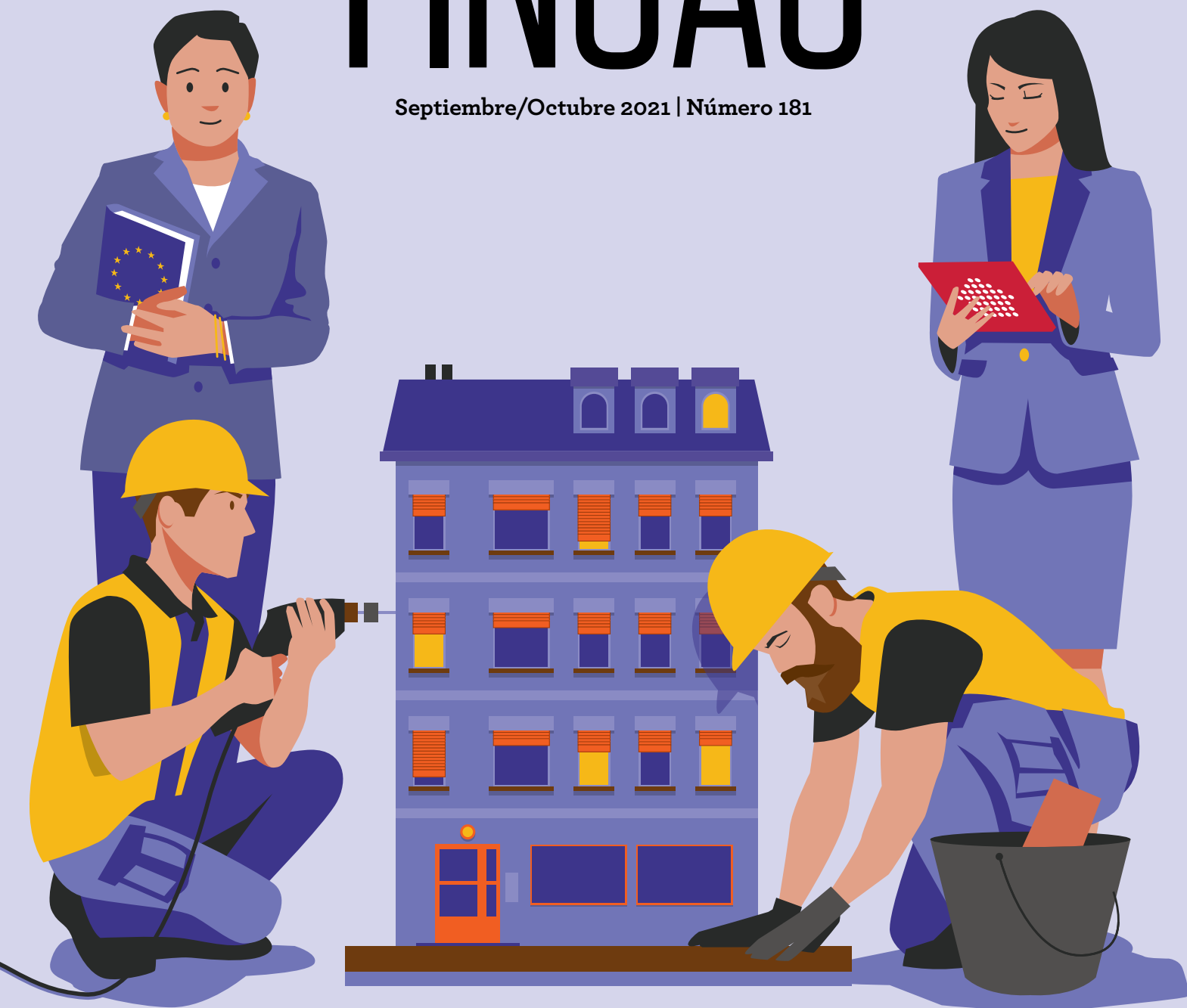


administración de **FINCAS**

Septiembre/Octubre 2021 | Número 181



**Los fondos europeos para la
rehabilitación animan el sector**



CAF Madrid
Colegio Profesional Administradores Fincas

GOMEZ GROUP

METERING



¿Tienes calefacción central?

Instala repartidores de costes de calefacción y ahorra en tu factura

¡Es obligatorio!
Real Decreto 736/2020



Contacta con nosotros y resuelve tus dudas:

Teléfono 913 030 000

info@gomezgroupmetering.com

www.gomezgroupmetering.com

Encuétranos en:



CARTA

La luz y el gas natural pasan factura a las comunidades de propietarios



ÁNGEL IGNACIO MATEO
VICEPRESIDENTE SEGUNDO
DEL CAFMADRID

Día tras día, el precio de la luz llega a un nuevo máximo histórico. El acuciante problema en que se ha convertido el incremento en el precio del consumo energético se está trasladando al ámbito de las comunidades de propietarios, que han visto incrementar su coste entre un 7% y un 10% en el último año por encontrarse en el mercado regulado.

Respecto al gas natural la situación es aún más grave. Una mayoría de las comercializadoras no está ofertando el suministro de gas. Los precios Kwh. que están dando en el mejor de los casos es un 65% superior al precio que se pagó en la temporada 2020-2021. Por si esto fuera poco las comercializadoras no están aceptando o presentando ofertas a clientes con un consumo superior a 1.000.000 Kwh.

Además, desde el 1 de octubre de 2021 las antiguas 4 tarifas (3.1 a 3.4) han sido sustituidas por 6 (RL1 a RL6). Las 5 nuevas primeras tarifas tienen un término fijo similar, aunque superior al anterior. En la tarifa RL6, para clientes con un consumo entre 1.500.000 y 5.000.000 Kwh., el término fijo tiene un coste anual de 17.000,00 euros/ año.

No es la primera vez que desde el Colegio de Administradores de Fincas de Madrid (CAF-Madrid) advertimos del impacto que para las comunidades tienen los continuos incrementos de los costes energéticos, en especial de la luz y el gas natural.

En 2014, siendo secretario de esta institución, denunciábamos la dificultad para cambiar la potencia en los edificios residenciales, tal como recomendábamos los administradores de fincas colegiados por el “brutal” incremento del precio por kilovatio que se estaba registrando desde agosto de 2013.

Por aquel entonces, el CAFMadrid calificó la situación de “absoluta desprotección”. Las empresas eléctricas alegaron que las solicitudes de reducción de potencia aceptadas a trámite necesitaban de su posterior publicación en un CIE (Certificado de Instalación Eléctrica) o Boletín, algo que considerábamos innecesario, ya que esta exigencia solo se daba cuando una comunidad quería aumentar su potencia, no disminuirla.

Pues bien, han pasado siete años, y nos seguimos encontrando en este escenario de precios desorbitados. Recordemos que los servicios que más energía eléctrica consumen en una comunidad son los ascensores, las puertas de garaje, las depuradoras en las comunidades que tienen piscina, los servicios centrales de calefacción y climatización, y, en mayor o menor medida, dependiendo de las instalaciones existentes, la iluminación de las zonas comunes (escalera, garaje, jardines...).

Modificar nuestros hábitos para optimizar los gastos de energía en nuestro hogar es una medida fácilmente adoptable; sin embargo, en las comunidades de propietarios, algunos consumos son difíciles de reducir por su uso continuado y por ser esenciales para la habitabilidad de las viviendas, como son el de los ascensores y los sistemas centrales de calefacción y climatización.

Ante este panorama, y de cara a esta temporada de invierno, las autoridades competentes sobre el mercado de la energía deberían regular instrumentos para que los ciudadanos podamos tener un acceso a los suministros energéticos que hacen habitables las viviendas a unos precios asequibles, ya que en el caso de no ser así en el ámbito de las comunidades de propietarios se tendrán que pasar al cobro las correspondientes derramas para poder pagar el consumo de los suministros, energía eléctrica y gas natural fundamentalmente.



¿Cuentan los garajes de sus comunidades con MEDIDAS DE SEGURIDAD adecuadas?



Acceso Seguro

Identifica a los usuarios que acceden al garaje tanto con vehículo como peatonalmente, evitando que entren personas no autorizadas.



Conexión con COS

Desde el Centro Operativo de Servicios, podemos dar de baja los dispositivos perdidos o robados y proporcionar acceso a los usuarios autorizados.



Alertas sonoras y lumínicas

Darán aviso si se detecta que la puerta ha sido forzada, retenida, o que se ha realizado un acceso no autorizado.



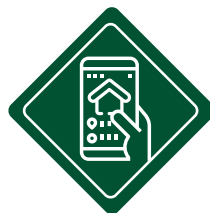
Dispositivos personalizados

Cada usuario dispondrá de dispositivos personalizados para una gestión individual sin que afecte al resto de los vecinos.



Sistemas de Videovigilancia

Cámaras que soportan analítica de video para detección de intrusión en uso perimetral y/o detección de sabotaje.



Gestión directa a través de APP

Los usuarios podrán gestionar desde incidencias hasta la compra de dispositivos y recibirlos cómodamente en su domicilio.

EL SERVICIO INTEGRAL DE PREVENT INCLUYE:



Estudio preliminar del espacio físico a proteger

Instalación de sistemas de seguridad necesarios

Registro de accesos y custodia de imágenes

asesoramiento legal sobre LOPD y formación a los usuarios

Asistencia técnica continuada 24 / 7



www.prevent.es



info@prevent.es



913 76 82 62



SUMARIO



ACTIVIDAD COLEGIAL

Los fondos europeos para la rehabilitación animan el sector



ACTIVIDAD COLEGIAL

El CAFMADRID, pionero en ofrecer una solución tecnológica para la celebración de juntas mixtas



EN PRIMERA PERSONA

Paloma Martín, consejera de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura de la Comunidad de Madrid

ACTIVIDAD COLEGIAL

Convocatoria de elecciones para cubrir varios cargos de la Junta de Gobierno del CAFMADRID 9

ENERGÍA

El avance de las comunidades hacia el autoconsumo14

A FONDO

Comunidades de propietarios, ¿a dos velas?25

FORO TÉCNICO

El final de las calderas de carbón34

TRIBUNA LEGAL

Sustitución del telefonillo por videoportero38

administración de FINCAS

Revista del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid • Septiembre- Octubre 2021 • Nº 181

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^a Ángeles Marín López**.

REDACCIÓN • **Juan José Bueno del Amo**

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

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

DISEÑO Y MAQUETACIÓN • Visual Thinking Comunicación y Creatividad

IMPRESIÓN • Villena Artes Gráficas • Depósito Legal: M-07003-1985

Esta publicación no responde bajo ningún aspecto del contenido de los textos o artículos que nos pueden ser facilitados, cuya responsabilidad será íntegramente de los autores de los mismos.

DIAGNÓSTICO

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

TRATAMIENTO ANTI-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.

REHABILITACIÓN

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.

Acabamos para siempre con la humedad

Identificaremos el problema de humedades en tu comunidad y te daremos una **solución definitiva**



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



ACTIVIDAD COLEGIAL

EL CAFMADRID, PIONERO EN OFRECER UNA SOLUCIÓN TECNOLÓGICA PARA LA CELEBRACIÓN DE JUNTAS MIXTAS

El Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAF-Madrid) avanza en su transformación digital con el desarrollo y pronta implantación de una solución tecnológica adaptada a las necesidades técnicas y legislativas del administrador de fincas colegiado para el desempeño de su labor diaria.

Se abre, así, una nueva era de mejora en la productividad del colectivo profesional gracias a una pionera plataforma para la celebración de las Juntas de Propietarios Mixtas (online y presencial), basada en M365 de Microsoft (Teams, SharePoint y Outlook): **TU DESPACHO DIGITAL CAFMADRID.**

El dominio y las licencias de Microsoft sobre las que se articulará la solución serán titularidad del CAFMadrid, y los colegiados se conectarán con estas cuentas, que preservarán la confidencialidad, la seguridad y la privacidad de los datos de las comunidades que alojen en sus cuentas, creando entornos de colaboración, canales de comunicación y de almacenamiento por cada una de las comunidades.

“Los estándares de seguridad y escalabilidad de Microsoft están contrastados por las certificaciones de mayor nivel del Esquema Nacional Seguridad, y nos permitirá aprovechar todo el potencial que brinda su tecnología para poder ofrecer a nuestros colegiados y colegiadas una solución para las juntas telemáticas y telefónicas cumpliendo en cada momento con los requerimientos legales”, apuntan desde el CAFMadrid.



► Tu Despacho Digital CAFMadrid está basado en M365 de Microsoft.

SERVICIOS SEGUROS Y EXCLUSIVOS



TU DESPACHO DIGITAL CAFMADRID se complementa con desarrollos de Zertia Telecomunicaciones, que permiten gestionar de forma integral la celebración de juntas de propietarios donde conste la presencia de asistentes presenciales, de forma telemática y con posibilidad de asistencia telefónica, con las aprobaciones oportunas.

TU DESPACHO DIGITAL CAFMADRID permitirá la gestión semiautomatizada de la convocatoria, verificación de asistentes, seguimiento de la Junta mediante Teams, votación de los acuerdos, el recuento de las dobles mayorías necesarias para la aprobación, así como la posibilidad de grabar, transcribir automáticamente y traducir las juntas facilitando el trabajo también en la elaboración y consulta de las actas con el potente buscador de SharePoint.

TU DESPACHO DIGITAL CAFMADRID estará en constante evolución. Microsoft y Zertia pondrán a disposición del Colegio las soluciones que pudieran ser objeto de nuevos requerimientos normativos en términos de verificación de usuarios, de seguridad y privacidad.



EL COLEGIO PARTICIPA EN EL V DÍA DE LAS PROFESIONES DE LA UICM

El pasado 20 de octubre, el Colegio de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid) participó en la V edición del Día de las Profesiones, una jornada de puertas abiertas, organizada por la Unión Interprofesional de la Comunidad de Madrid (UICM), en donde los distintos colegios profesionales recibieron a profesionales, universitarios y a ciudadanos interesados en los servicios que prestan a la sociedad. Durante la jornada, **Carmen Maicas**, vocal de CAFMadrid, intervino en la mesa redonda “Fondos europeos. La gran oportunidad de los profesionales para impulsar la economía: el reto de la sostenibilidad”, donde compartió discurso con los representantes de los colegios profesionales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, Aparejadores y Arquitectos Técnicos y Oficial de Arquitectos.

“Hasta el momento la rehabilitación no estaba en la agenda de las comunidades de propietarios madrileñas, según se desprende de una encuesta realizada por CAFMadrid, que indica que un 80% de las obras de rehabilitación en edificios solo se realiza cuando es por obligación – normativa derivada de las inspecciones- o por necesidad -obras urgentes- y,



en muy pocos casos, solo un 20%, por iniciativa de la comunidad de propietarios. La falta de una cultura rehabilitadora y su elevado coste son dos de las razones que justifican esta situación”, destacó Maicas. Con la llegada de los fondos europeos y las ayudas destinadas a la rehabilitación energética de un parque inmobiliario antiguo, desde CAFMadrid se apostó por una renovación que sea patente, visible y ejemplarizante, y que cuente siempre con la atención diaria de un

► Arriba, **Carmen Maicas** durante su intervención. Bajo estas líneas, la vocal del CAFMadrid con el resto de ponentes.

profesional cualificado como es la de los administradores de fincas colegiados.

Durante su intervención, Carmen Maicas también manifestó el deseo de la promulgación de una nueva Ley de Propiedad Horizontal (LPH) que impulse la transformación del sector de la edificación. Y es que, el Real Decreto-Ley que establece las medidas urgentes para el impulso de la actividad rehabilitadora, incorpora una nueva modificación de la LPH. Concretamente, se ha modificado un artículo para flexibilizar los acuerdos que sobre eficiencia energética se adoptan en el seno de las juntas de propietarios, pasando a una mayoría simple para la adopción de acuerdos que tienen que ver con la instalación de placas fotovoltaicas o la mejora de la envolvente del edificio.

“Esta modificación ha supuesto una ayuda, pero desde 2005 hemos asistido a un cambio profundo del sector y, paradójicamente, lo único que no ha cambiado es la Ley de Propiedad Horizontal. Se necesita una nueva norma y no más parches en su articulado, que, si bien, como he dicho, ayuda a la gestión puntual, no resuelve los problemas cotidianos, del día a día, porque es una ley anclada en el pasado”, recalcó Maicas.

Desde CAFMadrid se aplaudió, además, la aprobación de la exención de las ayudas a la rehabilitación energética en la declaración del IRPF, petición histórica de este colegio profesional y la incentivación de la creación de oficinas de rehabilitación, que no solo informen a los ciudadanos, sino que también se conviertan en ventanillas únicas de tramitación de expedientes. En este sentido, el CAFMadrid ha firmado sendos convenios con el Colegio de Arquitectos y con el Colegio de Aparejadores de Madrid.

CONVOCATORIA DE ELECCIONES PARA CUBRIR VARIOS CARGOS DE LA JUNTA DE GOBIERNO DEL CAFMADRID

La Junta de Gobierno del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid), reunida en sesión ordinaria el día 22 de septiembre de 2021, ha procedido a convocar formalmente elecciones para cubrir

varios cargos, que son los siguientes: vicepresidentes primero y tercero, secretario, contador-censor, vocales segundo, cuarto, sexto, octavo, noveno y décimo. Las elecciones tendrán lugar el 24 de noviembre de 2021, desde las

10:00 a las 20:00 horas (ininterrumpidamente), en el Salón “Castellana” del Hotel VP HOTELS sito en la calle General Díaz Polier 101, 28006 de Madrid, con arreglo a los principios electorales y la normativa contemplada en los Estatutos, incluyendo el contenido de este acuerdo que incorpora el Calendario Electoral. Los cargos de la Junta de Gobierno sujetos a elección tendrán una duración de mandato de seis años, excepto el vocal segundo, que será por tres años.



► Isabel Bajo y Jesús Paños. Foto: Aparejadores Madrid.

Convenio con Aparejadores Madrid para impulsar la actividad rehabilitadora

Con el objetivo de facilitar la gestión y tramitación de las ayudas a la rehabilitación de edificios procedentes de los fondos europeos, el presidente del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Madrid, **Jesús Paños**, y la presidenta del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid), **Isabel Bajo**, firmaron el 9 de septiembre un convenio de colaboración. “Este acuerdo ratifica la colaboración entre los profesionales administradores de fincas y los aparejadores,

arquitectos técnicos e ingenieros de edificación, fomentando acciones y proyectos que sirvan de impulso a la rehabilitación de edificios en beneficio de las comunidades de propietarios y, por tanto, de los madrileños y las madrileñas”, destacó Isabel Bajo. Por su parte, Jesús Paños explicó que “este acuerdo marco representa la primera iniciativa de otras muchas que se pondrán en marcha entre ambas instituciones para facilitar el acceso a las ayudas a la rehabilitación”.



► Isabel Bajo y Sigfrido Herráez. Foto: COAM

Acuerdo con el COAM para agilizar los trámites de las ayudas a la rehabilitación

El pasado 18 de julio, el decano del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid (COAM), **Sigfrido Herráez**, y la presidenta del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid), **Isabel Bajo**, ratificaron un convenio por el que ambas instituciones colaborarán en relación con los programas y las ayudas de rehabilitación de edificios y otros aspectos relativos a las comunidades de propietarios. Herráez manifestó que “estamos orgullosos de llegar a un acuerdo con un colegio profesional de tanto prestigio, como es el Colegio de Administradores de Fincas de Madrid, y en una materia tan sensible como es la mejora de las condiciones de vida de los ciudadanos”. También Isabel Bajo agradeció la firma de este convenio, “a través del cual los profesionales colegiados trabajaremos por simplificar y agilizar las solicitudes a las ayudas destinadas a la rehabilitación energética de edificios y viviendas, y hacer más comprensibles estos trámites para las comunidades de propietarios”.

EL COLEGIO SE SUMA AL PROYECTO “VECINOS CON CORAZÓN”

El Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid) se ha unido al proyecto de la empresa de instalación y mantenimiento de desfibriladores “Vecinos con corazón”, para animar a las comunidades de propietarios a intentar reducir el número de muertes por parada cardíaca y atragantamiento en las viviendas. En España cada 20 minutos se produce una parada cardiorrespiratoria (30.000 al año) y el 75% tiene lugar en el hogar, según datos de la Federación Española del Corazón. Se trata de una de las principales causas de mortalidad en nuestro país y que se podría evitar con un



equipo desfibrilador instalado en las zonas comunes (piscina, garaje, garita del conserje, escaleras...) si se actúa en menos de 5 minutos desde la parada cardíaca. Según el Registro de Desfibriladores Externos fuera del Ámbito Sanitario de la Comunidad de Madrid, no llega al medio centenar el número de comunidades de propietarios que cuentan con este dispositivo, apenas 500 de cerca de 200.000 que hay en la región, aunque desde que se lanzó “Vecinos con corazón” la compañía cuenta ya con casi un centenar de administradores de fincas colegiados interesa-

dos en su instalación. “Vecinos con corazón” proporciona a todos los vecinos y personal formación presencial como parte de la prevención, impartidas por profesionales médicos en activo, y complementado con formación online para llegar al mayor número de residentes y trabajadores de las comunidades de propietarios. Este proyecto también impulsa el uso de la aplicación Ariadna, que registra los desfibriladores y es accesible para los usuarios que tengan la app instalada. En caso de parada permite localizar los equipos cercanos para dar atención de forma ágil.



ACUERDO CON ABONOTEATRO

El CAFMadrid ha firmado un acuerdo de colaboración para la adquisición en condiciones ventajosas del ABONOTEATRO. ABONOTEATRO es un abono anual con el que el administrador de fincas colegiado podrá disfrutar de una variada oferta de espectáculos teatrales. Además, tendrá acceso a diversas salas de cine, eventos, exposiciones y mucho más.



La programación de ABONOTEATRO se actualiza de forma habitual por lo que hay una amplia oferta de actividades de ocio.

Bureau Brokers

CONVENIO CON BUREAU BROKERS. CIBERSEGURO, CYBERWAY

El Colegio ha firmado un convenio con la Correduría de Seguros BUREAU BROKERS, a través del cual ofrece a los administradores de fincas colegiados un seguro de ciber riesgo: Cyberway. La compañía aseguradora ha adaptado este producto a las necesidades específicas de los administradores, haciendo un pack a medida para la profesión.



RED FIJA Sistema de lectura remota

- Automatización e individualización de consumos
- Consumos de agua fría y caliente
- Consumos en calefacción central

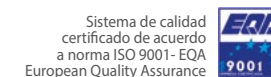
Ahorro de costes y energía en calefacciones centralizadas

Consúltenos sin compromiso. Realizaremos un estudio personalizado a su medida y a la de sus clientes, valorando la viabilidad y costes para que sus comunidades de propietarios se beneficien 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



Salón Internacional de la Climatización y la Refrigeración
International HVAC&R Exhibition

Nos vemos en #C&R

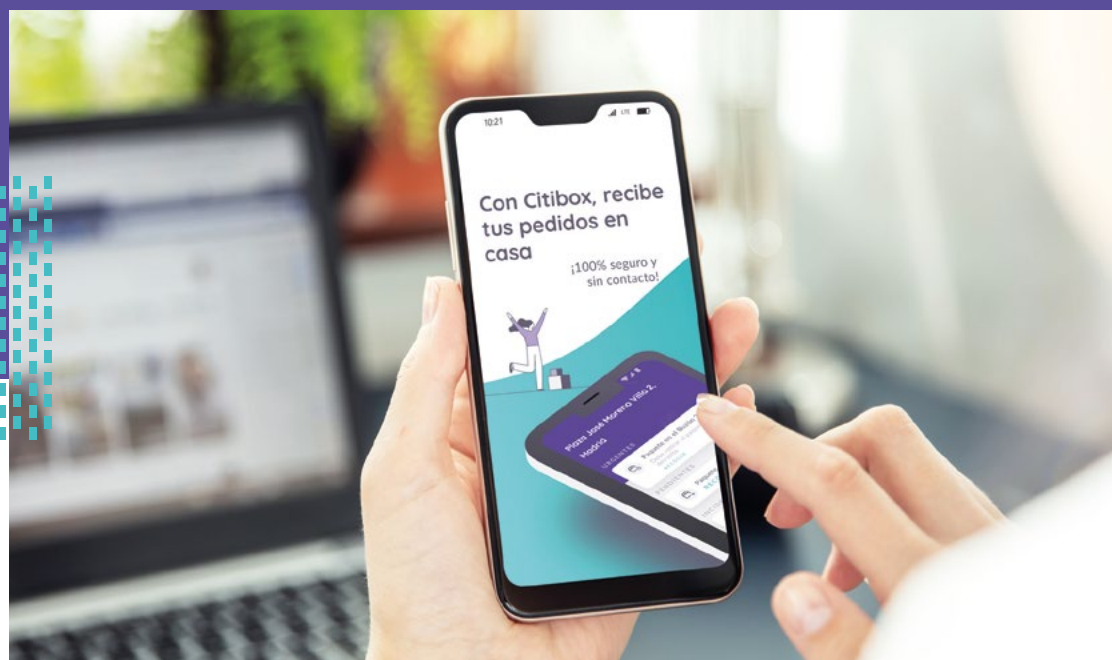
VISITE NUESTRO STAND **6D03**
Pabellón 6

16-19
Nov
2021



citibox

Servicio gratuito de recepción de paquetería para los vecinos de la comunidad: Instalación, uso y mantenimiento



Ofrece Citibox a tus comunidades, le aportarás valor diferencial

Este servicio no perjudica a la comunidad, por lo que la beneficia.

Solicítalo a través de administradores@citibox.com o llamando al 91 123 89 77

CITIBOX INFRASTRUCTURE MADRID S.L. - B88220330

OPERADOR DE TELECOMUNICACIONES N° DE REGISTRO CNMC: RO/DTSA/0668/20/NOTIFICACIÓN/CITIBOX

CUADRANTE DE INSPECCIONES OBLIGATORIAS EN EDIFICIOS

Los asesores en las áreas de Arquitectura e Industria del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid) han elaborado un sencillo cuadrante o ficha técnica, de recomendable consulta, para tener vigiladas las inspecciones en los edificios.

Área industrial

Inspección	Periodo	Elementos afectados	
	Eléctrica (1)	Cada 10 años	Edificios de más de 16 viviendas/locales o con potencia instalada > 100 Kw.
		Cada 5 años	Garajes de más de 24 plazas.
			Piscinas con potencia instalada > 10 Kw.
			Alumbrado exterior con potencia instalada > 5 Kw.
	Ascensores (2)	Cada 2 años	Edificios industriales y pública concurrencia.
		Cada 4 años	Edificios con más de 20 viviendas o más de 4 plantas.
		Cada 6 años	Resto de edificios.
	Eficiencia energética (3)	Cada 4 años	Calefacción centralizada > 70 Kw con combustible gaseoso o renovable.
		Cada 2 años	Calefacción centralizada > 70 Kw con resto de combustibles.
			Refrigeración > 70 Kw.
	Cada 12 años	Control de la inspección.	
	Protección contra incendios (4)	Cada 10 años	Garajes de más de 500 m2 construidos.
			Edificios en los que haya una zona de riesgo alto
			- Calderas >600 Kw
		- Trasteros con superficie total >500 m²	
	Depósito de gasoil (5)	Cada 10 años	Interior con capacidad entre 1000 y 3000 l.
			Exterior con capacidad entre 1000 y 5000 l.
		Cada 5 años	Interior con capacidad mayor de 3000 l.
			Exterior con capacidad mayor de 5000 l.
			Tanques enterrados de pared simple.

Área arquitectura

Inspección	Periodo	Elementos afectados
 Inspección técnica del edificio (ITE) (6)	Cada 10 años	Al año siguiente cuando el edificio haya cumplido los 30 años.
 Informe de Evaluación del Edificio (IEE) (7)	Cada 10 años	En los 5 años siguientes a que el edificio haya cumplido 50 años.
		Edificios con 50 años e ITE vigente antes de 28/6/2013: Se ejecutará en la fecha de renovación de la ITE.
		Edificios con 50 años e ITE vigente posterior al 28/6/2013: Se ejecutará antes del 28/6/2018.

(1) Según se indica en el REBT (ITC-BT 05) y Resolución de Industria del 12/07/2012 y Decreto 17/2019. (2) Según se indica en el Real Decreto 88/2013 (Capítulo V, Art 16). (3) Según se indica en el D 10/2014 publicado en el BOCM. (4) Según se indica en el RD 513/2017 (Capítulo V, Art 22). (5) Según se indica en el RD 1523/1999 (MI-IP 03) y posteriores actualizaciones. (6) Ordenanza de Conservación, Rehabilitación y Estado Ruinoso de las Edificaciones de 22 de diciembre de 2011, del Ayuntamiento de Madrid. (7) Decreto 103/2016 de la Comunidad de Madrid por el que se regula el informe de evaluación de los edificios en la Comunidad de Madrid y se crea el Registro Integrado Único de Informes de Evaluación de los Edificios de la Comunidad de Madrid.



EL AVANCE DE LAS COMUNIDADES HACIA EL AUTOCONSUMO

PATRICIA BRIONES
ABOGADA. DEPARTAMENTO JURÍDICO
DEL CAFMADRID

El autoconsumo ha venido para quedarse. Con la entrada en vigor de las nuevas tarifas de la luz, se ha intensificado aún más el interés de los propietarios por este tipo de instalaciones. Esto se traduce en que cada vez son más las comunidades interesadas en poder contar con una instalación de autoconsumo renovable de forma que los propietarios puedan compartir la producción generada. Sin embargo, antes de proceder a su instalación, deben tenerse en cuenta varios factores:

1 CARÁCTER DE ELEMENTO COMÚN DE LA CUBIERTA DEL EDIFICIO

Los paneles o placas solares suelen instalarse en el tejado o cubierta del edificio. El **art. 396 del Código Civil (CC)** dentro de la enumeración que realiza de los elementos comunes de la finca, incluye la cubierta. Su carácter de elemento común choca frontalmente con el interés de los propietarios, sobre todo, cuando desean instalar los paneles de forma particular porque la comunidad no se encuentra interesada en ello. Esto es así cuando hablamos de la cubierta de un edificio de viviendas al uso en la que, con independencia de su definición a nivel legal, todos los propietarios de una forma u otra tienen claro que se trata de un elemento común. Sin embargo, en las comunidades de chalets adosados o pareados, conocidas como propiedad horizontal tumbada, surgen más dudas dado que a sus propietarios les cuesta entender que, como regla general, la cubierta de su chalet es comunitaria (salvo que el

título constitutivo o los estatutos dispongan lo contrario) y que para su instalación deben contar con el previo consentimiento de la comunidad.

2 ADOPCIÓN DEL ACUERDO

Como consecuencia del carácter de elemento común de la cubierta del edificio, para proceder a la instalación de las placas solares, es necesario que se adopte un acuerdo al respecto ya se trate de la instalación de autoconsumo renovable para uso común o de uso privativo para uno o varios propietarios. A este respecto, hasta ahora resultaba aplicable lo previsto en el **art. 17.1 de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH)** que señala lo siguiente “(...) la instalación de sistemas comunes o privativos, de aprovechamiento de energías renovables, podrá ser acordada,

a petición de cualquier propietario, por un tercio de los integrantes de la comunidad que representen, a su vez, un tercio de las cuotas de participación (...)”.

Desde CAFMadrid hemos solicitado en reiteradas ocasiones que, con la finalidad de avanzar y posibilitar que las comunidades de propietarios pudieran instalar sus paneles solares, se flexibilizase no solo el quórum sino también la forma de adoptarse el acuerdo regulado en la LPH.

Esta modificación que tanto se ha hecho esperar por fin ha visto la luz con la publicación del Real Decreto-ley 19/2021, de 5 de octubre, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

Este RDL modifica el **art. 17.2 de la LPH** de modo que la realización de obras o actuaciones que contribuyan a la mejora de la eficiencia energética acreditables a través de un certificado de eficiencia energética del edificio o la implantación de fuentes de energía renovable de uso común podrán aprobarse con el voto favorable de la mayoría de los propietarios, que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación, siempre que su coste repercutido anualmente, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas y aplicada en su caso la financiación, no supere la cuantía de nueve mensualidades ordinarias de gastos comunes.

Por lo tanto, este artículo será aplicable a la instalación de paneles solares, geotermia, aerotermia, calderas inteligentes y la modificación de la envolvente para mejorar la eficiencia energética. Cuando en una comunidad no es viable su instalación por no disponer de espacio físico para ello, existe la alternativa de solicitar al edificio colindante que ceda parte de su cubierta para la instalación de los paneles, lo que supone el arrendamiento de la misma como sucede cuando se instalan antenas de telefonía móvil.

En este caso, tal y como señala el **art. 17.3 de la LPH**, será necesario que el acuerdo se apruebe con el voto favorable de las 3/5 partes de la totalidad de propietarios y cuotas. Otra opción es instalar los paneles en el edificio colindante pero no solo para su propio



LA COMUNIDAD DE MADRID HA ELIMINADO LA OBLIGACIÓN DE PEDIR LICENCIA DE OBRA PARA LA INSTALACIÓN DE PLACAS FOTOVOLTAICAS



LA INSTALACIÓN DE PLACAS SOLARES FOTOVOLTAICAS REQUIERE UN ACUERDO POR LA MAYORÍA SIMPLE DE LOS PROPIETARIOS

uso sino como un uso compartido para ambas comunidades, de forma que se produce el establecimiento de servidumbres recíprocas, requiriendo para ello que el acuerdo se apruebe con el voto favorable de la unanimidad de los propietarios de ambas comunidades.

3 CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS A NIVEL ADMINISTRATIVO

Cada vez son más las Comunidades Autónomas que han procedido a la eliminación del requisito de la obtención de licencia para la instalación de paneles solares.

Por lo que respecta a la Comunidad de Madrid, la nueva **Ley del Suelo, publicada el 15 de octubre de 2020, en su art. 152** relativo a los actos sometidos a licencia urbanística, no incluye expresamente la instalación de paneles solares.

Por su parte, la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura de la Comunidad de Madrid ha eliminado también de todos los casos la obligación de pedir licencia de obras para la instalación de paneles fotovoltaicos para el autoconsumo, según la Orden 1110/2021.

NESS

La primera Gestión Energética

#SinPermanencia

- ⚡ Ahorramos en tu calefacción central y A.C.S
- ⚡ Incorporamos energías renovables
- ⚡ Optimizamos tus suministros energéticos

Solicita una Auditoría completamente gratuita

917 992 688 | info@ness.es | www.ness.es



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

www.domya.es T. 900 373 602

C/ Tales de Mileto, nº 15 – nave 27
28806 · Alcalá de Henares · Madrid

PALOMA MARTÍN MARTÍN

PALOMA MARTÍN MARTÍN, CONSEJERA DE MEDIO AMBIENTE, VIVIENDA Y AGRICULTURA DE LA COMUNIDAD DE MADRID

“La nueva ley estatal de Vivienda genera miedo en las familias ahorradoras e incertidumbre en los inversores”

PALOMA MARTÍN MARTÍN ASUMIÓ HACE UNOS MESES LA CARTERA DE VIVIENDA, SEPARADA EN EL ANTERIOR EJECUTIVO REGIONAL DE LA CONSEJERÍA QUE YA TENÍA DE MEDIO AMBIENTE. SE ABREN NUEVOS FRENTE DENTRO DE LAS PRINCIPALES LÍNEAS ESTRATÉGICAS QUE DESDE SU DEPARTAMENTO POTENCIARÁN EN 2022. Y UNO DE ELLOS DARÁ QUE HABLAR: LA LEY DE VIVIENDA ANUNCIADA POR EL GOBIERNO ESTATAL.

Por Juanjo Bueno



Su Consejería ya trabaja con dos líneas estratégicas: facilitar el acceso a la vivienda y rehabilitar edificios para hacerlos más sostenibles. “Estas líneas contrastan con el anuncio de una nueva ley estatal de Vivienda que interviene los precios del alquiler, genera miedo en las familias ahorradoras e incertidumbre en los inversores. Desde la Comunidad de Madrid defenderemos la libertad de precios y continuaremos apoyando al sector inmobiliario que genera empleo y riqueza en nuestra región”, se encarga de explicar.

Con la llegada de los fondos europeos, la rehabilitación dejará de ser el patito feo y se convertirá en el adalid del sector de la construcción, ¿cómo coordinarán y controlarán las distintas acciones en la Oficina de la Rehabilitación que han puesto en marcha?

El Gobierno central ha publicado hace unos días el Real Decreto para poder ejecutar esos fondos. Vamos a tratar de repartirlos de manera equilibrada, tanto entre los distintos programas que prevé el texto legal, como entre los diferentes municipios de nuestra región. Para llevarlo a cabo, hemos contactado con cada uno de ellos para que nos trasladen sus iniciativas y prioridades para la rehabilitación de sus barrios. Así mismo, estamos definiendo fórmulas de colaboración con el fin de establecer distintas oficinas destinadas a la rehabilitación, que logren difundir con éxito entre los ciudadanos y las comunidades de propietarios los diferentes programas de ayuda para la mejora energética de edificios y viviendas, que logren el acceso a las mismas al mayor número de personas y contribuyan también a facilitar la gestión de la documentación necesaria. Y todo ello, vamos a implantarlo en el menor tiempo posible, conscientes de los plazos tan ajustados que nos han impuesto para comprometer estos fondos. En ese sentido, las Oficinas de Rehabilitación se convierten en un servicio complementario, al objeto de coordinar, informar y facilitar la gestión de las ayudas desde una óptica integral al servicio de los ciudadanos. Por eso, todas aquellas instituciones que sean capaces de ofrecer ese acompañamiento serán bienvenidas.

¿Temen que la falta de profesionales cualificados para la rehabilitación energética de edificios o el trasvase de obreros no especializados en esta materia se convierta en una barrera importante para el impulso de este subsector?

Es uno de los riesgos más importantes que tiene el sector. Así lo señalan los empresarios de la construcción y los expertos en la



rehabilitación de edificios. La construcción vive un cambio de paradigma. La innovación, la industrialización y la tecnificación de los procesos están transformando el sector de la edificación. Los empleos y los trabajadores han de adaptarse y formarse para ofrecer respuestas a las nuevas necesidades. Sin duda la Comunidad de Madrid es un polo de atracción de inversión y talento. En los primeros seis meses de 2021, Madrid ha recibido el 60% de la inversión extranjera en el ámbito nacional.

"CON LAS PRIMERAS VIVIENDAS DEL PLAN VIVE, PODREMOS BENEFICIAR A MÁS DE 13.000 INQUILINOS Y SUPONDRÁ UN AHORRO ANUAL DE MÁS DE 15 MILLONES DE EUROS PARA ELLOS."

Teniendo en cuenta que la Administración tendrá que justificar ante Europa los ahorros energéticos obtenidos con las obras de rehabilitación realizadas, ¿se contemplarán mecanismos de control que corroboren que estas intervenciones se han realizado correctamente?

Por supuesto, la naturaleza subvencionable de este tipo de ayudas nos obliga a las administraciones, que tenemos la responsabilidad de gestionarlas, a establecer los controles de legalidad y de control material suficientes que garanticen su correcto destino. No solo se debe acreditar la existencia de un proyecto y de la obra ejecutada, sino que dicha intervención ha alcanzado los objetivos de reducción de demanda energética exigidos mediante los certificados profesionales que lo acrediten.

Recientemente, el Plan Vive acaba de echar a andar con la adjudicación de suelos para la construcción de 5.400 viviendas en régimen de alquiler. ¿Cómo funcionará este Plan y a cuántos jóvenes beneficiará?

La Comunidad de Madrid garantizará más vivienda pública para los grupos de población con mayores dificultades de acceso, como los jóvenes, que es uno de nuestros principales compromisos. Se trata de una iniciativa del Gobierno regional que aumentará de manera exponencial la oferta del parque público en alquiler a un precio asequible. Acabamos de adjudicar los tres primeros lotes licitados por los que se compromete la ejecución de las primeras 5.406 viviendas de este plan, que lo que contempla es generar una amplia oferta de alquiler asequible, a un precio significativamente inferior al del mercado, en suelos públicos en los que el inversor privado construye y gestiona el alquiler durante 50 años. Esperamos que a comienzos del año próximo se inicien las obras. Solo con estas viviendas podremos beneficiar a más de 13.000 inquilinos y supondrá un ahorro anual de más de 15 millones de euros para ellos, que se traducirá en más renta disponible y en menor dificultad de acceder a una vivienda.

Posteriormente iremos incorporando nuevas parcelas bajo el mismo esquema, en la medida que por localización y demanda tengan una adecuada salida al mercado, ayudando a bajar los precios del alquiler generando esta mayor oferta.

El Plan Alquiler Joven de la Comunidad de Madrid, que arrancó en 2008, ya ha formalizado más de 100.000 contratos de alquiler, ¿convivirá con el Plan Vive?

Son medidas diferentes; una desde el lado de la seguridad jurídica y otra desde la generación de la oferta, que suman en nuestro objetivo de facilitar el acceso a la vivienda, en este caso a través del alquiler.

El Plan Alquiler Joven crea un marco de seguridad jurídica y de estímulo a la contratación de alquileres para los jóvenes, al conectar a los arrendadores con los jóvenes demandantes de vivienda en alquiler, proporcionándoles asesoramiento, disponiendo de un seguro de impagos de renta en favor de estos por dos años, asistencia jurídica gratuita y una cláusula de sometimiento al arbitraje, en caso de conflicto, a través del Consejo Arbitral, lo que vence las reticencias de los arrendadores a alquilar su vivienda a un joven.

En el Plan Vive ofrecemos vivienda pública en alquiler a precios asequibles, con especial atención a los jóvenes, que se convierten en colectivo preferente en su acceso. En este caso, la relación contractual es con la empresa concesionaria, si bien tanto en la determinación de los requisitos de acceso como en la determinación del precio de la renta limitada, como máximo al precio de la vivienda protegida, interviene esta administración para garantizar esas condiciones. El modelo de la Comunidad de Madrid es aumentar la oferta de vivienda pública asequible en alquiler, así como garantizar la seguridad jurídica tanto de propietarios e inversores como de los inquilinos de esos inmuebles. Frente a las restricciones, las limitaciones arbitrarias en el precio, la inseguridad y el ataque a la propiedad privada del Gobierno de Sánchez y sus socios, este Gobierno regional apuesta por la libertad, aumentar la oferta y la garantía para todos los actores del sector.

¿Preocupa la subida del precio de la luz para el impulso del vehículo eléctrico, o cree que los efectos son mínimos y que se pueden contrarrestar con las ayudas del Plan Moves III?

La subida del precio de la luz es una cuestión de extrema gravedad, con consecuencias negativas para los hogares, que ven reducido su poder adquisitivo y para la empresa y la industria, que ven incrementados sus costes de producción. El Gobierno de Sánchez es el responsable de aplicar políticas energéticas erróneas y de no realizar una reforma impositiva en profundidad para abaratar el recibo de la luz.

El coste de la luz tiene un impacto directo en la industria del automóvil, como también lo tienen la escasez de materias primas necesarias en su fabricación, que ya está produciendo demora en la entrega de vehículos. Por su parte, el Plan Moves, además de incentivos para la adquisición de vehículos eléctricos, incluye ayudas para puntos de recarga que pueden llevar incorporados una placa fotovoltaica. Pero es cierto que la energía solar no genera electricidad las 24 horas del día. Los datos en la Comunidad de Madrid hasta ahora están siendo razonablemente buenos. Fuimos una de las primeras comunidades

autónomas en impulsar el Moves III y desde que abrimos la convocatoria a finales de julio hemos recibido más de 3.000 peticiones de particulares y empresas interesados en adquirir un vehículo sostenible. En el caso de los puntos de recarga, ha sido un éxito total porque se han agotado ya los créditos, y si desde el Gobierno central quieren ampliar dichos fondos, nosotros seguiríamos ejecutándolos para llegar a un mayor número de madrileños.

¿Cómo valora la figura del administrador de fincas colegiado como agente interviniente en el sector inmobiliario y qué papel cree que debería tener para la consecución de un parque inmobiliario renovado y eficiente?

Los administradores de fincas conocen a la perfección la situación del parque residencial, los problemas más comunes de los propietarios y los elementos de los edificios que requieren una actualización con mayor premura. Se trata de unos grandes aliados para la Comunidad de Madrid en nuestro reto de renovar y mejorar la eficiencia del parque residencial de la región. Valoramos mucho su profesionalidad y siempre que podemos desde la Administración regional contamos con ellos.

JOSÉ SILVA
CORREDURÍA DE SEGUROS

¿Sabías que un simple e-mail puede arruinar tu negocio?
Como **Administrador de Fincas Colegiado**
dispones del producto adecuado por muy poco:

Seguro CIBER-RIESGO desde SOLO 370€/año. 100% Personalizable

SERVICIO DE RESPUESTA A INCIDENTES

Contención tecnológica
Asesoramiento jurídico y de RR.PP.
Gastos para notificar y monitorizar la vulneración de datos
(a clientes y a las entidades reguladoras)



PÉRDIDAS DEL ASEGURADO

Gastos de recuperación de datos o sistemas
Pérdida de beneficios
Extorsión cibernética
Protección de equipos (sustitución o reparación)
Proveedor externo tecnológico

FRAUDE TECNOLÓGICO

Uso fraudulento de su identidad electrónica
Robo electrónico de fondos
Modificación de precios online
Fraude en servicios contratados
Suplantación de identidad (opcional)



SERVICIOS ADICIONALES

Asistencia 24/7 x 365
Análisis de Vulnerabilidad IP
Análisis de Vulnerabilidad de RED
Borrado Digital



¿Quieres saber más?
¡Escanea!

Producto adaptado a sistemas en la nube y escenarios de ciber guerra. Consulta en www.josesilva.es o llamando al 91 535 30 09 cómo podemos mejorar tu protección.

Vecinos con Corazón
JUNTOS POR LA VIDA



¿CONOCES NUESTRO NUEVO PROYECTO?

Nosotros medimos, ¡tú ahorras!



grupo monedero
Desde 1942

Murprotec, un año más,
líder indiscutible en el
tratamiento definitivo
contra las **humedades** por
profesionales como tú.

Gracias por seguir
confiando en nosotros.

MURPROTEC
Diagnosis / Tratamiento / Solución



CONDENSACIÓN



CAPILARIDAD



FILTRACIONES

*65 años de experiencia nos
avalan como profesionales*



GARANTIZADO
PLAZOS DE EJECUCIÓN

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

900 30 11 30

www.profesionales.murprotec.es

MURPROTEC
Colabora con
Cáritas



Empresa líder del sector
con certificación
ISO 9001

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



A FONDO

COMUNIDADES DE PROPIETARIOS, ¿A DOS VELAS?

UN 70% DE LOS CIUDADANOS
ASEGURA HABER MODIFICADO ALGÚN
HÁBITO EN SU HOGAR DURANTE LOS
ÚLTIMOS MESES PARA INTENTAR
MINIMIZAR EL IMPACTO DE LA SUBIDA
DE LA LUZ.

Esta es una de las principales conclusiones del informe "La factura de la luz y los nuevos hábitos de consumo energético", elaborado por el Grupo Mutua de Propietarios, que arroja otros datos interesantes: para un 64% de los consumidores los cambios adoptados han rebajado poco o nada la factura de la luz y sólo un 28% considera que son efectivos.

Asimismo, seis de cada 10 personas consultadas creen que su factura de la luz ha aumentado con el cambio tarifario, para lo que han adoptado nuevas costumbres como evitar el consumo en horario punta (53%), modificar el horario de uso de los electrodomésticos (52%) o utilizar los programas ECO (18%), entre otros hábitos.

Son precisamente esos cambios de horario los que, en ocasiones, han afectado a la convivencia en la comunidad de propietarios, especialmente cuando se refiere al uso de los electrodomésticos en horas tardías. En concreto, uno de cada 10 consumidores afirma haber tenido algún conflicto puntual en su comunidad, apunta el informe.

POTENCIA CONTRATADA

Con respecto a la factura de la luz, los consumidores consultados estiman que el valor medio aproximado del incremento de la factura se sitúa en 14,94 euros. En concreto, el 23% afirma que la factura de su hogar se ha incrementado entre 11 y 20 euros mensuales; un 21% entre 7 y 10 euros al mes, y un destacable 22% no saben cuantificar el incremento (puede ser debido a la dificultad que sigue teniendo leer una factura energética).

Más datos: de acuerdo con el informe, si bien un 86% de los consumidores conoce el cambio de tarifas aplicado por el Gobierno desde el pasado 1 de junio, los diferentes tipos de horarios (93%) y la bajada del IVA (70%) son los elementos más conocidos por el usuario, mientras que solo un 42% está al tanto de la

Un 70% de los consumidores afirma haber modificado sus hábitos tras la subida de la luz

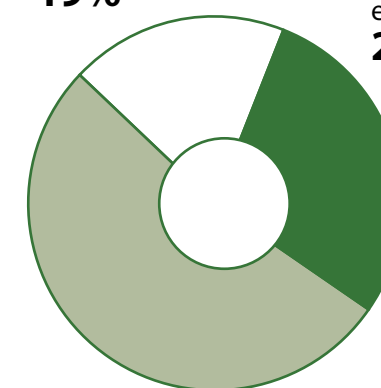


pero solo un 28% cree que son efectivos

Desde la subida de la luz los
usuarios revisan mucho más la factura

No he cambiado
19%

He cambiado
el hábito
29%



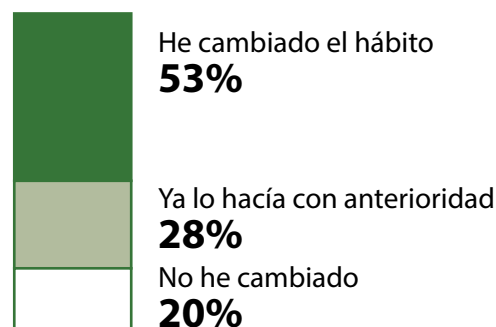
Ya lo hacía
con anterioridad
53%



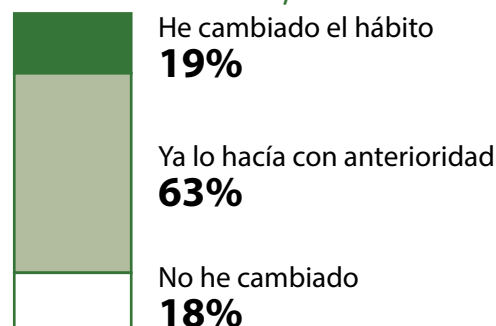
Un 10% de los consumidores afirma haber tenido conflictos en su comunidad por el cambio de horario en el uso de electrodomésticos

Hábitos modificados tras la subida de la luz

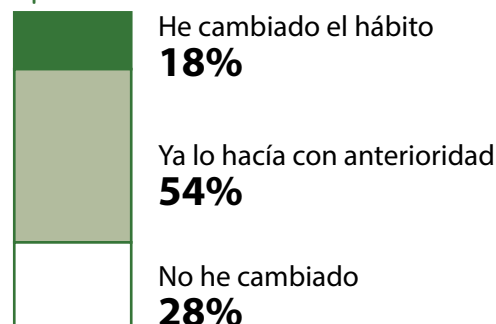
Evito el consumo en hora punta



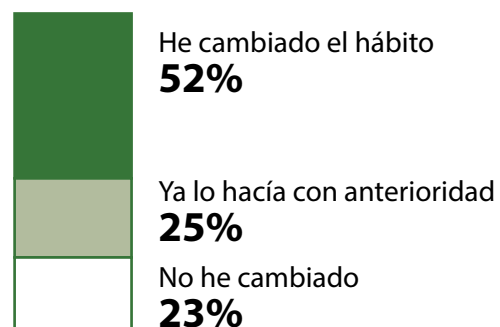
No dejo aparatos electrónicos encendidos cuando no los estoy usando



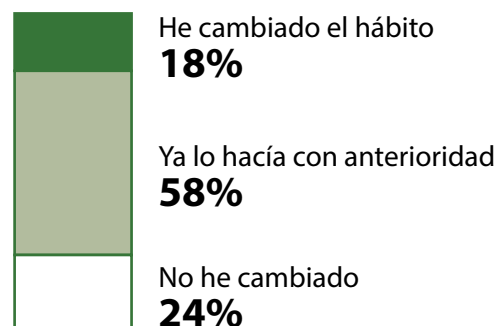
No dejo los cargadores de los aparatos eléctricos enchufados



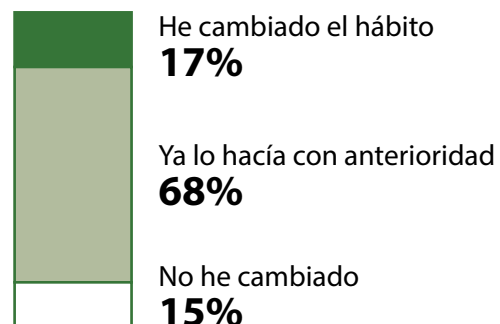
Cambio el horario para el uso de los electrodomésticos



Uso los programas ECO de los electrodomésticos



Lleno más los electrodomésticos antes de usarlos



EL VALOR MEDIO APROXIMADO DE LA SUBIDA DE LA FACTURA DE LA LUZ SE SITÚA EN LOS 14,94 EUROS POR HOGAR

posibilidad de contratar dos potencias diferentes para distintos momentos del día. Con todo, son muy pocos los consumidores -solo un 10%- que han buscado algún cambio de tarifa para intentar ahorrar en la factura. “Un hecho que no sorprende si se tiene en cuenta que un 35% de los españoles no conoce la tarifa que tiene contratada”, señala el estudio.

En este sentido, el informe recoge que un 36% de los españoles asegura tener tarifa de mercado regulada y un 26% la tarifa de mercado libre, entre las que destaca la tarifa con un precio estable del Kilovatio. Sin embargo, el 67% de los consumidores considera que la tarifa contratada, la conozca o no, se adapta a sus necesidades y un escaso 4% ha solicitado un estudio de consumo eléctrico tras el cambio de tarifas para optimizar el gasto.

INCREMENTO DE ENTRE EL 7% Y EL 10% DEL CONSUMO ENERGÉTICO EN LAS CCPP

La preocupación por la factura de la luz no se circunscribe sólo al ámbito del hogar, sino que también afecta a las comunidades

La información de los consumidores

Consumidores que están informados del cambio de tarifas



Consumidores que conocen los tramos horarios



Consumidores que están informados de la bajada del IVA



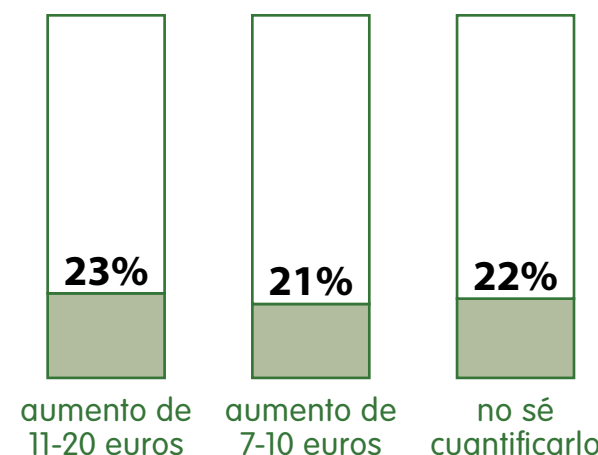
Conocen la posibilidad de contratar dos potencias diferentes para distintos momentos del día



Aumento de la factura según la estimación de los consumidores



El valor medio aproximado de la **subida de la factura se sitúa en los 14,94 euros**

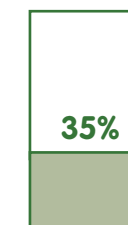


de propietarios, en donde, según datos de Colegio de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid), se ha incrementado el precio del consumo entre un 7% y un 10% en el último año.

CAFMadrid ha hecho una muestra en varios edificios comparándose el mismo periodo de tiempo y detallando dos casos tipo muy distintos: una comunidad sin ascensor y consumo de luz en zonas comunes de un edificio de seis plantas, donde el precio en hora valle ha pasado de 0,141334€/kWh en 2020



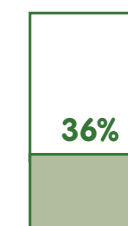
6 de cada 10 personas creen que su factura de la luz ha aumentado con el cambio tarifario.



Usuarios que desconoce la tarifa que tiene contratada



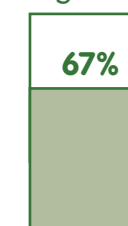
Usuarios que han buscado un cambio de tarifa eléctrica



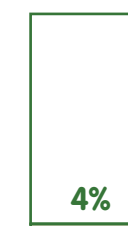
Usuarios que aseguran tener tarifa de mercado regulada



Usuarios que aseguran tener tarifa de mercado libre



Consumidores que piensan que su tarifa se adapta a sus necesidades



Usuarios que han solicitado un estudio de consumo eléctrico

a 0,170811€/kWh en 2021, y otra, con dos ascensores y consumo de luz en zonas comunes y siete plantas, en la que el precio ha pasado de 0,059645€/kWh en 2020 a 0,120374 €/kWh en 2021.

En euros el coste del consumo energético del edificio sin ascensor ha pasado de 18,87€ en 2020 a 24,67€ en 2021, mientras que el que cuenta con dos elevadores pagó 130,68€ en 2020 y 147,45 en 2021.

Todo ello ha provocado que un 8% de las comunidades de propietarios se haya planteado

UN 35% DE LOS ESPAÑOLES AFIRMA QUE NO CONOCE LA TARIFA DE LUZ QUE TIENE CONTRATADA, Y SOLO UN 10% HA BUSCADO UN CAMBIO

do un cambio de tarifa, tal y como indica el informe publicado por Mutua de Propietarios. Los servicios que más energía eléctrica consumen en una comunidad de propietarios son los ascensores, las puertas de garaje, las depuradoras en las comunidades que tienen piscina, las salas de calderas y, en mayor o menor medida, dependiendo de las instalaciones existentes, la iluminación de las zonas comunes (escalera, garaje, jardines...), según el CAFMadrid.

“Mientras que algunos consumos son difíciles de reducir por su uso continuado, como puedan ser el de los ascensores o las puertas de los garajes, otros son potencialmente mejorables; estamos hablando de la iluminación, tanto en las zonas comunes de los edificios como en los garajes e, incluso, en las cabinas de los ascensores. Esto se consigue

instalando iluminación tipo led, cuyo consumo es mucho menor que la convencional y que, combinada con sensores de presencia, permite que se ilumine solo la zona en donde detecta presencia”, comenta Pablo García, asesor de Industria del CAFMadrid.

Desde el Colegio se recuerda que un correcto mantenimiento de los ascensores, de los motores de las puertas de los garajes y de las depuradoras alargan la vida de estos elementos y reducen su consumo.

Para Isabel Bajo, presidenta del CAFMadrid, “además de las iniciativas que deben tomar las administraciones públicas para reducir el precio de la energía, insistimos en que una vía de solución es el consumo de energías renovables, y concretamente la instalación de placas fotovoltaicas en las cubiertas de los edificios residenciales que hace posible que la energía producida se pueda utilizar para las instalaciones comunes (ascensores, iluminación, piscina...)”.

Recientemente, la Comunidad de Madrid se ha sumado a la iniciativa de otras comunidades autónomas para facilitar la instalación de placas fotovoltaicas suprimiendo, tal y como había solicitado en diversas ocasiones el CAFMadrid, la obligación de pedir licencia.

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



TU ASCENSOR EN LAS MEJORES MANOS

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@tkelevator.com
www.tkelevator.es
 @TKE_ES

MOVE BEYOND



LAS ENERGÍAS RENOVABLES AVANZAN POSICIONES EN LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL



PATRICIA BRIONES
ABOGADA. DEPARTAMENTO JURÍDICO DEL CAFMADRID

Recientemente se ha publicado el Real Decreto-ley 19/2021, de 5 de octubre, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, por el cual se modifica parcialmente el art. 17.2 de la LPH en relación a la eficiencia energética:

«(...) La realización de obras o actuaciones que contribuyan a la mejora de la eficiencia energética acreditables a través de certificado de eficiencia energética del edificio o la implantación de fuentes de energía renovable de uso común, así como la solicitud de ayudas y subvenciones, préstamos o cualquier tipo de financiación por parte de la comunidad de propietarios a entidades públicas o privadas para la realización de tales obras o actuaciones, requerirá el voto favorable de la mayoría de los propietarios, que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de

participación, siempre que su coste repercutido anualmente, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas y aplicada en su caso la financiación, no supere la cuantía de nueve mensualidades ordinarias de gastos comunes. El propietario disidente no tendrá el derecho reconocido en el apartado 4 de este artículo y el coste de estas obras, o las cantidades necesarias para sufragar los préstamos o financiación concedida para tal fin, tendrán la consideración de gastos generales a los efectos de la aplicación de las reglas establecidas en la letra e) del artículo noveno.1 de esta ley.»

La Exposición de Motivos señala que este artículo será aplicable a las obras de rehabilitación que contribuyan a la mejora de la eficiencia energética del edificio o la implantación de fuentes de energía renovable de uso común, estableciendo un régimen de mayoría simple para la realización de tales obras, así como para la solicitud de ayudas y financiación para su desarrollo.

Sin embargo, el legislador nuevamente vuelve a dar muestras de un absoluto desconocimiento de la LPH y del contexto tan complejo en el que se aplica diariamente en las comunidades de propietarios.

Si lo que se pretendía con este artículo era facilitar a las comunidades la toma de decisiones aminorando el quórum necesario para la adopción del acuerdo (hasta este momento eran aplicables los arts. 10.3.b, 17.1 y 17.3 LPH), siendo ahora suficiente para ello mayoría simple, hubiese resultado más sencillo haber modificado el art. 17.7 aplicable para los actos de mera administración y no el art. 17.2 reservado para acuerdos que requieren para su aprobación una mayoría cualificada.

Si no teníamos bastante con los parches de la LPH, vuelve a entrar en juego este algoritmo indescifrable y de difícil aplicación en la práctica de las nueve mensualidades ordinarias de gastos comunes y su repercusión anual, eso sí, descontadas unas subvenciones o ayudas públicas que en el momento de adoptarse el acuerdo no existe ninguna garantía de que finalmente la comunidad vaya a ser beneficiaria de las mismas.

Pero, es más, ¿debemos entender que si no se cumplen los requisitos exigidos será aplicable lo previsto en el art. 17.1 y el propietario que no hubiese votado expresamente a favor del acuerdo no estará obligado al pago?

Veremos si efectivamente con esta reforma se consigue el objetivo pretendido y la eficiencia energética entra a formar parte de los edificios o, por el contrario, nos quedamos a medio camino dilucidando una vez más el quórum requerido para la adopción del acuerdo o cómo proceder al cálculo de las mensualidades como ha ocurrido con anterioridad.

Sophia

la nueva inteligencia en calefacción central

El confort y el ahorro deseado en las Comunidades de Propietarios

Ahorros de hasta **30%** de la energía consumida en calefacción



Es un módulo independiente que se instala fácilmente en la sala de calderas, controlando y optimizando 24 horas el funcionamiento de la caldera en base a la demanda de calefacción de las viviendas y a la arquitectura del edificio. ¡EL COMPLEMENTO NECESARIO A LOS REPARTIDORES DE COSTES EN SU EDIFICIO!



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

ista



INDIVIDUALIZACIÓN: LA ASIGNATURA PENDIENTE



ANTONIO OCAÑA
INGENIERO INDUSTRIAL

Empieza el curso con deberes pendientes para muchas comunidades de propietarios de la región de Madrid, de más de 20 viviendas, situadas en zona climática D. Según el Real Decreto 736/2020, estas comunidades debían haber solicitado pre-

supuesto antes del 1 de julio de 2021 para acometer la individualización de calefacción central.

Las que ya han solicitado el presupuesto, y en este se determina que es rentable la instalación de repartidores de costes, **tienen ahora de plazo hasta el 1 de octubre de 2022 para ejecutar las obras.**

Incumplir esta normativa podría acarrear multas de entre 1.000 y 10.000 euros y el organismo competente de cada comunidad autónoma será el encargado de inspeccionar y sancionar.

En el sector se está apreciando dos fenómenos debido al aumento de la demanda. Por un lado, a medida que pasa el tiempo y se acerca la fecha límite se está produciendo un incremento de los precios tanto de material como de mano de obra. Por otro, las empresas instaladoras empiezan a tener menos disponibilidad y puede ser que, al demorarlo mucho, las comunidades se encuentren con dificultades para acometer la obra en el plazo que estipula la legislación vigente.

Aunque lo habitual es instalar los repartidores de coste antes de que comience la temporada de calefacción central, ejecutar la obra en periodo de calefacción es posible. Lo aconsejable en este caso es que la empresa encargada de hacer la instalación cuente con los recursos necesarios y con un protocolo de actuación que permita hacerlo sin interrumpir el servicio de calefacción.

También es recomendable que la individualización la acometa una compañía de confianza, que pueda acreditar la excelencia y la calidad del servicio, como por ejemplo, a través del *Certificado de Marca N de Servicio de medición y reparto de consumos en instalaciones con sistemas centralizados de calefacción y agua caliente sanitaria (ACS)* que otorga AENOR.

Gracias a la individualización de calefacción central, las comunidades de propietarios ahorran, de media, un 30% en el consumo de calefacción, según AERCCA. Esto es posible porque, al contabilizar el gasto energético que corresponde a cada vivienda, cada vecino conoce el consumo que realiza y toma medidas para controlarlo, bien en su ausencia apagando la calefacción o por estancias, regulando la temperatura mediante las válvulas termostáticas.

Además, al realizarse un equilibrado hidráulico de la instalación se resuelven las diferencias de temperatura entre viviendas y las comunidades pueden comenzar a plantearse disponer de calefacción durante las 24 horas gracias a la implantación de las válvulas termostáticas.

Plan Remica Hybrid Plus

El PLAN REMICA HYBRID PLUS es un sistema híbrido de climatización para edificios con calefacción y agua caliente central, que ha sido diseñado mirando al futuro. Una apuesta por las energías renovables que consiste en incorporar una instalación de aerotermia como sistema principal, manteniendo las calderas existentes a modo de reserva.

Contratando el PLAN REMICA HYBRID PLUS se amortiza la inversión sin derramas, gracias a las subvenciones y fondos europeos y al ahorro energético que genera el sistema.

¿Me quieres?



El calor + económico

APROVECHA AHORA LOS FONDOS EUROPEOS



EL FINAL DE LAS CALDERAS DE CARBÓN



PABLO GARCÍA.
INGENIERO TÉCNICO Y
ASESOR DE INDUSTRIA DEL
CAF MADRID

Todo llega en esta vida y parece que el final de las calderas de carbón está cerca. En efecto, el próximo 1 de enero de 2022 dejarán de funcionar, por lo menos en Madrid capital, tal y como se exige en la Ordenanza de Calidad del Aire y Sostenibilidad, que emitió en marzo de este año el consistorio. Ya en 2014 se publicó el Decreto 10/2014, en donde se establecía la obligatoriedad de realizar inspecciones de eficiencia energética para instalaciones térmicas de más de 70 Kw (todas las instalaciones de calefacción central suelen superar este valor). Como consecuencia de estas inspecciones se suelen detectar una serie de deficiencias que se deben subsanar, entre ellas que las calderas no alcancen unos rendimientos mínimos. Pero mientras que el rendimiento de las calderas de gas o de gasoil se puede mejorar ajustando las bombas y equilibrando el sistema hasta conseguir el valor deseado, en las calderas de carbón, por su forma de trabajo, no es posible regular el sistema, y, por lo tanto, no se pueden subsanar las deficiencias, salvo que se cambie la instalación por otra de mayor eficiencia energética.

En consecuencia, ya llevamos unos años en los que se está obligando, indirectamente, a la sustitución de este tipo de calderas. Cabe destacar, no obstante, que, para cambiar estas instalaciones por otras con distinto combustible, preferentemente calderas de condensación de gas, se están concediendo subvenciones. Y ¿qué supone para la comunidad de propietarios cambiar la caldera de carbón por una de mayor rendimiento? En primer lugar, se van a poder reducir los consumos y, por tanto, también los gastos. Ya no se va a dar la situación de que los pisos bajos tengan que tener las ventanas abiertas por exceso de calefacción ni los últimos pisos pasen frío. Se podrán instalar válvulas termostáticas para regular la temperatura en las habitaciones, cosa que no se podía hacer con la caldera de carbón, ya que, si se cerraba el paso del agua caliente a los radiadores, como la caldera seguía funcionando a su ritmo, se producían ruidos en las tuberías con posibilidad de rotura por el aumento de presión. También se podrán colocar contadores energéticos a la entrada de la vivienda o repartidores de costes en los radiadores, siempre y cuando sea viable técnica y económicamente, lo cual permitirá hacer un reparto justo y equitativo de los consumos ya que cada vecino pagará según lo que consumiera. En consecuencia, cumpliendo con la normativa vigente se deberían cambiar las calderas de carbón y aprovechar las ayudas existentes en el mercado antes de que se agoten.

Real Decreto 178/2021 por el que se aprueba el RITE

¿Conoces sus importantes novedades?

Desde el **1 de julio** la gestión de **consumos de agua caliente** sufrirán cambios importantes:

- Los nuevos contadores instalados deberán ser de **lectura remota**
- Las lecturas y liquidaciones deberán ser **cada dos meses para contadores convencionales**
- Si son contadores de **lectura remota**, las lecturas y liquidaciones deberán ser **mensuales**
- **Todos los contadores** instalados deberán ser de **lectura remota** antes del 1 de enero de 2027

¡Confíe el servicio de lectura y de liquidación de consumos del agua caliente de su comunidad a una empresa especializada!

Más información en
www.apecae.org



La eficiencia
energética a tu
alcance

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



Eficiencia energética
en tus comunidades
de propietarios.



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



Generación de
informes energéticos.



900 10 20 45
www.gashogar.info



CONDENSACIÓN O CAPILARIDAD: ¿QUIÉN DEBE REPARAR?



ENRIQUE FERNÁNDEZ
ARQUITECTO TÉCNICO Y
ASESOR DE ARQUITECTURA
DEL CAFMADRID

En muchos edificios se presentan problemas de humedades en las viviendas. Estas generalmente suelen ser de dos tipos: de condensación o de capilaridad. Cualquiera de ellas hace que las condiciones de habitabilidad de la vivienda queden merma-
das, incluso en algunos casos pueden generar la imposibilidad de utilizar la vivienda. Pero para saber cómo actuar, debemos saber de qué tipo de humedad estamos hablando.

Las humedades generadas por capilaridad normalmente se presentan en las viviendas situadas en la planta baja o planta sótano del inmueble. Su trayectoria es vertical, desde la parte inferior de los paramentos, ascendiendo hacia la parte superior. Incluso, en muchos casos, van acompañadas de levantamiento de los solados, lo que comúnmente llamamos “solados bufados”.

Estas humedades suelen estar generadas por aguas subterráneas no canalizadas. Estas pueden proceder del propio terreno y su nivel freático, el cual asciende en épocas de lluvia, y desciende en épocas de sequía, o bien, de escorrentías subterráneas. Asimismo, pueden

ser producidas por roturas o averías en la red de saneamiento del inmueble, o bien por fugas de agua de las tuberías de suministro, en el caso de que estas se encuentren enterradas.

Las humedades generadas por condensación pueden producirse en cualquier vivienda del inmueble. Estas se generan por el diferencial térmico producido por la temperatura del paramento exterior y la temperatura del paramento interior del cerramiento, cuando este no tiene un aislamiento térmico que rompa este puente térmico. Estas humedades suelen generarse en zonas de escasa ventilación (detrás de muebles, cortinas, cuadros, rincones de habitaciones, etc.) y se caracterizan por un color negro, que es debido a la generación de hongos en su superficie. Estas humedades aparecen fundamentalmente en invierno, cuando en el exterior hay temperaturas bajas, y en el interior están encendidas las calefacciones.

Estas humedades suelen generarse en fachadas con orientación norte (con poco soleamiento), así como en fachadas afectadas de sombras, bien por arbolado u otros edificios anexos. Ahora bien, también pueden ser producidas por una escasa ventilación del inmueble, así como por el uso inadecuado del mismo. La comunidad de propietarios debe velar por que las viviendas se encuentren en perfectas condiciones de habitabilidad. Por tanto, la aparición de estas humedades condiciona dicha habitabilidad, siendo responsabilidad de la comunidad la reparación de las causas que la originan, así como de los desperfectos causados.

Ahora bien, conforme se indica en el **art. 16 de la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación**, los propietarios y usuarios son responsables de un correcto uso y mantenimiento de la vivienda. En relación con las humedades de capilaridad, el uso del inmueble no influye en las mismas, siendo responsabilidad de la comunidad de propietarios la subsanación de estas.

En el caso de las humedades de condensación, pueden intervenir factores determinados por el uso de la vivienda, como son la falta de ventilación de la misma, el secado de la ropa en el interior, una elevada temperatura de calefacción, etc. Por tanto, en este tipo de humedades, se deberá determinar la causa que las está originando, y esto determinará la responsabilidad de quién debe reparar las mismas. Es habitual que en viviendas que no han tenido ningún tipo de humedad, un cambio de ocupante de la misma (propietario o inquilino) y de costumbres del uso del inmueble, pueda generar la aparición de este tipo de humedades.



SUSTITUCIÓN DEL TELEFONILLO POR VIDEOPORTERO



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

Tradicionalmente, respecto de los sistemas de comunicación con el exterior de los inmuebles en régimen de propiedad horizontal, se han considerado elementos comunes la placa del portal, el cableado y la canalización, y privativo el telefonillo al estar en el interior de la vivienda. Ahora bien, en la actualidad es cada vez más frecuente sustituir el telefonillo antiguo por un sistema más moderno de videoportero lo que plantea un problema jurídico añadido: la naturaleza y justificación de la sustitución.



Dice la **SAP, La Coruña, de 4 de diciembre de 2020**, refiriendo a la sustitución de los antiguos telefonillos por un sistema de videoportero, que “No estamos ante un nuevo servicio o instalación. Se trata de la sustitución de un sistema deteriorado, que no funciona y no puede ser reparado, por otro nuevo. El mantenimiento de la instalación o servicio exigía la sustitución. Esta no tiene por qué consistir en la instalación de un sistema idéntico al sustituido, que el paso del tiempo habrá vuelto obsoleto. La sustitución puede consistir en un nuevo sistema que, de acuerdo con el actual estado de la técnica, preste servicios funcionalmente similares. En este caso los servicios que presta el sistema satisfacen un requisito básico de seguridad, el del control de acceso al edificio de personas no residentes [...]. Es razonable considerarla como una obra necesaria para el mantenimiento de un servicio con el que ya contaba el inmueble y para satisfacer las exigencias básicas de seguridad”.

En el caso resuelto por la sentencia el edificio contaba con un sistema de acceso al interior mediante telefonillos, instalado en su día para garantizar la seguridad de los residentes e impedir el acceso al interior del edificio de personas que no contaran con su permiso. El sistema se deterioró con el paso del tiempo y su reparación no era posible. Se sustituyó por un sistema de videoportero.

Así pues, nos encontramos ante la realización de una obra necesaria que redundará en una mejora de la seguridad y habitabilidad del inmueble y que tiene una clara justificación. De este modo, para la instalación del videoportero bastará un acuerdo mayoritario de conformidad con lo señalado en el art. 10.1.a) de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH) en relación con el art. 17.7 LPH. No se trata pues de una mejora o una nueva instalación no necesaria, de modo que no es de aplicación el art. 17.4 LPH. Todos los propietarios quedan obligados al pago. Si algún propietario no asistente o asistente a la junta se niega, está obligado a realizar el pago y poner también el videoportero.

El art. 3.1 CC obliga a interpretar la Ley conforme a la realidad social del tiempo en que deben aplicarse las normas, así como al destino y finalidad que persigue: así, además, la interpretación del art. 10 ha de realizarse teniendo en cuenta que la Ley 8/2013, de 27 de junio, que le dio su actual redacción “tuvo por objetivos, entre otros, el potenciar la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas, tratando de generar bienestar económico y social y garantizar la calidad de vida sus habitantes”.

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 AFECTA AL ALQUILER DE VIVIENDA EL FALLECIMIENTO DEL ARRENDADOR?



**SALVADOR
SALCEDO**
ABOGADO

A causa de la COVID-19 las relaciones comerciales o de negocio se han visto afectadas en algunos casos por el fallecimiento inesperado de uno de los contratantes. Circunstancia que se ha producido igualmente en el ámbito arrendaticio. El fallecimiento del arrendatario de una vivienda no supone a priori un grave contratiempo para la continuidad del arriendo dado que permite a sus familiares (cónyuge, pareja, hijos, padres, hermanos, etc.) subrogarse en el contrato de alquiler. Ahora bien, siempre que convivieran con su difunto pariente durante al menos los dos años anteriores al fallecimiento, y, además, hagan saber al arrendador su intención de subrogarse en el plazo de tres meses desde el fallecimiento del inquilino. De otro modo, quedaría extinguido el contrato de alquiler si no

remiten comunicación por escrito al casero en el indicado término. La muerte del arrendador, por el contrario, sí puede tener efectos diversos en el contrato de alquiler en función de que el casero fallecido fuera propietario o usufructuario del piso que alquiló. De este modo, si el difunto arrendador tenía el pleno dominio del piso alquilado, el contrato se mantendrá en vigor. En este caso, los herederos del propietario deben respetar los términos del arriendo que se pactó con el inquilino, ostentando la condición de arrendador únicamente el cónyuge del fallecido, si la herencia le adjudica el usufructo vitalicio de los bienes del difunto, lo que suele ser bastante habitual. Si el difunto arrendador era mero usufructuario del piso alquilado, la situación será distinta debido a que el contrato de alquiler quedará en principio extinguido tras su fallecimiento, conforme prevén los **arts. 13.2 de la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos, así como el 480 y 513 del Código Civil**, que resultarán de aplicación subsidiaria. En todo caso, quien consolide el dominio de la vivienda alquilada tras la muerte del usufructuario, podrá decidir no obstante que el arriendo continúe. Ello, salvo en los arriendos de renta antigua, en los que el contrato seguirá en vigor aunque el usufructuario muera. Por todo ello, antes de firmar un contrato de alquiler, es importante que el inquilino sepa si el arrendador es propietario o usufructuario del piso que le alquila. Esta cuestión conviene que la verifique para asegurarse que el contrato no se resolverá si el arrendador fallece, así como para cerciorarse que el casero está facultado para cederle en arriendo la vivienda alquilada. Aspecto que rara vez el inquilino contrasta y tiene presente, pero que es relevante para evitar sorpresas y no pocos conflictos. Por este motivo es aconsejable que el arrendatario exija al casero que le acredite la titularidad o que solicite al registro de la propiedad una nota simple de la vivienda. El fallecimiento del arrendador puede generar también al inquilino incertidumbre respecto al pago del alquiler si no tiene claro a quién debe abonar la renta tras la muerte del casero. Ante la duda, lo más seguro será seguir pagando en la cuenta corriente del difunto arrendador. Si el alquiler se abonaba en efectivo o la cuenta del arrendador se cancela tras su fallecimiento, lo oportuno será que el inquilino lleve a cabo la consignación judicial de las rentas, según lo previsto en la Ley 15/2015 de Jurisdicción Voluntaria. En caso de que algún heredero del casero reivindique para sí el cobro del alquiler, convendrá que el inquilino se cerciore que es el único con derecho al cobro de la renta solicitándole que le acredite la condición de nuevo arrendador.

20
AÑOS contigo

Aportando Soluciones



**20 años al
servicio de los
Administradores
de Fincas.**

20 años de experiencia como especialistas en la valoración de las necesidades de las Comunidades de Propietarios, prestándoles nuestros servicios especializados en la **Prevención de Riesgos Laborales**, así como en la **Formación a los Trabajadores de Fincas Urbanas**.

GRUPO GTG PREVENCIÓN



Prevención de Riesgos Laborales en Comunidades de Propietarios, con o sin trabajador.

GRUPO GTG FORMACIÓN



Ofrecemos una gran variedad de cursos que se adaptan a tus necesidades y con el mejor equipo.

¿POR QUÉ VALOR HAY QUE TRIBUTAR SI ADQUIERO UN INMUEBLE CON OKUPAS?



JOSÉ MARÍA SALCEDO
ABOGADO

La adquisición onerosa de inmuebles entre particulares viene gravada en el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP). Tradicionalmente, el valor asignado por los contribuyentes a dicha transmisión ha sido fuente de problemas. El contribuyente venía hasta ahora obligado a tributar por el “valor real” del inmueble y si el valor declarado era inferior al oficial, publicado por la Administración, el contribuyente recibía una comprobación de valores. Con la nueva Ley 11/2021, de Medidas de Prevención y Lucha contra el Fraude, la obligación es de tributar conforme al valor de referencia que, a partir de 2022, aprobará Catastro. Sin embargo, estamos ante un valor objetivo. Hacienda no ha visitado el inmueble, ni tampoco conoce sus circunstancias especiales. Por ello, surge la duda de por qué valor tributar cuando lo adquirido sea un inmueble ocupado ilegalmente. Sobre esta cuestión se ha pronunciado recientemente la Dirección General de Tributos (consulta V2716-20, de 4 de septiembre), aunque refiriéndose, obviamente, a la normativa anterior a la citada Ley 11/2021. La consulta planteada versaba sobre la posibilidad de tributar en el ITP, por un valor distinto al

2 OPCIONES

El contribuyente tendrá dos opciones para no tributar conforme al valor de referencia al adquirir un inmueble ocupado ilegalmente.

establecido por la Comunidad Autónoma. Ello, en el caso de que lo adquirido fuera un inmueble ocupado.

En respuesta a dicha consulta, declara Tributos que “El hecho de que el inmueble se encuentre ilegalmente ocupado no altera el concepto jurídico que constituye la base imponible del impuesto; sin embargo, es razonable suponer que su cuantificación –la del valor real, y por asimilación, el valor normal de mercado– se vea afectada por el estado de hecho y de derecho del inmueble, pero por tratarse de una cuestión de apreciación fáctica no puede ser objeto de respuesta por este centro directivo”.

Es decir, en relación con los inmuebles adquiridos antes de la aprobación de la Ley 11/2021, el contribuyente puede declarar por el valor que considere se corresponde con el valor real del inmueble. Y en este punto, el hecho de que el inmueble esté ilegalmente ocupado es una circunstancia que, sin duda, afectará a dicha valoración.

Además, de cara a una hipotética comprobación, será fundamental estar en disposición de acreditar que, cuando se adquirió el inmueble, estaba ilegalmente ocupado. Para ello, podría servir el propio expediente judicial de desahucio. Además, la imposibilidad de acceder al inmueble en el momento de su adquisición, por estar ocupado, puede acreditarse mediante acta notarial. Con la entrada en vigor de la Ley 11/2021, y la aprobación del valor de referencia de Catastro, la cosa cambia. Y es que la Ley presume que dicho valor de referencia se corresponde con el valor de mercado del inmueble. Y será el contribuyente el que, sino está de acuerdo con el mismo, deba probarlo.

En este punto, el contribuyente tendrá dos opciones. La primera, declarar conforme a dicho valor de referencia. Y, acto seguido, solicitar la rectificación de su autoliquidación, impugnándolo. En dicha impugnación deberá alegar la situación de ocupación ilegal del inmueble, en el momento en el que lo adquirió. Y acreditar por qué el valor declarado es el que realmente tenía el inmueble cuando se adquirió.

La segunda es ignorar la previsión legal, y declarar conforme al valor de escritura (inferior al de Catastro). Y recurrir la liquidación (y quizá la sanción tributaria) que le notifiquen. Entonces, podrá impugnar el valor de referencia, acreditando la situación de ocupación ilegal. En definitiva, la ocupación del inmueble afecta a su valoración. Por ello, el contribuyente no debe tributar conforme al valor oficial, o al de referencia de Catastro. Sin embargo, a partir de la entrada en vigor de la Ley 11/2021, será el contribuyente el que tendrá que acreditar la circunstancia de la ocupación, al tiempo de la adquisición, y cómo esto afectó a la valoración del inmueble.



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



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

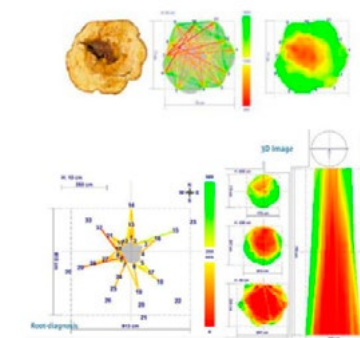
- PODA, TALA DE LOS ÁRBOLES Y DESTOCONADO
- DISEÑO Y CREACIÓN DE JARDINES
- MANTENIMIENTO DE JARDINES
- PAISAJISMO
- ENDOTERAPIA Y TRATAMIENTOS FITOSANITARIOS
- PLANTACIÓN Y TRASPLANTE
- DESBROCE, LIMPIEZA Y ENTRESACAS
- INSTALACIÓN DE RIEGO Y DRENAJE
- INSTALACIÓN DE CESPED
- CERRAMIENTO DE FINCAS
-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

www.bajalica.es

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



VALIDEZ DE CITACIÓN A JUNTA POR EMAIL



VICENTE MAGRO SERVET
MAGISTRADO DEL TRIBUNAL SUPREMO

Siempre hemos recomendado que las notificaciones a comuneros deberían potenciarse con el uso del correo electrónico, a fin de optimizar las comunicaciones y hacer más económico este acto tan relevante en una comunidad de propietarios. Y se ha aconsejado que se envíe a los comuneros un impreso/formulario donde se indique el hueco a rellenar por el propietario con sus datos y una reseña que diga: “Autorizo a la comunidad a que los actos de comunicación con quien suscribe se lleven a cabo en la siguiente

dirección de correo electrónico..., designándolo como domicilio a efectos de notificaciones ex art. 9 LPH”. Se añadirá que se ruega que se envíe este documento al despacho del administrador de fincas para que se incluya en la relación de comuneros a notificar por esta vía. Sin embargo, interesante y práctico es el **Auto 127/2021 de 13 de enero** donde el Tribunal Supremo analiza la viabilidad de una convocatoria a junta sin que el comunero haya indicado que ese sea el domicilio a efectos de notificaciones alternativo al del mismo domicilio. En este caso el TS valida que si, en efecto, ese es el correo electrónico del comunero, pudo tener conocimiento de la convocatoria a la junta con independencia de que él lo hubiera aceptado, o no. Se apuesta en este sentido más por la puesta en conocimiento que por la aceptación expresa del comunero al modo y manera de las notificaciones en los procesos judiciales, dándose por válido si pese a no hacerse correctamente, el interesado pudo tener conocimiento del acto por otra vía. En este caso la tuvo porque ese era su correo electrónico y por ello se dio validez a la citación y convocatoria a junta. Señala así el TS que “Sostiene la parte recurrente en el escrito de interposición del recur-



so que el recurrente no podría haber comparecido a la Junta de 3 de mayo de 2012 por no haber tenido conocimiento de esta, pese a haber comunicado su domicilio a efecto de notificaciones y solicitar que no se empleara el correo electrónico, por lo que los acuerdos adoptados en la junta serían nulos. Elude así, la parte recurrente que la sentencia impugnada, tras examinar nuevamente la prueba documental y testifical practicada, concluye que el señor ... tuvo cumplido conocimiento del día y la hora de celebración de la junta promovida por él, por lo que no pueden declararse nulos

los acuerdos por falta de citación del actor, ahora recurrente, a la misma”. Con ello, se apuesta más por el “conocimiento” real, que lo tuvo. En cualquier caso, es preferible asegurar la constancia de la autorización, aunque es muy positiva la apuesta por esta fórmula del antes citado ATS 127/2021 que facilita este método de notificación y resulta aconsejable llevarlo a cabo, por ejemplo, al momento del envío de una convocatoria a junta, ya que junto al escrito de delegación del voto, para aquellos que deseen ejercitarlo, es posible adjuntar este impreso. En este documento se ofrece la opción de los comuneros de que deseen designar su correo electrónico a efectos de notificaciones, lo que asegurará una mejor forma de llevar a cabo las notificaciones, más agilidad en su ejecución, menos costes, y, sobre todo, menos problemas a la hora de que los comuneros planteen impugnaciones por falta de notificación, ya que al haber solicitado que ese email sea su “domicilio” surte efecto desde el momento del envío, no desde la recepción. El comunero deberá tener activo esa dirección de email para sus notificaciones y si la cambia o la tiene estropeada, será su responsabilidad haber notificado un cambio al administrador de fincas.



FERBO, S.A.

SERVICIOS ESPECIALES desde 1975

Expertos en Instalaciones Térmicas

- ☑ CALEFACCIÓN, A.C.S Y CLIMATIZACIÓN CENTRALIZADAS
- ☑ MANTENIMIENTO y TRANSFORMACIÓN de SALAS DE CALDERAS.
Consulte condiciones y Planes
- ☑ SERVICIO LOS 365 DÍAS DEL AÑO – Atención inmediata
- ☑ EFICIENCIA ENERGÉTICA: Asesoramiento, Inspecciones, Estudios, Proyectos y Subvenciones.
- ☑ TODOS LOS COMBUSTIBLES: Gas, Gasóleo, Energía Solar Térmica.
- ☑ Grupos de Presión Agua Fría, Sustitución de Tuberías Generales.

Nuestros Clientes: Comunidades, Colegios, Residencias, Hospitales, Centros Oficiales...

Asociados a:



Acreditación
de Calidad
ISO 9001



info@ferbo.es
www.ferbo.es

Llámenos

91 315 80 84

Confort de Confianza

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**.



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

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



Grupo Ureka



91 813 36 35
www.grupoureka.com

PUBLICIDAD



Ignacio Núñez (MRG):

“Los administradores de fincas son cada vez más conscientes de los beneficios del gas natural”

El inicio de la temporada de otoño lleva a muchas comunidades de vecinos a poner a punto sus instalaciones de calefacción. El incremento de los precios de la energía y la experiencia vivida en enero con el paso del temporal Filomena por la Comunidad de Madrid han convertido en prioritario garantizar el suministro y hacerlo con la máxima eficiencia.

En este escenario juega un papel destacado Madrileña Red de Gas, la compañía responsable del suministro de gas natural en la región. Hablamos de los retos en la modernización de este tipo de infraestructuras con Ignacio Núñez, jefe del Departamento de Grandes Consumos y Nueva Edificación de la compañía.

¿Cuál es la posición actual de MRG en el escenario energético de la Comunidad de Madrid?

Somos un actor fundamental al ser responsables de llevar el gas natural a cerca de 950.000 clientes en casi 60 municipios de la región. Al tratarse de la energía convencional más económica y limpia, tanto en emisiones locales (que afectan a la contaminación urbana), como las globales (CO2), la demanda no ha dejado de crecer en los últimos años. El gas natural es seguro y accesible, como se demostró durante el temporal Filomena. Nuestros clientes pudieron ver que, en condiciones extremas, no se quedaron sin suministro en ningún momento. Tenemos como reto alcanzar la máxima excelencia de operación y ofrecer la mejor atención al cliente posible.

¿Cuál es el estado de las instalaciones de calefacción en la región? ¿Queda mucho parque de calderas pendiente de renovar?

Por fortuna, el número de calderas de carbón es casi testimonial. Apenas quedan unas decenas y deben sustituirse en Madrid obligatoriamente este año. Esperamos que en años sucesivos pase lo mismo en el resto de municipios de la Comunidad. El foco se pone ahora en la transformación de las calderas de gasoil. Para ello, campañas como el Plan Renove de calderas y el actual Madrid 360, solo para la capital, están dando muchas facilidades para dejar de utilizar sistemas ineficientes y contaminantes. Desde MRG estamos contribuyendo a cambiar las más de 700 salas de gasoil restantes por instalaciones de gas natural mediante inversiones directas y dando ayudas para la transformación. Y no sólo para instalaciones centralizadas, estamos dando todas las facilidades para llevar el suministro a aquellas comunidades de vecinos que carecen de él en vivienda.

¿De qué tipo de facilidades hablamos?

En las fincas que aún no tienen gas natural, subvencionamos el 100% del coste de las instalaciones, tanto las de zonas comunes como las interiores de las viviendas. En los edificios donde ya existe la instalación común, subvencionamos el 100% de las instalaciones interiores para aquellas viviendas que quieran conectarse a la red. Y vamos más allá. Estamos llevando las redes a coste cero a aquellos núcleos de viviendas unifamiliares que deseen contratar gas natural.

¿Hace falta un mayor esfuerzo para esa transformación pendiente?

No es cuestión de más esfuerzo, sino de seguir informando y mostrando los beneficios del gas natural. Hablamos de una fuente de energía mucho más limpia y económica, que elimina problemas de ineficiencia, gastos e incluso suciedad en los edificios.

La alternativa del gas natural

¿Cuáles son las grandes ventajas del gas natural para las fincas? En un contexto como el actual, hay que señalar no solo su grado de sostenibilidad y respeto al medioambiente, sino también unos costes menores que otras fuentes convencionales, no es necesario almacenarlo y se paga tras su consumo. Pero, sobre todo, destacaría la continuidad de suministro y su altísima garantía de seguridad.

Y aún así, ¿hay quien no lo ve claro?

Como decía antes, el problema no es de desventajas sino de falta de

información acerca de las ventajas del gas natural y de las facilidades para acceder a él. En muchas comunidades, los administradores de fincas son cada vez más conscientes de los beneficios. Como profesionales que trasladan a sus clientes opciones que contribuyan a un mayor ahorro y bienestar, están contribuyendo a impulsar el salto al gas natural comunicando las campañas existentes y el retorno de inversión que puede lograrse. Se habla mucho de utilizar alternativas renovables, pero estas tardarán en ser competitivas y es necesario dar soluciones ahora a los usuarios. El gas natural cumple con todo ello.

Inversión de futuro

¿Cuál es el futuro del gas natural? ¿Está justificada la inversión en este tipo de instalaciones frente a otras opciones?

Sí, sin duda. La clave está en conjugar competitividad, seguridad de suministro y respeto por el entorno. Para ello, lo ideal es apostar por un mix en el que las energías renovables complementen al gas natural hacia un futuro más sostenible. Para ello, es muy importante que las inversiones necesarias sean asumibles y razonables para las comunidades de vecinos. Las que se hacen en gas natural lo son. No solo se trata de la energía convencional de menor impacto medioambiental. Además, sus infraestructuras nos permiten el suministro de renovables como el hidrógeno o el biometano, que ya se está comercializando. Ya existe un caso de éxito en Madrid: el biometano generado a partir de residuos en Valdemingómez, que se inyecta directamente en la red. Estamos garantizando, por lo tanto, una auténtica economía circular.

En ese futuro, ¿cuál va a ser el posicionamiento de MRG?

Nuestros ejes de futuro son tres. El primero son nuestros clientes. El 75 % de las viviendas de los 59 municipios en los que MRG está implantada disponen de suministro de gas natural. Creemos que es posible facilitar el acceso al gas natural a más usuarios manteniendo un crecimiento de entre 14.000 y 15.000 nuevos clientes al año. También hemos hecho un gran esfuerzo digitalizando nuestros canales de atención al cliente a través de nuestra oficina virtual. Aprovechamos todos nuestros servicios y puntos de contacto con ellos para solicitarles su opinión, lo que nos permite aprender tanto lo que hacemos bien como lo que debemos mejorar. Esto nos está ayudando a optimizar nuestros procesos para que sean más claros y sencillos. Cada valoración o comentario es un regalo para nosotros que nos ayuda a ser mejores.

En segundo lugar, no dejamos de invertir en mejoras en nuestra infraestructura. Lo hacemos no solo contribuyendo a retirar depósitos de propano, sino también incorporando nuevas tecnologías y mejores sistemas de seguridad.

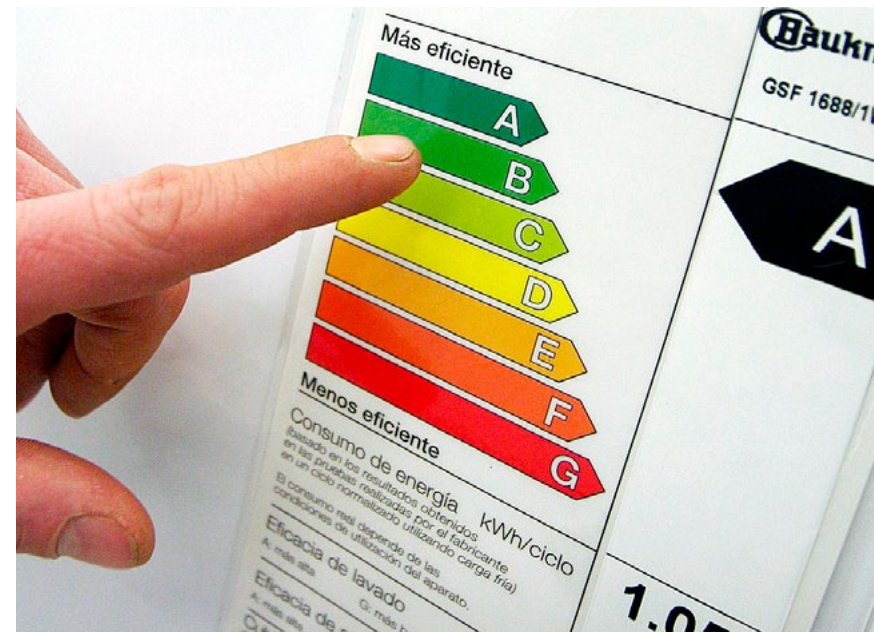
Por último, invertimos mucho en I+D. Estamos involucrados en el desarrollo de proyectos de energías verdes, como son los gases renovables, para las que se están habilitando cada vez más fondos europeos. También participamos de la nueva movilidad sostenible gracias al gas natural vehicular (GNV), que es una solución cada vez más interesante para profesionales, grandes empresas y pymes. Con estas mantenemos una relación muy sólida y son claves en la evolución del sector.

CARACTERÍSTICAS Y CONDICIONES DE LAS DEDUCCIONES PARA OBRAS DE MEJORA ENERGÉTICA EN VIVIENDAS Y COMUNIDADES



JAVIER RODRÍGUEZ DE LA FLOR
ASESOR FISCAL
DEL CAFMADRID

El pasado día 5 de octubre de 2021 se publicaba en el BOE el Real Decreto 19/2021 a través del cual se crean de forma temporal tres deducciones en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas para quienes realicen obras de mejora en el consu-



20%

de deducción por obras realizadas que supongan una reducción de al menos un 7% en la demanda de calefacción o refrigeración.

mo o demanda energética de los inmuebles, viviendas particulares o comunidades. Lo primero que debemos decir antes de entrar a describir dichas deducciones es que, para poder acogerse a las mismas, es preceptivo disponer de un certificado expedido por un técnico competente posterior a la obra o reforma que recoja en cada caso la mejora con respecto a un certificado previo o anterior a la obra o reforma, igualmente expedido por un técnico. Esta deducción es temporal, pues únicamente pueden acogerse a la misma las **obras rea-**

lizadas desde el 5 de octubre de 2021 hasta el 31 de diciembre de 2022 para aquellos supuestos de obras individuales realizadas por el propietario a título particular, o hasta el 31 de diciembre de 2023 para las obras ejecutadas por la comunidad de propietarios.

PRIMERA DEDUCCIÓN

Se establece una primera deducción del 20% por obras realizadas a título particular, para obras que supongan una reducción en la demanda de calefacción o refrigeración, entendiendo por tal reducción cuando se reduzca en **al menos un 7%** la suma de los indicadores de demanda conforme a los certificados expedidos antes y después.

SEGUNDA DEDUCCIÓN

Se introduce una segunda deducción para las obras acometidas por particulares, de un 40% de las cantidades satisfechas en la misma fecha que la anterior, en obras de mejora en el consumo de energía primaria no renovable. Se produce una mejora en el consumo de la demanda de tal energía, cuando se reduce en **al menos un 30%** el indicador de consumo de esta, o bien, se consiga una mejora de la calificación energética de la vivienda, siempre en los ya referidos certificados anterior y posterior.

TERCERA DEDUCCIÓN

Y, por último, se crea una tercera deducción a practicar por cada propietario por obras realizadas por la comunidad, durante el período de 5 de octubre de 2021 hasta 31 de diciembre de 2023, en obras de rehabilitación energética: deducción de un 60% de las cantidades satisfechas según su coeficiente. Comprende obras de rehabilitación energética aquellas en las que se obtenga una mejora que implique una reducción de **al menos un 30%** en el consumo de energía primaria no renovable, o bien la mejora de la calificación energética del edificio para obtener una letra energética A o B, siempre según los anteriormente expuestos certificados.



LAS JUBILACIONES QUE VIENEN



CARMEN JIMÉNEZ
ASESORA LABORAL
DEL CAFMADRID

La tónica que nos espera es resistir en el mercado laboral lo más posible. Y ello por los puntos básicos de la reforma que se vendrá a aplicar progresivamente desde 2022. Los puntos básicos que se modifican son los siguientes:

Derogación del factor de sostenibilidad. Se trataba de un parámetro que depende de varios factores como la edad de jubilación, los años de cotización necesarios para jubilarte, o el importe inicial de la pensión, que se vincula a la esperanza de vida de la población y que ya está implantado en la gran mayoría de países europeos, como Alemania y Suiza y fue introducido por el gobierno de Mariano Rajoy. Sin embargo, no desaparece del todo puesto que será sustituido por el nuevo mecanismo de equidad intergeneracional, sobre el que negociarán los agentes sociales hasta el 15 de noviembre y que será aplicable a partir de 2027.

Revalorización de las pensiones con el IPC. Se garantiza el poder adquisitivo de las pensiones, que se revalorizarán según el Índice de Precios al Consumo (IPC). Si el IPC es negativo, no se modificará el importe de la prestación.

Castigo a las jubilaciones anticipadas. En lo que respecta a la jubilación anticipada

voluntaria, se modificarán los coeficientes reductores que reducen la pensión del trabajador que se jubila antes de la edad ordinaria. Estos coeficientes pasarán a ser mensuales y a aplicarse sobre la cuantía de la pensión. Las jubilaciones con un mayor anticipo (24 y 23 meses antes) supondrán una reducción entre el 21 % y el 3'26 % (un mes antes). El coeficiente reductor pasará a ser del 17% si los que tienen más de 41 años y seis meses cotizados, pero menos de 44 años y seis meses, se jubilan dos años antes.

Incentivos a la jubilación retrasada. El premio para intentar que los trabajadores alarguen su vida laboral y cobren más tarde la pensión es un 4% más "por cada año completo de trabajo" más allá de la edad de jubilación. O bien, un importe en función de la cuantía de la pensión premiando las carreras de cotización más largas. En la jubilación activa se exigirá como condición para acceder a la misma al menos un año desde el cumplimiento de la edad ordinaria de jubilación.

Restricciones a la jubilación forzosa. Se ha acordado que no sea posible establecer cláusulas convencionales que prevean la jubilación forzosa del trabajador por el cumplimiento de una edad inferior a 68 años. Además de esta limitación de edad, se exigen como requisitos que el trabajador tenga derecho al 100% de la pensión ordinaria de jubilación en su modalidad contributiva, y que cada extinción contractual lleve aparejada simultáneamente la contratación indefinida y a tiempo completo de otro trabajador.

#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...

2021

AÑO SABATINI



► La Basílica de San Francisco El Grande fue terminada en 1785 por Sabatini.



ARANTXA CASTAÑO
PERIODISTA

Francesco Sabatini llegó a Madrid en 1760. Al cumplirse 300 años de su nacimiento en Palermo (Sicilia), la ciudad que acumula la mayor parte de sus obras rinde homenaje al arquitecto e ingeniero que mejor representa la transición del Barroco al Neoclásico.

Con el título “Año Sabatini. Arquitectura y poder en el Madrid Ilustrado”, el Ayuntamiento de Madrid ha diseñado un amplio programa de actividades para dar a conocer su vasta producción capitalina, cuyos planteamientos responden “a un espíritu ilustrado de renovación bajo criterios de razón, orden y buen gobierno que apuntan al pensamiento más allá de la estética”.

La programación incluye actividades infantiles, visitas guiadas, conciertos, conferencias y una gran exposición que abrirá sus puertas el próximo mes de noviembre en el Fernán Gómez Centro Cultural de la Villa. La muestra, que podrá visitarse has-



ta enero, incluirá planos y dibujos originales procedentes de colecciones privadas, así como una reconstrucción de las principales obras del arquitecto con el apoyo de las nuevas tecnologías.

Además, está abierta la inscripción en el ciclo de conferencias que se desarrollarán los jueves hasta el 21 de diciembre en la sala Jorge García Berlanga de CentroCentro (Ayuntamiento de Madrid-Palacio de Cibeles). El programa incluye ocho intervenciones que analizarán la figura del arquitecto, cómo fue su formación original en Italia,

su relación con su maestro, Luigi Vanvitelli y sus trabajos en Nápoles, cómo fue su llegada a Madrid, cuál fue su papel como primer arquitecto del rey y cuál es el valor de su arquitectura.

La huella de Sabatini en Madrid es imborrable. Buen ejemplo de ello es la Puerta de Alcalá. Sin embargo, el único monumento que lleva su nombre no es obra suya, puesto que los Jardines de Sabatini, ubicados entre la calle Bailén y la cuesta de San Vicente, fueron promovidos en la Segunda República y rematados tras la Guerra Civil en el lugar donde el genio italiano ubicó las caballerizas del Palacio Real.

Para más info.:
<https://sabatini2021.com/>



ullastres
desde 1912
Comprometidos contigo

GESTIÓN INTEGRAL DE
INSTALACIONES Y SUS
CONSUMOS EN EDIFICIOS

INSTALE AHORA SUS REPARTIDORES DE COSTES DE CALEFACCIÓN CON NOSOTROS



¡Cumplir la Normativa tiene sus beneficios!

Consulte nuestras ofertas para contrataciones antes de final de año.

SOMOS LA ÚNICA EMPRESA QUE PUEDE OFRECERLE TODOS LOS SERVICIOS QUE NECESITA PARA LA GESTIÓN DE INSTALACIONES Y CONSUMOS EN EDIFICIOS.



MEDIDAS DE
AHORRO
ENERGÉTICO



LEGALIZACIÓN
DE
INSTALACIONES



MANTENIMIENTO
INTEGRAL DE
INSTALACIONES



EMERGENCIAS
24 HORAS



TELEGESTIÓN



GESTIÓN DE
CONSUMOS

www.ullastres.com

91 744 44 90



ENTRE EN NUESTRA OFICINA VIRTUAL. GESTIONE SUS FINCAS LAS 24 HORAS. CÓMODO Y FÁCIL.

gracias



Seguimos contando contigo
llámanos al 91 610 62 53

serbis®

Pocería

www.serbis.es