para, entre todos los agentes involucrados, poder dar una respuesta rápida y eficaz que pueda paliar en la medida de lo posible el impacto que va a tener esta crisis.

una nueva Ordenanza de simplificación de trámites urbanísticos de la ciudad de Madrid, que unificará las dos Ordenanzas existentes en materia de licencias y declaraciones responsables y supondrá un antes y un después en la relación entre la administración municipal y los administrados. La previsión es que se apruebe este mismo año. Por último, estamos desarrollando una estrategia en el entorno de trabajo BIM que posibilitará acortar los tiempos de tramitación y que presentaremos en breve.

¿El Informe de Evaluación del Edificio está obteniendo buenos resultados con respecto a la ITE o es todavía mejorable?

“EL ADMINISTRADOR DE FINCAS ES UN PROFESIONAL QUE, CON EL PASO DEL TIEMPO Y DEBIDO A LA ESPECIALIZACIÓN, COBRARÁ MUCHO MÁS PROTAGONISMO POR SU CAPACIDAD DE ADAPTARSE A LOS CAMBIOS DE FORMA RÁPIDA E INTUITIVA”



Sin duda alguna el Informe de Evaluación del Edificio es un documento más exhaustivo que la ITE, al recoger otros aspectos fundamentales como son la accesibilidad universal o la eficiencia energética. Como decía antes, es un documento más propio de la sociedad actual, que demanda otras prioridades que hace 20 años no percibíamos como imprescindibles. Está aportando muy buenos resultados y permite obtener una fotografía mucho más real del estado del parque edificado de nuestras ciudades y que, además, debe servir de base para las políticas de vivienda en materia de ayudas a la rehabilitación.

Sobre el índice de precios de alquiler, ya es clara la postura tanto del Ayuntamiento como de la Comunidad, ¿en qué están trabajando para que sea el propio mercado quien regule el mercado arrendaticio?

Trabajamos en tres líneas de actuación con el objetivo de poner en el mercado al final del mandato 15.000 viviendas en régimen de alquiler. La primera, a través de la construcción de 5.000 viviendas públicas en alquiler a través de la EMVS; la segunda, mediante la cesión de suelo en derecho de superficie para la construcción de otras 5.000 viviendas en colaboración público-privada y cooperativas y, por último, facilitar a la iniciativa privada la construcción de otras 5.000 viviendas en alquiler mediante un plan específico de agilización de trámites administrativos municipales.

¿Cuáles son las claves de la nueva ordenanza sobre pisos turísticos en la que están trabajando?

La clave principal es el sentido común, saliendo de la óptica negacionista del último mandato que, como se ha demostrado, no ha resuelto el problema sino que lo ha acrecentado. Creemos que las viviendas de uso turístico deben ser reguladas de forma coherente y no prohibidas de forma encubierta, como ha hecho el Plan Especial actualmente en vigor y que tiene pendiente 12 recursos judiciales. La base será garantizar la convivencia vecinal, diferenciando aquella vivienda de uso turístico que se pone en oferta de forma puntual porque es vivienda habitual y aquella otra vivienda que forma parte de la actividad empresarial de empresa o particular y que está de forma permanente en oferta.

La Operación Chamartín, ahora Madrid Nuevo Norte, es ya una realidad. Aprobados los expedientes necesarios para poner en marcha este desarrollo, ¿cuál es la postura del Ayuntamiento frente a las críticas

MADRID NUEVO NORTE ES UN PROYECTO QUE TIENE UNA DURACIÓN DE 25 AÑOS Y QUE SERÁ, SIN DUDA, REVISADO Y MEJORADO CON EL PASO DEL TIEMPO PARA INTENTAR DAR RESPUESTA A TODAS LAS PARTES PERO SIN SECTARISMOS IDEOLÓGICOS

de asociaciones de vecinos y plataformas como los reversionistas?

Si algo nos dice la experiencia sobre Madrid Nuevo Norte es que durante 26 años no se ha conseguido redactar un documento al gusto de todos y, sin duda, me atrevo a decir que partir de un documento nuevo tampoco lo conseguiría, pues todos somos "muy nuestros". Para el Ayuntamiento lo impor-

tante es impulsar el desarrollo de la zona norte de la ciudad en torno a un proyecto que tiene una duración de 25 años y que será, sin duda, revisado y mejorado con el paso del tiempo para intentar dar respuesta a todas las partes pero sin sectarismos ideológicos, pensando únicamente en el interés general y en la creación de oportunidades para todos.

¿Cómo valora la figura del Administrador de Fincas en el sector inmobiliario?

Es un agente indispensable y principal en el sector inmobiliario, al convertirse en el verdadero gestor del día a día, en el profesional que resuelve problemas y le da sentido a las miles de Comunidades de Propietarios de nuestras ciudades. En eso, el Ayuntamiento se siente plenamente identificado con los administradores de fincas, al ser el agente más cercano y cuyas decisiones se materializan de forma inmediata afectando a cientos de personas en el corto plazo de tiempo. Es una figura que, con el paso del tiempo y debido a la especialización, cobrará mucho más protagonismo por su capacidad de adaptarse a los cambios de forma rápida e intuitiva, un valor en alza sin duda.

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.

TRiteca ROCKWOOL

PROFESIONALES PARA LA CONSTRUCCION

SISTEMA SATE CON
MEDIDAS DE SEGURIDAD

SISTEMA SATE CON
LANA DE ROCA

AI SLAM I E N T O
IMPERMEABILIZACION
DE CUBIERTAS

INSUFLADOS
AI SLAM I E N T O

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 INTEGRAL 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, Tlf.915670573
AVISOS@triteca.es
www.triteca.es

ATENCION EN TODA ESPAÑA

La eficiencia energética a tu alcance

Gashogar lanza Efiplus de forma gratuita para todos los administradores de fincas



Eficiencia energética en tus comunidades de propietarios.



Monitorización de los contadores de gas y electricidad en tiempo real.

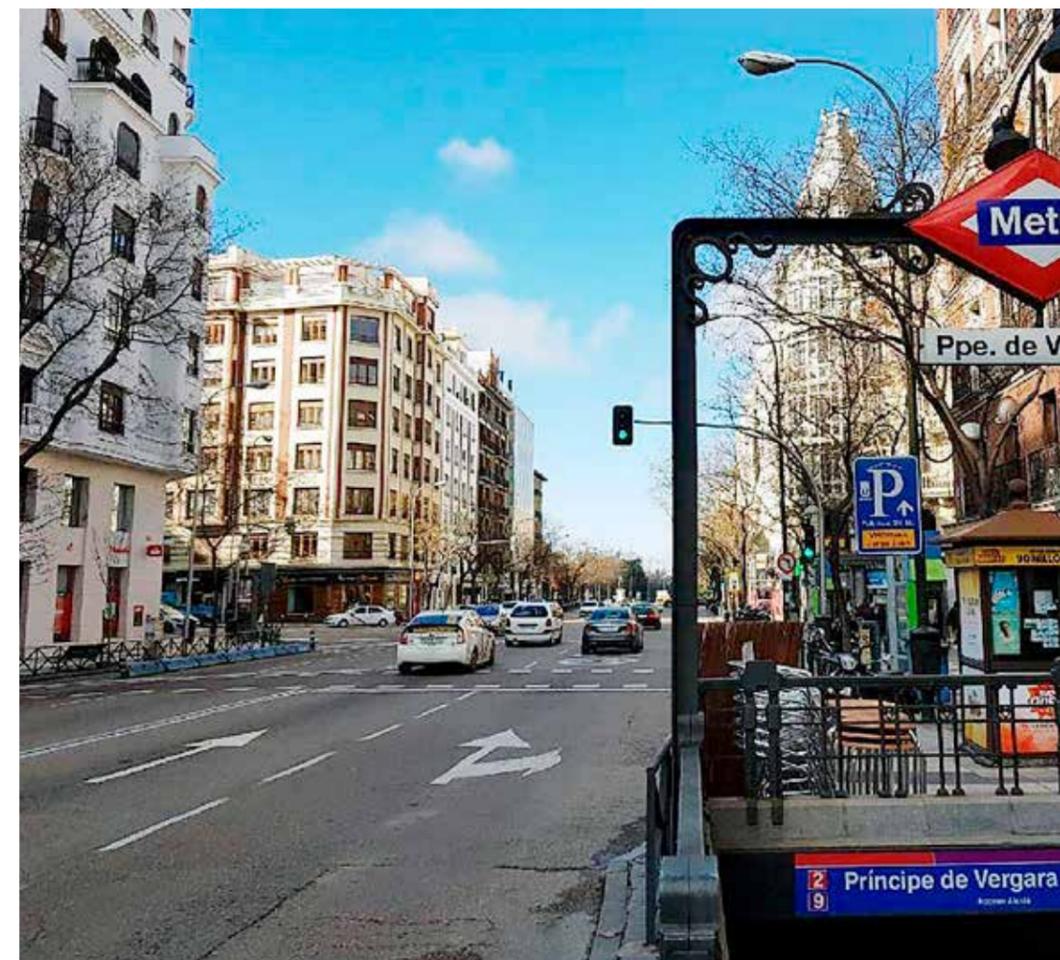


Generación de informes energéticos.



900 10 20 45
www.gashogar.info

A FONDO



LOS MADRILEÑOS PASAN LA CUARENTENA EN **37,6 M²**

CADA ESPAÑOL CUENTA DE MEDIA CON 42,73 METROS CUADRADOS DE SUPERFICIE EN SUS RESPECTIVOS DOMICILIOS, DONDE VIVEN 2,51 PERSONAS DE MEDIA, SEGÚN LOS DATOS PUBLICADOS POR EL PERIÓDICO INMOBILIARIO BRAINSRE.NEWS, GRACIAS A LOS DATOS EXTRAÍDOS DE SU PROPIA PLATAFORMA DE BIG DATA. ENTRE LAS UBICACIONES CON MÁS METROS CUADRADOS POR PERSONA, DESTACAN REGIONES CON GRANDES ZONAS RURALES, PERO ¿QUÉ OCURRE CON MADRID?

Rocío Ruiz. Directora de Brainsre.news

Según los datos recopilados por la plataforma de big data inmobiliario Brainsre, los habitantes de Madrid cuentan de media en sus hogares con 37,61 metros cuadrados por persona.

La Comunidad de Madrid presenta datos muy

dispares por municipios. Así, por ejemplo, las localidades de Fuenlabrada y Parla figuran en los últimos puestos a nivel nacional de metros cuadrados disponibles por hogar, con 28,9 y 29,35 respectivamente. Algo más arriba, pero también por debajo de la media nacional de

SUPERFICIE DISPONIBLE POR HOGAR EN LA COMUNIDAD DE MADRID

	Promedio de m ² por habitante	Media de habitantes en cada hogar
Alcobendas	37,10	2,99
Madrid	34,72	2,47
Getafe	33,99	2,65
Alcalá de Henares	32,41	2,72
Móstoles	32,18	2,75
Alcorcón	32,17	2,58
Leganés	31,58	2,62
Torrejón de Ardoz	30,75	2,92
Parla	29,35	2,97
Fuenlabrada	28,90	2,88

45,47 metros cuadrados por municipio, se encuentran ubicaciones como Humanes, Leganés, Móstoles y Getafe, todos ellos con menos de 34 metros cuadrados.

Por encima de la media, se encuentran localidades como Valdemorillo, Paracuellos del Jarama y Villaviciosa de Odón, con 68,9 metros cuadrados, 67,6 y 64,4 respectivamente. Si ampliamos el espectro a ubicaciones con entre 5.000 y 10.000 habitantes, entonces son los vecinos de El Boalo quienes disfrutan de menos estrecheces en el confinamiento: nada más que 71,7 metros cuadrados por habitante. En ubicaciones como Las Rozas, Boadilla del Monte y Pozuelo, zonas con rentas per cápita más elevadas que la media nacional y que también se refleja en la superficie de las viviendas, la cifra de metros cuadrados por habitante no es tan elevada. ¿El motivo? El número de habitantes de cada domicilio

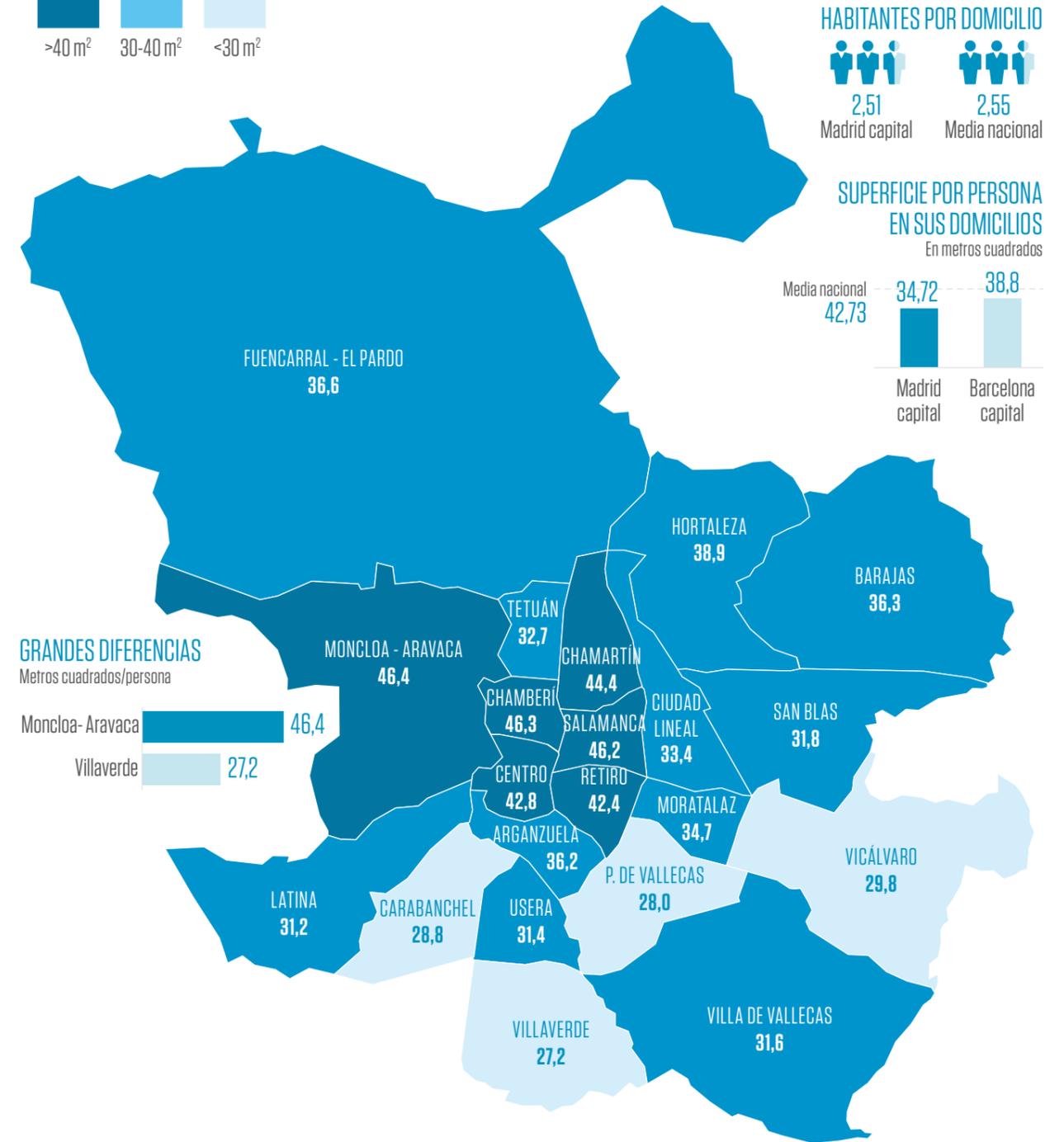
es bastante superior a, por ejemplo, Madrid capital. Así, en Las Rozas son los que más espacio disponen: 62,43 metros cuadrados por habitante, seguido de Pozuelo de Alarcón, con 60,56 metros cuadrados. Boadilla del Monte, disponen de casi 57 metros cuadrados por persona, teniendo en cuenta que la media de cada hogar son 3,43 habitantes.

También Madrid concentra las localidades de más de 5.000 habitantes con mayor número de personas por hogar. Así, Villanueva de la Cañada cuenta con 3,8 personas por hogar, Cubas de la Sagra tiene 3,7 y Arroyomolinos, 3,6. Tan sólo Seseña, en Toledo, con 3,9 habitantes por casa le supera, y Astigarraga en Guipúzcoa, con 3,5 y Vívar en Almería, con 3,4 se acercan.

MADRID CAPITAL

En Madrid capital, sus 3,26 millones de habitantes cuentan con un espacio medio por habitante de entre los 27 a los 45 metros cuadrados, según datos recopilados por Brainsre. Madrid capital también se sitúa por debajo de la media nacional, con apenas 34,72 metros cuadrados por habitante, y 2,55 personas en cada unidad familiar (la media de los municipios madrileños de más de 10.000 habitantes es de 42,02 metros cuadrados por persona). Los ciudadanos de Madrid cuentan, de media, con menos metros cuadrados que aquellos que viven en Barcelona capital, donde la cifra se sitúa en unos 38,8 m2, según datos del catastro. Aquellos que viven en los distritos de Moncloa-Aravaca, Chamberí y Salamanca disfrutaban de media de más de 46 metros cuadrados

■ ESPACIO MEDIO POR HABITANTE



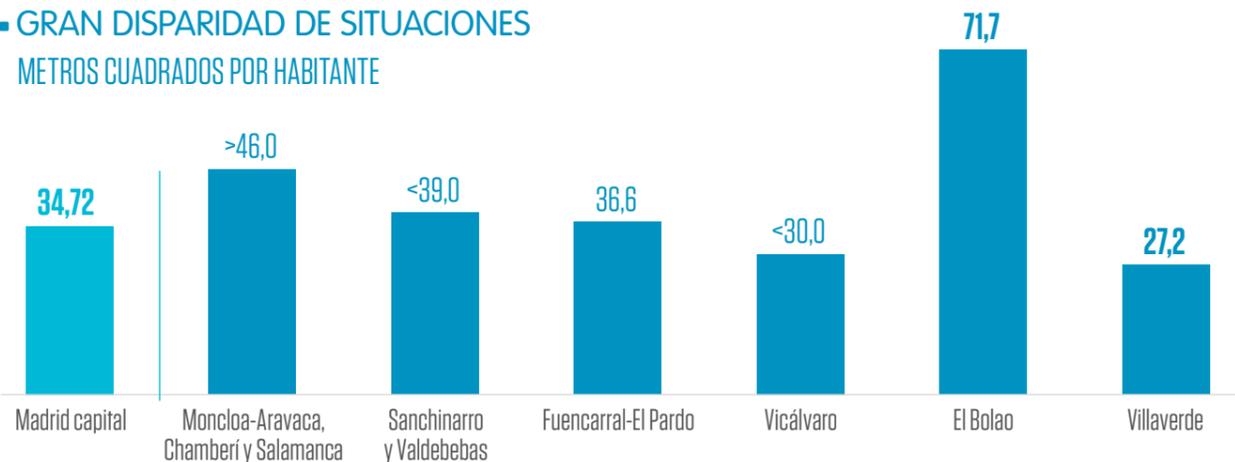
por persona. «Se trata de las zonas más caras y con mayor poder adquisitivo, que disfrutaban de más metros por habitante», explica Antonio Ramudo, RE data scientist. Con más de 40 metros cuadrados por habitante, figuran Chamartín, Centro y Retiro. En el caso del segundo, es el distrito con menor número de personas por domicilio, 1,91 de media. «El Centro es el que mayor descenso de población ha tenido en los últimos años junto

a Moratalaz. Por ello, un número de habitantes por vivienda tan bajo», señala Ramudo. Los vecinos de Hortaleza, donde figuran barrios de reciente construcción como Sanchinarro y Valdebebas así como la zona de vivienda de lujo de Conde Orgaz, cuentan con casi 39 metros cuadrados por persona y un ratio de 2,53 habitantes por vivienda. El crecimiento poblacional de este distrito ha sido del 8%. Similar situación es la del área Fuencarral-El

34,72 m²

LOS CIUDADANOS DE MADRID CAPITAL CUENTAN, DE MEDIA, CON MENOS METROS CUADRADOS POR HABITANTE QUE AQUELLOS QUE VIVEN EN BARCELONA CAPITAL, DONDE LA CIFRA SE SITÚA EN UNOS 38,8 M2,

GRAN DISPARIDAD DE SITUACIONES
METROS CUADRADOS POR HABITANTE



Pardo, que engloba a los nuevos desarrollos de Montecarmelo y Las Tablas, donde la superficie media por persona es de 36,62 metros cuadrados, con 2,64 habitantes de media por domicilio. Barajas y Arganzuela también superan los 36 metros por persona. Ciudad Lineal, Tetuán, San Blas-Canillejas, Villa de Vallecas, Usera y Latina cuentan con un espacio de entre 33 a 31 metros cuadrados por persona en cada hogar. Rozando los 30 pero sin alcanzarlos, la zona de Vicálvaro,

donde cada vivienda tiene una media de 2,79 habitantes. Entre los distritos donde se dispone de media de menos superficie, figuran Villaverde, Puente de Vallecas y Carabanchel, con 27,2, 28 y 28,8 metros cuadrados respectivamente. Precisamente, Villaverde es el distrito con menor espacio por habitante de media de las grandes ciudades españolas, tan sólo superado por el área de Rekalde, en Bilbao, donde el espacio por cada persona es de 26,2 metros cuadrados.

La **seguridad** de saber que tu sistema de cámaras funciona **siempre**, desde solo:

28€/mes*

*Consulta condiciones



SecurPlus

Gracias a la revisión constante es posible detectar posibles averías y fallos del sistema de videovigilancia.



Funcionamiento 24h.
Sabremos si algo ha pasado, cuando y por qué



Soluciones en menos de 24h.
Generamos una incidencia y nuestros técnicos se encargan de arreglarlo



Revisión técnica remota.
El sistema nos avisa cuando deja de funcionar



Comunicación constante
con tu sistema de videovigilancia



Las mejores marcas.
En EMOPA solo trabajamos con primeras marcas

¿Aún no tienes instalado tu sistema de videovigilancia?
Infórmate de nuestras ventajosas condiciones.



www.emopa.com



916853830



emopa@emopa.com



CENTRAL:
C/ Juan de la Cierva 10 Pol. Ind. Regordoño 28936 Mostoles (Madrid)



DELEGACIÓN MADRID:
C/ San Bernardo 20, 1ª Planta 28015 Madrid

LASSER

Nº1 en Servicio Técnico

LLEGA EL 2º DIVIDENDO
ADAPTAMOS TU COMUNIDAD

Tramitamos las Subvenciones aprobadas por el Gobierno



100%
SUBVENCIONABLE
HASTA AGOTAR
FONDOS

**SIN
COSTES**
para su
Comunidad

Llama gratis y te asesoramos
900 321 111
www.grupolasser.com



HOMOLOGACIÓN
Nº 0179

CONSULTA EN NUESTRA WEB EL RESTO DE DIVISIONES Y SERVICIOS



COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE UN POLÍGONO INDUSTRIAL



PATRICIA BRIONES
ABOGADA. DEPARTAMENTO
JURÍDICO DEL CAFMADRID

Debe entenderse que existe una comunidad de propietarios en un polígono industrial cuando se encuentra constituida por locales o naves industriales, como fincas registrales susceptibles de aprovechamiento independiente, y una copropiedad sobre los elementos comunes a todas ellas como suelen ser los viales existentes entre las mismas, el alumbrado, la red de saneamiento o el servicio de vigilancia.

Señala el **art. 2.b de la Ley de Propiedad Horizontal** que será aplicable “A las comunidades que reúnan los requisitos establecidos en el artículo 396 del Código Civil y no hubiesen otorgado el Título Constitutivo de la propiedad horizontal.

Estas comunidades se registrarán, en todo caso, por las disposiciones de esta Ley en lo relativo al régimen jurídico de la propiedad, de sus partes privativas y elementos comunes, así como en cuanto a los derechos y obligaciones recíprocas de los comuneros”.

A este respecto, el art. 24.1 de la citada ley, indica lo siguiente:

“El régimen especial de propiedad establecido en el art. 396 del CC será aplicable a aquellos complejos inmobiliarios privados que reúnan los siguientes requisitos:

- a) *Estar integrados por dos o más edificaciones o parcelas independientes entre sí cuyo destino principal sea la vivienda o locales (...).”*

Por lo tanto, la LPH será aplicable cuando se hubiese otorgado título constitutivo o, en su defecto, si reúnen los requisitos previstos en el art. 396 del CC, en concreto:

- a) Las naves o locales tendrán la consideración de fincas registrales independientes ubicadas en las parcelas que integrarán el polígono y, por lo tanto, serán de titularidad privativa. Dichas parcelas estarán dedicadas a un fin industrial y comercial.
- b) Dichas fincas ostenten la titularidad conjunta sobre las infraestructuras, servicios y suministros comunes a todas ellas.

Como consecuencia de la titularidad privativa de las naves que componen el polígono industrial, el régimen de comunidad solo se constituirá sobre aquellos elementos que los titulares de las naves tienen en copropiedad junto con el resto.

¿EN QUÉ SE TRADUCE?

- Las naves, al ser de titularidad privada, no estarán sometidas a las normas contenidas en la LPH ni al régimen de adopción de acuerdos previsto en la misma.
- La conservación y mantenimiento tanto de las naves como de las parcelas en las que se encuentran ubicadas será exclusivamente a cargo del propietario de las mismas.
- Tanto la administración como la toma de decisiones se limitará a la gestión de los elementos e instalaciones comunes que prestan un servicio a la totalidad de las naves.
- El propietario de la parcela contribuirá al pago de los gastos de mantenimiento de las instalaciones y servicios comunes conforme a su cuota de participación calculada teniendo en cuenta la superficie de la parcela en relación con la superficie total del polígono.
- Para la adopción de los acuerdos, cada propietario tendrá un único voto conforme a la cuota de participación asignada a la parcela/s sobre las que ostente la titularidad.
- Por último, será aplicable la LPH así como Estatutos y normas de régimen interior, en su caso.

ALC
tecnología
medioambiente
servicio

calidad
rapidez

91 719 99 00

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

E-mail: alc@alcantarilladotecnico.es
www.alcantarilladotecnico.es

24 HORAS



MEJORAS TRAS EL APAGADO DE LA CALEFACCIÓN



ANTONIO OCAÑA
INGENIERO INDUSTRIAL

Con la llegada de la primavera y el aumento de las temperaturas, llega la época en la que se produce el apagado de la calefacción central.

Es la comunidad de propietarios, y no la empresa mantenedora, quien decide cuándo apagar la calefacción hasta el año que viene y también quien indica si decide acortar o alargar la temporada de calefacción, en función de si la primavera es más fría o más cálida de lo esperado. Es importante recordar que el apagado de calefacción central es un proceso sencillo, que no debe generar molestias en las viviendas ni tampoco afectar al servicio de agua caliente sanitaria (ACS) del edificio.

Con la instalación parada es momento para que la empresa de mantenimiento revise aquellas incidencias que se han producido durante la temporada de calefacción y que, aunque no hayan supuesto una interrupción del servicio, quizá hayan generado alguna molestia o falta de confort.

CENTRALITAS DE REGULACIÓN

Una de las mejoras frecuentes que se suele realizar en esta época es la instalación de centralitas de regulación en las salas de calderas que aún no las tienen. También se suele acometer la conexión de la sala de calderas para su telegestión donde no exista, facilitando, de esa forma, un control y regulación a distancia que

optimizará el funcionamiento y minimizará el consumo de la instalación. También se aprovecha para sustituir cuadros eléctricos de salas de calderas que han quedado fuera de normativa; un cambio que si se realizara durante la temporada de calefacción podría dejar durante un par de días sin servicio a la comunidad.

En los casos en los que las salas de calderas se encuentran obsoletas, y que necesitan una rehabilitación profunda, como es el caso de las que utilizan carbón o gasoil, es el momento de acometer reformas.

En estos tiempos, y tras la aprobación en 2019 del Real Decreto 244/2019 -que facilita que las comunidades de propietarios puedan instalar paneles solares fotovoltaicos para generar su propia electricidad- hay que valorar no sólo la implantación de estos proyectos sino, además, su posible combinación con otras energías renovables como la aerotermia para generar calefacción y refrigeración.

La tendencia actual es que las salas de calderas que actualmente se basan en combustibles contaminantes pasen a utilizar energías renovables o menos contaminantes. El objetivo es reducir las emisiones de gases de efecto invernadero que, en un 61%, están causadas por el consumo energético de los sistemas de climatización/calefacción e iluminación de las viviendas.

De hecho, los programas de ayudas tanto locales (Madrid 360) como autonómicos o nacionales que se han presentado o convocado en los últimos tiempos incentivan todo tipo de rehabilitación energética que contribuya a mejorar la sostenibilidad de los edificios de viviendas, así como a la implantación de puntos de recarga para el vehículo eléctrico.



Te acompañamos en la transición energética a coste cero

Auditorías energéticas sin coste

Medidas de Ahorro Energético (MAEs)

Integración de energías renovables (fotovoltaica, aerotermia...)

Gestión energética de instalaciones

Disminución de emisiones de CO₂ certificadas por una entidad independiente

Tramitación gratuita de subvenciones

Ahorros energéticos garantizados por contrato

91 396 03 03 · comercial@remica.es

REHABILITACIONES CON LANAS MINERALES



MÓNICA HERRANZ MÉNDEZ
SECRETARIA GENERAL DE
AFELMA

Mejorar las condiciones de vida de los ciudadanos pasa por mejorar los espacios y el medio que habitan, tendiendo hacia la descarbonización. Esto requiere rehabilitar más y mejor los edificios construidos. De los 25 millones de viviendas, un 93% se construyeron antes de 2006, fecha de la entrada en vigor del primer CTE, primera norma térmica digna de tal nombre. En 2014 WWF, la Fundación Reale y la Empresa Municipal de Vivienda y Suelo del Ayuntamiento de Madrid (EMVS) demostraron que la rehabilitación de la fachada de un edificio con el sistema SATE, aislado con lanas minerales aislantes de 8 cm de espesor, 2 cm más de lo previsto por el CTE del momento, supuso el 59% de los 29.800 kWh/año ahorrados con todas las operaciones de rehabilitación (cubiertas, ventanas, etc.) y cuatro veces más que el ahorro aportado por la suma de calderas y los paneles fotovoltaicos-térmicos para el ACS. Cada vecino redujo el gasto en 250 €/año, las emisiones de CO₂ cayeron en un 36%. La temperatura en invierno se situó entre 18-20°C sin calefacción, cuando antes era de 10-12°C. Se minimizaron, además, los ruidos externos.

La eficiencia energética es el motor para



rehabilitar fachadas, pero si se hace con los materiales adecuados será una rehabilitación integral, que ofrece la máxima rentabilidad, obteniendo más prestaciones como aislamiento acústico y seguridad frente al fuego.

REHABILITACIÓN EN FACHADA

Las lanas minerales se adaptan a cualquier situación y permiten rehabilitaciones integrales de fachada. Veamos las distintas opciones existentes en el mercado.

Fachada ventilada: se caracteriza por disponer de una cámara de aire continua y ventilada entre revestimiento exterior y el aislamiento con lana mineral fijado mecánicamente sobre la superficie exterior del muro. La cámara funciona por efecto chimenea, evita la condensación del vapor de agua y permite la evacuación de calor de radiación en el ciclo de verano.

ETIC/SATE: sistema habitual en la UE para rehabilitación y obra nueva. Se caracteriza por disponer paneles aislantes rígidos de lana mineral cuya fijación se efectúa con mortero (que también nivela el muro existente) y se refuerza con anclaje mecánico.

Las soluciones por el exterior como las mencionadas son las más eficientes porque minimizan los puentes térmicos de los frentes de forjado. Las lanas minerales aportan aislamiento acústico y protección pasiva frente al fuego, porque no son combustibles, ya que son materiales inorgánicos. Este dato es muy relevante, porque la experiencia internacional demuestra un incremento de incendios en fachada con estos sistemas sin los productos adecuados. Requieren acuerdo de la comunidad porque actúan sobre todo el edificio.

Trasdosado por el interior: forma sencilla de rehabilitar térmica y acústicamente desde el interior y aportar protección pasiva frente al fuego. Puede ser cerámico, con entramado autoportante o sistemas composites. Cada solución tiene una forma de ejecución diferente. Es una buena alternativa a las soluciones por el exterior. No requiere aprobación de la comunidad y resuelve diferentes problemas (nuevas instalaciones, elimina puentes térmicos, irregularidades de la pared, etc.).

Sistema de lana mineral insuflada: para edificios unifamiliares y de bloques, constituidas por doble hoja de fábrica, rellenando por insuflación la cámara de aire intermedia de espesor mínimo 40 mm, con un aislante de lana mineral a granel.

La instalación, que es fácil, rápida y económica, se puede hacer de forma individual.

Las actuaciones en cubierta con lana mineral también se pueden hacer por el exterior, en cubiertas planas transitables o no transitables, o por el interior.

La calidad llega a su vivienda gracias a las puertas de alta gama para garajes

Seguridad
Fiabilidad
Durabilidad



ASSA ABLOY
Entrance Systems

Experience a safer
and more open world

Somos su proveedor
de confianza

¡Contacte con nosotros!

ASSA ABLOY

Teléfono: 902.11.96.14
www.assaabloyentrance.es
info.es.aaes@assaabloy.com



LAS ROTURAS DE BOVEDILLAS EN FORJADOS



ENRIQUE FÉRNANDEZ,
ASESOR DE ARQUITECTURA
CAF MADRID

En los últimos tiempos es habitual observar en edificios no muy antiguos la aparición de fisuras en los revestimientos de los paramentos horizontales de las viviendas. Dichas fisuras suelen tener una directriz recta, paralela a las viguetas (apoyan en las vigas o muros de carga laterales), que forman el forjado. En algunas ocasiones, estas fisuras se amplían generando la rotura de la bovedilla (elementos cerámicos, de porexpan o de hormigón, que tienen como función la creación de un encofrado perdido dentro del mismo, rellenando los espacios existentes entre viguetas) y la caída de fragmentos de las mismas. Aparentemente, el problema no parece importante. Se ha generado la rotura de un techo y, por tanto, se plantea la cuestión de a quién le corresponde reparar dicho desperfecto. Si bien, aparentemente, la reparación parece bastante simple, dado que se trata de reponer el techo a su estado original, antes de efectuar dicho trabajo es importante conocer la causa que lo ha originado para evitar que dicha situación se reproduzca en esa o en otras zonas del inmueble.

ORIGEN DE LAS ROTURAS

Desde el punto de vista del uso de la vivienda, y de acuerdo con el art. 16 de la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación, los propietarios de las viviendas deben realizar un adecuado uso y mantenimiento. Por tanto, la primera comprobación que se debería realizar es si las grietas o fisuras tienen su origen en un mal uso de la vivienda (colgar elementos pesados del techo, etc.).

La rotura de bovedillas puede venir generada fundamentalmente por uno de estos tres problemas: la calidad del material que forma la bovedilla, la presencia de humedad en el forjado, o bien, la entrada en carga de la misma. Dentro del primer punto expuesto, puede darse el caso de que las bovedillas no estén bien fabricadas. En el caso de las cerámicas, puede deberse a una deficiente cocción del material. En este caso, se podría proceder a la reparación del techo sin ningún tipo de problema. En el segundo punto, dicha alteración de la bovedilla puede deberse a la presencia de fugas de aguas, las cuales, con el paso del tiempo, pueden alterar el material que compone la bovedilla. En este caso se debería proceder a la eliminación de las humedades existentes y, posteriormente, a la reparación del techo.

El tercer punto mencionado, y posiblemente el más importante, es cuando la bovedilla entra en carga. Este elemento no tiene capacidad portante, por lo que una vez se aplica una carga al mismo, rompe. Esta circunstancia suele suceder cuando los elementos resistentes del forjado no son capaces de soportar la carga que se les aplica. Fundamentalmente, sucede cuando la capa de compresión, la cual debe repartir y trasladar las cargas a las viguetas, no es capaz de realizar su trabajo.

En la práctica podemos comprobar que, en muchos casos, la capa de compresión proyectada no es la existente en obra, bien porque su armado es inferior al proyectado, o bien porque su espesor es inferior al expuesto en el cálculo estructural. Esta circunstancia hace que, cuando se aplica una carga sobre el forjado, la capa de compresión no llega a transmitirla correctamente a las viguetas, y por tanto, entra en carga la bovedilla que forma el forjado, rompiendo, ya que no está preparada para soportar la misma. En este caso se debería comprobar la capa de compresión existente, y en caso de no ser correcta, reforzarla adecuadamente.

Este problema es importante dado que se trata de un elemento estructural afectado, que no es capaz de mantener su seguridad constructiva, pudiendo originar problemas a los usuarios de la vivienda, y los enseres que en ella se encuentren.

Seguimos trabajando

para que todo siga funcionando.

#thyssenkruppEstamosAhí

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



DEFECTOS QUE IMPIDEN EL AUTOCIERRE DE LAS PUERTAS CORTAFUEGO



JOSÉ M. MARÍN.
COMITÉ INSTALACIÓN,
MANTENIMIENTO E
INGENIERÍA DE EQUIPOS Y
SISTEMAS DE TECNIFUEGO



Las puertas cortafuego forman parte de la estrategia de protección contra incendios de un edificio independientemente de su geometría o su uso, para impedir la propagación de un incendio de un edificio a otro, o a parte del mismo, durante un determinado periodo de tiempo. Actúan compartimentando, como barrera ante el fuego, retrasando el avance del incendio. Deben cerrarse autónomamente: tiene que estar garantizado su cierre tras cada apertura, o al ser liberadas por el electroimán que retiene la puerta abierta en estado de no emergencia, o liberarla de un bloqueador en caso de emergencia, para que se pueda abrir sin ninguna dificultad.

DEFECTOS

Sin embargo, nos encontramos con defectos relacionados con su mal funcionamiento, que impiden el autocierre correcto:

- Obstáculos (en ocasiones se colocan voluntariamente).
- Velocidad inadecuada de cierre o cierre incompleto (deben ser revisados y ajustados los elementos de regulación).
- Desajuste por el uso o deformaciones de hoja-marco y hoja-suelo.
- Golpes que producen desequilibrios y consecuentemente desajustes.
- Uso de cuñas para atrancar la puerta u otro elemento de bloqueo.

Para su instalación correcta deberán cumplirse todos los requisitos exigidos por la normativa vigente. No podrán aplicarse sistemas de instalación no autorizados por el informe de ensayo de aprobación/homologación.

El mantenimiento de las puertas cortafuego es el concepto que ofrece mayor garantía para su adecuado funcionamiento, y precisamente esta es una operación de la que adolecen una excesiva cantidad de este tipo de instalaciones.

Para mantener en la disposición requerida a estas puertas es indispensable establecer el periodo de revisión recomendado, realizando inspecciones periódicas al menos trimestralmente, revisando el buen estado de la puerta, que no debe estar afectada por golpes, deformaciones, descuelgues, roturas... Y el estado de los componentes esenciales: bisagras, cerraduras y herrajes complementarios autorizados.

Los expertos de Tecnifuego consideran que el periodo de vida útil no debe ser superior a 20 años, por lo cual se recomienda no agotar ese plazo cuando el estado de deterioro de la puerta o de sus componentes sea grave.

AluBongas

La exclusiva caldera de condensación más galardonada de Europa que utilizan miles de usuarios en comunidades de propietarios



10 años
GARANTIA
Intercambiador
caldera

4 años
GARANTIA
Recambios

Subvencionamos la reforma de su central termica con:
3€/kW
Consultenos financiación

Qué tipo de caldera debería instalar en mi comunidad:
Aluminio o acero inoxidable?

9 de cada 10 empresas instaladoras instalan intercambiadores de aluminio-silicio por:

- + Conductividad del aluminio: 7 veces superior al acero inoxidable.
- + Experiencia, mas de 30 años
- Acidificación que el acero inoxidable.
- Deposición y adherencia de los condensados.

"DUTCH ENGINEERING
made by Bongio"



El intercambiador de calor más utilizado por comunidades de propietarios en Europa

EMPRESAS ADHERIDAS AL PLAN FIDELITY:



Tno: 91 502 87 59
Correo:ventas@foxxiberica.es

FOXX by BONGIO
www.foxxiberica.es

NECESIDAD DE LLEVAR A JUNTA LA PETICIÓN DE OBRAS PARA ABRIR HUECOS



VICENTE MAGRO SERVET
MAGISTRADO DEL TRIBUNAL SUPREMO

Uno de los temas que más problemas da en las comunidades de propietarios es el relativo a las solicitudes de los titulares de locales de negocio con respecto a efectuar modificaciones en la fachada de los mismos, con la apertura de puertas o ventanas que determinan una mayor posibilidad de captación de la clientela por parte de los locales de negocio.

Sobre este tema surgen ciertas diferencias entre los derechos que reivindican los titulares de los locales y los que alegan los comuneros en la junta de propietarios donde estos temas suelen plantearse. Y ello es así porque existe la creencia por parte de las juntas de que los derechos de los titulares de locales están muy limitados y que cualquier modificación que vayan a hacer en la fachada de los locales, o en el propio local, afectan al aspecto exterior de la comunidad, cuando hay que tener en cuenta que la configuración de los locales, y su ubicación en la comunidad, es absolutamente diferente a la de viviendas.

De suyo, la jurisprudencia del Tribunal Supremo ha tratado de forma diferente esta reivindicación de los locales a las que pueden hacer los titulares de viviendas, limitando las de estos y ampliando las posibilidades de los locales para hacer esas modificaciones externas, dada el objeto social que tienen y la naturaleza estrictamente laboral de los locales, que permiten esas modificaciones cuando la realidad social de su implantación en la sociedad determina que crean puestos de trabajo y que, además, es una actividad laboral de la que depende el propio titular del local. Esta doctrina del Tribunal Supremo, sustentada de forma reiterada desde hace ya varios años, conlleva una flexibilidad en la interpretación



ÁLVARO BERNAL

de estas peticiones por parte de los titulares de locales, al punto de que debe hacerse saber que es en la junta de propietarios donde estas peticiones se llevan a efecto, y que requerirían 3/5 del quórum del total, en virtud del art. 10.3 LPH, por lo que esa petición de reforma debería ser objeto de aprobación y llevarse a junta como un acuerdo marco que permitiría el voto presunto del ausente para facilitar la aprobación del acuerdo de modificación, siempre que no suponga una grave alteración de la estructura del edificio o cause algún perjuicio. Esta es la línea que ha seguido recientemente el Tribunal Supremo en el auto de 4 de diciembre de 2019, en el que se hace referencia, de todos modos, a que en la doctrina del Tribunal Supremo se recomienda siempre que los titulares de los locales deben pedir autorización a la comunidad cuando pretenden abrir huecos en los locales, ya que aunque se tienda a un criterio flexible en este tema respecto de los locales, lo cierto y verdad es que no está exento el titular del local de la necesidad de que esto sea aprobado en junta. Por ello, no puede actuar unilateralmente por el titular del local y tiene que aprobarse en junta la petición, ya que la flexibilidad no significa que los propietarios de los locales comerciales puedan realizar cualquier tipo de obra, afecten o no a elementos comunes, en beneficio de la actividad comercial (SSTS nº 553/2012, de 28 de septiembre, y nº 675/2012, de 23 de octubre). Existe el derecho... aunque hay que pedirlo para que sea reconocido en junta.



AHORRA

HASTA UN 30% EN TU FACTURA.

techem

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 917 374 890



ALQUILER DURANTE EL COVID-19: ¿CÓMO AFECTA AL IVA E IRPF DEL PROPIETARIO?



JOSÉ MARÍA SALCEDO
ABOGADO

La crisis del COVID-19 ha obligado a muchos arrendadores a reducir el alquiler, incluso a dejar de cobrarlo, en atención a las dificultades económicas de sus arrendatarios o debido al cese del negocio o actividad de éstos (por ejemplo, en caso de locales). Dicho acuerdo es posible, pero debe documentarse correctamente para que el propietario no se vea obligado a ingresar el IVA, o tributar en su IRPF por una renta que no ha cobrado. Analizamos cada caso.

MORATORIA O CONDONACIÓN DEL PAGO DEL ALQUILER

En este punto, el criterio de Hacienda es que si arrendador y arrendatario acuerdan la suspensión del contrato de alquiler o una moratoria, suspensión o carencia en el pago de la renta, como puede ser en el caso del cierre temporal del negocio debido al estado de alarma por el COVID-19, no se producirá el devengo del IVA durante dicha suspensión, moratoria o carencia. En cuanto al IRPF, el criterio de Hacienda es que el arrendador deberá imputar el rendimiento íntegro (ingresos) obtenido estos meses, en función de cuando sea exigible la nueva renta. Y ello, de acuerdo con los nuevos plazos acordados por las partes. Además, seguirán siendo deducibles los gastos necesarios, y no procederá la imputación de rentas inmobiliarias durante esos meses, al seguir arrendado el inmueble.

REBAJA EN EL IMPORTE DEL ALQUILER

Del mismo modo, si se acuerda una reducción en el importe del alquiler, el IVA será el 21% del importe de la nueva renta acordada. En el IRPF, el arrendador reflejará como rendimiento íntegro (ingresos) durante esos meses, la nueva renta acordada por las partes,

cualquiera que sea su importe. Y, como en el caso anterior, seguirán siendo deducibles los gastos necesarios y no procederá la imputación de rentas inmobiliarias al seguir arrendado el inmueble.

RETENCIONES DEL IRPF SOBRE EL IMPORTE DEL ALQUILER

Además, hay que tener en cuenta que algunos arrendamientos de inmuebles están sujetos a retención (19%) en función de la condición del inquilino. Ello ocurrirá, normalmente, cuando el inquilino sea una persona jurídica, o un empresario o profesional. Pues bien, la obligación de retener no nace hasta que se pague la renta. Por tanto, la retención se calculará sobre la renta que se pague de acuerdo con el nuevo pacto entre arrendador y arrendatario. Por tanto, si no se paga renta durante un plazo, porque así se ha pactado, no habrá retención. Y se paga la nueva renta pactada, la retención deberá calcularse, e ingresarse en Hacienda, sobre el importe de dicha nueva renta. Además, el propietario podrá deducirse en su declaración del IRPF la retención efectivamente practicada.

NECESIDAD DE MODIFICAR EL CONTRATO DE ALQUILER, O DE INCORPORAR UN ANEXO

Para que todo lo anterior sea aplicable, lo primero y fundamental es acreditar la realidad de la condonación, moratoria, suspensión, o rebaja del alquiler. Y ello podrá realizarse mediante cualquier medio de prueba admitido en derecho.

Y es que lo fundamental es poder demostrar que no estamos ante una situación de impago del alquiler, sino ante la fijación de una nueva renta durante unos meses. Y ello, porque tanto en IRPF como en IVA, el impago del alquiler no exime al propietario de declarar la renta, o ingresar el IVA.

Cierto es que las leyes de ambos impuestos prevén mecanismos para compensar el impago. Estos son la deducción de saldos de dudoso cobro en el IRPF (art. 23.1.3º Ley 35/2006), y de la modificación de la base imponible en el IVA (art. 80.Cuatro Ley 37/1992). Pero ello no siempre será posible.

Por ello, es recomendable poder demostrar que no estamos ante un impago, sino ante un acuerdo entre propietario e inquilino. Ello, además, será beneficioso para ambas partes. Para el propietario, en el aspecto fiscal, porque le permitirá tributar solo por la renta obtenido. Y para el inquilino, porque evitará que aquél pueda reclamarle en el futuro la renta dejada de pagar durante la crisis del COVID-19.

NOS ANTICIPAMOS A TUS PROBLEMAS



UN NUEVO CONCEPTO DE SERVICIO AL ADMINISTRADOR:
El Servicio Integral

GESTIONAMOS SOLUCIONES

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

GRUPO GTG



REPARACIONES Y MEDIDAS URGENTES DEL ADMINISTRADOR DURANTE LA PANDEMIA



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

La actual situación de pandemia y la declaración de situación de emergencia en España impiden que la Junta General de Propietarios pueda reunirse y adoptar decisiones en la forma establecida en el art. 16 LPH. En cambio, a diario, se producen situaciones que requieren la adopción de decisiones relativas a obras necesarias y medidas urgentes. De no adoptarse, la comunidad podría sufrir un perjuicio importante. En estos casos, además de la ejecución del presupuesto de gastos ordinarios ya aprobado, el Administrador -o también el presidente asumiendo sus funciones- están facultados para adoptar, por

su sola autoridad, las “reparaciones y medidas que resulten urgentes” necesarias para la conservación del edificio (art. 20.1.c) LPH), como una competencia que emana directamente de la Ley, que, incluso, le permitiría contratar directamente con terceros. Ahora bien, estas medidas deben ser sometidas o a posterior ratificación o control por la junta cuando esta situación extraordinaria finalice.

DIFERENCIAS ENTRE ACTUACIONES ORDINARIAS Y NECESARIAS

A este respecto, la SAP de Pontevedra de 1 de febrero de 2007, diferencia las actuaciones ordinarias de las de naturaleza urgente o necesaria, y dice lo siguiente: “El Administrador puede y debe acometer unilateralmente tanto aquellas actuaciones y medidas que exijan la gestión y administración ordinaria de la comunidad (cambiar una bombilla, reponer o revisar los aparatos extintores, reparar una cerradura estropeada, garantizar la revisión periódica del ascensor y el funcionamiento correcto de los servicios, avisar en caso de avería del elevador o del sistema de calefacción...), como aquellas que, yendo más allá de la mera conservación y mantenimiento, reúnen tres notas, a saber, tienen carácter urgente -lo que se identifica con la necesidad perentoria de resolver una situación que entraña peligro para las personas o las cosas-, no resultan desproporcionadas en relación con el contenido y límites del mandato en virtud del cual actúan, y, finalmente, no infringen instrucciones expresas de la comunidad”.

De este modo, la premura, la proporcionalidad y la ausencia de una instrucción de la junta en un sentido diferente, constituyen los presupuestos necesarios de cualquier disposición urgente del Administrador.

FUNCIÓN DEL PRESIDENTE

Recuerda también la SAP Sevilla de 3 febrero de 2004 o la SAP Jaén de 5 octubre de 2006, que “el presidente de una comunidad de propietarios ejerce también las funciones de secretario y administrador cuando estos cargos no existen en la comunidad”. Así, el presidente puede asumir las funciones del Administrador descritas en el citado pre-

cepto, pues “es función del mismo atender la conservación de la casa, disponiendo las reparaciones y medidas que resulten urgentes, dando inmediata cuenta a los propietarios”. Del artículo 20.1.c) LPH se desprende el deseo de que el ejercicio de esta función, por excepcional, quede sometido a un control posterior, informando en su momento al presidente o a los propietarios. En consecuencia, una vez finalizada la situación de excepcionalidad originada por la pandemia y cuando resulte ya posible se convocará a la junta de propietarios en la que se informará a los propietarios de las decisiones adoptadas hasta esa fecha.



10 AÑOS
GARANTÍA CALDERA

4 AÑOS
GARANTÍA RECAMBIOS CALDERA

Consiga ahora *6.000 €
por su nueva caldera con el
PLAN RENOVE FOXX 2020

*Subvención de 3 € x kw. Ejl: Caldera de 2.000 kw=6.000 € de subvención

**¿Qué tipo de caldera debería instalar en mi Comunidad:
¿Aluminio o acero inoxidable?**

¿Por qué, 9 de cada 10 empresas instaladoras, utilizan intercambiadores de aluminio-silicio?

- + Conductividad del aluminio,
- + 7 veces superior al acero inoxidable 30 años de experiencia
- Deposición y adherencia de los condensados
- Acidificación que el acero inoxidable

DUTCH ENGINEERING
made in Holland

El intercambiador más utilizado por Comunidades de Propietarios en Europa

ASESORAMIENTO GRATUITO

EMPRESAS ADHERIDAS AL PLAN FIDELITY:

Tel: (+34) 91 502 87 59 | www.foxxiberica.es | ventas@foxxiberica.es | Emiliano Barral 16. 28043 Madrid

PONGA UNA CLÁUSULA ANTI CORONAVIRUS EN SUS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO



ALEJANDRO FUENTES-LOJURIUS
ABOGADO

Las externalidades negativas de la pandemia COVID-19 pueden impactar en las relaciones contractuales como, por ejemplo, el contrato de alquiler de un local de negocio en el que se desarrolla la actividad de restaurante.

En el peor de los casos dicho impacto puede consistir en una alteración de las circunstancias del contrato que comporte un importante desequilibrio de las prestaciones contractuales en grave perjuicio del inquilino que imposibilite el cumplimiento de sus obligaciones contractuales o las haga extremadamente onerosas. En otras palabras, podría suceder que se produjera un desplome de la facturación de la actividad de restauración como consecuencia del derrumbamiento del turismo, todo ello como efectos directos del coronavirus, que imposibilitara o hiciera muy gravoso para el inquilino el pago de la renta inicialmente pactada.

Ya se ha planteado la duda si en estos casos el inquilino podría exigir una reducción de la renta, una suspensión del contrato, o incluso su resolución.

El inquilino afectado podrá invocar la *cláusula rebus sic stantibus* para exigir dicha modificación, suspensión o resolución del contrato, que ya fue invocada con éxito ante los tribunales con motivo de los efectos aniquiladores de la actividad económica de la grave crisis económica y financiera que sufrió nuestro país hace unos pocos años (SSTS de 30 de junio y de 15 de octubre de 2014).

Para evitar que el inquilino pueda exigir esta reducción de renta, la suspensión del contrato o su resolución para supuestos futuros, se



puede incluir una cláusula anti coronavirus en el contrato que regule claramente que el incumplimiento de las obligaciones contractuales por causa de fuerza mayor no dará derecho al perjudicado a exigir la modificación, suspensión o resolución del contrato.

Veamos un ejemplo de cláusula anti coronavirus:

“En caso de fuerza mayor el Arrendatario no podrá exigir la resolución, suspensión y/o modificación del Contrato, ni la reducción de la renta pactada.

Se exime al Propietario de cualquier responsabilidad derivada de las medidas adoptadas por la autoridad competente que escapen de su ámbito de control.

Entiéndese por fuerza mayor, a los efectos de este Contrato, toda circunstancia que tenga carácter imprevisible e inevitable que afecte al cumplimiento de las obligaciones contractuales, tales como, ad exemplum, acontecimientos naturales extraordinarios como inundaciones, terremotos, caída de rayos, situaciones de epidemia y pandemia.”

Para mayor seguridad se recomienda añadir una cláusula de cierre de respeto estricto a lo pactado por las partes.



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

DESINFECCIÓN DE CORONAVIRUS EN COMUNIDADES DE VECINOS Y VIVIENDAS

EMPRESA HOMOLOGADA EN HIGIENIZACIÓN AMBIENTAL, ROESB

Desinfección de superficies y ambientes interiores con peróxido de hidrógeno y ozono



LICEC

91 563 28 53 | 686 43 00 64

www.liceec.es



EL REGISTRO DE JORNADA Y LAS PAUSAS EN EL TRABAJO



CARMEN JIMÉNEZ
ASESORA LABORAL
DE CAFMADRID

Con el Real Decreto-Ley 8/2019 de medidas urgentes de protección social y de lucha contra la precariedad laboral, se estableció el control de registro de jornada. El objetivo de esta medida era evitar abusos por parte de la empresa en cuanto a horas extraordinarias, pero no había una postura sobre cómo debían controlarse los periodos de pausa frecuentes en todas las actividades.

A partir de este momento tanto el Ministerio de Trabajo como Inspección de Trabajo divulgaron información al respecto. En concreto, aclaraban lo siguiente: “Mediante negociación colectiva o acuerdo de empresa o, en su defecto, decisión de empresario previa consulta con los representantes legales de los trabajadores, el registro de jornada podrá organizarse de manera que incluya las interrupciones o pausa que se consideren, siempre y cuando el registro incluya el horario de inicio y finalización de la jornada”.

Por su parte, el Criterio Técnico 101/2019 de Registro de jornada de la Inspección de Trabajo al delimitar cuál debe ser el objeto del registro, establece que a tenor de lo establecido en el art. 34.9 del Estatuto de los Trabajadores (ET) “la empresa garantizará el registro diario de jornada, que deberá incluir el horario concreto de inicio y finalización de la jornada de trabajo de cada persona trabajadora...”. Añade este Criterio que “Hay que entender que lo que debe ser objeto de registro es la jornada de trabajo realizada diariamente. Como nada se ha dicho al respecto, el registro del apartado 9 debe interpretarse de manera conjunta y sistemática con el propio art. 34 ET. Es decir, no se exige expresamente el registro de las interrupciones o pausas entre el inicio y la fi-



nalización de la jornada diaria, que no tengan carácter de tiempo de trabajo efectivo”. Pues bien la Sala de lo Social de la Audiencia Nacional en una reciente sentencia de diciembre de 2019 ha dado el visto bueno a que las empresas hagan fichar a sus trabajadores cuando realizan pausas para fumar, tomar café o desayunar, con el objetivo de descontar este tiempo de las horas efectivamente trabajadas.

El asunto trae su causa de una demanda de CC.OO. a la empresa GALP Energía España al considerar que la implantación de un sistema de registro de jornada, de forma fraudulenta y prescindiendo de la tramitación establecida en el art. 41.4 ET había modificado las condiciones de trabajo existentes con anterioridad a la implantación del registro horario. La respuesta del Tribunal se basa en el concepto de lo que debe considerarse como un derecho adquirido de los trabajadores y la respuesta es negativa dado que la jurisprudencia del Supremo indica que para que una circunstancia tenga la consideración de condición más beneficiosa debe quedar claro que ha partido de la voluntad de la empresa, sin que baste la mera repetición en el tiempo y que no se trate de una mera liberalidad o tolerancia del empresario, sino de aquella voluntad de atribuir un derecho a un trabajador.

Es por ello que la Audiencia avala la decisión de la empresa de exigir a los trabajadores que fichan cuando salgan para hacer este tipo de pausas y que especifiquen con un código de qué tipo de pausa se trata dado que salvo la pausa del bocadillo, establecida en el Estatuto de los Trabajadores en su art. 34, o las establecidas convencionalmente. Estas incidencias no se contabilizarán como jornada efectiva. Otro efecto de la sentencia es que la empresa tiene derecho, por la propia regulación del Estatuto de los Trabajadores, a no computar las horas extras que no hayan sido previamente autorizadas por la compañía. No obstante, esta decisión de la Audiencia es susceptible de recurso ante el Tribunal Supremo.



#ProfesionalesDeLaEnergía

#TransformamosTuSalaDeCalderas

"SALA DE CALDERAS 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



ES 327



www.calordom.com

Avenida de la Constitución, 2 - 28850 Torrejón de Ardoz - Madrid // 91 382 13 13 info@calordom.com



PONGAMOS QUE HABLE...

¿CUÁNTO CONTAMINA LA ACCIÓN DEL HOMBRE?

Fuentes emisoras de contaminantes	Óxidos de nitrógeno (%)	Partículas (%)	Monóxido de carbono (%)	Óxidos de azufre (%)	COV's (%)
Transporte por carretera	77	72,8	91,4	17,3	33,2
Plantas de combustión no industrial (calderas de comercios, viviendas, oficinas)	6,5	13,2	5,4	68,5	
Plantas de combustión industrial	5,7			7,4	
Otros modos de transporte y maquinaria móvil	7,1	5,5	2,1		
Uso de disolventes y otros productos					53,5

Fuente: Ayuntamiento de Madrid

MADRID SE LIMPIA DE CONTAMINACIÓN



ARANTXA CASTAÑO
PERIODISTA

Uno de los aprendizajes que nos deja la COVID-19 es que el medio ambiente gana. Los delfines colonizan las bocananas de los puertos, los corzos toman las calles de los pueblos desiertos, las aves urbanas renuncian al vuelo para pisar asfalto... y el aire de Madrid se limpia. La buena calidad del aire incide en la salud de la población. Ahora sabemos cuánto, porque un estudio elaborado por el Instituto de Salud Carlos III ha determinado el número de fallecimientos por exposición a la contaminación que podrían posponerse de preservarse en 2020 las condiciones implementadas por la iniciativa "Madrid Central".

A finales de marzo, Madrid presentaba concentraciones "buenas" y "muy buenas" de partículas en suspensión (PM2.5 y PM10), ozono, dióxido de azufre y dióxido de nitrógeno. Estos cinco contaminantes determinan el denominado "índice de calidad del aire", que diariamente se calcula a partir de datos recogidos por estaciones repartidas por toda el área urbana. Los resultados de los últimos días de

marzo contrastan con los obtenidos a finales de febrero, con índice "malo" y "muy malo" a semana y media de iniciar el confinamiento. Aunque no toda la contaminación que llega a la atmósfera es de origen antropogénico, sí somos responsables de las fuentes más importantes y perjudiciales. En la ciudad de Madrid, la buena (o mala) calidad del aire depende fundamentalmente del transporte por carretera, las calderas de calefacción y las plantas de combustión industrial. De esta forma, el parón temporal de la actividad económica está limpiando los cielos de la capital.

Un estudio reciente desarrollado por el Instituto de Salud Carlos III en el marco del proyecto ICARUS, que evalúa el impacto en la salud de la población de las medidas de control de la calidad del aire en nueve ciudades europeas, pone de manifiesto que "la implementación efectiva de las medidas del Plan A en la ciudad de Madrid provocaría una disminución apreciable en las concentraciones de contaminantes del aire relacionados con el tráfico y, a su vez, conduciría a importantes beneficios relacionados con la salud".

Los resultados del estudio, desarrollado durante la plena vigencia de "Madrid Central", ponen de manifiesto que la implementación total del Plan A en 2020 reduciría la concentración anual de macropartículas PM2.5 y de dióxido de nitrógeno en toda la ciudad (0.6 ug/m3 y 4.0 ug/m3, respectivamente), si bien aumentaría el ozono (1 ug/m3), presente en la parte baja de la atmósfera por reacciones químicas en las que intervienen óxidos de nitrógeno, compuestos orgánicos volátiles y radiación solar.

Con este escenario de reducción, podrían posponerse entre 88 y 519 fallecimientos anuales por causas debidas a la contaminación. Según la distribución espacial de los contaminantes del aire, los mayores beneficiarios de esta estimación serían los residentes dentro de la M30.

#YOMEQUEDOENCASA

ullastres

desde 1912

Comprometidos contigo

GESTIÓN INTEGRAL DE INSTALACIONES Y SUS CONSUMOS EN EDIFICIOS



GESTIONE DE MANERA EFICIENTE LA RENOVACIÓN DE SALAS DE CALDERAS DE SUS COMUNIDADES CON LA GARANTÍA DE ULLASTRES.



En Ullastres, ahora también, garantizamos a nuestros clientes el mantenimiento y las reformas de sus instalaciones de agua caliente y fría, calefacción, etc.

Además seguimos gestionando los consumos respetando los protocolos de seguridad y de manera continuada en nuestra Oficina Virtual.

Ahora, más que nunca, comprometidos contigo



SISTEMAS DE CALEFACCIÓN



SISTEMAS DE AGUA CALIENTE SANITARIA



SISTEMAS DE AGUA FRÍA



SISTEMAS DE CLIMATIZACIÓN



SISTEMAS ELÉCTRICOS



Gold Service

Serbis®
Pocería

Para Administradores de fincas

Más información en el teléfono: 91 610 62 53

www.serbis.es