

administración de  
**FINCAS**

Septiembre/Octubre 2020 | Número 176



**El Colegio apuesta por un  
renovado Campus Virtual**



**CAF Madrid**  
Colegio Profesional Administradores Fincas



## Ahorra y mejora el bienestar de tu hogar

### INSTALA REPARTIDORES DE COSTES DE CALEFACCIÓN

**- APROBADO -**  
REAL DECRETO 736/2020



*"Regula la contabilización de consumos individuales en instalaciones térmicas de edificios"*



**CONTACTA CON NOSOTROS:**

Teléfono 91 334 28 29  
info@gomezgroupmetering.com  
www.gomezgroupmetering.com



**GOMEZ GROUP**   
METERING



CARTA

## Un Colegio que siempre está a tu lado



**JUAN SEMPERE LUJÁN**  
VOCAL Y COORDINADOR DE LA COMISIÓN DE COMUNICACIÓN, IMAGEN Y RRSS DEL CAFMADRID

El pasado 19 de octubre iniciamos una histórica, para este Colegio, campaña de publicidad en TV, entre otros medios, basada en la confianza que los presidentes de comunidades de propietarios depositan en los Administradores de Fincas Colegiados. Esta campaña de publicidad en Telemadrid, La Otra, Onda Madrid, soportes digitales en telemadrid.es y 20 Minutos, con el claim "Siempre a tu lado", pone en valor la labor del Administrador de Fincas Colegiado, que ha estado a disposición de las comunidades que gestiona, muchas veces con una dedicación y entrega que ha ido más allá de una simple relación contractual, contando, en mayor o menor medida, con la confianza del presidente de la comunidad.

El Colegio ha hecho una decidida apuesta por aumentar nuestra visibilidad en la sociedad que ya se hizo realidad cuando, con motivo de la pandemia que sufrimos, nos convertimos en portavoces de organismos oficiales y en cuidadores de nuestros edificios y de todas las personas que en ellos residían o trabajaban. Fuimos punta de lanza y transmisores de las diferentes campañas dirigidas a regular la convivencia y las obligaciones dictadas por los organismos pertinentes, lo que a veces nos produjo enfrentamientos con residentes que no entendían que fuéramos portavoces de la normativa sobre uso de zonas verdes, piscinas, gimnasios o zonas infantiles de los edificios. Pero estamos convencidos que la inmensa mayoría de la sociedad -y así nos lo han trasladado en numerosas ocasiones- ha valorado muy positivamente nuestra permanente profesionalidad. Esta campaña, que es continuación de la primera "La buena administración tiene nombre" y de nuestra continua presencia en los medios durante los últimos meses, es un apuesta firme y ganadora del Colegio por seguir aportando valor y darnos a conocer a la Sociedad, la misma que nos ha considerado como profesión esencial. El Administrador de Fincas Colegiado no es solo importante. El Administrador de Fincas Colegiado es IMPRESCINDIBLE.



CON MOTIVO DE LA PANDEMIA QUE SUFRIMOS, NOS CONVERTIMOS EN PORTAVOCES DE ORGANISMOS OFICIALES Y EN CUIDADORES DE NUESTROS EDIFICIOS Y DE TODAS LAS PERSONAS QUE EN ELLOS RESIDÍAN O TRABAJABAN



citibox

¡Por fin un buzón en tu portal que recibe gratis los pedidos por ti!

Con Citibox, es posible recibir los paquetes sin contacto entre el mensajero y el comprador

Solicítalo a través de [administradores@citibox.com](mailto:administradores@citibox.com) o llamando al 91 123 89 77



 Cofinanciado por el Programa "Horizonte 2020" de la Unión Europea

SUMARIO



**9 ACTIVIDAD COLEGIAL**  
El Colegio apuesta por un aprendizaje de calidad a través de su Campus Virtual y Jornadas Online



**8 ACTIVIDAD COLEGIAL**  
Álvaro González: "El CAFMadrid participará en la elaboración de la orden de habitabilidad"



**18 EN PRIMERA PERSONA**  
Entrevista a Joan Groizard, director General del IDAE

**A FONDO**  
Cómo es la radiografía del español que quiere (y puede) reformar .. 25

**ASESORÍA JURÍDICA**  
Protocolo de actuación cuando la propiedad pertenece a un proindiviso.....30

**FORO TÉCNICO**  
Rehabilitar y construir primando la seguridad: de Granfell a Hortaleza....34

¿Es seguro el material que contiene fibrocemento?.....38

**TRIBUNA LEGAL**  
¿Qué quórum es exigible para la instalación de un sistema de extracción de humos en una 'dark kitchen'?.....42

 administración de **FINCAS**

Revista del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid • Septiembre- Octubre 2020 • Nº 176

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

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

**REDACCIÓN • Juan José Bueno del Amo**

**DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN • Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid**  
García de Paredes, 70 • 28010 MADRID • Tel.: 91 591 96 78 • <http://www.cafmadrid.es> • correo-e: [gabinete.prensa@cafmadrid.es](mailto: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.



**EN ESPAÑA SE OCUPAN MÁS DE 40 VIVIENDAS AL DÍA  
¿TE IMAGINAS QUE TU CASA FUERA UNA DE ELLAS?**

## La solución inteligente ANTI-OKUPAS

Con nuestros Sistemas de Seguridad protegerás tu Comunidad frente a la ocupación.



**CONTACTA CON NOSOTROS PARA CONOCER NUESTRAS SOLUCIONES**

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

[info@prevent.es](mailto:info@prevent.es)

913 76 82 62

# ACTIVIDAD COLEGIAL

## CAF MADRID LANZA LA CAMPAÑA “SIEMPRE A TU LADO”

El Colegio de Administradores de Fincas de Madrid ha lanzado la campaña “Siempre a tu lado” en donde pone en valor la labor de asesoramiento del administrador de fincas colegiado con el presidente de comunidad a través de una estrategia 360° en TV, radio y soportes digitales. Todo ello con un doble objetivo: dar a conocer la actividad del presidente, que confía en su administrador de fincas colegiado para asumir las obligaciones que conlleva el cargo, y prestigiar la labor que este último profesional realiza para la mejora de la calidad de vida de los vecinos en la Comunidad de Madrid. Como continuación a la primera campaña, de 2019, que bajo el claim “La buena Administración tiene nombre”, acercó a los madrileños la importante labor de los administradores de fincas colegiados, representados en 12 profesionales pertenecientes a un colectivo de más de 3.500, esta nueva campaña “Siempre a tu lado” refuerza este interés, pero desde la óptica del presidente de comunidad. Esta campaña trata de aportar confianza, seguridad y tranquilidad a los madrileños, personificados en una presidenta de comunidad. Directora ejecutiva de una gran empresa, esta presidenta, que se rodea de los mejores profesionales en su actividad laboral, confía en su administrador de fincas colegiado para que la comunidad de propietarios donde reside funcione correctamente. Sobre todo, en los momentos difíciles, como los que



nos está tocando vivir por el confinamiento a causa de la Covid-19. La campaña se trata de una estrategia de comunicación y marketing en dos oleadas (octubre-noviembre y enero-febrero) en los medios de Telemadrid (spot en TV en esa misma cadena y en La Otra, cuñas de radio en Onda Madrid y banners en telemadrid.es), además de en soportes digitales, y prensa (20 Minutos). Mientras que la campaña 360° ha sido realizada por BeCool

Publicidad, las inserciones en prensa y PR están a cargo de la agencia Saracho & Team. En palabras de Isabel Bajo, presidenta de CAF Madrid, “sabemos que cuando un presidente es ecuaníme, se deja asesorar, y cuenta con un buen profesional a su lado, implicándose en conseguir lo mejor para la comunidad de propietarios, todos los vecinos ganan. Por ello, hoy es tan necesario confiar en el asesoramiento de un administrador de fincas colegiado”.

### In Memoriam

Nuestro compañero Valentín Pizarro, vocal de la Junta de Gobierno durante años, colegiado 6753, nos dejó el pasado mes de agosto. Su amigo y empleado del Colegio Manuel Masedo le recuerda siempre rodeado de sus dos grandes pasiones, su familia y el mundo taurino. De su hijo Valentín adoptó su afición al fútbol gracias a su trayectoria deportiva como árbitro y al que pudo ver alcanzando la Primera División. De joven, Valentín Pizarro empezó a moverse como novillero en el mundo del toro, su otra gran pasión, aunque como cuenta su amigo Masedo, pronto la abandonó. “Muy fiel a sus amigos, mi familia le consideró siempre como alguien muy especial”, dice con orgullo Manuel. DEP



## ÁLVARO GONZÁLEZ

CONCEJAL DE VIVIENDA DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID

# “EL CAFMADRID PARTICIPARÁ EN LA ELABORACIÓN DE LA ORDENANZA DE HABITABILIDAD”



El pasado mes de junio, el Área de Vivienda y el CAFMadrid, entre otros, firmaron un convenio de colaboración en materia de vivienda para la divulgación e información de los planes de vivienda y rehabilitación que tiene en marcha el Ayuntamiento de Madrid. Para conocer la evolución de esta relación, hablamos con su concejal de Vivienda, Álvaro González.

### Una de las líneas estratégicas de su gestión es impulsar las ayudas a la rehabilitación. ¿Nos puede indicar cómo se encuentra esta gestión?

Ha sido un año muy intenso y de duro trabajo, al que debemos sumar la convivencia con la COVID-19, que no han facilitado la gestión. En junio de 2019, nos encontramos con un colapso en tramitación de las subvenciones, con 103,22 millones de euros sin pagar, es decir el 80%, lo que se traduciría en más de 2.500 expedientes sin gestionar y 51.000 familias esperando, sin cobrar la subvención. Se puso entonces en marcha un plan de choque urgente.

### ¿Y cuál es el resultado de ese plan de choque?

Hemos conseguido desbloquear 1.948 expedientes, dando solución a más de 38.000 familias. Se han pagado 27,6 millones y más de 17.700 familias ya han recibido la subvención. Esto supera con creces lo tramitado en los cuatro años de la anterior legislatura. También, el pasado mes de sep-

tiembre, se puso en marcha en la EMVS una nueva oficina para agilizar los pagos del Plan MAD-RE 2018, del que el anterior Gobierno municipal tampoco había pagado nada.

### El Área de Vivienda no solo ha gestionado lo heredado, sino que también ha puesto en marcha nuevos planes. ¿En qué consisten?

Hemos sacado dos importantes planes de subvenciones, como son el plan Adapta y el plan Rehabilita. El Adapta son 3 millones en ayudas para toda la ciudad de Madrid, dirigidos a personas con discapacidad sensorial, visual o movilidad reducida, para que puedan adaptar sus viviendas y contribuir a que tengan una vida autónoma y en igualdad de condiciones que el resto de los ciudadanos. Es la primera vez que se dan estas ayudas con una cuantía tan elevada, y que se amplían a otras discapacidades como auditiva, visual..., y no sólo a movilidad reducida. La respuesta ha sido magnífica.

Por su parte, el plan Rehabilita, con un presupuesto de 9 millones que pueden llegar a 15, ha ampliado su ámbito de actuación a toda la ciudad de Madrid, ya que las subvenciones anteriores dejaban fuera al 60% de la población, destacando que los ámbitos vulnerables tendrán mayores porcentajes de ayuda y menores exigencias, y pudiéndose alcanzar el 90% de subvención para las situaciones de mayor vulnerabilidad. El objetivo de este plan es fomentar en

edificaciones residenciales existentes actuaciones de accesibilidad, conservación, eficiencia energética y salubridad como la retirada de amianto.

Quiero destacar la simplificación administrativa de este nuevo plan, haciéndolo más fácil para el ciudadano.

### ¿El Área de Vivienda también ha trabajado para facilitar la financiación de las obras de rehabilitación?

Sí. Quiero hacer una mención especial a la nueva e innovadora línea de financiación que hemos firmado para facilitar a los ciudadanos las obras de rehabilitación. Para ello, la EMVS firmó un protocolo con el ICO y con varias entidades financieras para que el presupuesto para realizar las obras sea cubierto en parte por la subvención municipal y en la cuantía restante por una financiación en unas condiciones muy ventajosas y a bajo interés.

### ¿Cómo pueden seguir colaborando CAFMadrid y el Área de Vivienda?

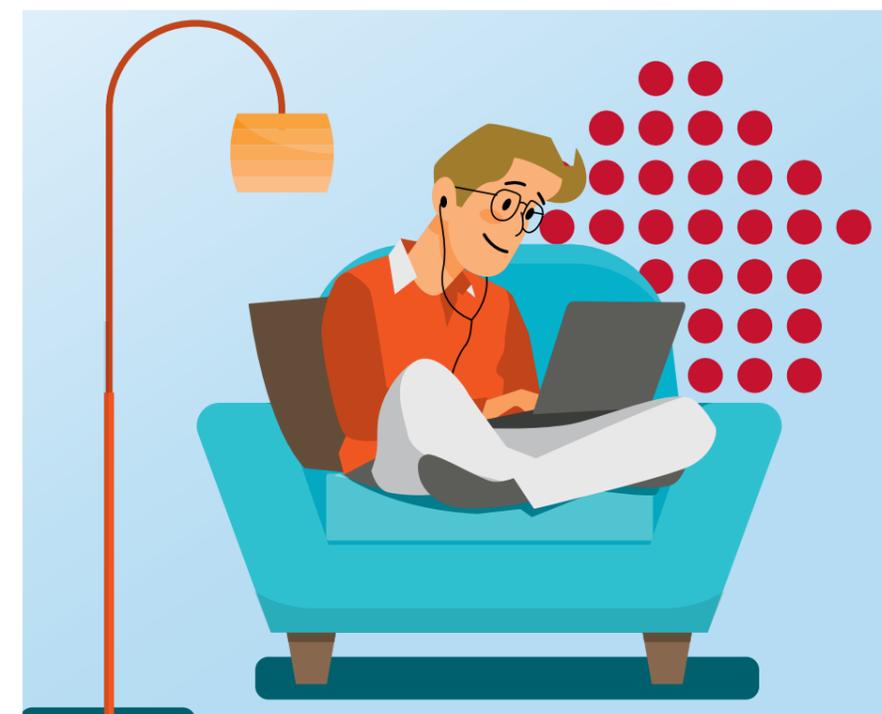
En nuevos proyectos del Área de Vivienda, como la elaboración de la nueva Ordenanza de Habitabilidad, en la que ya estamos trabajando, y que regulará y mejorará las características físicas de los inmuebles de la capital: condiciones higiénicas, estructura de terrazas, balcones y azoteas, bienestar térmico de los edificios, iluminación y aislamiento acústico, el diseño de los espacios comunes para adaptarlos a las necesidades del teletrabajo, etc.

# EL COLEGIO APUESTA POR EL APRENDIZAJE DE CALIDAD CON UN RENOVADO CAMPUS VIRTUAL Y EL IMPULSO DE JORNADAS ONLINE

El Campus Virtual del Colegio de Administradores de Fincas de Madrid es referente en el sector por su completo catálogo de cursos, más de 70 en la actualidad, y su ciclo de webinars gratuitas, previamente impartidas.

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

Además de los cursos online y las webinars, la formación continua del Colegio se está centrando en videotutoriales y jornadas virtuales sobre las distintas temáticas de interés para el administrador de fincas colegiado: Ley de Propiedad Horizontal, arrendamientos urbanos, RITE, mantenimiento de edificios... Sin dejar a un lado la actualidad, como es la ocupación ilegal de viviendas, teletrabajo, etc.



## Plan formativo de Colmadwin

Asimismo, el Colegio ha establecido un plan de formación online para el aprendizaje y el uso de la gestión integral de Colmadwin, la herramienta informática hecha por y para administradores de fincas colegiados, que, salvando las dificultades de la distancia y estableciendo unos protocolos por la crisis sanitaria actual, trata de conjugar aprendizaje, estabilidad grupal de los asistentes en los avances de los conocimientos y la práctica necesaria para completar la formación.

Para ello, se ha tomado como modelo la experiencia adquirida



► El Colegio ha establecido un plan de formación online de Colmadwin.

por el Colegio en las formaciones impartidas desde el confinamiento, consecuencia de la pandemia, introduciendo una serie de variantes que permitan interactuar al participante y poder aprovechar las sesiones de formación para ser visualizadas de forma repetitiva por todos los usuarios de Colmadwin las veces que sean necesarias. Por último, el Colegio sigue abordando la formación práctica necesaria para la implantación de la herramienta CAFirma, avalada por el Consejo General, para la certificación de documentos digitales.

# CAF MADRID RENUEVA LA MARCA "MADRID EXCELENTE"

El Colegio de Administradores de Fincas de Madrid (CAF Madrid) ha recibido una vez más el reconocimiento "Madrid Excelente", un certificado avalado por la Comunidad de Madrid para promover la excelencia en la gestión, la responsabilidad corporativa y la confianza que los clientes depositan en las empresas españolas. La Fundación Madrid por la Excelencia, encargada de otorgar este reconocimiento, ha renovado al CAF Madrid esta Marca de Garantía tras analizar toda la documentación aportada y los informes pertinentes de los órganos internos y externos de la Fundación.

LA CONCESIÓN RECONOCE AL CAF MADRID EN SU APUESTA CLARA POR LA CALIDAD, POR LA INNOVACIÓN Y POR LA MEJORA CONTINUA

El sello se otorga tras superar todas las exigentes fases del proceso de concesión, desde la solicitud hasta la evaluación por auditores externos, comisión de calidad y junta rectora. La concesión, una vez más, de la Marca de Garantía Madrid Excelente reconoce al CAF Madrid en su apuesta clara por la calidad, por la innovación y por la mejora continua de todos los procesos que garantizan las mejores prestaciones a sus colegiados. Las organizaciones distinguidas con el sello "Madrid Excelente" obtienen la confianza de los consumidores, el reconocimiento de la sociedad en su conjunto y el respaldo de la Comunidad de Madrid, entrando a formar parte de un foro de excelencia y accediendo a foros de intercambio de experiencias y encuentros, así como la mejora de su gestión y su competitividad, entre otros beneficios.



La Fundación Madrid por la Excelencia ha concedido al Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid el reconocimiento de **Marca de Garantía Madrid Excelente** tras analizar toda la documentación aportada y los informes pertinentes de los órganos internos y externos de la Fundación.

La concesión de la Marca de Garantía Madrid Excelente reconoce al CAF Madrid en su apuesta clara por la **calidad, por la innovación y por la mejora continua** de todos los procesos que garantizan las mejores prestaciones a sus colegiados.




## Los Administradores de Fincas de Madrid contribuyen con más de 600 kilos al Banco de Alimentos

El CAF Madrid, en colaboración con el Banco de Alimentos de Madrid, puso en marcha durante el mes de octubre una nueva campaña solidaria para la recogida de alimentos destinada a los colectivos en riesgo de exclusión social de nuestra comunidad autónoma: niños, mayores, personas sin hogar, desempleados... Desde el día 15 y hasta 25 de octubre, los colegiados que lo desearon pudieron contribuir con sus donaciones a esta campaña de recogida accediendo a la página web habilitada y comprando los diferentes lotes de alimentos disponibles. Se recogieron más de 600 kilos, siendo el Banco de Alimentos la entidad encargada de hacer la distribución de todas las donaciones.



## 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](http://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

**CASTILLA**  
soluciones energéticas

**Gestor Energético Integral**  
Soluciones completas de mantenimiento

C/ Gutierre de Cetina, 17  
28017 Madrid  
Tel. **91 737 45 50**  
[info@castillase.com](mailto:info@castillase.com)

## MARÍA GOMÉZ HERRERO

DIRECTORA TERRITORIAL CENTRO CANARIAS DE THYSSENKRUPP ELEVADORES

# “HEMOS DESARROLLADO EL PRIMER SISTEMA DE MANTENIMIENTO PREDICTIVO”

Tras casi 15 años ocupando distintos cargos de responsabilidad en la compañía, asume este reto en plena emergencia sanitaria y en un momento en el que la innovación y la seguridad se alzan, más que nunca, como principales valores diferenciales en el sector.

### ¿Cómo afronta este nuevo desafío en la compañía?

Asumo este nuevo reto con muchas ganas y con mucha ilusión por seguir contribuyendo al crecimiento de la compañía y del sector, pero también por seguir impulsando soluciones de movilidad para mejorar la vida de las personas en nuestras ciudades.

### ¿Cuáles serán sus responsabilidades?

A partir de ahora lideraré el negocio y la red de thyssenkrupp Elevadores en la zona Centro-Canarias y seré la encargada de gestionar el parque de mantenimiento y servicios de estas regiones.

### ¿Cuál cree que es el valor añadido que puede ofrecer una compañía de elevación a los administradores de fincas?

Como decía antes, estoy convencida que ambos tenemos un objetivo común, el servicio excelente, con nuestro cliente en el centro. En thyssenkrupp Elevadores nos mueve la pasión por hacer más fácil la vida de la gente y creo que, en este sentido, la innovación es uno de los elementos clave. Y con innovación no hablo solo del desarrollo de productos más novedosos, sino también de mejorar constantemente nuestro



nivel de servicio. Normalmente las averías se detectan al ir a hacer uso del equipo, pero en thyssenkrupp Elevadores hemos desarrollado el primer sistema de mantenimiento predictivo del mercado, MAX que, gracias a un algoritmo basado en el Internet de las Cosas, permite adelantarse a la posible avería y enviar un aviso a los técnicos. MAX hace un seguimiento exhaustivo del estado de los componentes del ascensor para localizar las posibles incidencias como el desgaste de las piezas y su esperanza de vida, y puede incluso indicar cuáles son las piezas y herramientas necesarias para solucionarlo. Esto se traduce

en un ahorro importante para las comunidades de vecinos. Nuestro sistema MAX ya está instalado en más de 120.000 ascensores en todo el mundo.

### Durante la emergencia, los ascensores y demás medios de transporte han acaparado la atención de todos nosotros. ¿Qué proyectos ha desarrollado TK para garantizar la seguridad?

Han sido muchas las iniciativas que hemos puesto en marcha, pero, sin duda, la más importante ha sido el lanzamiento de lo que denominamos “Llamada sin contacto” para ascensores. Se trata de un innovador sistema desarrollado íntegramente en España y que permite accionar los ascensores a través de un dispositivo móvil, sin necesidad de pulsar los botones. Su uso es muy sencillo, lo que lo hace accesible para todo tipo de personas. Simplemente hay que leer con un smartphone u otro dispositivo el código QR colocado en cada botonera de cabina o pasillo y reproducir la imagen virtual de la misma en su pantalla para llamar al ascensor o marcar la planta de destino. Al evitar el contacto, se minimiza el riesgo de contagio, especialmente en aquellos sitios con un mayor tráfico de personas. Nuestros ingenieros han trabajado con mucha intensidad para lograr adaptar sistemas de purificación de aire que permitan combatir la posible acumulación de virus en cabinas de ascensores. También recomendamos la reprogramación de la maniobra del ascensor, para evitar que atienda llamadas intermedias que interrumpen los viajes individuales. De esta manera se evita un riesgo de contagio sin retrasar el tiempo de viaje del usuario. Además, hemos instalado en nuestras escaleras mecánicas un sistema de esterilización de pasamanos que utiliza la radiación de desinfección UV para eliminar virus y bacterias con una efectividad del 99,99%. Son algunas de nuestras soluciones para contribuir a reducir el efecto de la pandemia.



El mejor servicio de mantenimiento de ascensores. Por tu tranquilidad y la de los tuyos.

El mejor servicio de mantenimiento sea cual sea la marca de tu elevador, modernización de ascensores y la solución que tu edificio necesita para instalar un ascensor.

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



thyssenkrupp

engineering.tomorrow.together.

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



Empresa líder del sector  
con certificación  
ISO 9001

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

TECNOLOGÍA 

## LLAVES DE SEGURIDAD PARA ORDENADORES



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

La seguridad y la privacidad es un tema que está muy presente en la sociedad. Muchas compañías están haciendo cambios importantes en la forma de tratar nuestros datos, tanto en nuestras cuentas de correo electrónico, como almacenamiento online y redes sociales. Por eso es importante estar atentos a estas novedades que nos permiten añadir esas capas extras de seguridad. Es necesario utilizar métodos adicionales para asegurar nuestra identidad; es lo que se conoce como **verificación en dos pasos**, que puede ser de distintas maneras, bien recibiendo un código de seguridad en el correo o un SMS de recepción inmediata, entre otras posibilidades. De esta manera, si alguien intenta iniciar sesión con nuestro usuario y contraseña, necesitará ese código y no podrá conseguirlo si no tiene acceso a nuestro móvil o correo para poder suplantar nuestra identidad.

Aunque no seamos muy conscientes de ello, este método de verificación en dos pasos lleva con nosotros ya unos años. Y es muy recomendable su activación, ya que se trata de sistemas basados en software, que a pesar de añadir una capa más de segu-



ridad, permiten al hacker el acceso a móviles y códigos gracias al uso de técnicas Phishing. Este sistema es bastante seguro, pero si no tenemos cuidado, existe malware capaz de interceptar los SMS donde recibes el código. Con las nuevas técnicas y avanzados sistemas que utilizan los ciberdelincuentes para realizar estos ataques y el uso de contraseñas débiles, se reduce esta capacidad de seguridad. Por eso necesitamos nuevas herramientas y sistemas para proteger nuestros datos y añadir una capa extra de seguridad a nuestras cuentas, gracias a las **llaves de seguridad USB FIDO (U2F)** o security key.

Las llaves de seguridad se basan en hardware, es decir un dispositivo físico que almacena una clave criptográfica única que nadie más tiene y que indica que somos nosotros. Es un novedoso sistema de doble autenticación que nos brinda la mayor seguridad que existe actualmente.

La alianza FIDO (Fast Identity Online), creada por algunas de las compañías tecnológicas líderes en el mundo como Google, Microsoft, Samsung, PayPal, etc., es una serie de protocolos de seguridad para la autenticación y privacidad del usuario y U2F (Universal 2nd Factor), doble factor universal, es una evolución de los sistemas de doble autenticación convencionales que mejora notablemente la seguridad y fiabilidad de esta.

Al querer iniciar sesión en alguna de las cuentas, lo único que hay que hacer es conectar la llave de seguridad. La diferencia respecto a la verificación en dos pasos tradicional es que, en lugar de recibir un código, es necesario un dispositivo hardware que hará la función de llave. Sin él no podremos acceder a nuestra cuenta de usuario.

Con estas llaves se puede iniciar sesión en Windows, Mac, Linux, en cualquier servicio de Google, el servicio de almacenamiento en la nube DropBox, redes sociales como Facebook o Twitter, incluso páginas web. Solo es necesario que el navegador y la página, así como las aplicaciones o el sistema operativo del dispositivo, sean compatibles con el sistema de autenticación en dos pasos el cual ya está muy extendido.

En el mercado existen distintas llaves de seguridad según los métodos de conexión que ofrezcan. En las opciones de seguridad de los diferentes servicios existe la opción de Añadir llave de seguridad con distintas posibilidades, desde llaves USB hasta bluetooth o incluso el uso del dispositivo móvil personal como llave. Esta última opción es más reciente y consiste en que cuando se inicia sesión en un servicio es necesario confirmar la identidad desde el propio Smartphone pulsando un botón.



Solucionaf es el directorio de empresas del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid)

Gestionado por CAFMadrid, pensado por y para los administradores de fincas, como ayuda para sus necesidades diarias.

› **ACCESIBLE:** Directorio online adaptado para su consulta desde cualquier dispositivo.

› **INTUITIVO:** Permite localizar empresas por categoría de actividad, palabras clave y ubicación.

› **FIABLE:** Información contrastada y actualizada.

› **PARTICIPATIVO:** Los colegiados pueden valorar a las empresas presentes.

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

¡CONTIGO  
CRECEMOS  
JUNTOS!

Si tienes cualquier duda,  
podemos ayudarte en

**717 71 33 77**  
[solucionaf@cafmadrid.es](mailto:solucionaf@cafmadrid.es)



NOS INTERESA

## Claves para entender la nueva normativa de **CONTADORES DE CALEFACCIÓN**



**IGNACIO ABATI**  
PRESIDENTE DE AERCCA  
(Asociación Española para la  
promoción de Repartidores de  
Costes de Calefacción)

El pasado 7 de agosto entró en vigor el nuevo Real Decreto 736/2020 que, aunque con 6 años de retraso, traspone finalmente las directivas europeas de eficiencia energética en edificios de 2012 y 2018, teniendo como objetivo prioritario la reducción de emisiones vía el ahorro y la gestión eficiente de las instalaciones térmicas en edificios.

Para alcanzar dicho objetivo se centra principalmente en dos aspectos: en primer lugar, hacer que cada vivienda pague por la calefacción que consume, invalidando fórmulas de cálculo de costes de calefacción en base a coeficientes de comunidad, número de radiadores, etc. Y el segundo es la transparencia: que las familias tengan a su disposición toda la información de sus consumos de forma rápida, fácil y frecuente, porque sólo sabiendo dónde, cómo, y cuándo consumes tu energía, puedes tomar las mejores decisiones para ahorrar.

El texto del Real Decreto, que puede tener cierta complejidad en cuanto a la tramitación de las instalaciones, se puede sintetizar en algunas claves:

- **LIQUIDACIONES MENSUALES.** Este es uno de los principales cambios que percibirá el usuario final y el administrador de fincas. Desde el pasado 7 de agosto y durante el periodo de calefacción, si los dispositivos son de lectura remota (siempre en caso de repartidores de costes), se deberán realizar liquidaciones individuales de costes de calefacción mensualmente. Eso significa que las lecturas también serán mensuales, y habrá por lo menos 6 liquidaciones al año.
- **OFICINA VIRTUAL OBLIGATORIA Y GRATUITA.** La nueva normativa obliga a que los propietarios tengan acceso gratuito y por internet a sus propios datos de consumo.

- **NUEVO RECIBO DE CALEFACCIÓN**  
Mucho más completo, con muchas más información para que el usuario entienda cómo, dónde y cuándo consume su calefacción. Se parecerá a los recibos de gas o electricidad que todos conocemos.

- **¿ESTÁ MI EDIFICIO EXENTO?** En la provincia de Madrid, dada la zona climática en la que estamos, salvo que sea una instalación en serie (monotubos en serie) o los radiadores sean ventilosconvectores (casos extremadamente raros) para que un edificio esté exento debe acreditar que el plazo de la amortización de la inversión sea mayor de 4 años. Muy pocos edificios quedarán exentos.

- **¿QUÉ DEBO INSTALAR?** Los únicos sistemas de contabilización permitidos son la instalación de contadores o repartidores de costes de calefacción. No valen, por tanto, ningún otro tipo de dispositivo (cuenta horas, etc.) o forma de cálculo.

- **¿CUÁNDO HAY QUE INSTALAR?** En Madrid las fechas límite para que los titulares cumplan con la obligación de obtener un presupuesto, son: 1 de julio de 2021 en la zona climática D, para edificios de 20 o más viviendas. 1 de diciembre de 2021 en la zona climática D, para edificios de menos de 20 viviendas. Solo si en el presupuesto se concluye que la instalación de equipos de contabilización individualizada propuestos es técnicamente viable y económicamente rentable, el titular deberá proceder a su instalación en un plazo máximo de quince meses.

Además de todas estas claves, es importante mencionar la importancia que tienen las válvulas termostáticas como herramientas indispensables, a disposición de los propietarios e inquilinos, para gestionar sus propios consumos, generar ahorros y mejorar el confort de los vecinos. Dada su relevancia recomendamos su instalación, ya que sin los correctos elementos de control no se conseguirían los ahorros estimados.

Desde nuestra asociación hemos trabajado muchos años para que las cosas se hagan bien desde el principio, y que las instalaciones y el servicio de liquidación individual se realicen con unos estándares de calidad adecuados.

# JOAN GROIZARD

DIRECTOR GENERAL DEL IDAE

***“A la mayoría nos suena el despliegue de los contadores inteligentes, pero la realidad es que no se les está sacando todo el provecho que se podría”***

JOAN GROIZARD, DIRECTOR GENERAL DEL IDAE (INSTITUTO PARA LA DIVERSIFICACIÓN Y AHORRO DE LA ENERGÍA), NOS DESGRANA EN ESTA ENTREVISTA LA HOJA DE RUTA ENERGÉTICA QUE TENDRÁ EL SECTOR DE LA EDIFICACIÓN EN LOS PRÓXIMOS AÑOS Y QUE CONVERTIRÁ A LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS EN PROTAGONISTAS Y A SUS ADMINISTRADORES DE FINCAS COLEGIADOS EN FIGURAS RELEVANTES PARA ABRIR EL CAMINO A LA TRANSICIÓN ENERGÉTICA. GROIZARD HA PARTICIPADO EN LA ELABORACIÓN DEL PLAN NACIONAL INTEGRADO DE ENERGÍA Y CLIMA Y EN DESARROLLOS NORMATIVOS COMO EL DEL AUTOCONSUMO, POR LO QUE ES TESTIGO EXCEPCIONAL DE LA EVOLUCIÓN QUE LOS DISTINTOS PROGRAMAS DE AYUDAS, COMO EL PROGRAMA DE REHABILITACIÓN ENERGÉTICA DE EDIFICIOS (PREE), TENDRÁN EN EL PARQUE EDIFICADO ESPAÑOL.

Juanjo Bueno



**Siendo realistas, ¿qué objetivos se pretenden alcanzar una vez esté concedida la línea de ayudas del programa PREE en los edificios residenciales?**

La línea de ayudas PREE para rehabilitación energética de edificios está ya en marcha y está siendo activada por las Comunidades Autónomas. Con esta línea pretendemos rehabilitar energéticamente, al menos, 40.000 viviendas, especialmente en edificios completos y con actuaciones integradas.

Esta línea precisamente incentiva, con una ayuda adicional, que las actuaciones sean de edificio completo o integrando diversas actuaciones. Al fin y al cabo, el parque de edificios español consume en la actualidad el 30% de la energía final, por lo que hay que actuar de forma global sobre el edificio.

Esto significa más de 40.000 viviendas mejor acondicionadas, más cómodas y con una menor factura energética, pero también generación de actividad económica a corto plazo (imprescindible en el contexto de recuperación económica actual) y contribución a los objetivos energéticos del país.

**Este programa de ayudas contribuirá a la descarbonización progresiva hasta llegar a la neutralidad climática en 2050. ¿Qué acciones mínimas se deberían ejecutar en los edificios anteriores a 1980 para afrontar este reto?**

El parque de edificios español consume en la actualidad el 30% de la energía final, por lo que es importante abordar este sector de forma integral si queremos cumplir con los objetivos.

Esto significa, por una parte, reducir el consumo energético, con edificios más eficientes. Por otra parte, el consumo energético que quede, es necesario cubrirlo con energías renovables. Por eso, la línea de ayudas PREE cubre actuaciones que buscan conseguir la mejora de las envolventes de los edificios (mejora del aislamiento, o soluciones "bioclimáticas" o de climatización pasiva) para reducir la demanda en calefacción y

refrigeración y, además, contempla la sustitución de calderas que usan combustibles fósiles por incorporar energías renovables, como por ejemplo biomasa, geotermia, solar térmica o bomba de calor.

Además, el programa cubre también la digitalización con sistemas que monitorizan la temperatura y controlan la climatización, o sistemas de domótica que permiten aprovechar al máximo la luz y la ventilación naturales, que contribuyen también a reducir el consumo energético.

No es necesario que cada edificio aborde todas las actuaciones a la vez, pero sí que se vayan dando pasos en los próximos años no solo para reducir emisiones, sino para mejorar la calidad de vida y reducir la factura energética.

**El despliegue de contadores inteligentes, ya concluido, ha supuesto un avance para la digitalización de datos. Pero, ¿cómo pueden los ciudadanos acceder de una forma fácil y segura no solo a estos sino también a otros datos energéticos para optimizar sus consumos?**

A la mayoría nos suena el despliegue de los contadores inteligentes, pero la realidad es que no se les está sacando todo el provecho que se podría. Todos tenemos derecho a acceder a nuestros datos de consumo energético registrados por esos contadores, a través de la página web de la compañía distribuidora de electricidad correspondiente. Para que ese acceso sea más fácil e intuitivo, estamos desarrollando una estrategia global de acceso al dato, en la elaboración de la cual esperamos poder contar con la participación de todos los sectores vinculados al sector de la edificación así como de defensa de los consumidores.

**El autoconsumo sigue desarrollándose con un marco normativo propicio que ha permitido, incluso, el desarrollo de comunidades energéticas. Sin embargo, son todavía anecdóticas las experiencias reales en los**



**edificios residenciales, ¿cuáles cree que son las principales barreras que impiden su despegue?**

Efectivamente, desde la eliminación del impuesto al sol hace poco más de dos años y la regulación completa que finalizamos en 2019, hemos visto un despegue importante del autoconsumo.

Aunque pueda parecer que el despliegue no está siendo inmediato, el número de familias, PYMEs e incluso industrias que apuestan por el autoconsumo está creciendo de forma exponencial. Incluso en un año difícil como este 2020, marcado por el parón económico derivado de la crisis del Covid, hemos visto como ha seguido creciendo esta modalidad. Para que pueda despegar todavía más rápido, es importante que el usuario final entienda no solo los beneficios - ahorro en la factura energética, mayor autoabastecimiento, uso de energías renovables... - sino también que es algo relativamente fácil y sencillo si se cuenta con profesionales.

Estamos viendo cómo nacen nuevas empresas e iniciativas en torno al autoconsumo y cómo empresas existentes lo están viendo como una oportunidad de crecimiento, por lo que los usuarios cada vez tienen más alternativas entre las que elegir y más facilidades para apostar por el autoconsumo. Por nuestra parte, desde IDAE seguimos desarrollando campañas informativas tanto para la ciudadanía en general como para las administraciones públicas y los profesionales encargados de tramitar las instalaciones.

**¿Cuáles son a su criterio las energías renovables que irrumpirán con fuerza durante 2021 en el entorno residencial gracias a la revisión del Código Técnico de la Edificación?**

La reciente actualización del Código Técnico de la Edificación (CTE) incrementó la aportación de energías renovables que es obligatorio incorporar para calefacción y agua caliente en nuevos edificios y las reformas integrales, lo cual favorece todo tipo de tecnologías, desde la bomba de calor a la solar térmica o la biomasa.

Por otra parte, está actualmente en trámite una nueva actualización que introduce una mayor obligación de generación renovable eléctrica en los edificios: todos los edificios nuevos, incluidos los de vivienda, a partir de 1.000 m<sup>2</sup>, deberán incluir sistemas de generación renovable eléctrica, lo que permite ahorrar en costes energéticos y reducir emisiones. Además, supone una contribución a la recuperación económica, ya que la instalación de sistemas de energía reno-

**"ES IMPRESCINDIBLE LA COLABORACIÓN DE LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS PARA PROMOVER E INCORPORAR TODAS ESTAS POLÍTICAS ENERGÉTICAS EN ESTE ÁMBITO, INFORMANDO A LOS VECINOS Y PROPONIÉNDOLES SOLUCIONES"**

“CON EL PROGRAMA PREE  
PRETENDEMOS REHABILITAR  
ENERGÉTICAMENTE, AL  
MENOS, 40.000 VIVIENDAS,  
ESPECIALMENTE EN  
EDIFICIOS COMPLETOS Y CON  
ACTUACIONES INTEGRADAS”

vable, a la vez que generan ahorros en la factura energética, son fuente de generación de actividad y empleo local y distribuido.

**¿Qué novedades encontraremos en el nuevo Reglamento de Instalaciones Térmicas de Edificios (RITE)?**

Estamos inmersos en un proceso de actualización de este Reglamento, con el objetivo de incorporar las exigencias de la Directivas europeas, como la de eficiencia energética de

edificios y el Ecodiseño. En la práctica esto supone un mejor asesoramiento energético a los usuarios del edificio, más posibilidades de incorporar renovables, y un mejor seguimiento técnico y de seguridad industrial a las instalaciones que se incorporen en el edificio.

**¿Cómo valora el papel del administrador de fincas como prescriptor necesario en la transición energética?**

El administrador de fincas es quien tiene que asesorar a la Comunidad de Propietarios para tomar las mejores decisiones a la hora de gestionar el edificio, reducir los costes a la vez que se garantizan unos buenos servicios comunes. Aquí la transición energética tiene mucho que decir: la rehabilitación energética o la instalación de placas solares no solo reducen los costes comunes, sino que permite que cada uno de los vecinos ahorre en casa y mejore el confort en su vivienda. Por tanto, consideramos imprescindible la colaboración de los administradores de fincas para promover e incorporar todas estas políticas en este ámbito, informando a los vecinos y proponiéndoles soluciones que, además de ser buenas para el país y el planeta, sean buenas para los vecinos.



**LASSER**  
Nº1 en Servicio Técnico

**PLAN ACCESS**



ABRE LA PUERTA  
DE TU COMUNIDAD  
**SIN CONTACTO**

-  HIGÉNICO
-  CÓMODO
-  SEGURO
-  ACCESIBLE

Desde  
**60€**  
+IVA / MES

FACILITA EL ACCESO DE MAYORES  
Y PERSONAS DE MOVILIDAD REDUCIDA

COMPATIBLE CON TODAS  
LAS MARCAS DE PORTERO



Llamada gratuita  
**900 321 111**

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



CON **ista** TRANQUILIDAD, TRANSPARENCIA  
Y **MUCHO MÁS** DE LO QUE IMAGINA.

Su **experto** en la  
**medición de consumos  
de calefacción.**

Con ista en [www.contadoresdecalefaccion.com](http://www.contadoresdecalefaccion.com), en solo 3 minutos, GRATIS y sin compromiso, todas las respuestas y la documentación necesaria (anexos, presupuestos, etc.) según la legislación vigente (RD 736/2020).



Descargue aquí la Guía Práctica para entender el nuevo RD 736/2020

ista Metering Services España, S.A.  
Avda de la Albufera 319, 28031 Madrid  
Tel: +34 917 01 24 83 • Email: [comercial@ista.es](mailto:comercial@ista.es)  
Consulte su oficina más próxima en [www.ista.es](http://www.ista.es)

**ista**

## Gashogar lanza Efipius 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

## CÓMO ES LA RADIOGRAFÍA DEL ESPAÑOL QUE QUIERE (Y PUEDE) REFORMAR SU VIVIENDA

EL MES DE SEPTIEMBRE HA SUPUESTO LA CONSOLIDACIÓN DE LA VUELTA A LA NORMALIDAD EN CUANTO A LA ACTIVIDAD REGISTRADA EN SECTOR DE LA REHABILITACIÓN Y LA REFORMA, SEGÚN EL ÚLTIMO INFORME PUBLICADO POR LA PLATAFORMA DIGITAL HABITISSIMO. LAS PETICIONES REALIZADAS SE HAN INCREMENTADO ESTE SEPTIEMBRE UN 7% RESPECTO AL MISMO MES DE 2020, LO QUE CONFIRMA QUE CONTINÚA LA TENDENCIA DE CRECIMIENTO DE LA ACTIVIDAD.

Si los meses de verano fueron períodos en los que la actividad registrada tuvo un comportamiento singular, que generó que el número de solicitudes recibidas se incrementara en torno a un 48% respecto a la misma etapa del año anterior, septiembre viene a mantener una tendencia más normalizada en la actividad, una vez absorbida parte de la demanda retenida que se había generado por la falta de actividad en el sector de la construcción, reforma y mantenimiento, por causa del confinamiento.

Los datos recogidos este septiembre a través de habitissimo, confirman que los españoles preparan ya sus viviendas para el otoño e invierno, sobre todo este año, en previsión de pasar mucho más tiempo de lo habitual en ellas, compatibilizando teletrabajo, enseñanzas a distancia e incluso, actividades sociales y de ocio en grupos reducidos o a través de contactos online desde sus propias viviendas. El crecimiento ha venido impulsado por el aumento en el número de solicitudes fundamentalmente de los trabajos relacionados

con: instalación de calefacción y cambio de caldera, instalación de carpintería exterior y reforma de vivienda que incluya proyecto y obra.

Así, aumentan en un 90% las peticiones para trabajos de cambios de calderas y en un 62% y un 53% respectivamente para la instalación de nuevas carpinterías exteriores de aluminio y PVC, reflejando que los particulares se preocupan por el confort de su vivienda y su comportamiento térmico.

Las solicitudes para realizar una reforma que incluya proyecto y obra han aumentado en un 90% respecto al mismo mes del año anterior. Lo que muestra que los particulares valoran cada vez más el papel de los técnicos a la hora de proyectar y coordinar la realización de obras.

### INTERÉS POR LA EFICIENCIA ENERGÉTICA

Todas ellas son actuaciones dirigidas a la mejora del confort en el hogar, bien mediante cambios en su distribución y mejora de su estado, o bien mediante la búsqueda de una mejora en el comportamiento térmico de los inmuebles y el ahorro energético y económico. Por lo que respecta al uso de energías renovables en los hogares, cabe destacar el interés por los trabajos relacionados con la instalación y mantenimiento de placas solares (térmica y fotovoltaica) que han tenido un crecimiento de un 42% respecto al mismo mes del año anterior en número de solicitudes.

19%

SÓLO UN 19% DE LOS ENCUESTADOS INTERESADOS EN REFORMAR SU VIVIENDA TENÍA MÁS DE 60 AÑOS

Entre ellas, destaca especialmente el número de solicitudes recibidas para la instalación de sistemas de energía solar fotovoltaica, que ha sido un 63% superior al año pasado. De la totalidad de solicitudes a través de la plataforma en este mes, un 13% de las mismas ha tenido relación con alguna actuación con incidencia directa en la eficiencia energética de la vivienda. Entre las anteriores, un 50% de las mismas han sido para la mejora de instalaciones y climatización de los inmuebles, un 29% han estado relacionadas con trabajos de carpintería exterior de distintas tipologías (aluminio, PVC y madera), un 11% con la instalación de toldos, un 8% de actuaciones

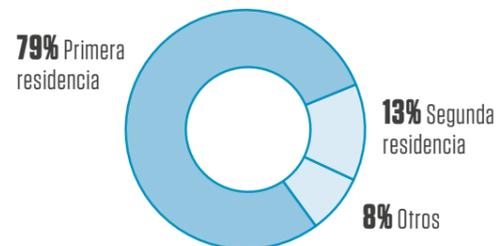
de aislamiento y un 2% con la elaboración de certificados de eficiencia energética. Con la llegada del otoño y preparación de cara al invierno, los españoles optan por mejorar la climatización de su vivienda tras la necesidad de permanecer más tiempo en la vivienda. Por otro lado, la tendencia iniciada el mes pasado se consolida, y se puede comprobar que los españoles están apostando cada vez más por mejorar la carpintería exterior del inmueble. Del mismo modo, se ven incrementadas este mes de forma relevante (representan un 50% en el conjunto de las actuaciones con incidencia en la eficiencia energética, frente a un 41% el mes pasado) las solicitudes que tienen que ver con la mejora y mantenimiento de instalaciones (fundamentalmente calefacción), en detrimento de los trabajos relacionados con toldos y protecciones solares. En cuanto a las provincias donde más intervenciones se han llevado a cabo en septiembre, destacan Madrid -con un 21%- y Barcelona -con un 14%-. Estas aglutinan de nuevo la mayor parte de las actuaciones solicitadas en el mes de septiembre, seguidas de Valencia, con un 6%, Alicante, con un 4% y Málaga, Sevilla y Baleares, que crecen un 3%, respectivamente.

De igual modo, el informe también refleja que el 79% de los particulares que ha realizado una intervención en septiembre lo ha hecho en su vivienda habitual, mientras que el 13% lo ha hecho en segundas residencias. Por otro lado, las solicitudes relativas a trabajos en viviendas destinadas al alquiler, centros de trabajo u otros usos, representan únicamente el 8% del total.

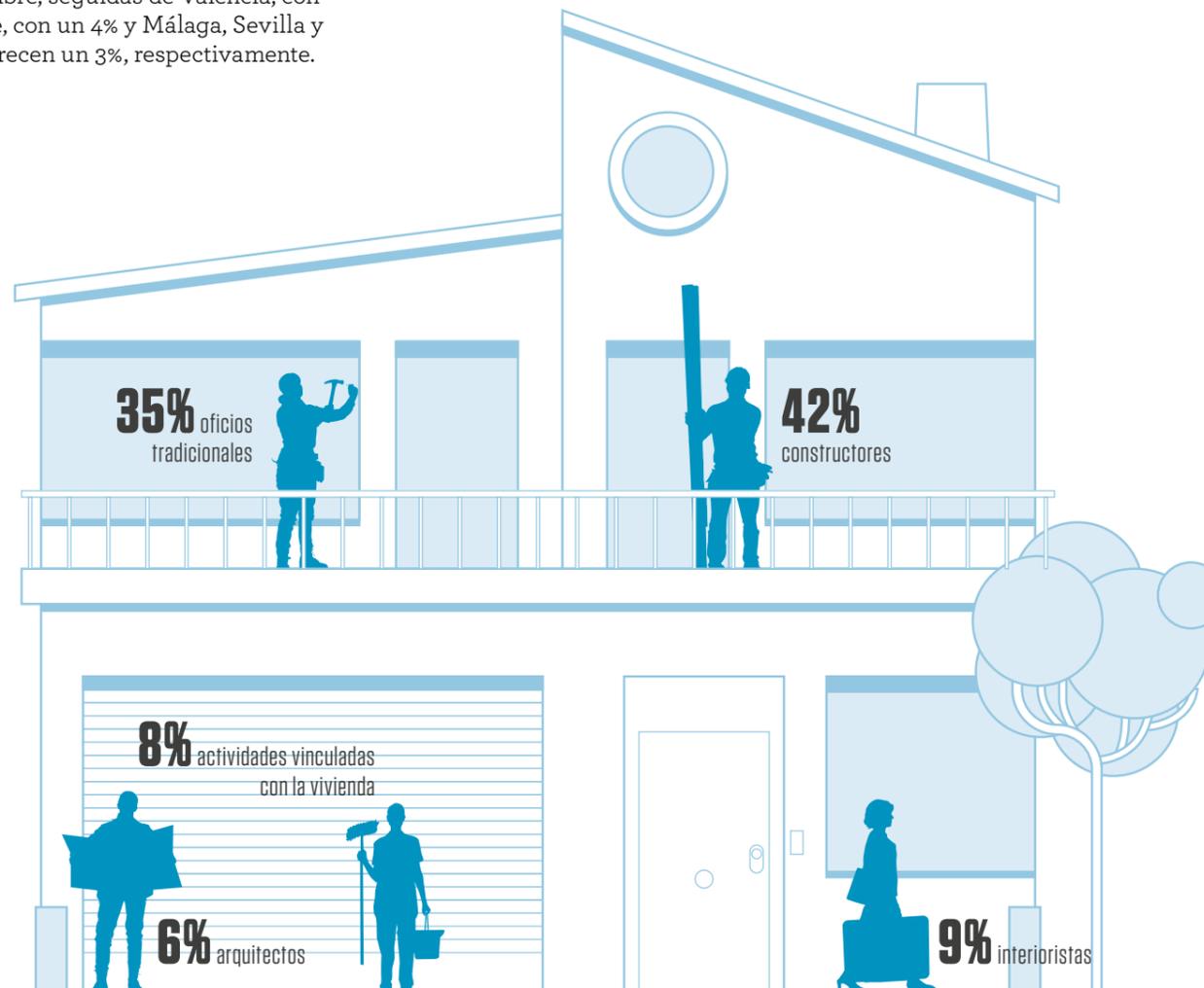
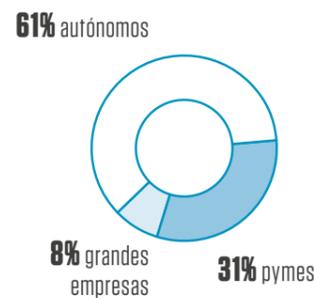
por debajo de los 50.000 euros, un 30% entre 50.000 y 100.000 euros y un 8% restante se encuentra por encima de los 100.000 euros. A la hora de abordar la actuación correspondiente, un 85% de las familias encuestadas por habitissimo han utilizado fondos propios como fuente de financiación, mientras que el 11% de las mismas han recurrido a financiación bancaria y el 2% se han ayudado de préstamos privados de familiares

## 7% LAS SOLICITUDES DE SERVICIO DE REFORMA Y REPARACIÓN EN ESPAÑA SE HAN INCREMENTADO EN SEPTIEMBRE UN 7% CON RESPECTO AL MISMO MES DEL AÑO ANTERIOR

### SEGMENTACIÓN POR TIPO DE VIVIENDA



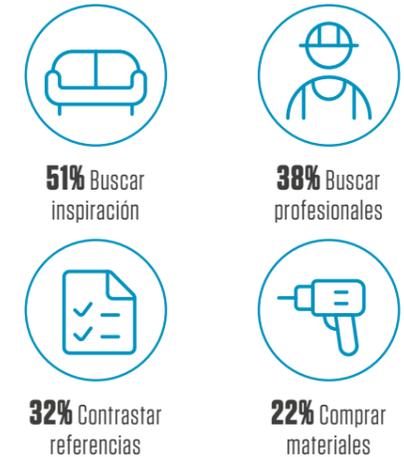
### PROFESIONALES QUE UTILIZAN LA PLATAFORMA HABITISSIMO



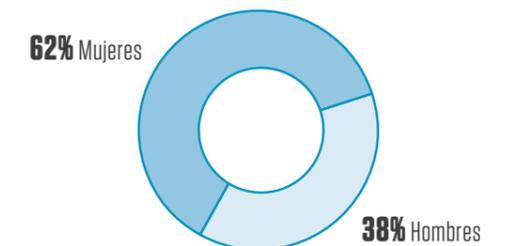
### RADIOGRAFÍA DE LOS CLIENTES

Entre las personas que han realizado una reforma o rehabilitación durante el mes de septiembre, un 19% tenía más de 60 años, el 37% se encuentran en la franja de edad entre 50 y 59 años, un 27% entre 40 y 49, un 14% entre 30 y 39 y el 3% restante son menores de 29 años. En cuanto al género, el 62% de las personas que han utilizado habitissimo para buscar un profesional de confianza para la realización de una reforma o rehabilitación son mujeres, mientras que el 38% restante son hombres. Respecto a los ingresos familiares anuales, un 62% de las mismas afirma tener unos ingresos

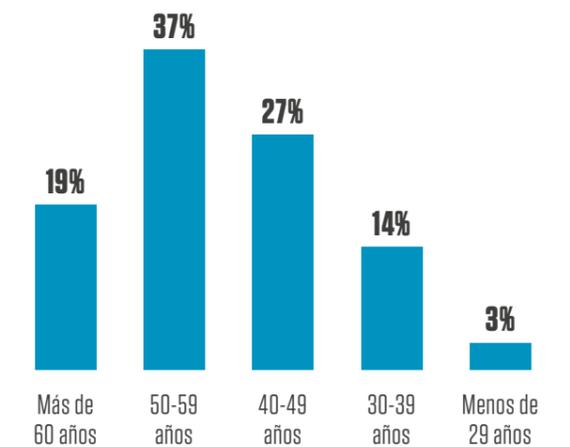
### USO DE INTERNET POR LOS CLIENTES



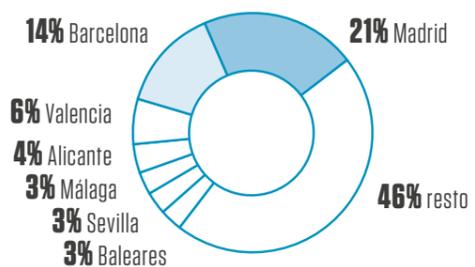
### SEGMENTACIÓN DE CLIENTES POR SEXO



### POR EDAD



PROVINCIAS CON MÁS TRABAJO

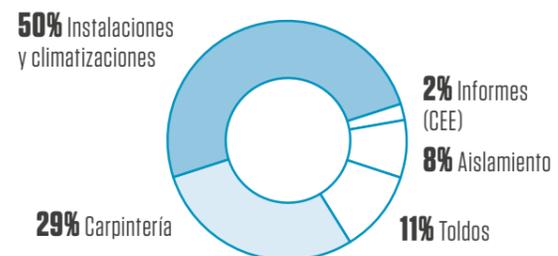


Datos de septiembre de 2020.

o amigos. La utilización de ayudas públicas para cofinanciar las actuaciones por parte de los españoles encuestados es prácticamente inexistente, como en meses anteriores, entre los encuestados este mes.

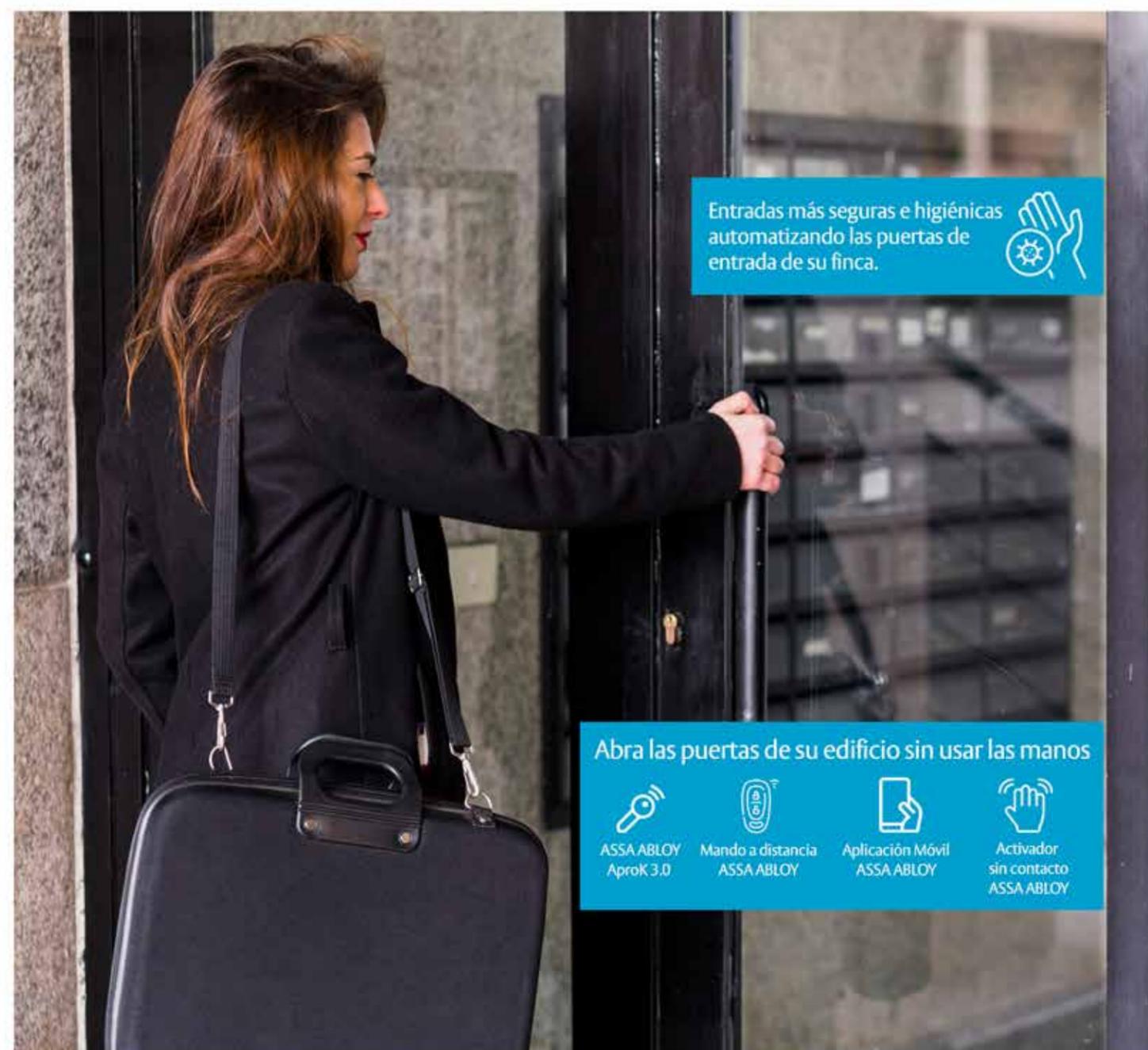
Todos los participantes en esta encuesta afirman que utilizarían internet de algún modo a la hora de abordar una reforma o reparación en su hogar, como se hace de forma generalizada para casi todos los ámbitos de la vida doméstica. Un 51% de los encuestados utiliza plataformas digitales para buscar ideas o inspiración, el 38% de los mismos buscan y contratan a un profesional a través de internet, el 32% lo utiliza

SOLICITUDES CON INCIDENCIA EN LA EFICIENCIA ENERGÉTICA



para contrastar información o referencias de profesionales y un 22% lo utiliza para comprar o contratar algún servicio puntual dentro de la reforma, como podría ser la compra de determinados materiales. A la hora de buscar un profesional para ejecutar una reforma, un 66% de los encuestados por habitissimo manifiesta que lo que mayor fiabilidad le proporciona son las recomendaciones de familiares y amigos, un 25% de ellos manifiesta que le presta más fiabilidad la presencia online del profesional que selecciona, a un 1% le convence la publicidad del profesional en medios convencionales y el restante 8% prefiere decidirse por otros aspectos.

# Un flujo de personas más higiénico en su comunidad de propietarios



Entradas más seguras e higiénicas automatizando las puertas de entrada de su finca.

Abra las puertas de su edificio sin usar las manos

- ASSA ABLOY AproK 3.0
- Mando a distancia ASSA ABLOY
- Aplicación Móvil ASSA ABLOY
- Activador sin contacto ASSA ABLOY

## ESTAMOS CONTIGO

**instalaciones caloríficas af**

T. 91 507 72 80  
[www.instalacionescalorificasaf.com](http://www.instalacionescalorificasaf.com)  
[info@instalacionescalorificasaf.com](mailto:info@instalacionescalorificasaf.com)

- Servicio de mantenimiento en centrales térmicas. Sin permanencias, ni penalizaciones.
- Estudios de ahorro energético sin compromiso.
- Gestión y asesoramiento de subvenciones y adaptación a nuevas normativas.
- Sistemas de reparto individualizado.

**CALEFACCIÓN - CLIMATIZACIÓN - SERVICIOS ENERGÉTICOS**

## Automatización de puertas residenciales

- Acceda a su edificio sin tocar la puerta de entrada
- Modo de apertura ajustable en velocidad y ángulo
- Cómodo acceso con compras, carros de bebés y para personas con movilidad reducida
- Funcionamiento incluso con cortes de electricidad
- Ideal para automatizar puertas batientes manuales existentes o para nuevas puertas
- Fácil instalación y uso sencillo

91.660.10.70  
[assaabloyentrace.es](http://assaabloyentrace.es)  
[info.es.aaes@assaabloy.com](mailto:info.es.aaes@assaabloy.com)

**ASSA ABLOY**  
 Entrance Systems  
 Experience a safer and more open world



## PROTOCOLO DE ACTUACIÓN CUANDO LA PROPIEDAD PERTENECE A UN

# PROINDIVISO



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

Uno de los escollos a los que más tenemos que enfrentarnos en el día a día de la administración de fincas es, sin duda, la relación personal con el propietario. Esta relación se “intensifica” exponencialmente cuando la propiedad pertenece en proindiviso a varias personas, como ocurre en caso de separación o divorcio, herencias o sociedades. Por ello, es aconsejable conocer cuáles son los derechos y obligaciones de sus integrantes.

A este respecto, la LPH solamente se refiere a los proindivisos en el **artículo 15.1** al señalar lo siguiente:

*“La asistencia a la Junta de propietarios será personal o por representación legal o voluntaria, bastando para acreditar ésta un escrito firmado por el propietario.*

*Si algún piso o local perteneciese «proindiviso» a diferentes propietarios, éstos nombrarán un representante para asistir y votar en las juntas”.*

Para su nombramiento, aplicando las reglas de la propiedad indivisa del art.398 del Código Civil (CC), será suficiente que adopten un acuerdo por mayoría.

En este caso, el voto emitido por el representante el día de la junta vinculará al resto de los titulares de la propiedad (SAP Valencia 23 de febrero de 2009 y SAP Vizcaya de 7 de octubre de 2011).

Es importante lo que a este respecto indica este artículo de cara a admitir o no el voto de uno de los cotitulares cuando asiste a la junta y pretende ejercer su derecho de voto en nombre del resto pero para ello no acredita que ha sido nombrado al efecto como representante. En este caso, el Secretario-Administrador no solo se encuentra legitimado sino también obligado a inadmitirle el voto (SAP Madrid de 28 de diciembre de 2007).

Como excepción a esta regla general, en virtud del art.1385.2 y concordantes del CC es comúnmente admitido que cuando un piso pertenece a un matrimonio en régimen de gananciales, se permita que ambos asistan a la junta pero pudiendo votar obviamente solo uno de ellos.

No es admisible que el propietario que asiste a la junta exija votar y que conste en acta el sentido de su voto por la parte del porcentaje que le corresponde sobre la finca toda vez que el voto es indivisible.

Nombrado el representante, será éste quien reciba las notificaciones relacionadas con la comunidad (convocatorias, actas) así como a quien se girará un único pago de las cuotas existiendo una responsabilidad solidaria en caso de impago.

No se puede exigir a la comunidad que multiplique el número de envíos o divida la cuota de comunidad tendiendo en cuenta el número de propietarios.

# Preparados

Listos.....YA!

CONTADORES DE AGUA RADIO DESDE **0,70€/mes**



**techem**

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

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



**Solicite presupuesto sin compromiso.**

917374890 - info@techem.es





# CÓMO APROVECHAR LAS AYUDAS PARA LA TRANSICIÓN ENERGÉTICA EN LAS COMUNIDADES



**ANTONIO OCAÑA**  
INGENIERO INDUSTRIAL

**E**l objetivo de descarbonizar las ciudades eliminando los combustibles fósiles no es sólo una necesidad, es ya una realidad. Las Administraciones se han puesto manos a la obra y corresponde a las Comunidades de Propietarios aprovechar las múltiples ayudas que están a su disposición para empezar a sustituir sus viejas instalaciones altamente contaminantes por otras más eficientes, confortables y económicas. Gracias a los ahorros que se generan y a las ayudas económicas recibidas, estas obras se realizan sin necesidad de realizar derramas, bajando incluso la cuota comunitaria desde el primer momento. ¡Estos son los principales paquetes de ayudas disponibles!



- En Madrid Capital, el Ayuntamiento ha anunciado la puesta en marcha del Plan Cambia 360, que otorgará ayudas de hasta el 60% para sustituir calderas de carbón y del 40% para el gasóleo. Esta línea de ayudas es compatible con otras subvenciones y tiene carácter retroactivo para instalaciones contratadas entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020.
- Además, las compañías Distribuidoras mantienen activo, hasta el 31 de diciembre, el Plan Renove Privado de Salas de Calderas para aquellas comunidades que sustituyan sus viejas calderas por calderas de gas natural. La cuantía de la subvención para la Comunidad de Madrid depende de la potencia a instalar y su orden de magnitud oscila entre el 10-12% del importe de la obra. Este programa de ayudas también es compatible con otras subvenciones y se aplica para instalaciones contratadas en el 2020.
- Por su parte, la Fundación de la Energía de la Comunidad de Madrid (Fenercom) publicó en septiembre el Plan Renove Público para incentivar la instalación de calderas comunitarias energéticamente eficientes. Las comunidades que sustituyan sus viejas calderas de gasoil recibirán el mismo importe que otorga el Plan Renove Privado (10-12%), y las que sustituyan calderas de carbón, recibirán un importe cuatro veces superior (40-45%). Fenercom destina 900.000 euros a este programa de ayudas hasta agotar existencias, por lo que es interesante que las comunidades cursen cuanto antes su solicitud ya que el plazo empezó el 7 de septiembre. Estas ayudas son compatibles con el Plan Renove Privado, pero no con el programa de ayudas Madrid 360.
- Para finalizar, conviene destacar que el pasado 6 de agosto se publicó el Real Decreto 737/2020, que activa el PREE (Programa de ayudas para la Rehabilitación Energética de Edificios existentes, antiguamente conocido como PAREER), gestionado por el IDAE y cada Comunidad Autónoma, siendo estas las que tienen tres meses para trasponerlo. Este programa, incompatible con otras ayudas que provengan del Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER), incentiva entre otros, la rehabilitación de la envolvente térmica del edificio, la implantación de energías renovables, como la aerotermia, geotermia, la energía solar térmica o fotovoltaica, y también las mejoras en la iluminación. Las principales ayudas van desde el 35% del importe de la obra y pueden alcanzar hasta un 85% en función de la mejora en la calificación energética, de si se aplican una o varias soluciones de eficiencia, o del criterio social de las viviendas.



Repartidor de Costes

## Te acompañamos en la transición energética a **coste cero**

### Medidas de Ahorro Energético

- Individualización de consumos
- Renovación de salas de calderas
- Auditoría energética gratuita

### Suministro de energía

### Integración de energías renovables

### Gestión energética de instalaciones

### Tramitación de subvenciones

Aprobado el RD 736/2020 de contabilización de consumos individuales en instalaciones térmicas

¡Solicite Presupuesto!

91 396 03 03 • [comercial@remica.es](mailto:comercial@remica.es)

# REHABILITAR Y CONSTRUIR PRIMANDO LA SEGURIDAD: DE GRENFELL A HORTALEZA



**MÓNICA HERRANZ MÉNDEZ**  
SECRETARIA GENERAL  
DE AFELMA

Los son las grandes diferencias entre la tragedia de la Torre Grenfell de Londres y el reciente incendio de un edificio de 20 plantas en Hortaleza: por un lado, en Madrid funcionaron correctamente casi todos los sistemas de seguridad, en especial la adecuada compartimentación, que facilitó, según los bomberos, la evacuación del edificio. Por otro, el uso de un aislante incombustible en la fachada (lana mineral) reforzó la seguridad pasiva del edificio, ya que su carácter incombustible contribuyó a frenar y evitar la propagación del incendio y, además, no aportó carga de fuego. Un aislante combustible junto con el revestimiento utilizado (tipo ACM con núcleo también combustible), el mismo que el de la Torre Grenfell de Londres, podría haber generado consecuencias muy diferentes.

Un incendio de esta naturaleza era prácticamente imposible en España hasta hace poco tiempo porque las fachadas eran de ladrillo y mortero. Pero el uso de materiales aislantes combustibles junto con revestimientos también combustibles aplicados en los nuevos sistemas constructivos (SATE, cámaras ventiladas...) ha variado sustancialmente esa situación. El riesgo de incendio y propagación del fuego por las fachadas se ha incrementado notablemente.

Basta una simple operación de mantenimiento como el uso de un soplete, o quizá una brasa de una barbacoa, para que ardan varias plantas de un edificio. Si en el incendio de Hortaleza hubiesen fallado los sistemas de seguridad (columna seca, compartimentación) y el aislante empleado hubiese sido igualmente combustible, posiblemente estaríamos hablando de, al menos, intoxicación por humos y un desarrollo del fuego semejante a la Torre Grenfell de Londres.



## DECISIONES Y CASOS EN LOS QUE PRIMAR LA SEGURIDAD

Pero lo cierto es que la normativa permite el uso de estos materiales en situaciones que no deberían permitirse si se prima la seguridad de las personas. Las normas deberían establecer la obligatoriedad de materiales incombustibles en las siguientes circunstancias. Y si no son las normas, deberían ser los vecinos o los usuarios:

- Edificios con alturas desde 18 metros en cualquier tipo de fachada, porque se dificulta la actuación de los servicios de extinción y evacuación de las personas.
- Edificios destinados a usos públicos, como hospitales, colegios, residencias de ancianos... caracterizados por un alto nivel de ocupación y dificultades de evacuación.
- Edificios con problemas de acceso para los servicios de emergencia.

El uso de materiales incombustibles conlleva, además, otra cualidad: su baja emisión de humos facilita la salida de los ocupantes. Se contraponen estos materiales a los combustibles de emisión de humos elevada y de rápida opacidad. Es necesario tener presente que son los humos los que, en caso de incendio, causan un mayor número de víctimas.



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



## LA EMPRESA LÍDER EN PODA Y TALA EN ALTURA Y JARDIENRÍA 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**

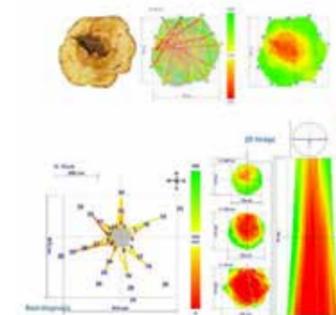
[bajalica@bajalica.es](mailto:bajalica@bajalica.es)

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

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



Tomografía sónica de un tronco para ver el estado estructural del árbol



Destoconado



# CONTADORES DE AGUA MÁS PRECISOS Y CON LECTURA REMOTA



**LUIS CID-FUENTES GÓMEZ**  
INDUSTRIAL Y CEO DE  
EMPRESA DE CONTADORES

Proteger nuestro medio ambiente y realizar un uso eficiente de los recursos naturales es un compromiso que nos afecta a todos, especialmente cuando se trata de un bien escaso y repartido de forma tan desigual, como es el agua. La contabilización individual del consumo de agua está muy arraigada en las comunidades de propietarios, pero es importante incidir en la necesidad de renovar los equipos de medición, para incorporar las nuevas

tecnologías. Los contadores actuales permiten la telelectura, desde el exterior de las viviendas, por lo que resultan muy cómodos para los propietarios.

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

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

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

Un contador de alta precisión, como el R-100, es capaz de medir con exactitud un caudal mínimo (Q1) de 16 l/h, frente a los 31 l/h de un contador R-80. Por tanto, tiene una mayor capacidad para captar cualquier mínimo flujo de agua.

De esta forma, la comunidad de propietarios no pierde recaudación, ya que todo consumo queda registrado y contabilizado.

Un gesto tan sencillo como es mantener las instalaciones al día nos permite beneficiarnos de las innovaciones técnicas más punteras para la medición del consumo de agua. Y, gracias a ello, estamos contribuyendo al cuidado del medio ambiente y al uso racional del agua.

La innovación siempre es un aliado de la eficiencia energética y, para los administradores de comunidades de propietarios, además, una solución a los problemas derivados de un gasto de agua que, en ocasiones, muchos vecinos pueden considerar excesivo. En el momento de renovar las instalaciones de sus comunidades de propietarios, exija siempre la máxima calidad y precisión en sus dispositivos.



# PUERTAS SIN CONTACTO

SOLUCIÓN ANTI-COVID



Instalador Autorizado



- Fácil y rápida instalación.
- Sin modificar la puerta.
- Ahorro energético.
- Sensores de seguridad.
- Acorde con Ley de Accesibilidad.

ACCESIBILIDAD PARA TODOS



**PABLO GARCÍA.**  
INGENIERO TÉCNICO Y  
ASESOR INDUSTRIAL DEL  
CAF MADRID

El fibrocemento, comúnmente conocido como uralita, se trata de un material especialmente utilizado en la construcción. Desde los años 60 a los 90, cuando se popularizó su uso, el fibrocemento se conseguía con la mezcla de amianto o asbesto pero tras años de investigación se descubrió que dichos elementos eran potencialmente cancerígenos por lo que la Organización Mundial de la Salud (7/12/2001) prohibió su producción, comercialización e instalación en España. Posteriormente, en el 2005 la prohibición se extendió a todos los estados de la Unión Europea. Para tranquilizar a los que conviven con estos materiales hay que tener en cuenta que en estado inerte no suponen ningún riesgo para la salud, siendo solamente peligrosos en caso de deterioro o de fractura del material ya que sólo entonces existiría la posibilidad de aspirar las fibras que contiene y que son potencialmente cancerígenas. A pesar de la prohibición en el 2002 de la instalación de fibrocemento con contenido de amianto, no se planteó en ningún momento la obligatoriedad de su retirada, no existiendo por el momento normativa que obligue a la retirada del material existente. Sólo en el caso de que el material se degrade o al llegar al

final de la vida útil que estipula el fabricante (aproximadamente 30 años) se debe proceder a su sustitución. Hay que tener en cuenta que cualquier manipulación de estos materiales debe cumplir con un protocolo estricto de actuación cuyo incumplimiento puede acarrear graves sanciones. Se debe contratar una empresa especializada que se encuentre inscrita en el Registro de Empresas con Riesgo de Amianto (RERA), ya que el desmontaje del material y retirada a vertedero debe realizarse bajo estrictas medidas de seguridad. Conviene indicar que no todas las uralitas contienen amianto, pero a grosso modo cualquier tejado u otra instalación de fibrocemento anterior al 2002 estará casi segura compuesta por una mezcla de cemento con fibras de amianto. Se podría verificar que el material de fibrocemento no contiene amianto si en su superficie se observa la inscripción NT (Nueva Tecnología), estando en este caso fabricado con fibra de vidrio. La buena noticia es que a día de hoy se fabrican **placas de fibrocemento sin amianto** mezclando otras materias primas que consiguen excelentes resultados. Además, el fibrocemento no tiene una forma estándar por lo que se pueden encontrar materiales de este tipo que presentan diferentes formas y estilos. A pesar de no existir obligación de retirar el material si no presenta fracturas, teniendo en cuenta que su instalación es anterior al 2002, dentro de 12 años todas las instalaciones sobrepasarán la vida útil que especifica el fabricante y se deberán sustituir.

## NOS ANTICIPAMOS A TUS PROBLEMAS



## GESTIONAMOS SOLUCIONES

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

GRUPO **GTG**



# LA SUBJETIVIDAD DE LA NORMA CONDICIONA LA INSTALACIÓN DE UN ASCENSOR



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

Todos los ciudadanos queremos vivir en edificios con buenos y fáciles accesos, donde la entrada al edificio a través del portal de la finca sea fácil, sin barreras arquitectónicas, y con un ascensor que facilite la comunicación vertical. La publicación del Real Decreto Legislativo 1/2013, ya obligaba a la realización de todos los ajustes razonables en materia de accesibilidad, en todos los edificios existentes, sin necesidad de que estas obras fueran solicitadas por ningún vecino del inmueble. Por su parte, el Código Técnico de la Edificación, en su Documento Básico DB-SUA, Seguridad de Utilización y Accesibilidad, fija los parámetros que se deben establecer en los edificios, para que una persona minusválida en silla de ruedas pueda, de forma autónoma, acceder a una vivienda del inmueble. Dados los problemas que surgían para aplicar estos preceptos en los edificios existentes, surge el Documento de Apoyo DA DB-SUA/2, Adaptación efectiva de las condiciones de Accesibilidad en Edificios Existentes. Dicho documento, publicado en marzo de 2011, ha tenido siete actualizaciones hasta la fecha. En este documento de apoyo se incluyen algunas tolerancias en relación con los preceptos establecidos en documento inicial, con objeto de facilitar la modificación de los edificios existentes. En el punto B.2 del Documento DA DB-SUA/2, se expone lo siguiente: “Cuando se modifiquen los ascensores para hacerlos más accesibles así como cuando se incorpo-



ren ascensores en edificios existentes, sus características, tales como dimensiones de la cabina, apertura de puertas, condiciones de la botonera, etc., deben aproximarse todo lo que sea posible a las características de los ascensores accesibles descritas en el Anejo A del DB SUA y en la norma UNE EN 81-70 vigente”. En el mismo documento, en el punto B.4.2 se permite la reducción de la anchura de la escalera hasta 0,80 metros. En ese mismo punto se expone: “Cabe la posibilidad de reducir la anchura de la escalera hasta las condiciones anteriormente citadas para obtener unas dimensiones de la cabina que consigan el mayor grado posible de adecuación efectiva, incluso aunque no se pueda alcanzar las mínimas establecidas para usuarios de sillas de ruedas en el apartado B.2”. Ante la subjetividad de la norma, se observa que se están concediendo licencias de obras para su instalación, en las cuales se reduce la anchura de la escalera a 0,80 metros, y se instalan ascensores con unas dimensiones de cabina de 0,60x0,90 metros, o similares. Visto lo anterior, esta solución cumple la normativa. Cuando esto se produce, estamos condenando a que cualquier vecino que quede en silla de ruedas no pueda salir de su vivienda, dado que ni por la escalera, ni por el ascensor, se le

## 0,80 metros

Es la reducción de la anchura de la escalera que se está permitiendo para obtener unas dimensiones de la cabina que consigan el mayor grado posible de adecuación efectiva

puede facilitar la salida. La norma generada para la vida autónoma de las personas en sillas de ruedas, se vuelve en su contra. Incluso, para sacar un enfermo en camilla o en silla de alguna de las viviendas del inmueble. Pero a su vez, estamos condicionando el uso de las viviendas del edificio, dado que se hace imposible introducir muchos elementos necesarios en los hogares, a través de estas escaleras o estos ascensores. El acceso de electrodomésticos de cocina (frigoríficos, lavadoras, lavavajillas, secadoras...), bañeras, mobiliario (sofás, colchones...), bicicletas, etc., deberá adecuarse a las posibilidades de acceso del inmueble, o bien, siendo introducidos por las ventanas exteriores, en muchos casos, de pequeñas dimensiones. ¿Se han planteado comprar un frigorífico y solicitar a la tienda que lo tienen que subir por la ventana de la cocina? Por todo ello, en algunas ocasiones, hay que valorar el perjuicio que se puede generar en un inmueble, por instalar un ascensor, llevando la normativa subjetiva a los límites permitidos, y condicionando el futuro uso del edificio. Debemos tener en cuenta que hay edificios que no pueden ser accesibles.

**calidad**  
**tecnología**  
**medioambiente**  
**rapidez**  
**servicio**

**ALC**

91 719 99 00

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

E-mail: [alc@alcantarilladotecnico.es](mailto:alc@alcantarilladotecnico.es)  
[www.alcantarilladotecnico.es](http://www.alcantarilladotecnico.es)

**24 HORAS**



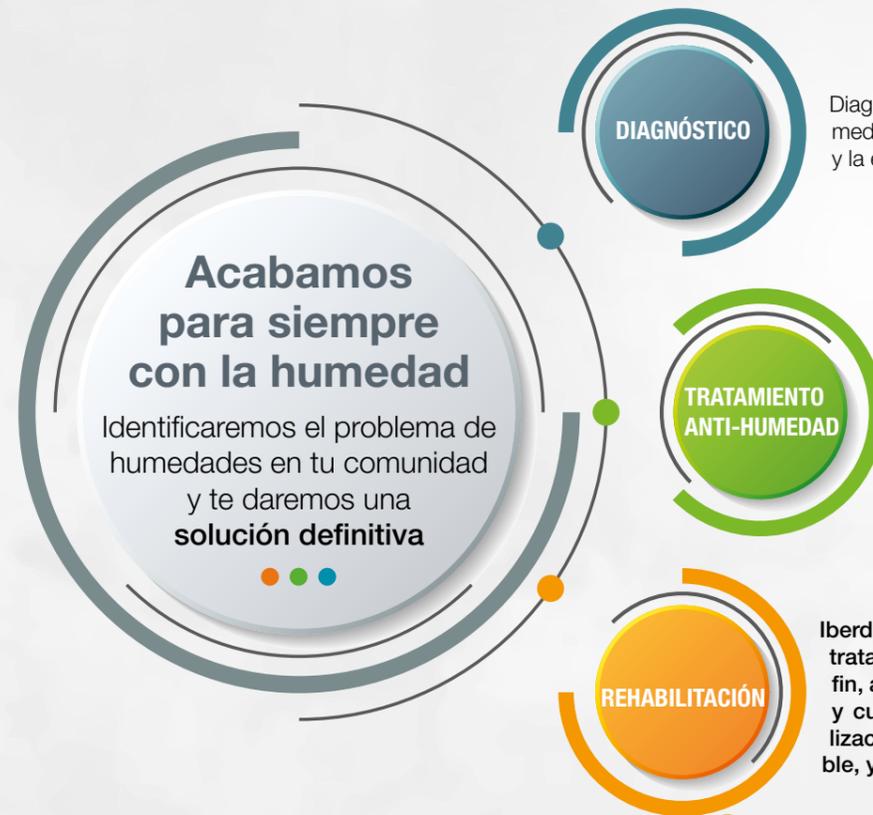
# ¿QUÉ QUÓRUM ES EXIGIBLE PARA LA INSTALACIÓN DE UN SISTEMA DE EXTRACCIÓN DE HUMOS EN UNA 'DARK KITCHEN'?



**ALEJANDRO FUENTES-LOJO RIUS**  
ABOGADO

En los últimos años se ha popularizado en las grandes urbes de nuestro país la comida a domicilio a través de las aplicaciones colaborativas (ej. Glovo, Uber Eats, etc.), resurgiendo el negocio de reparto de comida a domicilio en su modalidad 2.0 conocido internacionalmente como el fenómeno de las dark kitchens. Estos locales de negocio precisan instalar extractores de humos de grandes dimensiones para poder realizar la actividad conforme a la normativa administrativa. La instalación de un aparato extractor de humos en el patio comunitario del inmueble comporta la alteración o modificación de un elemento común del inmueble, modificando pues el título constitutivo de la propiedad horizontal (SSTS de 22 de octubre de 2008, de

15 de diciembre de 2008, de 17 de febrero de 2010, de 9 de mayo de 2013, de 17 de enero de 2012, de 7 de abril de 2016). Al tratarse de una tipología de acuerdo no regulado expresamente por la LPH, se rige por la norma general del art. 17.12 de esta ley especial, que exige el quórum de unanimidad para todo acuerdo que comporte la modificación de título constitutivo, salvo que tenga un tratamiento diferenciado en la ley. Si bien es cierto que el Tribunal Supremo (SSTS de 15 de noviembre de 2010, de 17 de enero de 2012, de 9 de mayo de 2013, de 16 de marzo de 2016, y de 7 de abril de 2016) ha flexibilizado el requisito de la unanimidad del art. 17.12 de la LPH respecto de las obras de adecuación de los locales comerciales necesarias para el desarrollo de su actividad que comporten alteración de elementos comunes, ha establecido como límites que las obras a realizar no menoscaben o alteren la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores o perjudique los derechos de otro propietario. Respecto de la interpretación de estos límites, el Tribunal Supremo ya ha tenido ocasión de pronunciarse en varias ocasiones (Sentencia nº196/2011, de 17 de enero y Sentencia nº158/2016, de 16 de marzo) declarando estas instalaciones, aun cuando en el mejor de los casos no menoscaben la seguridad del edificio, ni alteren la estructura general, ni creen un perjuicio para el resto de comuneros, sí comportan en todo caso una alteración de la configuración y estado exterior del inmueble, aunque la instalación discorra por una fachada posterior o por un patio de luces. Cuestión distinta es que, a pesar de no haber obtenido la unanimidad, el acuerdo comunitario en cuestión acabe convalidándose transcurrido el plazo de caducidad del año para impugnar dicho acuerdo por el disidente (art. 18 de la LPH), sin necesidad de acudir a los tribunales para que el juez declare dicha validez (SSTS nº342/2018, de 7 de junio; nº131/2014, de 5 marzo; de 23 de diciembre de 2014; y nº445/2007, de 18 de abril).



Diagnosticaremos con los aparatos y elementos de medición necesarios para conocer exactamente el origen y la evolución de la humedad.

Valoraremos la solución adecuada a cada problema y propondremos un calendario de actuaciones que hará que la eliminación de las humedades sea realizada de forma coordinada y segura.

Iberdeco Humedades es la única empresa en realizar tratamientos antihumedad completos, de principio a fin, asumiendo todas las responsabilidades de la obra y cubriendo con sus garantías tanto la impermeabilización como la rehabilitación posterior imprescindible, y no desviando responsabilidades a terceros.



### Llámenos

Uno/a de nuestros gestores le atenderá sin compromiso

**900 10 31 10**



### Solicite un diagnóstico gratuito

Un/a especialista en Tratamientos Antihumedad le asesorará sin compromiso



en la estructura general, la configuración o estado exterior del edificio, debe negarse tal extremo por tratarse de una simple instalación desmontable, y no de un cierre total, ni de elementos estables y permanentes. Así pues, la instalación realizada no afecta a la seguridad del edificio, su estructura, configuración o estado exterior. De este modo, no es necesario el consentimiento unánime de sus vecinos, como tampoco una mayoría cualificada (ya tres quintas partes u otra cualquiera), invocando el artículo 17.6 LPH o el artículo 10.3.b) LPH, que no serían de aplicación a la obra de acristalamiento, dado su carácter menor y no perjudicial. La conclusión a la que cabe llegarse por aplicación de esta moderna doctrina jurisprudencial es que el cerramiento no produce una alteración en la estructura del edificio ni de su configuración externa o estética. Además debe considerarse una obra menor, que potencialmente no es susceptible por sí misma de causar perjuicios a los vecinos, por lo que no es necesario el consentimiento de la comunidad de propietarios. Así las cosas, le bastará al propietario la previa comunicación de realización de las obras (art. 7.1 LPH).

## CERRAMIENTOS DE TERRAZAS MEDIANTE EL SISTEMA DE CORTINAS DE CRISTAL



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

La reciente jurisprudencia de los tribunales es partidaria de admitir el cerramiento denominado “cortina de cristal” en las terrazas de los inmuebles en régimen de propiedad horizontal sin exigir un consentimiento previo de la comunidad. Así las cosas, al propietario de la terraza le bastará con comunicar a la comunidad que va a realizar el acristalamiento, pero no será necesario convocar junta ni adoptar acuerdos. La SAP Asturias (Sección 5ª) núm. 34/2014, de 7 de febrero de 2014, rechazó la petición de la comunidad de propietarios de restauración a su estado original de la terraza cerrada por un comunero mediante el denomina-

do sistema de “cortina de cristal”, sin contar con el autorización de la comunidad. Para la Audiencia, se produce un abuso de derecho (art. 7.2 CC) cuando se intenta impedir el uso de una terraza mediante un cierre exclusivo de cristal que ningún perjuicio le produce ni a la comunidad ni al resto de vecinos. A esa esa sentencia le han seguido otras igual de interesantes. Así, la SAP de Málaga, (Sección 5ª) núm. 558/2015 de 30 octubre de 2015, indica que la obra consistente en el cierre de la terraza con un acristalamiento tipo lumón (o cortina de cristal) no menoscaba o altera la seguridad del edificio. Tampoco excede la facultad de simple uso de la cosa conforme a su destino (art. 394 CC), habida cuenta de la poca entidad de la obra realizada consistente en un cierre desmontable que descansa sobre la barandilla sin atornillar a una estructura o perfil metálico, a diferencia de los cierres totales y permanentes. En cuanto a si se ha producido una alteración

Podríamos contarte que somos una empresa que cubre y soluciona **todas las necesidades** de Obra, Rehabilitación y Conservación. Que tenemos más de **15 años de experiencia**.

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



**Grupo Ureka**



**91 813 36 35**  
[www.grupoureka.com](http://www.grupoureka.com)

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

# ALQUILER DE VIVIENDA TRAS EL COVID-19: CUATRO CUESTIONES QUE EL CASERO DEBE PLANTEARSE



**SALVADOR SALCEDO**  
ABOGADO

El mercado del alquiler vuelve a tener demanda tras la crisis sanitaria. Muchos han descartado por el momento la compra de una vivienda priorizando el alquiler. No obstante, la incertidumbre que el COVID-19 ha generado también es un factor a tener en cuenta antes de ceder en alquiler una vivienda. Cuatro son las cuestiones que el casero debe plantearse.

## ¿CÓMO PUEDO SABER SI ES SOLVENTE EL POTENCIAL INQUILINO?

El proceso de búsqueda de un potencial arrendatario no puede obviar el impacto económico

de la pandemia. Hay muchos trabajadores en un ERTE, otros que temen perder su trabajo, y un buen número de autónomos atravesando dificultades. Por ello, antes de firmar el contrato de alquiler, conviene que el inquilino y sus familiares acrediten su solvencia.

Para conocer la solvencia puede pedirse a los candidatos el contrato de trabajo, las últimas nóminas y su declaración del IRPF. De esta manera sabremos su nivel de ingresos, si tienen contrato indefinido, si están embargadas sus nóminas o si están en un ERTE. Si alguno es autónomo deberán solicitarse sus restantes declaraciones fiscales. Consultar algún registro de morosos para descartar que tengan deudas es también una posibilidad.

## ¿QUÉ GARANTÍAS ADICIONALES A LA FIANZA PUEDO EXIGIRLE AL INQUILINO?

La vigente ley arrendaticia limita a dos men-

sualidades de renta las garantías adicionales que se pueden exigir al inquilino. Algunos arrendadores, especialmente los que alquilan su vivienda amueblada, consideran insuficiente dicha garantía y la fianza. No solo ante un hipotético impago, sino también frente a los desperfectos que un mal inquilino pueda ocasionarles.

No obstante, hay posibles alternativas. Firmar el contrato de alquiler por un plazo superior al mínimo legal permitirá exigir más garantías. No en vano, el límite de dos mensualidades está previsto únicamente para alquileres de hasta cinco años de duración. Pedir al inquilino que busque una persona solvente para que sea su fiador solidario es otra opción. Y exigir al inquilino que firme el contrato junto con su mujer o pareja solidariamente otra solución.

## ¿DEBO INCLUIR EN EL CONTRATO DE ALQUILER PREVISIONES ANTE UN REBROTE DEL COVID-19?

La evolución de la pandemia es a día de hoy una incógnita, dado que se desconocen todavía muchos aspectos del COVID-19. Por ello los expertos especulan acerca de si es o no posible un rebrote del virus. Cuestión relevante por las consecuencias económicas

que dicha circunstancia podría tener para el posible inquilino.

La inclusión en los futuros contratos de alquiler de previsiones frente a un rebrote es muy aconsejable en los alquileres de local de negocio. En los de vivienda será útil si al inquilino le sobreviene una situación de grave necesidad que habrá que delimitar. Concretar medidas que faciliten el pago de la renta al inquilino y eviten el desahucio, en tal caso, puede tener interés.

## ¿PODRÉ DESALOJAR AL INQUILINO EN UN TIEMPO RAZONABLE SI NO ME PAGA?

El colapso de la justicia es uno de los efectos colaterales del COVID-19 que más preocupa a los propietarios. El incremento de la litigiosidad y el retraso que acumulan los juzgados tras el confinamiento, podrían dilatar los conflictos prolongando situaciones de indefensión. El procedimiento de desahucio, debido a la falta de medios en los juzgados, se prolonga en muchos casos cerca de un año hasta conseguir el definitivo desalojo del inquilino moroso. Situación que podría demorarse aún más tras la crisis derivada del COVID-19. Por ello, conviene que el propietario se esmere en la elección de un buen inquilino, exigiéndole solvencia y garantías para minorar los riesgos.



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:



info@ferbo.es  
www.ferbo.es

Llámenos

**91 315 80 84**

Confort de Confianza



## ¡QUE TUS CLIENTES NO TE VUELVAN LOCO CON LA FIBRA!

Estamos aquí para ofrecerte soluciones en instalaciones de fibra óptica comunitaria

  
Canalizaciones obstruidas o saturadas

  
Instalaciones comunitarias nuevas

  
Saneado de instalaciones en mal estado

  
Wifi comunitario



**LLÁMANOS**

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

 916853830

 [emopa@emopa.com](mailto:emopa@emopa.com)

# EL TELETRABAJO, LA ASIGNATURA PENDIENTE



**CARMEN JIMÉNEZ**  
ASESORA LABORAL  
DEL CAFMADRID

El pasado 22 de septiembre se publicó el Real Decreto-ley 28/2020 sobre el trabajo a distancia cuya implantación será progresiva y afectará según la EPA a siete de cada diez trabajadores, al menos ocasionalmente. Todos sabemos que con la crisis sanitaria derivada del COVID-19 el teletrabajo ha experimentado un gran auge (según datos del Banco de España ha alcanzado el 30'2%), y ello en parte porque desde el RD-ley 8/2020, de 17 de marzo, se considera de realización preferente durante la situación de pandemia. En el citado texto se afirmaba que se estable-



cerían sistemas de organización que permitieran mantener la actividad empresarial por medios alternativos, particularmente a través del trabajo a distancia, debiendo la empresa adoptar las medidas oportunas si ello fuera técnica y razonablemente posible y el esfuerzo de adaptación necesario resultara proporcionado, siendo prioritario a otras medidas como la reducción de actividad.

Sin embargo, es a este trabajo a distancia implantado como consecuencia de las medidas de contención sanitaria al que se excluye de la nueva regulación, resultándole de aplicación la normativa laboral ordinaria aunque se añada que las empresas estarán obligadas a dotar de los medios, equipos, herramientas y consumibles que exija este tipo de trabajo y a su mantenimiento.

Los puntos básicos de la nueva norma son la voluntariedad del trabajo a distancia tanto para la persona trabajadora como para el empresario, siendo reversible en todo momento así como la cobertura de forma proporcional de los gastos que tenga el empleado.

Es de destacar el contenido mínimo necesario del pacto expreso del trabajo a distancia que incluirá un inventario de los equipos o herramientas a utilizar así como de su vida útil, forma de compensación de los gastos, horario del empleado y en su caso, tiempos de disponibilidad, lugar de trabajo habitual, centro de trabajo al que queda adscrito el trabajador y medios de control empresarial de la actividad. Queda por tanto mucho por detallar y aclarar como las condiciones de la reversibilidad que debe ser voluntaria para ambas partes incorporándose un nuevo procedimiento sobre

acceso, reversión y modificación del trabajo a distancia de carácter urgente y su relación con los derechos de conciliación de la vida personal, familiar y laboral.

Por otro lado, se plantea un desencuentro empresa trabajador en cuanto a que desde el punto de vista empresarial el trabajo a distancia debe ser implantado por la empresa si esta forma es adecuada para la organización y modelo de empresa y no convertirse en un instrumento más de conciliación de la vida familiar y laboral.

Por último, demasiados puntos se derivan a la negociación colectiva o acuerdos de empresa como el control y vigilancia del empresario que no se detallan o la desconexión digital así como los protocolos de las preferencias en teletrabajo por adaptaciones de jornada y conciliación.

**calordom**  
#profesionalesde laenergía

**#carbon**  
#adiostotalenel 2022

salas de calderas de comunidades de vecinos

**Estudio Energético gratuito**

Por lo mismo que pagas ahora en suministro de carbón al año

**Cambia tu sala de calderas y disfruta de ventajas infinitas !!**

#llamanosacasa

además, con nuestro **Plan Renove a Biomasa**

**Plan de Financiación Flexible**

**Cambio TOTAL** de sala de calderas

Suministro Combustible

Mantenimiento con **Garantía Total**

Telegestión

www.calordom.com  
peticioncomercial@calordom.com

#llamanosacasa 91 382 13 13



PONGAMOS QUE HABLO...

# "NO HAY NADA MÁS CASTIZO QUE EL ISLAM EN MADRID"



ARANTXA CASTAÑO  
PERIODISTA

Con esta contundencia se expresó el profesor de Estudios Árabes e Islámicos de la Universidad Complutense de Madrid Daniel Gil-Benumeja en la presentación del libro Madrid islámico: la historia recuperada, un trabajo colectivo que difunde el patrimonio islámico-histórico de la capital y lo proyecta hacia el presente "para suscitar una reflexión sobre la diversidad, la identidad colectiva y el derecho a la ciudad". Madrid es una de las capitales europeas que ha llegado más tarde a la multiculturalidad.

Sin embargo, una panorámica más amplia sobre la historia de la capital pone de manifiesto que fue la primera en estar en la "encrucijada de las civilizaciones", en palabras de la medievalista Christine Mazzoli-Guintard, porque es la única que tiene fundación islámica (c. 865) y porque es más antigua que algunas de las grandes ciudades islámicas como El Cairo o Estambul. "Durante 225 años, Madrid fue ciudad andalusí y después, tras incorporarse a Castilla, todavía tuvo presencia musulmana hasta la Edad Moderna a través de las minorías mudéjar y morisca", afirmó el profesor. Una historia poco conocida por el gran público y restringida a determinados círculos académicos, debido a que "se divulga poco" y que el Madrid islámico incluye el estudio de periodos históricos "que tradicionalmente han sido abordados por separado" desde el relato de medievalistas, arabistas o arqueólogos. También influye el hecho de que en España se ha producido "un borrado sistemático de la identidad islámica". Cuando en 1561 Madrid se convirtió en capital con Felipe II, los cronicos inventaron una historia que situaba los orígenes de la ciudad en la Antigüedad clásica o incluso en la mitología "para que Madrid tuviera un aura adecuada a su condición de sede de la monarquía católica y del imperio".



ullastres  
desde 1912  
Comprometidos contigo

GESTIÓN INTEGRAL DE  
INSTALACIONES Y SUS  
CONSUMOS EN EDIFICIOS

## HA LLEGADO EL MOMENTO DE CONTABILIZAR EL CONSUMO INDIVIDUAL ES EL MOMENTO DE CONFIAR EN ULLASTRES



GARANTIZAMOS LA CENTRALIZACIÓN DE TODOS LOS SERVICIOS DE  
MANTENIMIENTO Y GESTIÓN DE INSTALACIONES Y SUS CONSUMOS EN EDIFICIOS.

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.



CON ULLASTRES OBTENDRÁ, ENTRE OTROS, BENEFICIOS:

- Atención ágil y personalizada.
- Ahorro de costes gracias al mantenimiento global.
- Optimización de consumos mediante una gestión eficiente.
- Gestión coordinada de servicios y alerta temprana de problemas.

www.ullastres.com

91 744 44 90

TODOS NUESTROS SERVICIOS SE  
ENCUENTRAN CON CERTIFICACIÓN  
DE CALIDAD AENOR.



# gracias



Seguimos contando contigo  
llámanos al 91 610 62 53

**serbis**<sup>®</sup>

Pocería

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